

T.C.
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTLERDE KAMU MÜLKLERİNİN SATIŞI VE DEVLET
ELİYLE KENTSEL RANT ÜRETİMİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Tayfun KAHRAMAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Planlama Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Fatma ÜNSAL

EYLÜL 2010

Tayfun KAHRAMAN tarafından hazırlanan
.....
..... adlı bu tezin tezi olarak uygun
olduğunu onaylarım.

.....
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Anabilim Dalında
..... tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : _____

Üye : _____

Üye : _____

Üye : _____

Üye : _____

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	v
SUMMARY	vii
ÖNSÖZ	viii
GİRİŞ	1
1. KENTSEL RANT KURAMI VE KAMU MÜLKİYETİ	6
1.1. Rant Kuramı	6
1.1.1. Değerden Ranta İktisadi Yaklaşımlar	7
1.1.2. Kârın Gaspı: Klasik İktisat	14
1.1.3. Bedava Emek: K. Marx	21
1.1.4. Toprak Sahibinin Hakkı: Neo Klasik İktisat	34
1.2. Kentsel Rant Kuramı	39
1.2.1. Neo Klasiklerde Kentsel Rant; Yerleşim Kuramları	40
1.2.2. Marksist Kentsel Rant	48
1.2.3. Kentsel Rant ve Toprak	57
1.2.3.1. Kentte Tekel Rantı; Kıt Kaynak Olarak Toprak	58
1.2.3.2. Kentte Mutlak Rant; Mülkiyet	59
1.2.3.3. Kentte Faklılık Rantı; Sermaye, Kamu Yatırımları, Planlama	62
1.3. Kamu Mülkiyetinde Kentsel Rant	65
1.2.1. Kentsel Toprakta Kamu Mülkiyeti	66
1.2.2. Kentsel Rant Üretim Aracı Olarak Kamu Arazileri	71
1.2.3. Kentte Özelleşme, Kentsel Rant ve Bölüşüm İlişkileri	76
2. TÜRKİYE’DE KENTSEL TOPRAĞIN ÖZELLEŞMESİ VE KENTSEL RANT	83
2.1. Özelleşme ve Kentsel Rant; Dönemsel Kırılmalar	84
2.1.1. 1923 – 1950, Vakıf Mülklerinin Satışı ve Toprak Reformu	85
2.1.2. 1950 – 1980, Gecekondulaşma	91
2.1.3. 1980 – 2001, Kamu Mülklerinin Özelleştirilmesi	101
2.1.4. 2000’lerden Bugüne, Ayrıcalıklı İmar Hakları ile Satış	110
2.2. Kamu Mülkü Kentsel Toprağın Satışı; Kentsel Rantın Bölüşümü	117
2.2.1. Kamu Mülkiyeti ve Mülklerin Satış - Devir Yöntemleri	118

2.2.2. Aktörlerin Müdahale Biçimleri	124
2.2.2.1. Merkezi Yönetim Yapıları	125
2.2.2.2. Yerel Yönetimler	130
2.2.3. Hukuksal Düzenlemeler	133
2.2.4. Kentsel Rant, Kamu Arazileri ve Kent Planlama	141
3. KAMU MÜLKLERİNİN SATIŞI, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ VE KENTSEL RANT; İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER	150
3.1. Düzenleyici İşlem Olarak Planlama; Kamu Mülkleri ve Ayrıcalıklı İmar Hakkı	151
3.1.1. Bütüncül Planlamadan Noktasal Planlamaya Geçiş	152
3.1.2. Çifte Rant; İmar Planı Değişikliği İle Satış	157
3.1.3. İmar Planı Değişikliği ile Satılan Kamu Arazilerinin Mekansal Dağılımları	161
3.2. Kıyı Alanlarında Plan Değişikliği ve Satış; Galataport Örneği	166
3.3. Kentin Merkezi Alanlarında Plan Değişikliği ve Satışlar; Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Örneği	175
3.4. Kentin Merkezi Alanlarında Plan Değişikliği ve Satışlar; Levent İETT Garajı Örneği	184
SONUÇ	196
KAYNAKÇA	201
ÖZGEÇMİŞ	209

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 1.1. Alonso'nun Kentsel Rant Modeli	47
Şekil 1.2. David Harvey'in Sermaye Dolaşım Şeması	54
Şekil 1.3. Değer Kuramından Kentsel Ranta, Rant Kuramı	57
Şekil 2.1. Cumhuriyet Tarihinde Kabul Edilmiş Olan 14 İmar Affı Kanununun Kronolojik Sıralaması ve İçerikleri	93
Şekil 2.2. Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Mayıs 2010 Tarihi İtibari İle Durumları	119
Şekil 2.3. Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Mayıs 2010 Tarihi İtibari İle Cinslerine Göre Dağılım Listesi	119
Şekil 2.4. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Tarafından Yapılan Satış Talimatlarının Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı.	123
Şekil 3.1. Galataport Projesi Plan Örneği	171
Şekil 3.2. Galataport Proje Alanı Hava Fotoğrafı	172
Şekil 3.3. Galataport Projesi Planlama ve İhale Süreci	174
Şekil 3.4. Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün Zincirlikuyu Arazisi Hava Fotoğrafı	177
Şekil 3.5. Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Arazisi Planlama ve İhale Süreci	183
Şekil 3.6. Arolat Mimarlık & Tabanlıoğlu Mimarlık'ın Zorlu Center Projesinden Görünüm	184
Şekil 3.7. Levent İETT Garajı Arazisi Hava Fotoğrafı	186
Şekil 3.8. Levent İETT Garajında Yapılacağı Açıklanan 300 Metre Yüksekliğindeki İki Burgulu Kule	188
Şekil 3.9. Levent İETT Garajı Arazisi Planlama ve İhale Süreci	192

KISALTMALAR

AKP – Adalet ve Kalkınma Partisi

ANAP – Anavatan Partisi

DPT – Devlet Planlama Teşkilatı

DSİ – Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

İBB – İstanbul Büyükşehir Belediyesi

İETT – İstanbul Büyükşehir Belediyesi Toplu Taşıma Genel Müdürlüğü

IMF – Uluslar arası Para Fonu

KİPTAŞ – Konut İmalat Pazarlama A.Ş.

NATO – Kuzey Atlantik Paktı

ŞPO – TMMOB Şehir Plancıları Odası

TBMM – Türkiye Büyük Millet Meclisi

TDİ – Türkiye Denizcilik İşletmeleri

TİP - Türkiye İşçi Partisi

TL – Türk Lirası

TMMOB – Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TOKİ – T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi

OECD - Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü

YTL – Yeni Türk Lirası

ÖZET

Bu çalışma Türkiye kentleşme pratiğinden hareketle bugün gelinen noktada, kentsel rant algısının değişimi ve rantların paylaşımı sürecinde kamu mülkiyetinin ve kent planlamanın rolünü tartışmaktadır. Türkiye kentleşmesinde devletin kentsel rant elde etme sürecinde değişen rolü ile birlikte; kentlerde kamu mülklerinin satışı, özelleştirmeler, planlamanın bu süreçteki meşrulaştırıcı rolü ve kentsel rantın bölüşüm ve paylaşımı üzerine yapılan tartışmalar çalışmanın ana eksenini belirlemektedir.

Çalışmada irdelenen rant kavramı, kuramın ilk eserlerini ortaya koyan A. Smith ve D. Ricardo'nun teorisine eleştirel bir anlayış ile yaklaşarak rantı kategorize eden Marksist yaklaşımın çizgisinde; kentsel topraktaki kamu mülkiyeti üzerinden irdelenmektedir. Marx'ın tanımladığı şekli ile kentsel topraktaki kamu mülklerinin satışı ile birlikte ortaya çıkan mutlak rant değeri yanında, planlama marifetiyle kentsel toprağın değeri arttırılarak oluşan farklılık rantının toplamı; özelleşen araziler üzerindeki yeni rant değerini oluşturmaktadır. Bu yeni modelde kamu mülklerinin özelleşmesi ve planlamanın yarattığı ek yapılaşma hakları ile oluşan rant değeri, kentlerde görülen özelleştirme mantığının da ana çerçevesini oluşturmaktadır.

Özellikle Türkiye'nin hızlı bir şekilde 1980 sonrası yaşamaya başladığı özelleştirmeler, kaçınılmaz olarak kentlerde de kendini göstermiş ve kentlerde yaşanan bu sürecin sonucunda; planlama kavramının yeni bir işlevi daha yaratılmıştır. Planlamanın bu yeni işlevi ise kendini, kamu mülkleri üzerinde kamunun gerçekleştirdiği plan değişiklikleri ile yaratılan rant değeri artışları olarak göstermektedir. Türkiye kentleşmesinde modernleşme hareketlerinin başlaması ile birlikte, kentlerde düzenleyici bir işlem olarak var olmaya başlayan planlama; az gelişmiş ülke modeli içerisinde sürekli olarak meşrulaştırıcı ve her dönem içerisinde dönemin özgün koşullarına bağlı olarak düzenleyici bir işlev üstlenmiştir. Bugün gelinen noktada ise planlama, imar planı değişiklikleri ile rant üretimini kolaylaştıran ve ayrıcalıklı imar hakları ile rant değerini yükselten yeni bir görev daha üstlenmiştir. Bahsedilen tüm bu kavramların kentte değişen anlamlarını ortaya koymaya çalışan çalışmanın ana hedefi ise, kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı ile oluşan mutlak rant ve bu ranta kamunun tasarrufunda olan kentsel planlama marifetiyle

eklenen farklılık rantının, kentsel toprağa kazandırdığı çifte rant karakterini irdelemektir.

Anahtar Kelimeler: Rant, Kentsel Rant, Kamu Mülkiyeti, Özelleştirmeler, Kent Planlama.

SUMMARY

This study discusses the roles of public property and urban planning in the changing perception of urban rent and rentsharing process under the current situation. The main axis of the study is the changing role of state in the process of rentgaining in the urban space; and together with this, discussions around the selling of public property in cities, privatization and the legitimizing role of urban planning.

The concept rent -limited with the case of public property on urban land- is analyzed under the light of Marxist criticism on the approaches of first rent theoreticians, A. Smith and D. Ricardo. According to Marx, the new rent value of the privatized urban land consists of the absolute rent value created through the selling of public land and difference rent created through increase of land value by the help of urban planning. In his new model, the rent value formed by the privatization of public land with as well as by the new construction rights created by planning compose the main frame of the logic of privatization in the urban spaces.

Especially following the 1980s, privatization in the urban space has been presented as an inevitable practice and at the end of a very rapid privatization process, the concept of planning is furnished by a new function. This new function appears in the increasing rent values by urban plan changes following privatization of public lands. Starting as a regulatory transaction during the modernization process of cities, the urban planning has always been instrumentalised as a legitimizing tool and functioned as a regulatory practice parallel to developing countries model. In the current situation urban planning seems to be gained another function, that is, facilitating the production of rent via development plans and creating privileged rights of construction.

The aim of this study is to analyze dual character of urban rent, created by the selling of public urban land and urban planning practices, and the same time to discuss the new meanings of all these concepts under the current conditions.

Keywords: Rent, urban rent, public property, privatization, urban planning

ÖNSÖZ

Değerli katkıları ve sabrı için Hocam Doç. Dr. Fatma Ünsal'a, tez jürisinde yer alarak çok önemli katkılarda bulunan Prof. Dr. Aykut Karaman, Doç. Dr. İclal Dinçer, Doç. Dr. Pelin Pınar Özden, Yrd. Doç. Dr. Ebru Fridin'e, bu çalışmanın ortaya çıkmasını sağlayan, planlama ile tanışmamın üzerinden geçen zamanda içinde ve TMMOB Şehir Plancıları Odası'nda görev aldığım süreçte edindiğim bilgi ve deneyimin oluşmasına katkı koyan tüm hocalarıma ve dostlarıma, her konuda gösterdikleri anlayış için Aileme ve hazırlık aşamasında gösterdiği hoşgörü için Semra'ya sonsuz teşekkür ederim.

Eylül 2010

Tayfun KAHRAMAN

GİRİŞ

Rant ve kamu mülkiyeti kavramları, birbirinden bağımsız iki kavram olarak görünse de; bugün kentlerde gerçekleşen özelleştirmeler ve bu özelleştirmeler sırasında bir düzenleyici işlem olarak kullanılan kentsel planlama faaliyetleri ile bu iki kavram iç içe geçmektedir. Özellikle kentsel rant değerlerinin çok yüksek seviyelere çıktığı İstanbul'da özelleştirmeler ile birlikte rant anlamında değersiz kent toprakları üzerinde gerçekleşen planlama faaliyetleri, bu alanların rant değerlerini oluşturmakta ve rantı maksimize etmektedir. Bu çalışmanın hazırlanması amacı da özelleştirmeler ile birlikte kamu arazileri üzerinden elde edilen ve kentsel planlama ile değeri arttırılan kentsel rantların paylaşım ve bölüşüm süreçlerinin ekonomi politliğini anlama çabasıdır.

Çalışmada değinilecek olgulardan en önemlisi, devletin mülkiyetinde bulunan toprakların özel mülkiyete geçmesi sürecinde kentsel rantın varlığı ve planlamanın bu kentsel rantın oluşumunda üstlendiği roldür. Devletin mülkiyetindeki topraklarda Cumhuriyet tarihi boyunca gerçekleşen fakat 1980'li yıllardan bu yana özelleştirme politikaları ile birlikte yükselen, 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte özellikle İstanbul'da büyük ölçekli projelerin ve turizm yatırımlarının taleplerinin karşılanması amacıyla daha da artan özel mülkiyet ve planlama aracılığıyla yaratılan ayrıcalıklı imar hakları ile kamu mülkü topraklar kamu tarafından adeta pazarlanmaya başlanmıştır. 2000'li yıllar ile birlikte Türkiye'nin küreselleşmeye tam adapte olamamış ekonomisini, küreselleşme sürecine tam adaptasyon amacıyla daha da liberalleştirilmesi sonucu; kamu da elindeki mülkleri pazarlanacak birer meta olarak görerek bu mülkleri özelleştirmiştir.

Sermayenin daha bağımsız bir aktör haline geldiği bu süreçte, üretici sermayenin kentsel mekana yönelmesi ile sermaye açısından maliyeti daha düşük olan kentsel rantlar, küresel kapitalizme eklemlenmenin önemli bir aracı haline gelmiştir. Kamu tarafından satışa çıkarılan ve konumu nedeniyle mutlak rantı çok yüksek olan alanların, öncelikle plan değişiklikleri ile yatırım değeri olarak kullanılabilinecek

gayrimenkul haline getirilmesi sonucu farklılık rantı oluşturulurken; yapılan ihaleler ya da devirler ile ayrıcalıklı bu arazilerin satışı sonucu mutlak rant oluşturulmaktadır. Kamu tarafından gerçekleştirilen bu işlemler sonucunda, ayrıcalıklı imar haklarının işaret ettiği farklılık rantı ve de satışın gerçekleşmesi ile oluşan mutlak rant; bu alanı yeni imar hakları ile inşa edecek olan sermayeye aktarılmaktadır. Diğer bir taraftan ise bütüncül planlarda kamu hizmetinde görünen toprağın plan değişikliği ile sağlanan ayrıcalıklı imar hakları ile satışı, toprağa getirilen yapılaşma hakkı ile oluşacak maliyetlerin yine kamu tarafından karşılanması nedeniyle kamuyu zarara uğratmaktadır. Bu nedenlerle, kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın ayrıcalıklı imar hakları ile özel mülkiyete geçişi bir yandan devletin yeni bir sermaye destekleme projesi olarak ortaya çıkarken, diğer bir yandan ise serbest piyasa da devleti de bir aktör haline getirmektedir. Bu çalışmada da esas gaye, kamunun öne çıkardığımız bu yeni rolünü ispatlamak üzere özel mülkiyete geçiş ve kentsel rantlara ilişkin nedenleri ortaya çıkarmak, kamunun değişen rolü üzerine oluşturduğumuz varsayımımızı doğrulamak ve kamunun kentsel rantın yaratılması sürecindeki rolünü tartışmaktır.

Rant kavramı ilk olarak tarımsal üretim kaynaklı artı değer sorgulanması için ortaya çıkmış olsa da, bugün kentsel mekana kayan ilginin sonucu olarak kentsel mekanı anlamaya çalışırken kullanılan öncelikli kavramlardan biri haline gelmiştir. Adam Smith, David Ricardo ve Karl Marx'ın öncü çalışmaları ile Tarımda gerçekleşen kapitalist üretimi anlamak üzere kurgulanan kavram, günümüz kapitalizminin yeni çehresi ile bu alandan kentsel mekana kaymış ve kentsel mekanı biçimlendiren bir araç haline gelmiştir. Klasik iktisadın da kurucu isimleri olan Adam Smith ve David Ricardo'nun değeri oluşturan etmenler ile toprağın konumu ve verimliliği arasındaki ilişkileri sorgulayan kuramları, ayrıca David Ricardo tarafından ortaya atılan farklılık rantı kavramı 18 yy. iktisadının rant kavramını oluşturmuştur. Bu çalışmaların eleştirisini yapan ve rantı kategorilere ayıran Karl Marx ise bugün hala geçerliliğini sürdürmekte olan eleştirel yaklaşımın öncüsü olmuştur. Bu çalışmanın da hazırlanması aşamasında teorik çerçeveyi oluşturan Marx'ın çalışmaları, her ne kadar kentsel mekan üzerine yoğunlaşmamış olsa da, kent mekanında rantın izini aramak için yeterli bir çerçeve sunmaktadır. Özellikle 1970'li yıllar sonrasında Marksist iktisat içinde yeniden tartışılmaya başlanan rant kavramı ile birlikte, kentsel rantlar da sorgulanmış ve bu alanda önemli çalışmalar

ortaya çıkmıştır. Bugünün İstanbul'unu ve İstanbul kentleşmesini rant kavramı çerçevesinde algılamaya çalışan çalışmamızın ana eksenini de, Marx'ın rant kavramı ve onun ardıllarının yarattığı kentsel rant çalışmalarının oluşturduğu teorik çerçeve üzerinden kurgulanmıştır.

Kamu mülkü topraklar ve kentsel rant kavramları bahsettiğimiz Marksist kuramcılar tarafından sorgulanmamış olsa da, çalışmamızda rant çalışmalarının eksik kalan bu yönüne ilişkin bir kuramsal çerçeve oluşturulmaya çalışılacaktır. Marksist kuramcıların teorilerini geliştirdikleri ekonomik ve siyasal çerçevede, çalışmamızın ana sorularını oluşturan kamu mülkiyetindeki topraklara ilişkin benzer soruların açığa çıkmaması nedeniyle; kuram bu yönde çalışmalar ortaya koymamıştır. Bu nedenle çalışma içerisinde, Marksist kuram çerçevesinde kamu mülkleri üzerinden yaratılan kentsel rantlar anlaşılmasına çalışılırken yeni bir kuramsal ele alış biçimi de oluşturulmaya çalışılmıştır.

Çalışmada rant kuramı, devlet mülkiyeti, kentsel toprağın özelleşmesi üzerinden oluşturulan kuramsal çerçeve üzerinden Türkiye'de yaşanan sürece odaklanılarak bu kavramların Türkiye'deki yansımaları ele alınmaktadır. Cumhuriyetin ilanı sonrasında kendine sorun edinen çalışmada, yaklaşık yüz yıllık bir süreç içerisinde kamu mülklerinin özelleşmesi dönemleri halinde ele alınmaya çalışılmakta ve bu dönemsel kırılmalar içinde kamu mülklerinin özelleşmesinde değişen boyut tartışılmaktadır. Her dönemin kendi özgün ekonomik ve siyasal biçimlenişleri içinde kamu mülkü toprağa ilişkin yaklaşımlar da yaşanan değişimler ele alınmakta ve bu dönemler içinde yapılan yasal değişiklikler incelenerek; ele alınan 2000'li yılların ortaya koyduğu yeni dönemin farkı aktarılmaya çalışılmaktadır. İstanbul'da ve 2001 sonrası Türkiye'de sermayenin değişen yapısı ve kentsel mekana yaklaşımı ile kentsel ranta karşı değişen bakış da, bu dönemsel çerçeve içinde sorgulanarak ortaya koyulmaktadır. Ayrıca içinde bulunduğumuz bu döneme ilişkin özelleşme yöntemleri, aktörlerin müdahaleleri ve hukuksal çerçeve tartışması ile de karşılaştırmalı örnekler genişletilmektedir.

Türkiye'de gelinen bu sürecin ana tetikleyicisi yaşanan askeri darbe ile birlikte ortaya çıkan liberalleşme atağı ile 1983 sonrası hükümeti oluşturan ANAP'ın 1992'ye kadar ağırlığını koruyan iktidarı ile küreselleşmenin başlaması olmuştur. Fakat 1980'li yıllar ile başlayan küreselleşme ve neo liberal hegemonyanın kurulması süreci tam olarak gerçekleşmemiş, Türkiye'de küreselleşme çabası

varlığını tam olarak oluşturamayarak ekonomik anlamda krize girmiş ve kentleri de bu süreçte kriz ortamına itmiştir. Bugün ülkede iktidar olan AKP dönemine kadar da, kentlere ilişkin gerekli finansal ve siyasal destek verilmediği ve kentsel mekan altyapısı oluşturulmadığı için kentler, kriz dönemini derin bir şekilde yaşamıştır. 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ve 2002 sonrası değişen iktidar ile yaşanan süreçte ise finansal anlamdaki bolluk sonucu; sermaye, kendine yeni bir hedef olarak kentsel mekanı seçmiş ve yeni sermaye birikim sürecinde artı değer olarak kentsel rantları keşfetmiştir. 2001 krizi ile birlikte İMF'den alınan borç sonrası, yeniden yapılanma sürecinde girilen yeni dönem ile sermaye kentsel mekana ilgisini arttırırken, kamu da kamu mülklerinin özelleşmesi sürecindeki müdahale biçimini yeniden kurgulamıştır. Bu yeni dönemde kamu; hem kaynak yaratma, hem de sermaye birikim sürecini kolaylaştırma adına kamu mülkleri üzerinden kentsel rant oluşumunu hızlandırmıştır. Bu yöntem ile devlet, bir taraftan sermayeyi desteklerken; diğer bir taraftan az gelişmişlik pratiğinden hareketle reel sektör üzerinden yaratılamayan finans sektörün çok düşük kaldığı bir ortamda, kamu yatırımları için gerekli olan kaynağı kamu mülklerinin satışı ile elde etmeye başlamıştır.

Kamu mülklerinin satışında değeri yaratan olgu, ekonomik anlamda rant değeri oluşturmadığı ve tüm topluma ait olduğu için değersiz olan toprağın satışa konu edilecek arazilere dönüşmesi olmaktadır. Bu dönüşümü gerçekleştiren araç ise, kamunun tasarrufunda bulunan kentsel planlama ve plan değişiklikleridir. Planlamanın öne çıkan bu işlevi, onu kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı ile devletin, kamu mülkü kentsel toprağın özelleşmesi ile yaratılan rant değeri ile de sermayenin kentsel çıkarlarını resmileştiren ayrıcalıklı bir araç haline getirmektedir. Planlama bu dönem içinde, toplum yararına ve toplum çıkarlarını gözeten bir araç olmaktan çıkarak; belli çıkar gruplarının uzlaşma aracı olarak egemen ideolojinin yörüngesine girmektedir.

İşte çalışmanın ana teorik çerçevesi içinde genişçe bahsedilen bu sürecin İstanbul özelinde yarattığı tablo, varsayımımızın temelini oluşturmaktadır. Her biri ayrı birer varsayım olan bu argümanların gerçekliği, İstanbul'dan seçilen örnek olaylar ile test edilmeye ve kanıtlanmaya çalışılacaktır. Bu nedenle, çalışmada Türkiye'de kamu mülkiyetinin özelleşmesi sonucu yaratılan kentsel rantlar ve planlama marifetiyle bu

rantların artışı ile oluşan değerin paylaşım ve bölüşüm ilişkileri İstanbul'da yaşanan örnekler üzerinden aktarılacaktır. İstanbul'da yaşanan ve meslek odaları tarafından dava konusu edilerek plan değişlikleri iptal edilemeye çalışılan bu örnekler sonrasında ise, kentsel rant ve devlet mülkiyeti ilişkisinin ana ekseninde; planlama marifeti ile yaratılan sorunun çözümünün, kentsel rantları kamuya geri döndürmek mi? Rant oluşumunu engellemek mi? olduğu sorularının cevapları aranacaktır. Kentsel planlama açısından her koşulda sorunları işaret eden kentsel rant kavramı ile kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın özelleşmesi sonucu yaratılan kentsel rant arasındaki farklar da ortaya konmaya çalışılacaktır.

Son olarak özetle belirtmek gerekirse, yukarıda bahsettiğimiz biçimi ile Türkiye'de kentsel rant algısının değişimi ve rantların paylaşımı sürecinde kamu mülkiyetinin ve kentsel planlamanın rolünü tartışan çalışmamız da; çalışmanın hipotezi olan "Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın, kamunun tasarrufunda olan kentsel planlama marifetiyle değeri arttırılarak (farklılık rantı) satılması (mutlak rant); kamu eliyle yaratılan kentsel rantın, biçim değiştirerek çifte rant (mutlak + farklılık rantı) karakteri kazandığını gösterir." alıntısının örnek olaylar yardımı ile doğruluğu sorgulanmaya çalışılmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KENTSEL RANT KURAMI VE KAMU MÜLKİYETİ

Bu bölümde, çalışmanın tartışma eksenini belirleyen rant, kentsel rant, değer, toprak, mülkiyet, toprak piyasası, kamu mülkiyeti ve kamu mülkiyetinden elde edilen rant gibi kavramların kuramsal yapıları değerlendirilerek, bu kavramlara ilişkin farklı yaklaşımlar sınıflandırılmaya ve geliştirilmeye çalışılacaktır. Rant kuramlarının ele alındığı ilk bölümde, giriş olarak rant kuramının atası olan değer kuramından bahsedilecek ve rantı karın gaspı olarak gören Klasik İktisat, onların eleştirisini yaparak rantı bedava emek olarak açıklayan Marx ve onlara yeni bir bakış açısı getirerek rantı toprak sahibinin hakkı şeklinde tanımlayan Neo Klasik İktisat'ın rant üzerine kavramsal çerçeveleri ele alınacaktır. İzleyen anlatımda, bu iktisadi akımların devam çalışmalarını yapan kuramcılarının, rantı kentsel mekana indirerek kentsel ranta ilişkin ortaya koydukları sorunları ve kuramsal açılımları incelenecektir. Daha sonra ise, rant kavramının somutlaştığı toprak ve kentsel toprağa ilişkin kavram ve kuramlar rant kategorileri üzerinden konu edilecek; kentsel toprak piyasası ve rantı açığa çıkaran nedenler ortaya konarak, rantın kentsel mekanda ekonomi politiği, ekonomik ve sosyal okumalar üzerinden tartışılacaktır. Bölüm sonunda da, kamu mülkleri üzerinden yaratılan kentsel rantlara ilişkin, Marksist kuramcılarının geleneği izlenerek bir kavramsal çerçeve kurgulanmaya çalışılacaktır.

1.1. RANT KURAMI

Rant Kuramlarının anlatımını yapacağımız bu bölümde, kuramsal açıklamalara ve sorunu tartışmaya başlamadan önce; toprağın kullanımı sonucu oluşan ürün olarak tanımlanan rantın, kuramsal açılımının temelini oluşturan iktisadi düşünceyi ve iktisat kuramında rant kavramının da içinden geliştiği değer kuramını tartışmak gerekir. Bu anlamda rant kuramlarını tartışacağımız bölümün girişinde, iktisat düşüncesini anlamak ve beslendiği kaynakları ortaya koymak üzere kısaca iktisat kuramının tarihini anlatacak, rant kavramının kaynağı ve iktisat kuramının en önemli

sorunlarından olan değer kavramını anlamaya çalışacağız. Bölümün izleyen başlıklarında da, ilk tutarlı çalışmaları ortaya koyan Klasik İktisattan başlayarak onların eleştirisini yapan Marksist İktisadın ve devam çalışmalarını gerçekleştiren Neo Klasik İktisadın rant konusundaki yaklaşımlarını değerlendireceğiz.

1.1.1. Değerden Ranta İktisadi Yaklaşımlar

Rant çalışmaları ve tutarlı bir kuram olarak rantın ortaya çıkışı, William Petty’i bir kenarda tutarsak, ilk olarak Klasik İktisatçıların çalışmaları ile başlar. Fakat Rant Kuramlarına geçmeden, yani siyasal iktisadın öne çıkan tartışmalarından birinde taraf olmadan, değer tartışılması gerekir. Friedrich von Wieser (1929: 239; aktaran Kauder, 1965)’ın dediği gibi; "Önce değer açıklanmadan siyasal iktisat açıklanamaz." Bu anlamda rant kuramını açıklamak için değer kavramını sorgulamak gerekir.

Rant kuramlarının altyapısını hazırlayan ilk iktisat kuramı; uzun süre iktisadi egemenliğini koruyan ve iktisadi alanını ticarete ilişkin saptamaları ile açıklayan merkantilizm sonrası ortaya çıkan, iktisadi ticaret alanından kurtararak ve servetin üretimden kaynaklandığını ileri sürerek değer kuramının gelişmesine katkısı olan Fیزیokrasidir. 18. yüzyılın ikinci yarısı başında çok kısa bir süre egemen olan fizyokrasi, “gerek rantı bir 'artık' olarak görmeleri ve gerekse tarım dışı imalat faaliyetlerinde tüketilen kadar bir değer yeniden yaratıldığı hakkındaki görüşleri ile kendilerinden sonra geliştirilen emek-değer ve artık-değer teorilerinin yolunu hazırlayanlar arasında yer almışlardır.” (Selik, 1982: 7) Bu anlamda 18. yüzyılın ikinci yarısında sanayi devrimi ve onu yaratan köklü değişimlerin yaşandığı bir dönemde, iktisat kuramının ilk tohumlarını atan okul sayılır.

Fizyokrasi sonrasında ise, liberalizmin felsefi yaklaşımından etkilenecek ilk rant kuramlarını oluşturan Klasik Okul’un iktisadi yaklaşımı, 18. yy. son çeyreğinden başlayarak yaklaşık yüz yıl etkili olmuştur. Başlıca temsilcileri, Adam Smith, David Ricardo, Thomas Robert Malthus, John Baptiste Say, N. W. Senior, John Stuart Mill olan okul, İngiltere’de başlayan sanayi devrimi ile birlikte doğmuştur. Okulun öne çıkan temsilcileri ise, “Ulusların Zenginliği” (Smith, 2001) adlı eseri ile Klasik

Okulun ilk teorisyeni ve kurucusu olan ve iktisadın babası kabul edilen Adam Smith¹ ve değer kuramında yarattığı sistematik, tutarlı çalışmaları ile öne çıkan ve Klasik İktisat okulunun bu anlamda en önemli temsilcisi sayılan David Ricardo olmuştur.

Klasik Okulu ve yarattıkları kuramı izleyen ise, bu iki kuramın karşıt tezi olan ve klasik okulun fayda değer üzerine kurulu kuramını, emek üzerine kurgulanan değer kavramı ile eleştiren Marksist iktisat kuramıdır. En önemli temsilcisi Karl Marx'ın adı ile anılan okulun bir diğer önemli ismi, Marx'ın çalışma arkadaşı olan ve ölümünden sonra eserlerini yayına hazırlayan Friedrich Engels olmuştur. Klasik İktisat anlayışını izleyen yaklaşımlar ise, Neo-klasik okul ile birlikte 1870'ten 1920 yılına kadar etkili olmuş ve egemenliğini kaybetse de, etkinliğini günümüze kadar sürmüştür. Bu okulların yanında rant kuramına ürün vermeyen ve Klasik İktisat okulu ile başlayan iktisadi düşünce sisteminin devamı niteliğinde olan diğer önemli yaklaşım ise, liberalizmin neo klasiklerden sonra 20. yy. daki temsilcisi olan Keynesyen kuram olmuş ve yine 20. yy. da az gelişmiş ülkelerin kalkınma sorununu dert edinen kalkınma iktisadi kuramı ortaya çıkmıştır. ²

Kronolojik sıralama da görüldüğü gibi sanayi devrimi ile başlayan süreçte filizlenen iktisat kuramının değer kavramı içinde irdelenen rant, ekonomik alanda tekel olma durumundan ya da doğa tarafından verilen kıt kaynaklara sahip olma durumdan yaratılan artı değerdir. Toprağa üzerinde artı değer yaratılan doğal ve kıt bir kaynak olarak bakıldığında ise rant, toprağın kullanımı için kullanıcının toprak sahibine ödediği kullanım bedeli ya da bir başka deyimle kullanım karşılığında ödenen kiradır.

Toprak, kullanım ve kontrol hakkı açısından ekonomik bir girdi sağlamakta ve ekonomik anlamda artı değer üretildiği mekan halini almaktadır. Ekonomik özellikleri ile toprağın kendisi de bir artı değer olarak görülmektedir. Bu nedenle toprağın bir değeri vardır ve bu değeri belirleyen kira bedelidir. Burada toprağın satış

¹ Friedrich Engels, *Umriss zu einer Kritik der Nationalökonomie* (Ekonomi Politğin Bir Eleştiri Denemesi) adlı eserinde, Adam Smith'i "İktisadın Luther"i olarak tanımlar. Adam Smith'te protestandır ve Luther gibi Smith de kendisinden önceki sistemi kararlılıkla eleştirir. Bireyi hiçe sayan, büyümeyi, zenginleşmeyi yalnızca devleti güçlendirdiği ölçüde destekleyen Merkantilist sistemin karşısına, özel teşebbüsü, serbest ticareti çıkarır. Bu anlamda o da iktisat bilimin öncüsü olmuş ve iktisadın zincirlerini kırmıştır. (Friedrich Engels, *Ekonomi Politğin Bir Eleştiri Denemesi*, 1844 El Yazmaları, Ekonomi Politik ve Felsefe içinde, Karl Marx, çev. Kenan Somer, Sol Yayınları 1976: 352 - 383)

² İktisadi düşünce tarihine ilişkin genel bilgi, Gülten Kazgan'ın İktisadi Düşünce ve Politik İktisadın Evrimi kitabından yararlanılarak yazılmıştır. (Gülten Kazgan. 2004.İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi, Remzi Kitabevi, İstanbul.)

ve kira (rant) değerlerinin iç içe geçtiği görülür, fakat esas olan kiradır. Kira toprağın üzerindeki kullanım ve kontrol haklarının belirli bir zaman dilimi için devrinin bedeli iken, satış arazinin kirası ve gelecekte elde edilecek kira bedellerinin toplamına eşittir. Satış bedelini kira bedeli belirlerken, toprağın satış değeri gelecekte elde edilecek kira değerlerinin toplamı olarak somutlaşmaktadır. Toprağın kirası ve satışı değer anlamında sadece kullanım zamanı bakımından farklılık gösterir ve satış gelecekteki kiraların kümülatif birikim şekli olduğundan; toprağın kullanımını esas ekonomik değer haline getiren kiradır. Bu nedenle de, toprak kavramı üzerine geliştirilen kuramlar, toprağın satış değeri üzerinde değil, toprağın kira değeri üzerinde durmuşlar ve esas sorunsallarını rant (kira) olarak belirlemişlerdir.³

Rant kuramları kendi başına önemli bir külliyat ortaya koysa da, çoğu iktisadi kuramda olduğu gibi, kuramın esas kaynağı ve içinden doğduğu alan değerdir.⁴ Değer kuramını anlamadan rant kuramına geçmek, kavramın havada asılı kalmasına neden olacaktır. Rant kuramı, Klasik İktisat'ta değer teorisi içinde değer kavramı ile açıklanamayan üretim girdilerinin kavranması amacını kendine iş edinmiştir. Bu anlamda değeri anlamak rantı anlamak ile eş anlamlıdır. Diğer bir anlatım ile, değer teorisi çalışmalarının; yani ekonomik bir faaliyet olarak üretimden yaratılan artı değerın sorgulanması sürecinin, toprağın yarattığı değeri açıklamak üzere ortaya koyduğu çerçevenin adı rant kuramıdır.

İktisadi düşünce tarihinde bir malın değerini ilk sorun edinen ve bu malın üretimi için harcanan emekten doğduğunu ve bu değerın kendisini meydana getiren emeğin harcanma süresi ile ölçülmesi gerektiğini ilk belirten iktisatçı Sir William Petty⁵ (1623 -

³ Rant Tanımı, Mimarlar Odası Ankara Şubesi'nce kurulan Cevat GERAY, İlhan TEKELİ, Yıldırım ULER, Kadri İLAL, Mübeccel B. KIRAY, Atilla SÖNMEZ ve Yılmaz İNKAYA'dan oluşan Komisyon tarafından hazırlanan Kent Toprakları Sorunu adlı eserde yer alan tanımlardan esinlenilerek yapılmıştır. (Mimarlar Odası Ankara Şubesi Komisyon Çalışması. 1973. Kent Toprakları Sorunu, Gün Matbaası, İstanbul,)

⁴ Adam Smith *Ulusların Zenginliği* (1776), David Ricardo Ekonomi Politğin ve Vergilendirmenin İlkeleri (1817) ve Karl Marx *Ücret, Fiyat ve Kar* (1847) adlı eserlerinde, rantı değeri ortaya koyan girdilerden biri olarak tanımlayarak, bu ifadeyi açık bir dil ile ortaya koymaktadırlar. Yani kapitalizmin başlangıç, gelişme ve olgunlaşma dönemlerinde rantın değerin sonucu olduğuna ilişkin yargı, açıklama yöntemleri ve ele alış biçimleri de ana fikir olarak değişmemiştir. (Adam Smith *Ulusların Zenginliği*, Alan yayıncılık, İstanbul, 2001; Ekonomi Politğin ve Vergilendirmenin İlkeleri (çev. Tayfun Ertan), Belge Yayınları, İstanbul, 1997; Karl Marx, *Ücret, Fiyat ve Kar* (çev. Sevim Belli), Sol Yayınları, Ankara, 1999.)

⁵ Marx, *Kapital I*'de Sir William Petty'yi "tuzu kuru burjuvazinin, onlar için dünyaların en iyisi olan kendi dünyaları ile ilgili bayağı düşüncelerini bilgiççe sistemleştirmeye ve bunları ebedi gerçeklermiş gibi ilan etmeye kalkışan vülger iktisatçılara karşılık, burjuva toplumundaki gerçek üretim ilişkilerini araştıran" ve klasik ekonomi politğin kurucusu olarak kabul eder. (Karl Marx, *Kapital I*, çev. Alattin

1687) olmuştur. Bu yolu izleyerek, malın değerinin üretimi için harcanan emeğin değerini aşan kısmı demek olan artık değere ulaşmış ve artık değerın kaynağının artık emek olduğunu göstermiştir. Petty, malın değerinin emekten meydana geldiğini, malların değişim değerlerinin bunların üretimleri için harcanmış iş zamanları ile orantılı olduklarını ifade etmiş olmakla beraber, rant ve karı birbirinden ayıramamış; rantı karı da içerecek şekilde artık değerın tek şekli olarak görmüştür.⁶ Onun artı değerın tamamını rant olarak tanımlaması, değer kavramı yanında rant kavramını da ilk kullanan iktisatçı olmasını sağlamıştır.

Petty ile Klasik İktisat arasında yer alan Fizyokratlar ise, değerın sadece tarım alanında doğduğunu ileri sürerler ve iktisat kuramında önemli bir kırılmaya işaret ederek, dikkatinin ticaret alanından üretim alanına kaydığını gösterirler. Fizyokratlara göre değer; tarımsal üretimde elde edilen malın üretimi için yapılan masrafların çıkması sonrasında geriye kalan kısımdır. Üretim için yapılan masraflar kendi büyüklüğünde bir değer yaratır ve harcanan değer kadar bir değer yeniden üretilir. Fizyokratlar için rant, artık değerın tek şeklidir ve onlara göre, tarım dışı faaliyette tarımda olduğu gibi bir değer oluşmaz. Fizyokratların önemi ise, rantı bir artı değer olarak görerek ve değerın yeniden yaratıldığını söyleyerek, kendilerinden sonra gelenlerin emek değer ve artık değer teorilerine ilişkin ilk ipuçlarını vermeleridir.⁷

Fizyokratlar sonrası gelen Klasik İktisada göre ise, insan emeği ile yaratılan şey değerdir ve bu anlamda insan emeğine ihtiyaç duymayan malların bir değeri yoktur. Fakat doğanın verdiği malların da pazarda bir değeri vardır ve bu değer toprak sahibinin hiç bir emek harcamadan gelir sağlamasına olanak tanımaktadır. Bu şekilde insan emeği olmadan yaratılan değerın ve bu değeri yaratan malların açıklanması için değer kuramı yetmemektedir. Doğanın verdiği, insan emeği olmadan üretilen ve insan emeği olmadan çoğaltılamayan bir mal olarak toprak ve üzerindeki faaliyet

Bilgi, Sol Yayınları, Ankara, 2003: 96) Marx, Petty’i bir öncü olarak kabul eder, ancak rant kuramını James Anderson’a bağlar (aktaran Günter Hoell, Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı, (çev. Ahmet Doğan), Bilim Yayınları, İstanbul, 1979: s. 68). Kapital III cildinde kendisi de bunu itiraf eder ve ondan şöyle bahseder: “modern rant teorisinin gerçek bulucusu -ayrıca zamanının becerikli bir kapitalist çiftçisi ve ileri bir tarımbilimcisi olan- James Anderson” (Marx, 2003c: 548).

⁶ Sir William Petty’nin iktisadi düşünceye katkıları için, Karl Marx, Artı Değer Teorileri, İkinci Kitap (1999: 101 – 102) adlı eseri.

⁷ Fizyokratların değer kuramlarının anlatımı, Mehmet Selik’in Doçentlik çalışması olan Marksist Artı Değer (1982, sf. 7) adlı eserinden uyarlanarak aktarılmaktadır.

nedeniyle oluşan değer; değer kuramının sorun edindiği nesnelere değildir ve Klasik İktisatta bu sorun rant kuramının ilgi alanına girmektedir.

Değer konusunda Klasik İktisatçıların çalışmalarına bakıldığında aralarında bir uzlaşma olmadığı görülür. Smith ve Senior, artan karlar ilkesini, Ricardo ve onun görüşünü savunan Mill tarımda geçerli olan azalan karlar ilkesini benimsemişlerdir. (Hunter, 2005) Klasik İktisatçılar emeği, sermayeyi ve toprağı üretim faktörleri olarak görürler ve değer kuramları bunun üzerine gelişir. Klasik İktisadın değer kuramını olgunlaştıran ise Ricardo olmuştur. Smith'in bıraktığı mirası geliştiren Ricardo'nun üzerinde durduğu azalan karlar, rant ve bölüşüm kuramları arasındaki mantıksal tutarlılık onun yarattığı değer yaklaşımını öne çıkarmıştır.

Adam Smith, kendisinden önce değer kaynağının toprak olduğunu savunan fizyokratların ardından, emek ve sermaye kavramlarını üretim faktörleri olarak değerlendirerek, onları da artı değer kuramının içine yerleştiren ilk kuramcı olur. Üretim sermayesini merkeze alan Smith "Ulusların Zenginliği"nin kaynağını arar ve kar, rant ve ücret olarak ifade ettiği değerlerin oluşumu ve bölüşümüne ilişkin saptamalar yapar. Değişim değerini sermaye birikiminin kaynağında arayan Smith; buradan hareketle de değer kaynağını kar, ücret ve rant olarak açıklar.

Ricardo ise, Smith'in emek değer teorisine gelerek bıraktığı ve değişim değeri ile sermaye birikimini açıklamaya çalıştığı teorisinin yanlışlarını terk ederek, emek değer üzerinden kurguladığı değer teorisini ortaya koyar. Emeğin ürünü olan ve toplumun üç sınıfı tarafından bölüşülen değeri incelediği teorisinde; değer kuramının rant ve sermaye odaklı çözümlemesini yaparak toprak sahiplerinin el koyduğu ranta ilişkin çözüm yolları aramıştır.⁸ Ona göre, bir malın içerdiği emek miktarı değeri belirlemektedir ve asıl olan emek miktarının değişim değeridir. Diğer taraftan da; malları üreten emeğin yanında, malların üretilmesinde yardımcı olan üretim

⁸ David Ricardo, iktisadın konusunun ne olması gerektiğini *The Principles of Political Economy and Taxation* (1817) adlı eserinin önsözünde şöyle belirtir: "Yeryüzünün ürünü, yani, emek, makine ve sermayeyi birlikte kullanmakla yeryüzünden elde edilen ürünün tümü, toplumun üç sınıfı, yani, toprak sahipleri, bu toprağın ekimi için gerekli stokun veya sermayenin sahipleri ve emeği ile toprağın ekilmesini sağlayan işçiler arasında bölüşülür ... İşte, bu bölüşümü düzenleyen kuralları belirlemek İktisat Biliminin temel sorunudur." (Türkçesi Ekonomi Politikin ve Vergilendirmenin İlkeleri (çev. Tayfun Ertan), Belge Yayınları, İstanbul, 1997.)

araçlarında bulunan emeğin (sermayenin) de değerin oluşumunda katkısı olduğundan bahseder. Bu bahisle de, ranta el koyarak değeri paylaşan ve değer üretiminde hiçbir katkıda bulunmayan toprak sahibini, sermaye sahiplerinin karlarına el koymakla suçlar. Ona göre, toprak sahibinin değer oluşumunda hiçbir katkısı yoktur ve değer, emek ve sermayenin birlikte yarattıkları bir kavramdır. (Ricardo: 1997, 50)

Klasik Okulun bu iki önemli temsilcisini izleyenler de emek, sermaye ve toprağı üretim faktörleri olarak görerek çalışmalarına yön vermişler, fakat onların bir arada ele aldığı fayda değer ve emek değer kuramlarını bir arada tutmaya çalışsalar da; iktisat kuramının en önemli kuramsal ayırımına engel olamamışlardır. (Turan, 2008) Klasik okulun ortaya koyduğu değer kavramının iki ayrı başlığı emek ve fayda değer; farklı okulların ve kuramların ortaya çıkışına zemin hazırlamış ve genelleyerek söylenirse; emek değer Marksistlerin, fayda değer ise Neo Klasiklerin çalışmalarına yön vermiştir.

Klasik iktisatçılardan sonra değer konusunda en önemli çalışmaları gerçekleştiren Karl Marx; onların kuramından hem yararlanıp hem de eleştirerek çerçevesini çizdikleri kapitalist sistemden başka bir düzenin mümkün olduğunu öne sürer. Marx'ta değer kuramına yön veren, emek değer üzerine yaptığı sorgulamadır ve bu sorgulama sürecinde emek değer kuramı ile emeğin hakkının gaspı olarak gördüğü kar ve faizi açıkladığı artı değer kuramı, Marksist iktisat kuramının temeli oluşturur. Emeğe yükledikleri anlam nedeniyle Klasik İktisatçıların çalışmalarının sosyalist amaçlar için kullanıldığını kabul eden Marx (2003c; 22), "Değeri emeğe indirgemek, bir artı ürün tarafından temsil edilen artı değeri, artı emeğe indirgemekten daha önemli değildir. Bu daha önce Adam Smith tarafından ifade edilmiştir ve Ricardo'nun tahlilinde temel bir etmeni oluşturmaktadır." diyerek onların da değeri emeğe indirgediklerini kabul etmektedir. Fakat Ricardo'nun emek-değer kuramını kullanarak farklılaştıran Marx'a göre; kar ve rant, emeğin ürünü olan değerden, hiçbir katkısı olmaksızın alınan paylardır (Selik, 1982). Ricardo'da emek değer kuramı fiyatları açıklamak amacıyla kullanılırken Marx'ta emek, değer özünü nitelendirilmektedir. Marx insan emeğini, sahibi olan emekçi için kullanım değeri ve bunu piyasada kapitalist girişimciye özgürce satabildiği için değişim değeri yaratan bir mal olarak tanımlayarak; insan emeğini barındıran toplumsal ilişkinin somut bir değer olduğunu kavramsallaştırır. Bu şekilde değeri, toplumsal yapıyı oluşturan ve

karın, rantın ve ücretlerin dağıtım şekillerince belirlenen bölüşüm ilişkilerinin temelini oturtur.

Değeri; sermaye ile onun ürünü olan kar, toprak ile onun ürünü olan rant ve emek ile onun ürünü olan ücretlere ayıran Marx, bu ayırım ile artı değerın üç bileşenini kendi sözleri ile “üçlü formül”ü tanımlar.⁹ Bu üç bileşenin toplamı değerın kendisi olarak görünse de, Marx’a göre, artı değer bu girdilerin toplamı değildir. Çünkü değerın üç ayrı girdiye bölünmesi ile değerın bağımsız üç değerın toplamı olması durumu aynı şey değildir. Bu nedenle kar, rant ve ücrete Marx, “üç ağacın her yıl tüketilebilir meyveleri gibidir” der (Marx, 1999b: 51) ve değer teorisi içinde bu üçlünün birbirleriyle ilişkilerini irdeler. Rant, kar ve emek arasındaki bu ilişkisellikte de esasın emek olduğunu belirterek, karı ve rantı; “... artı emek, işçinin emek gücünün değerini yerine koyduğu, yani işçinin kendi ücretlerinin bir eşdeğerini üreten emek miktarının üzerinde bedava olarak harcadığı emek ...” (Marx, 2003b: 22) olarak görür ve değer kuramında emeğin birincil rolünü aktarır.

Görüldüğü üzere, değer kuramı Fizyokratlardan bu yana, iktisat kuramının ve ekonomi politığın en temel konularından biri olmuştur. Klasik iktisatçıların kapitalist üretim biçimini açıklamak üzere geliştirdiği kavram; Adam Smith ve David Ricardo sonrası iki farklı yaklaşıma ayrılmış ve malların değişim değeri üzerine gelişen emek değer kuramı ve malların kullanım değerinden hareketle gelişen fayda değer kuramı tarafından sorun edilmiştir. Emeğe ya da faydaya verilen önem sırasına göre ayrılan yaklaşımların arasındaki temel ayırım; bir tarafta emek ürününün önemli bir bölümüne rant ve kar olarak el konulduğu, diğer tarafta ise mülkiyet sahipliği ve servet bölüşümünün doğallığı kabulleridir. Değer teorisinin ayrıldığı bu iki kutup, Bir değer teorisinden beklenen malların toplam maliyetleri ile piyasada bulacakları fiyatları açıklama ve toplumsal bölüşüm problemini aydınlatma işlevini yerine getirirken; malların değerlerini, yarattıkları fayda ile ya da üretimleri için harcanan

⁹ Üçlü formül tanımı Karl Marx’ın Kapital III adlı eserinde değeri açıkladığı bölüm başlığıdır. (Sol Yayınları, Ankara, 2003: 712 - 728). Marx’ın bu ayırma verdiği önemi anlamak için bir başka referans ise, 1844 tarihli birinci el yazmasıdır. El yazmaları Marx tarafından defter biçiminde bir araya getirilmiş ve roma rakamları ile sayfa numaraları verilmiş dörder yapraklık 9 formadan (yani 36 sayfadan) oluşur. Her sayfa, iki dikey çizgi ile, her biri: Ücret, Sermaye Kârı, Toprak Rantı başlığını taşıyan üç sütuna bölünmüştür. Her sayfada bulunan bu başlıklar, Marx’ın el yazmasını aşağı yukarı eşit üç bölüme ayırmayı tasarlamış ve her sayfaya, metni kaleme almadan önce sütun başlıkları yazmıştır. Ama XXII. sayfadan sonra, başlıklar ve sütunlar biçimindeki bölünme kaybolur. (Marx, Karl. 1844 El Yazmaları, Ekonomi Politik ve Felsefe (çev. Kenan Somer), Sol Yayınları, Ankara (1976: 89 – 268).

emek ile belirlemektedir. Malların değerini belirleyen ortak paydayı emek olarak alan Klasikler ve Marx emek değer teorileri, bu ortak paydayı faydada gören Neo Klasik İktisatçılar ise fayda değer (marjinal fayda) teorisini kuramsallaştırmaktadır.

Bundan sonraki bölüm ile tartışmaya başlayacağımız rant kuramlarının ayırımındaki temel neden de, işte bu değer kuramına farklı yaklaşımlardan kaynaklanmaktadır. İlk olarak inceleyeceğimiz Adam Smith ve David Ricardo ile Marx'ın rant kuramının temelinde, üretim ve mülkiyet ilişkilerini emek üzerinden sorgulayan emek değer kuramı ne çıkarken; Klasik İktisat'ın sonraki temsilcileri ve ardılları Neo Klasik İktisatçıların rant kuramında, piyasacı bakış ve mülkiyet hakkının doğallığını temsil eden fayda değer kuramı ne çıkacaktır.

1.1.2. Kârın Gaspsı: Klasik İktisat

Emil Kauder'in (1965: 55) belirttiği gibi, "değer, birçok iktisatçı için iktisadi sistemlerin kendisiyle kurulduğu bir inşa malzemesi; değişimin, paranın satın alma gücünün ve bölüşümün nihaif sebebi olan bir şey haline gelmiştir." Ne var ki, bir değer teorisinin gerekli olduğu hakkındaki bu görüş birliği, değerin ne anlama geldiği, kaynağının ne olduğu ve değerin bileşenlerinin önem sırası konularındaki farklar ile ortadan kalkar. Bu anlamda değerin bir ürünü olduğunu söyleyebileceğimiz rant konusunda da, iktisadi sistemlerin yolları birbirinden ayrılır. Bu bölüm ile birlikte, iktisadi düşünceye yön veren sistemlerin ranta karşı bakışlarını tartışmaya açarken, bu ayrımları tutarlı bir şekilde ilk ortaya koyan okuldan yani Klasik İktisat'tan başlayacağız.

Yukarıda da bahsedildiği üzere, Dünya'da yüz yıl gibi uzun bir süre egemen iktisadi okul olan ve iktisat kuramında birçok yeni alan açarak kuramın gelişimini sağlayan Klasik İktisat denildiğinde; ilk akla gelen isimler, bu okulun kurucusu Adam Smith ve bu okulun en tutarlı ürünlerini veren David Ricardo olur. Çalışmada da, rant konusunu sistemli bir şekilde ele alan ilk okul olan Klasik İktisat'ın bu iki önemli ismine referans verilecektir.

Değeri kategorize ederek kavramsallaştıran Klasiklere göre, değerin  kategorisinden biri olan rant, metallerin fiyatına bağlı olarak mülk sahibinin karını maksimize etme arayışıdır ve bir üretim faktörü olan toprağın fiyatı olarak ele alınır. Adam Smith, Ulusların Zenginliği (2001: 124) adlı eserinde yer alan toprak rantı

bölümünü açarken yaptığı tanımlamada; “Toprağı kullanmak için ödenen bedel olarak tanımlanan rant, toprağın fiili koşullarına göre, kiracının ödeyebileceği bedelin doğal olarak en yükseğidir.” der. Yani rant toprağın yarattığı farklılığı da içine koyarak söylenirse, toprağın yarattığı en yüksek bedelin karşılığıdır. Tanımı ile rantı mülkiyete sahip olana ödenen bedel olarak açıklayan Smith, bu durumda bir tekel rantından bahsetmektedir.

Bu genellemesini tartışarak, rantın kaynağını ararken toprak sahibi davranışlarını da rantın elde edilmesi aşamasında değerlendiren Smith’e göre; “Toprak rantının, genellikle toprak sahibinin, toprağın iyileşmesi için kullandığı sermayenin ... karından başka bir şey olmadığı düşünülebilir. ... Ranta biraz da böyle bakılabilecek durumlar vardır... Fakat toprak sahibi bazen insan elinin kesinlikle geliştiremeyeceği şey içinde rant ister.” Buna göre, toprak sahibi:

- İyileştirilmemiş toprak için bile bir rant ister ve iyileştirme harcamalarının faiz ya da karı sayılabilecek şey, genel olarak ilk ranta bir katkıdır.

- Öte yandan bu iyileştirmeler her zaman toprak sahibinin fonları ile değil, ama bazen çiftlik kiracısının fonları ile yapılırlar; gene de, kira sözleşmesini yenileme söz konusu olduğu zaman toprak sahibi, genellikle, sanki bütün bu iyileştirmeler kendi öz fonları ile yapılmışlar gibi aynı rant artışını ister.

- Bazen insanların eli ile düzeltilemeyecek şeyler için de bir rant ister.¹⁰

Smith (2001: 125) bu son duruma örnek olarak, yakılınca sabun, cam, vb. yapmak için kullanılan bir alkali tuzu veren bir deniz bitkisi olan çöğen otunu verir. Bu bitki Büyük Britanya'da, özellikle İskoçya'nın çeşitli yerlerinde, ama sadece günde iki kez deniz suları ile örtülen, bunun sonucu üretimi insanların ustalığı ile hiç bir zaman artırılmamış olan ve yüksek gelgit altında bulunan kayalar üzerinde biter. Yine de, bu tür bir bitkinin yetiştiği bir toprağın sahibi, kendi tarlaları gibi, bu toprak için de bir rant ister. Shetland adalarının dolaylarında deniz, balık bakımından olağanüstü zengindir. Adalarda yaşayanların büyük bir bölümü balıkçılıkla geçinir. Ama bu deniz bitkisinden yararlanabilmek için, o civarda bir konut sahibi olmak gerekir. Toprak sahibinin rantı, bu örnekte sadece çiftçinin toprakla kazanacağı şeyle değil,

¹⁰ Bahsi geçen kategorizasyon şeması, A. Smith (2001: 124 -125)'in anlatımından özetlenerek yapılmıştır.

onun hem toprak hem de denizden elde edeceği şeyle orantılıdır. Öyle ise onun çıkarımına göre, bu rant toprak sahibinin çiftçiye ödünç verdiği bir doğa nimetinin ürünüdür. Bu gelirin nedeni doğanın yapıtı olduğundan, aynı zamanda bu bir tekel rantıdır.

Kendisi de bu örnelemeyi yaptıktan sonra ifade eder; “Toprağın kullanılması için ödenen bedel sayılan toprak rantı doğal olarak bir tekel fiyatıdır” (Smith, 2001: 125). Fakat Smith’in bu cümlesine nokta koyduktan sonra söyledikleri kendi kuramında bir çelişki yaratır. Smith söze şöyle devam etmektedir; “... Toprak rantı, hiç de toprağın iyileştirilmesi için toprak sahibinin harcadığı ya da kabul edebileceği miktar oranında değil, çiftçinin ödeme gücü oranındadır.” Çiftçinin ödeme gücünü belirleyen ise, çiftçinin ürettiği ürünün ortalama fiyatıdır. Ortalama fiyat, pazara götürülen ürünün ortalama karı ile birlikte yerine konmasına, yani masrafların karşılanmasına yetiyorsa, bir diğer anlatım ile ortalama fiyat, masraflar ve ortalama kar toplamını geçiyorsa, fazla toprak rantına gidecektir. Aksi durumda fiyat bu sınırı aşamazsa, ürün pazara getirilmekle birlikte toprak sahibine bir rant getirmeyecektir. Ortalama fiyatın belirlenmesi de, pazara giden ürüne pazarda gösterilen ilgiye, yani talebe bağlıdır. Sonuç olarak Smith’in ortalama fiyata endekli bu formülünde, tüm olasılıklar olumlu ise, üretimin gerçekleştirildiği toprak sahibine rant getirecektir.

Az önce belirttiğimiz gibi, rantı tekel olarak tanımladıktan sonra, rantı serbest piyasa talebine endeksleyen Smith’in rant kavramında bir çelişki vardır. Eğer rant bir tekel fiyatı ise, ürünün pazarda talep görmesi, görmemesi ya da onun deyimini ile tamı tamına gelmesi durumlarının; toprak sahibine ödenmesi gereken rant değerini etkilememesi gerekir (Schumpeter, 2006: 190). Buna karşın, teorisini ardıllarının tersine metaların değişim değeri üzerine kurgulayan Smith, malların değerini üretim koşullarına ve verili koşullara göre hiç değişmeyen emeğe endeksleyerek, rant teorisini mantıksal bir çerçeveye oturtmaktadır. Her koşulda ulaşılması güç ya da çok emeğe ihtiyaç duyan metaların değeri yüksektir ve yine her koşulda aynı olan emek, metaların değerinin belirlenmesinde en temel ölçüttür. Ona göre, toprak her zaman cömerttir ve ürünlerin pazara iletilmesi için gerekli temel ölçüt olan tüm emeğin beslenmesine yetecek olandan daha fazla ürün verecektir. Fazla ürün emeğin işvereni olan mal mevcudunu (sermayeyi) karıyla birlikte yerine koymaya yetecek olan

miktardan daha fazla olacaktır. Bu nedenle, “rant olarak, toprak sahibine hep bir şeyler kalmaktadır.” (Smith, 2001: 127)

Bir kez daha onun, rantın tekel rantı ve verimlilikten elde edilen şey olduğunu açıkladığı, teorisine dönersek: “Rant otlığın kalitesi oranında artmaktadır.” diyen Smith (2001: 128); ürün ne olursa olsun rantın, sadece verimliliğe değil toprağın bulunduğu alana göre de değiştiğini söyler. Smith, Marx’ın “toprak sahibinin romantik yanılsamasını” (Marx, 1976) gösterdiğini iddia ettiği kuramı ile, onun daha sonra farklılık rantı diyeceği rant kategorisini kastetmektedir. Fakat ürünün değerini üretimi için gerekli maliyetlerin ve mal mevcudunun karının toplamıyla belirlenen doğal fiyat olarak gören Smith, toplama teorisi olarak nitelendirilen bu yaklaşımı nedeniyle rantın topraktaki mülkiyet ilişkisinden, yani tekelden kaynakladığını söylemektedir (Selik, 1982: 12). Bu nedenle, Smith’in tutarlı bir rant teorisi ortaya koyduğunu söylemek zordur. Smith’in rantın kaynağını, doğanın mülk sahibine bir armağanı olan toprak üzerinde emeğin çalışmasının sonucu olarak algılaması ve onu tekelleştirmesi; kuramının eksik bulunarak eleştirilmesine ve kuramının tutarlılığını kaybetmesine neden olmaktadır.

Klasik İktisadın öncülerinden biri, birçokları tarafından kabul edildiği üzere en önemli temsilcisi David Ricardo ise, “Ekonomi Politığın ve Vergilendirmenin İlkeleri” (1997: 39) adlı eserinde; “rantı, orijinal ve üretilemez toprak gücünün kullanımı için toprak sahibine ödenen yeryüzü ürününün payı” olarak tanımlar. Yeryüzünün ürünü payın oluşmasındaki neden ise, toprağın verimliliği, pazara yakınlığı gibi farklılıklara dayanmaktadır ve bir toprağın gelirini topraklar arasındaki verim farkı sağlamaktadır. Toprakların birbirlerinden verimlilik gibi farklı özelliklere sahip olması ise, rantı yaratan unsurdur ve rant, her zaman eşit miktarlardaki iki sermayenin ve emeğin kullanımı sonucunda elde edilen ürünler arasındaki farktır. Hiçbir değer emek harcanmadan yaratılmadığına göre, arazinin değeri de üstünde üretilen malların değeri ile belirlenmektedir. Fakat ürünlerin pazardaki değeri, o pazarda yer alan düşük verimli toprağın ürünlerinin değerine eşittir. Yani pazarda ürünün fiyatı, en pahalıya üretimi yapılmış olan ürünün değerine eşittir. Aksi durumda düşük verimli toprakta üretim yapılamayacağından, düşük verimli topraktan daha verimli olan toprakta üretilen ürün; pazarda bir artı değer yaratmaktadır ve bu artı değer de rantın kaynağıdır. (Ricardo, 1997: 48)

Bu önermesi ile rantı değişim değerinin nedeni değil, sonucu olarak kabul eder. Ona göre, rant olduğu ve toprak sahibi gelir elde ettiği için ürün fiyatları yüksek değildir; rant ürün fiyatlarının yüksek oluşunun sonucudur (Ardıç, 2001: 35). Diğer taraftan da Ricardo, rantı pazarda fiyattan teşkil olan değerin bir nedeni değil, sonucu olarak gören yaklaşımıyla kendisinin rant kuramı ile ilgisini sağlayan üretim sermayesinin toprak sahibince gaspı sonucuna gelir. Toprak sahibinin yaratılan değerde hiçbir katkısı olmadığı iddiası ile Ricardo; toprak sahibinin aldığı rantın, aslında üretici sermayeye ait olması gerektiğini söyler. Toprakta değer, üretim ile birlikte emek ve sermayenin ortak katkısıyla yaratılmıştır ve bu nedenle de, bu ikisi arasında blşlmelidir. Toprak sahipleri bu ilişkide üreticinin karlarına el koymaktadır ve toplumun genel ıkaryla uyum içinde olan sermayenin bu amaçlarını gerçekleştirmesine engel olmaktadır. “Değer, birikmiş emekle (sermaye) canlı emeğin (işçi) ortak ürünüdür. Ve haklı olarak bunlar arasında paylaşılması gerekir. Ricardo, kapitalist sistemin bunun sağlanması ölçüsünde, yani toprak sahiplerinin bir sınıf olarak ortadan kalkması oranında, mükemmelleşeceği kanısındadır” (Selik, 1982: 14).

Bu nedenle de, Ricardo (1997: 50)’ya göre toprak sahibinin rantı, değerin belirlenmesinde etken olmadığı gibi, bölüşüm sorununda da etken değildir ve bölüşüm sorunu; sermaye ile emek arasındaki blşmden ibarettir. Bu yaklaşıma bakarsak, değerin belirlenmesinde etken olmayan ve üretilen artı değerin içinden alınan pay olan rantın üretim yeri olan toprak ta, bir üretim faktörü olarak ele alınamayacaktır.

Ricardo, tarımdaki rant yanında madencilik rantında da; tarım toprağında aradığı rantı, aynı yaklaşımı ile arayarak benzerliklerini ortaya koyar. Ekonomi Poliitiğin ve Vergilendirme İlkeleri (1997: 51 - 53)’nde madenin rantı başlığında “metallerin ve madenlerinde diğer Şeyler gibi emek tarafından sağlandığını” söyleyerek, “madenlerinde toprak gibi sahiplerine bir rant ödediğini ve bu rantında toprak rantında olduğu gibi, ürünün yüksek değerinin nedeni değil sonucu olduğunu” belirtmektedir.

Ricardo aynı eserinde vergilendirilme başlıklı bölümde ise; toprak sahibini sermayenin karına el koymakla suçladığı söyleminde olduğu gibi, yine toprak sahibine yüklenmekte ve üretici sermayeyi desteklemektedir. Toprak rantı ile rant

vergisini ayıran Ricardo (1997: 121), rant vergisinin toprak sahibinin karına; toprak rantının ise çiftçi tarafından toprak sahibine ödenen değerın tamamına uygulandığını söyler. Toprak rantından çiftçi etkileneceği ve bu da sermaye artışıını etkileyeceği için yalnızca rantın vergilendirilmesinin gerektiğini savunur. Ona göre, “ülkenin toprak ve emeğinin ürünü, bir parçası olan ve hükümetin emrine sunulan vergiler; sonuç olarak daima o ülkenin sermayesinden ya da gelirinden ödenir.” (1997: 132) Bu çıkarsama ile, üretici sermayeden vergi almak ülke gelirinden vergi almaktır; rant vergisi ise, yalnızca rantı etkilediği ve toprak sahibine yüklediği için sermaye artışına engel olmayacak ve ülke sermayesine bu davranış zarar vermeyecektir. Marx (1976: 182)’ın da eleştirdiği gibi, Ricardo kuramında burjuvazinin çıkarını gözetmeyi ön planda tutmakta ve her durumda üretici sermayeyi desteklemektedir.

Toprak rantı tanımına geri dönersek, Ricardo’nun rant tanımı ile Marx’ın farklılık rantından bahsedildiğini söylemek gerekir. Onun pazardaki değerin, düşük verimli toprağın ürünlerince belirlendiği ve verimi fazla olan toprağın artı değer yarattığı şeklindeki tanımına göre; farklılık rantından başka bir rant yoktur. Diğer taraftan, bu tanıma göre, nüfusun artması ve ekonominin gelişmesi de rantta bir artışa neden olacaktır. Çünkü artan talep karşısında insanlar rasyonel olarak verimli toprakları işledikleri için kullanılmayan, verimi düşük topraklar kullanılmaya başlanacaktır (MO, 1973: 9).

Dolayısıyla ürünlerin piyasa fiyatları artacak ve üretim maliyetleri artmayan verimli topraklardan elde edilen rant da yükselecektir. Fakat Marx (2003c: 654), farklılık rantının sadece verimli topraklardan daha verimsiz toprakların ekilmesiyle değil tersi durumda da ortaya çıktığını belirtir. Üretim maliyetlerini içine sermayenin karı ve emeğin ücretini ekleyerek; rantı ise, pazarda talebin yarattığı bir değer olarak tanımlaması eksik bir yaklaşımdır. Ricardo’nun sermaye ve emeğin üretici gücünün varlığı ve toprak sahiplerinin ortadan kalkması ile kapitalist sistemin mükemmelleşeceği tezine karşı ise Marx; esas çatışmanın emek ve sermaye arasında olacağını söylemektedir. Marx’ın Ricardo’ya yönelttiği diğer bir önemli eleştiri de, Ricardo’nun kuramında mutlak rantın olmayışıdır. Marx bunun nedenini Ricardo’nun değer teorisindeki yanılığına bağlar. Çünkü Marx’a göre, Ricardo metaların değeriyle ortalama fiyatların özdeş olduğu biçimindeki yanlış varsayımdan yola çıkmıştır (Marx, 1976: 182).

Klasik iktisatta diğerkuramcılarının çalışmalarına baktığımızda ise; Ricardo'nun toprak sahipliliğinin kalkması ile kapitalist toplumun mükemmelleşeceği tezine karşı; "N. W. Senior'un toprak sahibinin çıkarları ile kamunun çıkarının örtüşeceğini iddia ederek, kar ve ücret olarak nitelendirilen unsurların önemli oranda rant içerdiği" (Turan, 2008: 26) söylemi göze çarpmaktadır. Dönemin bir başkaiktisatçısı Hodgskin ise; rantı ve karı yasallaştırılmış soygun olarak değerlendirir. Buradan hareketle de Smith ve Ricardo'ya yaptığı eleştirisinde; rantın, toplam rant miktarıyla fiyatı artırdığını ve rant artışının emekçilerin mallar için ödemesi gereken fiyatı da artacağını belirtir (Hunt, 2005: 222 – 224). Kısaca bahsedeceğimiz diğerkuramcı bir teorisyen de John Baptiste Say'dır. Marx (1976: 140)'a göre teorisi talebin arz ile özdeş olduğu gibi yanlış bir sonuç içerse ve Say'ın rant teorisi Smith teorisinin çok ötesine gitmese de; toprak'ın konumu yanında devletin altyapı yatırımının rantı arttırdığından bahsetmesi nedeniyle Say'dan, kısa da olsa bahsetmek gerekir.

Onun en önemli önermesi Say Kanunu olarak ta bilinen "Her arz kendi talebini yaratır." şeklindeki görüşüdür. Rant kuramında da benzer bir önerme yapan Say "Tarım ürününe olan talep, kiralanacak toprak durumu ile kıyaslanmalıdır. Talep genellikle kiralanacak olan toprağın verebileceğinden fazladır, çünkü tüm ülkelerde toprak mutlaka sınırlıdır; üretime girişen çiftçilerin sayısı için bu mutlaka böyle değildir, öyle ki toprak ve talebin karşılıklı ilişkisinde güçlü bir neden yoksa rantın toprağın gerçek karının altındansa üstünde olduğu gözlemlenebilir" (1816: 39) der. Burada arz kaynağı limitli olduğundan karın gerçek karın üstünde olabilme ihtimalinin de varlığından bahseder.

Ama o da diğerkuramcıları gibi "Toprak sahibinin hakkı, kökenini soygundan alır." (Say, 1846: 135) sözü ile rant gelirine el koyan toprak sahibinin üretim sermayesinin hakkını aldığını savunur. Smith'in rant teorisi ile benzerliklerinin ötesine gitmeyen Say (1846: 142), Toprak sahipleri der; çiftlik kiracılarına karşı bir tür tekel uygularlar. Onların, toprak olan mallarının talebi, durmadan genişleyebilir: ama mallarının niceliği ancak belli bir noktaya kadar genişler. Toprak sahibi ile çiftlik kiracısı arasında yapılan pazarlık, her zaman toprak sahibi için olabildiğince yararlıdır. "Toprak sahibi, işlerin doğasından sağladığı bu üstünlükten başka ... toprak yararına elverişli koşullardan her zaman tek başına yararlanır. Bir kanalın açılması, bir yol, bir yerleşimdeki nüfus ve refah artışı, her zaman çiftlik kiralarnı

yükseltirler” (Say, 1846: 143). Say’a göre, devlet tarafından üretimi arttırmak üzere demiryolları, su kanalları, yollar inşa edilmesi; güvenliğin iyileştirilmesi ve ulaştırma araçlarının çoğaltılması ile toprak rantı da artmaktadır.¹¹ Bu farklı önermesi de Say’ın, rant konusunu işlerken altyapının ranta etkisini incelemesi ile öne çıkmasını sağlar. Diğer taraftan da öncüleri Smith ve Ricardo’yu takip eden Jean Baptiste Say’ın N. W. Senior ile birlikte; onların emeğin değer kaynağı olduğu görüşünü kesinlikle reddetmeleri ve faydayı değer temeline yerleştirmeleri; Say’ın Klasikler içinde emek değer ile fayda değer şeklindeki kavramsal ayrışmanın öncülerinden biri olmasını sağlar. (Kazgan, 2004: 79-80) Bu yönü ile Say, Senior ile birlikte, daha sonra inceleyeceğimiz Neo Klasiklere çok önemli bir miras bırakmaktadır.

1.1.3. Bedava Emek: K. Marx

Emekten türetilen bir kavram olarak rant, Sir William Petty¹² tarafından 1662 yılında ortaya atıldıktan uzun bir süre sonra, Adam Smith tarafından kar ve ücret gibi malın değerlerinden biri olarak tanımlanmış ve Marx teorisinin odak noktasını oluşturmuştur. Sermaye karının kaynağını, üretim alanı ve emek olarak görmüş olan Petty’nin ranta bakışına, onun yolunu takip edecek olan Marx’ın rantına geçmeden kısaca değinmek gerekir. Petty, bir malın değerini emeğin harcanma süresine dayandırır. Marx’ta olduğu gibi, bir malın üretimi için harcanan emeğin değerini aşan kısmını artı değer olarak ifade eden Petty, artı değeri farklı öğelere ayırmamış ve artı değer tamamlanmasını rant olarak tanımlamıştır (Petty, 1755). Marx ise rant kavramını ilk kullanan iktisatçı olan Petty’nin açtığı yoldan giderek onun emek değer teorisine dayanan kuramını geliştirir. Petty’nin bıraktığı yerden artı değeri kar, ücret ve ranta ayıran Marx; kendisinden önceki Klasik İktisatçıların yaptığı gibi değer ile artı değeri incelerken bu üçlüyü ayrıca ele alır. Marx üçlü formül olarak tanımladığı bu üç kavramdan biri olan rantı ise, emeğin ücret değerini ödedikten

¹¹ John Baptiste Say, *A Treatise On Political Economy: or, The Production, Distribution, and Consumption* (Grigg & Elliot, Philadelphia, 1846) adlı eserinin “Of The Effect Of Governments, Intended to Influence Production” başlıklı XVII. bölümünde devletin yatırımları ile toprak rantının artışından bahsetmektedir.

¹² Petty’nin rantı artı değer normal biçimi olarak gördüğünü, bunun nedeninin de tarımsal üretimin o dönemde ağır basması olduğunu söyleyen Marx, bununla Petty’nin rant ya da kira artarken rant düzeyinin nasıl düşebileceğini anlattığını belirtir. (Karl Marx, *Artı Değer Teorileri İkinci Kitap*, 1999: 101). William Petty hakkında daha fazla bilgi için, William Petty, *Several Essays in Political Arithmetick*, Londra, 1699.

sonraki artığın, yani bedava emeğin¹³, birikimi olan toprak sermayesinin kira karşılığında ödenen kısmı olarak tanımlar.

Marx aynı zamanda üçlü formülünü, toplumsal üretim sürecinin üç gizemi olarak açıklarken rantı da, toplumsal bölüşüm içinde toprak sahibinin el koyduğu pay olarak görür. (Marx 2003c: 722) Rant yukarıda açıklandığı gibi artı değerın üç unsurundan biri ve ödenmemiş emek kategorisinde yer alan bir kavramdır. Bu artı emeğe el koyan toprak sahibidir ve toprak sahibinin rant olarak emek değere el koyuşu, toplumsal bölüşüm ilişkilerinde de vurgusu yapılması gereken bir olgudur. Marx bu vurguyu, “Rantın toplumdan değil topraktan doğduğunu söyleyen fizyokratça yanılısamayı, ekonominin bir yana itmesinden bu yana ne kadar zaman geçti?” (Marx, 2003a: 92) sorusu ile yapmaktadır.

Toprak sahibinin toplumun tüm yararlarını sömürdüğünü söyleyen Marx, Toprak Rantı konusunda Kapital’i yazmadan yaklaşık yirmi yıl önce ilk görüşlerini aktardığı 1844 El Yazmaları adlı eserinde; toprak sahibinin toplum sömürsünü ve ondan önce iktisat alanında rant kuramı ile düşülen yanılıgıları aktarır. Rant konusundaki ilk çalışmalarında Marx, (1976: 133 – 142); söze, toprak sahibi hakkının kökenini soygundan aldığını ve toprak sahiplerinin ekmedikleri yeri biçmekte, hatta toprağın doğal ürünleri için bile bir rant istemekte olduklarını söyleyerek başlar. Ona göre, bu sorgulamanın yapılmasının, yani rantın kuramsallaştırılmasının ve toprak mülkiyetinin modern biçiminin incelemesinin nedeni, sermayenin analizi için son tuğlayı da yerine yerleştirme istemidir (Marx, 2003c: 544). Marx bu ilk denemesinde; rant kuramına yaklaşımının genel başlıklarına ilişkin ip uçlarını da

¹³ Marx’a göre değer, emektir. Dolayısıyla, artı-değer toprak olamaz. Toprağın mutlak verimliliği, ancak ve ancak şu sonuca varır: belli bir miktar emek –toprağın doğal verimliliğine bağlı olarak– belli bir ürün üretir. (2003c: 716) Ama nasıl olur da, toprak, değer yaratabilir? “Toprak, örneğin, bir kullanım-değeri, maddi bir ürün, buğday yaratmada, bir üretim ögesi olarak yer alır. Ama, buğdayın değerinin, üretimi ile herhangi bir ilişkisi olamaz. Buğdayın bir değeri temsil etmesi, ancak belli bir miktar maddeleşmiş emeği içermesi ölçüsünde söz konusudur, ve bu emeğin kendisini ortaya koyduğu özel nesne ya da bu nesnenin özel kullanım-değerinin burada bir önemi yoktur. Bu, hiç bir zaman şu olgularla çelişkili değildir: öteki koşullar eşit olmak üzere, buğdayın pahalı ya da ucuz olması, toprağın üretkenliğine bağlıdır. Tarımsal emeğin üretkenliği, doğal koşullara bağlı olup, aynı emek miktarı, bu üretkenliğe bağlı olarak, daha fazla ya da az ürünle, kullanım değeriyle temsil olunur. Bir kilo buğdayda ne miktar emeğin temsil edildiği, aynı miktar emekle kaç kilo buğday elde olduğuna bağlıdır. Değerin, bu durumda ne miktar üründe temsil olunacağı, toprağın verimliliğine bağlıdır. Ama bu değer bellidir ve bu dağılımdan bağımsızdır. Değer, kullanım değerinde temsil edilmiştir; ve kullanım değeri, değerın yaratılması için bir önkoşuldur; ve, bu yana toprak gibi bir kullanım değerini, öte yana da değeri, ve hem de değerın özel bir kısmını koyarak bir karşıtlık yaratmak saçmadır.” (Marx, 2003c: 717) Burada özetle artı emek, emeğin bulunduğu üretim koşullarına bağlı olarak kullanım değerinde temsil edilir; topraktan elde edilen kullanım değeridir ve topraktan yaratılan kullanım değerinin bir kısmı olan rantta artı emeğin yani değerın bir kısmıdır.

verecek şekilde, kendinden önce toprak rantı meselesini ele alanların hatalarını sıralayarak bu sorgulamasına başlamaktadır. Ondan önce rant konusu üzerine kafa yoran iktisatçılar; farklı üretim tarzları içinde gelişen çeşitli rant biçimlerini birbirine karıştırmış, toprak rantının tümünün artı değerinin, artı emeğin ürünü olduğu ve toprak rantı miktarını toplumsal emeğin değil, alıcının belirlediği yanılığısına düşmüşlerdir.¹⁴

Onların yanılımalarını saptadıktan sonra, Marx rant konusunda esas cevabını Kapital'in III. Cildinde Artı Karın Toprak Rantına Dönüşmesi başlıklı bölümde vermektedir. Marx (2003c: 559 -564), Öncelikle bunları toprak rantının analizini karanlık hale getiren ve onu incelerken kaçınılması gereken büyük hatalar olarak tanımlar ve bize kendi rant kuramının temelini hangi ilkelere dayanacağını ip uçlarını verir. Buna göre; farklı üretim tarzları içinde gelişen çeşitli rant biçimlerinin birbirine karışmasının nedeni¹⁵; rantın mal edinilmesi, yani toprak mülkiyetine belirli kişilerin sahip olmasıdır. Rantın özgül biçimi ne olursa olsun, bütün rant tipleri için tek ortak nitelik; rantın toprak mülkiyetinin iktisaden gerçekleştirilmesi oluşudur ve bu durum farklılıkların gözden kaçmasını mümkün kılmaktadır. İkincisi, toprak rantının tümünün artı değerinin, artı emeğin ürünü olduğu yanılığısıdır. Buna şu soru ile cevap bulunur: Bir ürünün belli bir miktarı, toplumsal gereksinmelerin karşılanması için yeterli değil midir?

Burada ortaya çıkan sınırlama, kullanım değeri yüzündendir. Toplumun tüketiminden fazla üretim yapıldığı için ürünün bir kısmı yararsızdır ve toplam emek zamanının ancak bir kısmı, belli bir özel üretim türü için kullanabilmektedir. Ama artı emeğin ve artı değer öznel ve nesnel koşullarının, ne karın ne de rantın özel

¹⁴ Burada bahsedilen yargılar için; Karl Marx, 1844 El Yazmaları, Ekonomi Politik ve Felsefe, çev. Kenan Somer, Sol Yayınları, Ankara, 1976: 133 – 150.

¹⁵ Marx'ın esas hedefi; toprak rantını, ekime ayrılmış en kötü toprak çıkarları ile ekilen en iyi toprak çıkarları arasındaki ayrım olarak tanımlayarak bir nevi farklılık rantını tanımlayan David Ricardo'dur. Ricardo'nun esas atladığı nokta Marx'ın toprak mülkiyeti vurgusudur. Marx'ın Ricardo'ya yaptığı en büyük eleştirilerden biri de budur. Yani Ricardo kuramında farklılıklardan bahsederken toprak mülkiyetinin tekelliğinden doğan mutlak rantı ele almamıştır. Fakat Marx, tespit ettiği bu yanlışlar yanında iğneli bir ifade ile de olsa, İngiliz İktisadına başarısını teslim eder: "Sonuç olarak, toprak rantını, ekime ayrılmış en kötü toprak çıkarları ile ekilen en iyi toprak çıkarları arasındaki ayrım olarak tanımlamış bulunmak; ... gerçekliğin, toprak sahibini iyiden iyiye olağan ve sıradan bir kapitalist durumuna dönüştürecek, emek ile sermaye arasındaki karşıtlığı yalınlaştıracak, onu doruğuna çıkaracak ve böylece ortadan kalkışını çabuklaştıracak hareketini öncelemiş ve hazırlamış bulunmak, gene de modern İngiliz iktisadının bir başarısıdır. Toprak olarak toprak, toprak rantı olarak toprak rantı, modern İngiliz iktisadında kendi kast ayrımlarını yitirmişler ve hiç bir şey söylemeyen, ya da daha doğrusu paradan başka bir şey söylemeyen sermaye ve faiz durumuna gelmişlerdir." (Marx, 1976: 173)

biçimiyle hiçbir ilgisi yoktur. Bu koşullar hangi özel biçime bürünürse bürünsün, artı değer için geçerlidir ve bu nedenle toprak rantını açıklamaz. Son olarak ta, Toprak rantının miktarı ve toprağın değeri toplam toplumsal emeğin bir sonucu olarak, toplumsal gelişme ile büyür. Bu, bir yandan toprağın ürünlerinin piyasasının ve bu ürünlere olan talebin genişlemesine yol açar, öte yandan da, bizzat toprağa olan talebi canlandırır, bu da bütün iş faaliyeti dallarında, hatta tarımsal olmayanlarda bile rekabetçi bir üretimin ön koşuludur. Başka bir ifadeyle, rant ve dolayısıyla toprağın değeri, toprak ürünleri piyasası ile ve böylece de geçim araçları ve hammaddelere gereksinme duyan ve talep eden tarım dışı nüfusun artması ile birlikte gelişir. Bu nedenle, toprak rantı miktarını toplumsal emeğin değil, alıcının belirlediği şeklindeki görüş, büyük bir yanıldır.

Marx'a göre toprak sahibinin bu doğa erkine sahipliği ile sağladığı avantajlar, toplumsal yapıda yaşanan iyileştirmeler ve topraktaki sermaye yatırımı sonucu yapılan iyileştirme ile artar. Ona göre; "Toplum durumunda yapılan her iyileştirme, toprak rantını yükseltmeye, toprak sahibinin zenginliğini, yani onun başkasının emeğini ya da başkasının emek ürününü satın alma gücünü, arttırmaya yönelir" (Marx, 1976: 138). Toprak sahibi bu şekilde toplumsal iyileşmelerden, yapımcılıktan ve emekten yarar sağlamakta; her geçen gün kendi gelirlerini arttırmaktadır. Bu nedenle, toprak sahibinin toplumun bütün yararlarını sömürmesi gerçeğinden hareketle, Smith'in toprak sahibinin çıkarının toplum çıkarı ile her zaman özdeş olduğu gibi bir çıkarım yapması büyük bir hatadır. Herhangi birinin toplumdan sağlayabileceği çıkar, toplumun ondan sağlayabileceği çıkarla tam bir ters orantı içindedir. Toprak sahibi kendisi hiçbir faaliyette bulunmadığı halde toplumsal gelişmenin yarattığı bir kazanç elde etmektedir ve bu nedenle toplumla çıkarları çatışmaktadır. Diğer taraftan da, "Çiftlik kiracısı ne kadar az ücret öderse, toprak sahibi çiftlik kiracısından o kadar çok rant isteyebileceğine ve toprak sahibi ne kadar çok toprak rantı isterse, çiftlik kiracısı ücreti o kadar çok düşüreceğine göre; yapımevi patronlarının çıkarı kendi işçilerinin çıkarlarına ne kadar karşıtsa, toprak sahibinin çıkarı da tarım emekçilerinin çıkarlarına o kadar aykırı" (Marx, 1976:142) olacaktır.

Toprak rantı çalışmalarında, çok önem verdiği mülkiyet ilişkileri ile sınıfsal yapı arasındaki ilişkiselliği de dert edinen Marx'a (1976: 144) göre; "...toprak

mülkiyetinin büyük bir bölümünün kapitalistlerin eline geçmesi ve kapitalistlerin böylece aynı zamanda toprak sahibi de olmaları gibi bir sonucu vardır. Tıpkı küçük toprak sahiplerinin, eninde sonunda artık kapitalistten başka bir şey olmamaları gibi. Tıpkı büyük toprak mülkiyetinin bir bölümünün, aynı zamanda sanayici olması gibi.” Marx’ta nihai olarak toprak sahibinin kapitalistten farkı yoktur. Yatırdığı sermaye ile rantını büyüten toprak sahibinin, bir kapitalistle, yani sermaye sahibi ile, toplumsal ilişkiler anlamında da farkları bulunmamaktadır. Sonuçta, kapitalist ile toprak sahibi arasındaki ayrım kalkmaktadır ve artık sadece iki toplumsal sınıf vardır: işçi sınıfı ile kapitalistler. Nasıl, kapitalist üretim tarzı, daima emeğin koşullarının emekçilerin elinden alınmasına dayanıyorsa, tarımda da, tarım emekçilerinin topraktan kopartılmalarını ve tarımı kar amacıyla yürüten kapitaliste bağlı kılınmalarını öngörür. (Marx, 2003c: 544, 722 – 723). Böylece toplumda ister tarım olsun ister sanayi hangi alanda kar etmeye uğraşırsa uğraşsın kapitalistler ve emek arasındaki ilişki biçimleri değişmemektedir.

Görüldüğü gibi Marx’ın yaklaşımında, toplumsal ilişkiler belirleyicidir ve rant kuramının temelinde de sınıf ilişkileri vardır. Sınıf ilişkileri ise, toprak sahipleri yani kapitalistler ile toprak işçileri arasında sömürü üzerinden gerçekleşmektedir ve bu ilişkinin sanayi sermayesi ile işçiler arasındaki ilişkiden farkı yoktur. Toprak sahibinin toprak rantı olarak elde ettiği artı değer, üretim koşulları farklı olsa da, sermaye sahibi kapitalistin kar olarak elde ettiği artı değerden farkı yoktur. İkisi de emeğin ücret olarak aldığı artı değer üzerinde kalan artı değere el koymaktadır. Biri sahip olduğu sermaye üzerinden bunu gerçekleştirirken, diğeri sahip olduğu toprak üzerinden bunu gerçekleştirmektedir. Ona göre, “Sermaye ile toprak, kâr ile toprak rantı arasındaki ayrım, tıpkı onlarla ücret arasındaki, sanayi, tarım, taşınmaz ve taşınır mülkiyet arasındaki ayrım gibi, henüz şeyin özü üzerine kurulmamış tarihsel bir ayrım, sermaye ile emek arasındaki karşıtlığın doğuş ve biçimleniş sonucu billurlaşmış bulunan bir uğraktır” (Yakar, 2002: 13).

Kapitalizmi kendinden önceki Klasiklerden farklı olarak verili ve doğal bir koşul olarak değil, tarihsel gelişim süreci içinde bir aşama olarak gören ve bu aşamanın dinamiklerini çözümleyen Marx; ücret, kar ve rantı kapitalist üretim ilişkileri içinde kategorize etmektedir. Bu nedenle de, kendinden önceki iktisatçılar için rant; verili sistem içinde toprak üzerinde yapılan üretim sonucu, doğal bölüşümün bir parçası

iken; Marx için toprak mülkiyeti üzerinden gerçekleşen bir değerdir. Aynı tarihsel sorgulama içinde Marx, özel mülkiyet egemenliğinin de toprak mülkiyeti ile başladığını söyleyerek, özel mülkiyetin temelini toprak mülkiyeti olduğunu belirtir. Feodal sistemde toprak mülkiyetinde yer almayan en büyük yararı elde etme istemi; kapitalist toprak mülkiyeti ile yerleşmiş ve toprak en büyük yararı, yani rantı elde etme arayışı içine girmiştir (Marx, 2003c: 545, 547-548). Kapitalizmin toprak mülkiyetini derebeyi - serf ilişkilerinden kopararak toprak sahipliği ile toprak arasındaki bağlantı çerçevesine oturtması, kapitalist tarım ilişkilerinin ön koşulu olmuştur. Kapitalist çiftçinin, toprağını kiraladığı toprak sahibine, sözleşmesi gereği belli dönemlerde kira karşılığında sermayesinin bir kısmını ödemesi ranttır. Tarımsal toprak, yapı arsaları, madenler, balıkçılık bölgeleri ve ormanlar için aynı kavram geçerlidir. Bunlar için ödenen de toprak rantıdır. (Marx, 2003c: 506-507) Toprak rantı, topraktaki mülkiyetin, iktisadi açıdan gerçekleştiği, yani değer ürettiği biçimdir. O halde, Marx'ın sermaye analizi için eksik kalan son tuğla da yerine konmuş ve modern toplumun çerçevesini oluşturan üç sınıfın hepsi; ücretli işçiler, sanayici kapitalistler ve toprak sahipleri ortaya çıkmıştır.

Diğer bir taraftan da Marx (2003c: 550 – 553); toprak rantının bir başka şekilde, faizle karıştırılabilir ve böylelikle onun özgül niteliğinin yanlış yorumlanabilir olduğundan bahseder. Toprak rantı, belirli bir toprak parçasını kiraya vermek yoluyla toplanan belirli bir miktar paradır. Onun Kapitalin ilk cildinde aktardığı gibi; her özel para toplamı sermayeye dönüştürülebilir, yani sanal bir sermayenin faizi olarak düşünülebilir. Buna göre toprak rantı ve sermaye oluşumuna bir örnek veren Marx, ortalama faiz oranı üzerinden rantı bir sermaye olarak kabul eder ve sermayeye dönüştürülen toprak rantının toprağın alış fiyatını oluşturduğunu gösterir. Bunu emeğin ürünü olmayan ve bu nedenle değeri bulunmayan toprağın değerinin arkasında gerçek bir üretim ilişkisi olması ile açıklar. Kapitalist rant getiren bir toprak satın alarak, sermayesini faizli senetlere yatırmış gibi olur. Bu varsayıma göre, toprağının alış fiyatını, onun getirdiği gelire karşılayabilecektir. Gerçekten de toprak fiyatı, toprağın değil onun getirdiği toprak rantının olağan faiz oranına göre hesaplanmış alış fiyatıdır. O halde, rant sermayeye dönüştürülebilir ve faiz oranı yükselip düşükçe, toprağın fiyatı da tersine olarak yükselip düşebilir. Bu, toprağın fiyatının, toprak rantının kendisinden bağımsız olan ve yalnızca faiz oranı ile düzenlenen bir hareketidir. Ama dış etkilerle kar oranı ile kar oranı ile düzenlenen

faiz oranı düşme eğilimi gösterdiğinde; toprağın fiyatı, rant hareketlerinden ve toprağın ürünlerinin fiyatlarından bağımsız olarak, bir yükselme eğilimine sahiptir. Toprak fiyatları bu şekilde belirlendiği sürece de, toprağın değerindeki yükseliş emeğin değer yitirmesine neden olacaktır.¹⁶

Sonuç olarak Marx; temelde Klasik İktisatçılardan çok farklı bir rant kuramı geliştirmese de, onların eksiklerini iyi analiz etmiş ve rant sorununu çok daha detaylı ele alarak; rantı kendi felsefesinin temeli olan tarihi perspektife yerleştirerek kuramını zenginleştirmiştir. Rantı, kapitalist sistemde toprak mülkiyeti üzerinden gelişen üretim ilişkisinde artı emeğin yarattığı kullanım değeri toplamının bir kısmı ve toplumsal gelişmenin sonucu olarak ele almakta; sınıf ilişkilerinin temelinde yer alan ve piyasa içinde değişken olan bir kavram olarak görmektedir. Marx'ın rant kuramında çok daha ayrıntılı olarak ele aldığı bir diğer bölüm ise, rantın kategorizasyonudur. Yalnız farklılık rantını ele alan Ricardo'nun aksine Marx; farklılık rantını ikiye ayırmış ve bu kategoriye mutlak ve tekel rantı kategorilerini de eklemiştir.

Rantın Kategorizasyonu

Rantı verili koşullara ve elde edilme şekline göre türlere ayıran Marx, Kapital III adlı eserinde rantın oluşum koşullarına bakarak rant kategorizasyonlarını aktarmaktadır. İlk olarak **Farklılık Rantını** (Diferansiyel Rantı) değerlendiren Marx, işe bir ürünün fiyatının bir bölümünün toprak rantına nasıl dönüştüğü sorusunu sorarak başlar. Ona göre, satış fiyatları şu öğelerden oluşur: "maliyetleri (tüketilen değişmeyen ve değişen sermayenin değeri) artı, genel kar oranı tarafından belirlenen ve tüketilsin ya da tüketilmesin yatırılan toplam sermaye üzerinden hesaplanan bir kar" (Marx, 2003c: 565). Bu denkleme göre, kar ve maliyet toplamından oluşan ürünlerin ortalama satış fiyatları, üretim fiyatlarına eşittir. Peki, bu koşullarda karın bir bölümünü alan toprak rantının gelişmesi nasıl mümkün olur?

¹⁶ Marx bunun için Fransa'dan bir örnek verir. "Rant artıyor, çünkü bir yandan ekmeğin, şarabın, etin, sebzelerin ve meyvenin fiyatları artıyor, öte yandan emeğin fiyatı aynı kalıyor. Eğer yaşlı kişiler, 100 yıl kadar geriye giderek, babalarının hesaplarını incelerlerse, kırsal Fransa'da bir günlük emeğin fiyatının bugünkünün aynısı olduğunu göreceklerdir. O zamandan beri, etin fiyatı üç katına çıkmıştır. ... Bu devrimin kurbanı kimdir? Bir mülke sahip olan zengin adam mı, yoksa orda çalışan yoksul adam mı? ... Ranttaki artış, genel bir felaketin kanıtıdır." (*Du Mécanisme de la Société en France et en Angleterre*, M Rubichon, Paris 1837, s. 101. Aktaran Marx, 2003c: 556)

İşte bu sorunun cevabını bulmak için fabrikaların üretim gücünü elde ediş biçimlerini aktaran Marx, buhar gücü ile çalışan bir fabrika ile bir çağlayan yanında kurulu olan ve buradaki su gücünü kullanan bir fabrikanın düzenleyici piyasada fiyatları eşit olan ürünleri üretim koşullarına bakarak, bu sorunun cevabını vermektedir. Maliyet fiyatı göz önüne alınarak oluşan piyasa fiyatından satılacak olan ürünlerin, biri buhar gücü ile üretilirken, bir diğeri doğanın verili olan kaynağı olan su gücü üzerinden üretim yapmaktadır ve bu nedenle ilkinin üretim maliyeti ikincisinin üretim maliyetinden yüksektir. O zaman, düzenleyici üretim fiyatı su gücünden yararlanan fabrikaya bir artı kar sağlayacaktır. “Bunun nedeni, metalarını üretim fiyatının üzerinde satmaları değil, üretim fiyatına satmalarıdır, çünkü onların metaları, istisnai uygun koşullar altında, yani bu alanda hüküm süren ortalamadan daha uygun koşullar altında üretilmektedir, ya da sermayeleri bu uygun koşullarda işlemektedir.” (Marx, 2003c: 566)

Marx'ta artı karın nedeni, ister daha fazla bir büyüklükte sermaye kullanılması yüzünden olsun, ister sermayenin daha etkin uygulanması yüzünden olsun, sermayeden doğar. Ama çağlayanın su gücünden yararlanarak üretim yapan bir sanayici kapitalistin artı karında durum başkadır. Kullanılan emeğin artan üretkenliği; “... bir doğa gücünün, ama aynı üretim dalındaki tüm sermayenin emrinde olmayan bir doğa gücünün uygulanmasına bağlı olan, emeğin daha büyük doğal üretkenliğinden doğar” (Harvey, 1999: 342) Bu üretim şekli yeryüzünün belirli bölümlerini elinde tutanların emrinde olan, tekel altına alınabilir bir doğa gücünün daha büyük bir emek üretkenliği yaratmasıdır ve ancak doğada yerel olarak bulunur ve bulunmadığı yerde, belirli bir sermaye yatırımı ile ya da emeğin gayreti ile kurulması mümkün değildir. İnsan eli ile yaratılamayan bu doğal güç sahip olanın elinde bir tekel oluşturmaktadır ve tekel altına alınabilen bu doğal güç, her zaman toprağa bağlıdır. Böyle bir durumda, üreticinin artı karı, kapitalist sıfatı ile değil, kıt bir doğal gücü tekeli altına alabilen çağlayan sahibi sıfatıyla cebine girecektir. Aldığı artı kar, doğal bir güce hakim olmasından elde edildiği için toprak rantıdır. Toprak sahibinin artı karı cebine aktarmasının nedeni ise, toprak mülkiyetidir. Toprak mülkiyeti, bu artı karın toprak rantı biçimine dönüştürülmesini sağlamakta ve doğal gücün fiyatı yanılması yaratan, fakat üretim fiyatından oluşan rantı, sermayeye çevirmektedir. “Açıktır ki, bu rant, her zaman bir farklılık rantıdır, çünkü metaların genel üretim fiyatına belirleyici bir öge olarak dahil olmaz, daha çok ona dayanır.

Değişmez bir biçimde, bir yanda tekel altına alınmış doğal güce egemen olan özel bir sermayenin, bireysel üretim fiyatı ile, öte yanda söz konusu üretim alanına yatırılan toplam sermayenin genel üretim fiyatı arasındaki farktan doğar “ (Marx, 2003c: 572).

Marx bu örnek ile aktardığı, üretim ilişkileri içinde fiyatı belirleyen ve sermayeye dönüşen farklılık rantını bir de toprak üzerinde kavramsallaştırır. Topraktaki farklılık rantını tanımlamaya da, ilk olarak Ricardo'nun “Rant, her zaman, eşit noktalarda iki sermaye ve emek kullanımı ile elde edilen ürünler arasındaki farktır” (Ricardo: 1852: 59, aktaran Marx, 2003c: 573) sözünü doğrulayarak başlar. Fakat Ricardo yalnızca toprağın yayılması ve yeri ile ilgilenirken, Marx, rantı üretim ilişkileri içine de sokar. Marx ta Ricardo'da da olduğu gibi; eşit büyüklükteki toprak parçalarına uygulanan eşit nitelikteki emek ve sermayenin, eşit olmayan sonuçlarının, iki genel nedeninin, toprağın verimliliği ve yerine bağlı olduğunu söyler. Ona göre, bu konu ile çok uğraşmasa da, toprağın yeri; yerleşim durumuna göre toprak parçalarının ekilebileceği sırayı belirleyen bir öğedir. Toprağın verimliliği ise, topraktan elde edilen ürün miktarı ile kötüden iyiye doğru ekim sırasının belirleyicisidir ve farklılık rantının bu iki nedeni karşıt yönlerde işleyebilir. Belirli bir toprak parçası, çok uygun bir yere sahip olabilir, ama verimliliği çok düşük olabilir ya da tersi olabilir. Fakat Marx'ın farklılık rantını yaratan iki nedenine, daha çok verimliliğe ilişkin olmak üzere, çalışmasının ilerleyen bölümlerinde toprağa yatırılan iyileştirici sermaye ile yaratılan verimlilikte girer.

Marx'a göre; “Toprağın kullanım değeri, elde edilenleri (mineraller gibi), üretim içinde harekete geçen doğa güçlerini (rüzgar ve su gücü gibi), ya da yeniden üretimin devamlılığının temelini içerir” (Harvey, 1999: 334). Bu kullanım değerini yaratan ilk iki tanım üretimin durumunu ve elementlerini belirtirken; üçüncü tanım ise, toprağın konumunu işaret etmektedir. Bu kavramlara sahip olma durumu yani, toprak mülkiyeti ise rantı yaratan unsurdur. Bu unsurun durumu ise az önce sıraladığımız üç tanımın nicel ve nitel durumlarına göre farklılık göstermektedir. İşte bu farklılığın sınamasını yapan ve nedenlerini oluşturan ise farklılık rantıdır.

Marx'a göre; üretim örneğinde belirttiği ve Ricardo'nun da bahsettiği gibi toprak rantında, en kötü ürün veren topraktaki, yani rantı en düşük topraktaki ürünün piyasa fiyatıdır. Üretim sırasında doğanın hediyesi olan üretim gücünün kullanımı piyasa fiyatı üzerinden bir avantaj yaratırken, burada topraktan alınan ürünün miktar değeri

piyasa fiyatından avantaj yaratmaktadır. En kötü toprak üretime girdikçe de, piyasa fiyatını belirleyen kötü toprakta rant elde etmeye başlayacaktır. Fakat Marx'ın kuramı Ricardo'dan burada ayrılır, Ricardo nüfus artışı ile iyi topraklardan kötü topraklara doğru bir hareket olacağını tanımlarken; Marx'ta bu iki yönlü de olmaktadır. Ona göre; farklılık rantı daha iyi topraktan daha kötüye ilerleyen bir şekilde geliştiği gibi, daha kötüden daha iyiye doğru bir gelişme de gösterebilmektedir. Farklılık rantı için koşul farklı toprak türleri arasındaki eşitsizliktir (Marx, 2003c: 574 – 578).

Ricardo'nun iyiden kötüye inen bir çizgi şeklinde tanımladığı farklılığı kabul ederek ve onun gibi en kötü toprağın verimlilik getirmediğini söyleyerek teorisini anlatan Marx'ta; ilk başta analizini basitleştirmek için kabul ettiği bu varsayımın ters yönlü de işlemeye başladığı görülür. Yani Marx'ta en kötü toprakta farklılık rantı getirebilmektedir. “Farklılık rantının gelişmesi ve büyümesi, hem sabit, hem de artan fiyatlar için ve hem daha kötü topraktan daha iyi topraklara doğru devamlı bir ilerleme için, hem de daha iyi topraktan daha kötü topraklara doğru devamlı bir gerileme için aynı kalacaktır” fakat, “... fiyatlar sabit olduğu ve ekilen toprak parçalarının farklı verimliliği değiştirilmeden kaldığı zaman, ar başına ortalama rant, ya da sermaye üzerinden ortalama rant oranı ekimin genişlemesiyle artabilir” (Marx, 2003c: 590). Toprağın ekimi için, daha yüksek toprak verimliliği, bu verimlilikten hemen yararlanmayı getirecek ve doğal olarak verimliliği zayıf bir toprakta olduğundan daha büyük rant elde edilecektir. Fakat bu sermaye eksik olduğu zaman ele alınması gereken böyle bir toprak türünün rantı, toprakların genişlemesi, emek ve sermayenin daha fazla kullanımı ile toplam rantı arttıracak ve bu da rantı kötü toprak içinde mümkün kılacaktır. Rant sadece topraklar arasındaki verimlilik sonucu değildir, tüm ülkenin ekili topraklarının artışı yani ekili toprakların genişlemesi ve toprağa daha çok sermaye ve emek yaratılması toplam rantı arttıracaktır. Çünkü bir diğer tarafta, toprak ürününün piyasa fiyatı oluşurken en kalitesiz toprak içinde geçerli olmak üzere, piyasa fiyatında üretim maliyetleri ve emek ücreti yanında, farklılık yasasından bağımsız olarak her zaman bir artı daha olacaktır. Topraktaki farklılık rantını anlatmak için en kötü toprağın rantı sıfır kabul edilse de, bu rant sıfır değildir ve farklılık rantı açısından bunun sıfır mı yoksa daha büyük bir değer mi olduğu da önemli değildir (Marx 2003c: 655 – 659).

İşte bu noktada Marx toprağın verimliliği gereği, eşit sermayenin farklı üretkenliğini açıkladığı birinci farklılık durumuna ek olarak, bir diğer farklılık rantı daha tanımlamaktadır. Onun **Farklılık Rantı II** ise; aynı toprağa ardı ardına yatırılan sermayenin değişen üretkenliğidir. Farklılık rantının ikinci biçimi esasında farklılık rantının birinci biçiminin sadece farklı bir şekilde tanımlanmış halidir. Diğer bir anlatım ile Farklılık rantı II; birinci biçimden farklı olarak arazinin özgün koşullarının değil, arazide sermaye yatırımı ve insan emeği ile yapılan iyileştirmeler sonucu doğan farklılığın rantıdır ve aynı farklılığı başka bir nedenle tanımladığından farklılık rantı II, farklılık rantı I ile özdeştir. Çünkü toprağa yatırılan sermayeden eşit olmayan sonuçlar elde edildikçe, farklılık rantı olacağı söylemi geçerlidir ve sermayenin ardı ardına bir toprağa ya da farklı bir toprağa yatırılması, ne verimlilik farkında ne de topraktan elde edilen üründe bir değişikliğe neden olmayacaktır. Diğer bir anlatım ile, sermayenin daha üretken biçimde toprağa yatırılması farklılık rantında bir değişiklik yaratmayacaktır. Bu nedenle Marx'ın farklılık rantı II'yi aktardığı, farklılık rantının ikinci biçimi başlıklı bölüme başlarken sorduğu: “farklılık rantı, niteliği gereği, yalnızca toprağa yatırılan eşit sermayelerin farklı üretkenliğinin sonucuydu. Ama, eğer farklı üretkenlikteki sermayeler ard arda aynı toprak parçasına, ya da yan yana, farklı toprak parçalarına yatırılırsa, sonuçlar aynı olmak kaydıyla, bir şey fark eder mi?” (Marx, 2003c: 594) sorusunda belirttiği gibi sonuçlar aynı olsa da, iki durum arasında süreç açısından bir değişkenlik vardır.

Farklılık rantı II'de, artı karın toprak rantına dönüştürülmesi açısından; eşit sermayelerin yan yana eşit toprak alanlarına eşit olmayan sonuçlarla mı yatırıldığı, yoksa bunların aynı toprağa ard arda mı yatırıldığı büyük ölçüde fark eder. Aynı toprağa ardı ardına sermaye yatırımı yapılması, artı karın toprak rantına dönüştürülmesini daha değişken bir sürece çevirir. Toprakta iyileştirme amaçlı sermaye yatırımı sürekli ise, toprağın farklılık verimliliği yapay olarak yükseltilir ve toprak sahibinin rantı, çiftçinin o topraktan ayrılması ile farklılık rantı I'in verimliliğiyle çakışır. Yani çiftçinin yatırımı ile toprak verimliliği artar ve o ayrılınca toprak sahibinin rantı yükselir. Bu yüzden rantın değerlendirilmesi, genel olarak farklı verimlilikteki toprak parçaları üzerinde rant saptanmasına, yani farklılık rantı I'e dayanmaktadır (Marx, 2003c: 595 – 603). Marx, farklılık rantı II'de farklılık rantını toprak parçalarının değişen verimliliğine indirgediği birinci biçimine ek olarak; farklılığın bu biçiminde sermaye yatırımı ve üretim fiyatlarını incelemesi

nedeniyle, değişmeden kalan, düşen ve yükselen bir üretim fiyatına, artı kar ile rantın ilişkiselliğine bakarak bu değişkenlerle birlikte rantı analiz etmektedir.

Farklılık rantına ilişkin tanımını iki ayrı biçimde aktardıktan sonra Marx, rant analizine **Mutlak Rant** ile devam eder. Marx'ın yorumu ile: "Toprak, yalnızca sermaye ve nüfusla ilgili değil, ama gerçekte sınırsız bir unsur olsaydı, yani 'su ve hava' gibi 'sınırsız' olsaydı, 'sınırsız miktarlarda var olsaydı', [alıntılar Ricardo'nun] o zaman, pratikte toprağın bir kişi tarafından mülk edinilmesi hiçbir biçimde bu toprağın başka kişi tarafından mülk edinilmesine engel olmazdı. Bu durumda, (hem devlet ve hem de toplumsal mülkiyet olarak) özel toprak mülkiyeti var olamazdı. Bunun yanı sıra, toprağın niteliği her yerde aynı olsaydı, onun karşılığında rant alınmazdı. ..." (Marx, 1999a: 80) Yani Marx'a göre; toprak doğanın kıt ve üretilemez bir kaynağı olmasaydı, özel mülkiyet ve toprak rantı da olamazdı ve tarımsal rant bir tekel fiyatını işaret etmezdi.

Bu şekilde toprak, özel mülkiyete ait doğal bir ürün, sınırlı ve mülk edinilebilir niteliği ile tekel olduğu sebebiyle, bir artı değer bileşeni yani rantı yaratmaktadır. Bu üretim alanı, mülkiyet nedeniyle sanayi de olduğu gibi açık bir eylem alanı değildir. Topraktaki özel mülkiyet tekeli, sermayenin sanayiden tarıma serbestçe aktarılmasına engel olmaktadır. Bu durumda, topraktaki özel mülkiyet tekeli nedeniyle, tarımda aynı miktarda sermayenin sanayi sermayesine göre daha fazla artı değer ürettiği görülür. Fakat bu fazla artı değerin sanayi sermayesi ile paylaşımının önünde engeller vardır. Toprak sahipleri, toprak üzerindeki özel mülkiyet hukuku gereğince, sermayelerini toprağa yatıran kapitalistten artı değerin bir kısmını almaktadır. Marx toprağın sınırlılığı ve toprağın özel mülk olması olguları arasındaki farklılığı belirgin bir biçimde göstermekte ve mutlak rantın farklılık rantından ayrı olarak var olmasının nedeni buna bağlamaktadır (1999a: 80-81).¹⁷ Alain Lipietz, Marx'ın toprak rantını incelediği çalışmasında Marx'ın farklılık rantı ile mutlak rantı ayırmasından cesaretle toplam ranta ilişkin bir formülasyon geliştirmiştir. Buna göre (Lipietz, 1985: 138):

¹⁷ V. İ. Lenin Tarımda Kapitalizm kitabında Marx'ın rant teorisi üzerine yaptığı eleştirisi de: "Mutlak rant, yalnızca farklılık rantının özel bir biçimidir ve bunlardan birini ötekinden ayırt etmek yanlıştır; ayırım, aynı ve tek bir olgunun tamamen keyfi ikiye katlanmış bir yorumuna, yani üretimdeki etmenlerden birinin tekel mülkiyetinde olması olgusuna dayanır" (Lenin, 1996:74). sözü ile Marx'ın rant kategorilerine farklı bir yorum getirir. Marx kesin bir dille mutlak ve farklılık rantlarının bir aradalığını ifade etmese de Lenin bunu yapmaktadır.

“farklılık rantı + mutlak rantı = toplam rant”tır.

Başka bir tanımda ise Nikitin tarafından mutlak rant; “Kapitalistler, toprak sahibine toprağı kullanmak için gereken ödemeyi yapmadan, tarımsal üretim hazırlığına girişemezler. Toprak üzerindeki özel mülkiyet hukuku gereğince, toprak sahibinin, peşin olarak aldığı haraca mutlak rant denir” (Nikitin, 1990: 142). şeklinde tanımlanmaktadır. Marx ise mutlak rantın özünü şu şekilde tanımlar: “Aynı artı değer oranı ya da emeğin sömürülme derecesi verilmişse, çeşitli üretim alanlarındaki eşit ölçüde büyük sermayeler, değişen ortalama bileşimlerine uygun olarak farklı miktarlarda artı değer üretirler. Sanayide bu çeşitli artı değer kütleleri, bir ortalama kar halinde eşitlenirler ve toplumsal sermayenin tam parçaları olarak bireysel sermayeler arasında eşit biçimde dağıtılırlar. Üretim, ya tarım ya da hammaddelerin çıkarılması için toprağı gerektirdiğı zaman, toprak mülkiyeti, toprağı yatırılan sermayeler arasında böyle bir eşitlenmeyi engeller, ve tersi durumda, genel kar oranına eşitlenmeye katılacak olan artı değerlerin bir bölümünü ele geçirir. O halde, rant, metaların değerinin ya da daha özel olarak artı değerlerin bir bölümünü oluşturur ve onu emekçilerinden çekip almış olan kapitalistlerin kucağına düşeceği yerde, onu kapitalistlerden çekip alan toprak beylerinin payına düşer” (Marx, 2003c: 678). En kısa tanımını biz yaparsak; mutlak rant, toprak sahibinin en kötü topraktan bile rant elde etme becerisidir.

Marx’ın aktarmaya çalışacağımız son rant kategorisi ise **Tekel Rantı**dır. Marx, esasında tüm rant kategorilerinde tekel olma durumundan bahsetmesine karşın, tekel rantını yeryüzünün çok özel koşullarının tekel altına alınmasının ve toprak sahiplerinin topraklarının pazar fiyatını yükseltmek için girdikleri rekabetinin sonucu olarak görür. Tekel rantını büyük oranda arsa ve konut rantları üzerinden açıklayan Marx, tarımsal üretimde yalnızca toprağın fiyatı konusu içinde ürünlerin göreceli değeri üzerinden, çok sınırlı bir tekel rantından bahsetmektedir. Küçük miktarlarda ve çok özel değere sahip bir üretimin, toprak sahibine tekel rantı kazandıracığını söyleyen Marx; olağanüstü kalitede şarap üreten bir bağ örneğini verir. Ona göre, şarap içicisinin serveti ve düşkünlüğü ile belirlenen tekel fiyatına sahip bu ürünün değerinden fazlalığı, bağcıya önemli bir artı kar sağlayacaktır. Bir tekel fiyatından gelen bu artı kar, mülkiyet hukuku gereği yeryüzünün eşsiz özelliklerle donanmış bu parçasının üzerinde birilerinin tasarruf hakkı bulunduğundan, ranta dönüşecek ve

toprak sahibince bu ranta el konacaktır. Burada görüldüğü gibi özel bir ürünün tekel fiyatı, alıcı talebi nedeniyle rant yaratmaktadır.

Özel ürünün yarattığı durumu açıklamak üzere; rantın, ürünün ya da toprağın bir tekel fiyatı mevcut olduğu için, bir tekel fiyatından mı kaynaklandığı; yoksa bir rant mevcut olduğu için, ürünlerin bir tekel fiyatından mı satıldığı arasında bir ayırım yapılması gerektiğini söyleyen Marx: “Bir tekel fiyatından söz ettiğimiz zaman, genel olarak, genel üretim fiyatıyla olduğu kadar ürünlerin değeriyle de belirlenen fiyattan bağımsız olarak yalnızca alıcıların satın alma şevkleri ve ödeme yetenekleriyle belirlenen bir fiyatı kastediyoruz” (Marx, 2003c: 680). der. Buna göre, tekel rantı; üretim maliyetleri ve ürün değerinin fiyattan bağımsız olarak, alıcının satın alma isteği ile belirlenen tekeli bir fiyatın sonucudur. Bu şekilde tekel rantı, bir yandan az önce görüldüğü gibi, çok özel nitelikteki toprağın tasarruf hakkını elinde tutan toprak sahibinin o toprağı kullanan üreticiden elde ettiği rant iken; diğer taraftan da, toprak sahiplerinin yüksek rantlar ödenmedikçe toprağı elden çıkarmama istekleridir. Toprağın yetersiz ve kıt kaynak olması nedeniyle talep edilen ikinci rant modeli de, tekel fiyatı yaratmakta ve tekel rantı olarak el konmak istenen bu rant, konutun maliyetinden tarımsal ürünlerin maliyetine kadar pek çok ürünün fiyatını da etkilemektedir.

Görüldüğü gibi esasında Marx, tüm rant kategorilerinde tekel olma durumundan bahsetmiş olmasına karşın, tekel rantını da diğer kategoriler ile ilişkisel olarak aktarmaktadır. Fakat aralarında önemli ayrımlar da vardır. İlk olarak, farklılık rantı ile mutlak rant; ayrı iki tür tekele bağlılıkları ile birbirinden ayrılır. Bunlardan biri farklılık rantının kaynağını oluşturan, işletme konusu olarak toprak üzerinde kurulan tekel, diğeri ise mutlak rantın doğduğu toprağın özel mülkiyetinden gelen tekeldir. Toprak mülkiyeti üzerinden sınıflanan tekel rantı ve mutlak rant arasındaki ayırımın nedeni ise; tekel rantını bir kişinin bir başkasının özellikle istediği ya da ihtiyaç duyduğu bir şeye sahipliği yaratırken, mutlak rantın belli bir üretimde, üretim koşullarının sonucu olarak yaratılmasıdır” (Harvey, 2003: 168).

1.1.4. Toprak Sahibinin Hakkı: Neo Klasik İktisat

Klasik iktisat’ın ve Marksist yaklaşımın ardından rant konusunda önemli eserler veren bir diğeri iktisat okulu, Klasik iktisadın eleştirisi ile ortaya çıkan Neo Klasik iktisattır. 19. yy ortalarına kadar eleştirilere maruz kalsa da egemenliğini sürdüren

Klasik İktisatın, Alfred Marshall'ın yeni iktisat anlayışı ile egemenliği sona ermiş ve Marshall Neo Klasik İktisadı kurmuştur. Marshall yaptığı iktisat tanımı ile iktisada yeni bir çehre kazandırarak yeni bir iktisadi düşünce yaklaşımı başlamıştır. Ona göre iktisat; insanın, günlük işi içinde incelenmesidir. Marshall “İktisat refahın maddi gereksinmelerine ulaşmak ve onları kullanmak ile sıkı sıkıya ilgili bazı bireysel ve toplumsal hareketleri inceler” (Güngör; 2009). Bu yaklaşımı ile Marshall iktisadı insan davranışları bilimi olarak ve Klasik iktisatçıların aksine politikadan bağımsız olarak ele alır.¹⁸

Ekonominin her defasında kendiliğinden ve bir müdahaleye gerek kalmadan tam istihdamda dengeye geleceği ve ekonomiyi kendiliğinden tam istihdamda dengeye getiren mekanizmanın temelini emek teorisinin oluşturduğu şeklindeki Klasik İktisatçıların iddiası; Marshall'ın açtığı yolda Neo Klasik iktisat ile değişikliğe uğramıştır. Onlar Klasik İktisadın tersine, emek değer teorisinden ziyade malların faydalılık dereceleri üzerinde durmuşlar ve toplumsal uyumun sınıflar arası ilişkilerden değil, bireysel faydadan kaynaklandığını savunmuşlardır. Ayrıca, piyasa ekonomisinin başarısızlığını kabul eden Neo Klasik İktisat, piyasa ekonomisinin tek başına optimumu sağlamaktan uzak olduğunu; bu nedenle kamu ekonomisine gerek olduğunu savunmaktadır. “Neo Klasiklere göre piyasa ekonomisini başarısızlığa uğratan başlıca faktörler; tam rekabetin gerçekleştirilememesi dışsal ekonomiler, içsel ekonomiler, kamusal malların üretilme zorunluluğu ve marjinal maliyetin sıfır olduğu üretim faaliyetlerinin varlığıdır.” (Savaş; 1997: 585) Kendilerinden önce Klasik İktisat içinde emeği değer kaynağı olarak görmeyen Say ve Senior'un mirasını devralan Neo Klasikler, faydayı değer temeline yerleştirmiş ve emek kuramını reddederek, sınıf çıkarını ön plana çıkarmışlardır. Onların bu faydacı değer anlayışına göre; sermayeden doğan değer bileşenleri olan kar, rant ve faizi elde etmek, sermayenin ve sermayeye sahip olanların hakkıdır.

Neo Klasik İktisatçıların sermayenin hakkı olarak gördükleri rant ile ilgili kuramsal açıklamalarında ise rant; toprakta yapılan üretim sonucunda üreticilerin oluşturduğu

¹⁸ F. Vural Savaş (1997: 583 -584)'a göre “Klasik iktisatçıların çoğu, iktisat ile politikanın birbiriyle sıkı ilişki içinde olduğunu düşünüyor ve bu nedenle politik ekonomi adını daha uygun buluyorlardı. Marshall ise ilk defa iktisat kelimesini kitabının isminde kullanmış bir iktisatçıdır. Öte yandan bu tanım iktisadın konusunu çok geniş ve esnek bir biçimde belirlemiştir. Marshall'ın böyle geniş ve esnek bir alan belirlemedeki esas amacı, iktisat ile diğer sosyal bilimler arasına katı ve kesin sınırlar koymama isteğidir.”

tüm artı değerdir. Neo klasiklerin fayda temelli kuramı, rantı dert edinen öncü okullardan bu yaklaşımları ile ayrılmaktadır. Klasiklere göre, toprak üzerindeki üretim sonucu oluşan artı emek; Marx'a göre ise, toprağın kullanım hakkını elde etmek için toprak sahibine ödenen pay olan rant; Neo Klasik iktisatta farklılaşmaktadır. Neo Klasik İktisatta üreticilerin topraktan elde ettikleri artı değerın tümü rant olarak tanımlanır. Toprak, pazar içinde sahibine gelir sağlayan ve daha fazla kar getirmesi için kullanıma açılan bir ekonomik faaliyet alanıdır ve rant bu ekonomik alan üzerinde arz ve talep sahiplerinin davranışları üzerinden belirlenmektedir (Hunt, 2005).

Sanayinin giderek büyüdüğü ve sanayi sermayenin ön plana çıktığı bu dönemde, toprak sahipliliğinin azalan önemi ve sermayeyi meşrulaştırma eğilimi; rant yaklaşımlarında da kendini göstermiş ve daha önce hak edilmemiş gelir olan rant bütün üretim girdilerini kapsayacak biçimde genişletilmiştir (Kazgan, 2004: 165). Kendilerinden önce rantı kavramsallaştıran ve değeri rant, kar ve ücret olarak kategorize eden yaklaşımların tersine; bu kategorizasyonu reddederek tüm üretim girdilerini aynı potada eriten Neo Klasiklerle birlikte, rant kavramı okunurluğunu kaybetmiştir. Pazarda arz ve talep davranışları üzerinden gelişen kuram, bu aynılaştırma sonucu; değeri kategorize eden yaklaşımı kaldırarak, rantın kavram olarak okunabilirliğini de azaltmıştır.

Onların rantı üretim girdilerinin tümüne endeksleyen ve toplumun sınıfsal ayrımını yok sayan yaklaşımları; sermayenin karı ve emeğin ücretinin de rant içerdiğini ve her iki grubunda, rakipleri tarafından yeniden üretilemeyecek bir avantajdan yararlandıkları için rantın bir bölümüne sahip olduğunu söyler. Onların sınıfsal ayrım taşımayan toplum algılarına göre; gelir farklılıklarının toplum içinde bir önemi yoksa rantın ya da karın sahibini bulmaya yönelik bir arayışta anlamsız olmaktadır (Kazgan, 2004). Bu şekilde faydacılığı temel alan yaklaşımda, rant, kar ve ücretin arasındaki farkın silikleşmesi; kapitalizmin en temel özelliğini de ortadan kaldırmakta ve kapitalizmi meşrulaştırmaktadır.

Onların marjinal maliyetin sıfır olduğu üretim ilişkileri tanımına göre, toprağın verimliliğini de marjinal verimliliği belirler. Toplumsal bölüşümü de marjinal verimlilik sonucunda açıklayan yaklaşıma göre; toprak ta emek ve sermayede olduğu gibi marjinal verimliliği oranında, onların ücret ve kar olarak aldıkları pay gibi

gelirden rant olarak bir pay alır. Bu bölüşüm ilişkisi içindeki dengede bir artık ta kalmamaktadır (Schumpeter, 2006: 936).

Ricardo'nun rant kavramına eleştirel yaklaşan ve onun ürünün fiyatı yüksek olduğundan rantın ortaya çıktığını belirten yaklaşımını yetersiz bulan Neo Klasik İktisada göre; "toprağın rantı, gelirin bölüşümü sorunundan çok genel fiyat teorisinin yalnızca bir diğer yönüdür" (Evans, 1988: 4; aktaran Yakar, 2002: 20). Onlara göre Ricardo'nun kuramını oluşturduğu zamanın koşulları içinde doğru olan yaklaşımı üzerinden geçen zaman ile değişmiş ve evrensel bir gerçek olmaktan uzaklaşmıştır. Daralan arz ve tahıl fiyatlarının yüksekliği durumunda teorisini oluşturan Ricardo, tahıl fiyatlarındaki yüksekliği toprak sahiplerinin talep ettiği rantta aramış ve rantın üretim maliyetleri içine girmediğini söylemiştir.

Neo Klasiklere göre, bu durum çağı için geçerli iken onların dönemini yansıtmamaktadır. Onlara göre, toprak rantı üretim maliyetlerinin bir unsurudur ve toprağın marjinal maliyeti olduğundan toprak sahibi toprağını en iyi geliri elde etmek için kullanır. Bu durumda, onların Ricardo'nun rantına getirdiği bir diğer eleştiriyi saptamaktadır. Ricardo'ya göre, toprağın tek bir kullanım biçimi ve tek bir ürünü varken; onlar marjinal maliyet üzerinden alternatif üretim tercihlerinin olması gerektiğini ve rantın üretimin maliyet kalemlerinden biri olduğunu söylerler. Bu vurguları ile de Neo Klasikler, Ricardo'nun rant kuramını eleştirerek Smith'in rantı değeri belirleyen üretim maliyetleri içinde sınıflandırdığı teorisine yaklaşırlar. Emek, sermaye ve toprağı aynılaştırma uğraşında olan, Marx karşısında emek değer teorisini silikleştirmeye çalışan ve ekonomide bir artığın olmadığını kanıtlamaya çalışan Neo Klasikler; emek değer teorisini izleyen Ricardo'nun yerine, üretim maliyetlerinin toplamı üzerinden hareket eden Smith'in teorisini kendilerine yakın bulmuşlardır.

Divitçioğlu'na (1982: 142) göre, Neo Klasik yaklaşımın Marshall ile birlikte başlayan rantı kavramsallaştırma uğraşları ile getirdiği bir diğer yenilik ise; rantın tanımını kıtlık rantı olarak gördükleri toprak rantı ve topraktaki üretim ilişkilerinden, kıt kaynaklara dayanan tüm üretim ilişkilerine ve üretim faktörlerine yaymalarıdır. Tüm üretim ilişkilerine yaydıkları bu yaklaşım ile de, toprağın kullanımı karşılığı toprak sahibine ödenen bedeli ticari rant olarak tanımlayarak; ticari rantı da, toprağın mevcut durumunu korumak için yapılan minimum ödeme olan transfer geliri ve

transfer gelirinin üzerindeki ödeme olan iktisat rantı olarak ikiye ayrılmaktadır. Toprağın arz durumuna göre oranları değişen transfer geliri ve iktisat rantı, eğer toprak arzı yüksek ise ticari rantın içinde transfer geliri, aksi durumda ise iktisat rantı yüksek olacak şekilde dengeye gelmektedir. Bu durumda toprak arzı sıfır iken ticari rantın tamamını iktisat rantı oluştururken, toprak rantının sınırsız olması durumunda da ticari rantın tümü transfer gelirlerine denk olmaktadır.

Neo Klasik İktisatçıların kentsel rant konusundaki özgün çalışmalarına Hunt'ın (2005: 361 – 376, 203 – 225, 231 – 241) anlatısından yararlanarak bakıldığında ise; devletin piyasaya müdahalesini savunan, kapitalist mülkiyet sistemini savunan ve toplumun değil bireyin iktisadi davranışını sorun edinen, serbest piyasanın bütün insanların çıkarları örtüşeceğini ve gelir dağılımının üretim faktörlerinin marjinal verimliliğiyle belirleneceğini söyleyen Neo Klasik İktisadın kurucusu Marshall'a göre; rant toprağın bereketliliğinden yaratılan bir artı ve toplumsal bir maliyet gerektirmemektedir ve rant mülkiyet sahipliğinden kaynaklanan bir gelir çeşidi olarak tanımlanmaktadır.

Neo klasiklerin ortak görüşü olan bu yaklaşımı kabul etmeyen kuramcılarda vardır. Neo klasik düşünce içinde ürün veren ve faydacı bir bakış açısına sahip olan William Thompson ve Thomas Hodgskin ise rantı ve karı yasallaştırılmış soygun olarak tanımlayarak, emek değer kuramını benimsemişler ve işçilerin üretim araçları üzerinde herhangi bir denetimleri olmadığı sürece sınıf çatışmasının olacağını vurgulamışlardır. Onlara göre kar ve rant üreticilerin üzerlerinde baskı kurabilen gruplara ödenen bedeldir ve kar ile rantın artışı ile fiyat artışları oluşacağından emekçilerin ürünler için ödeyeceği fiyat artacaktır. Bu nedenle de kar da rant ta birer soygun aracıdır.

Neo Klasikler içinde bir diğer farklı görüş ise, kapitalizm savunusu açısından onlardan daha uçlarda gezinen, rekabetin kutsallığına inanan ve kar, rant ve faiz elde etmenin kapitalistlerin hakkı olduğunu savunan Frederic Bastiat'tır. Ona göre rant, toprağın özgün koşullarından dolayı elde edilen herhangi bir vasfının sonucu değildir. Rant, insanın toprağı iyileştirmesi sayesinde gerçekleşir ve bundan dolayı da toprağın üzerinde iyileştirme yapan kapitalistin hakkıdır.

1.2.KENTSEL RANT KURAMI

Bir önceki bölümde aktarıldığı gibi, ilk olarak Klasik İktisatçıların tanımladıkları politik iktisat ile birlikte başlayan rant kavramının detaylı analiz çalışmaları; onlardan sonra kavramı analiz eden Marx ve de Neo Klasikler için referans çalışmaları oldu. Politik iktisadın ve rant yaklaşımının eleştirisini yaparak bu kurama ek yeni rant kategorileri yaratan Marx ile onların kuramını takip ederek eleştiren ve rantı farklı alanlarda tanımlayarak yeni kavramsal açılımlar geliştiren Neo klasikler; takip eden kentsel rant kuramı çalışmalarının da ayrım noktası olan iki yaklaşım halini aldı. Kente ve kentsel toprak sorununa ilişkin çalışmaların başlangıcı kabul edilen 20 yy. ile birlikte, Neo Klasik İktisat ile Marksist İktisat; kentsel rant çalışmalarının temelini oluşturdu. Marksist ve Neo Klasik Okulun takipçileri, beslendikleri kuramsal yaklaşımlar tarafından yeterince önem verilmeyen arazi kullanım biçimleri ve kentsel toprak çalışmaları ile kentsel rant kuramının geliştiği iki ana eksen belirlendiler.

Kentsel rant kuramının aktarıldığı bu bölümde de, kentsel rant çalışmalarına yön veren bu iki ayrı kutbun ortaya koyduğu kavramsal çevreye yer verilecek ve rant kategorileri üzerinden kentsel toprağa ilişkin kavramlar açıklanacaktır. İlk olarak, kronolojik sıralamaya devam edilerek, özel mülkiyeti savunan ve Neo Klasik çizgide Ricardo'nun farklılık rantını temel alan yaklaşımlar aktarılacaktır. Onları izleyen bölümde ise, Marx'ın rant kategorizasyonunu temel alarak özel mülkiyetin eleştirisini yapan Marksist kuramcılarının kentsel rant kuramına yaklaşımları ele alınacaktır. Son bölümde devam eden üç ayrı başlık ile, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde bizlere referans olacak olan ve Marksist kentsel rant kuramı içinde gelişen mutlak rant, farklılık rantı, tekel rantı kavramları üzerinden kentsel toprakta rantın oluşum süreci ve kentsel toprakta rantı ortaya koyan kavramlar tartışılacaktır. Burada verimlilik ve sermaye yatırımının yarattığı avantajlara göre Marx'ın ikiye ayırdığı farklılık rantı, kentsel toprakta sermaye yatırımı ile kamu hizmetlerinin ve planlamanın yarattığı verimliliği açıklamak üzere kullanılacak; mutlak rant ile mülkiyet kavramı tartışılacak ve kıt kaynak olarak toprağın oluşturduğu tekel rantı ile kentsel toprak piyasasına ilişkin kavramsal açılımlar yapılmaya çalışılacaktır.

1.2.1. Neo Klasiklerde Kentsel Rant; Yerleşim Kuramları

Klasik Okulda ön planda olan iktisadi gelişme, 19. yy sonlarına doğru yaşanan teknolojiye değişim, nüfus artış hızında azalma eğilimi, yükselen ücretler ve payı düşen toprak rantı gibi gelişmeler ile yerini Neo Klasik İktisada bırakır. Bir önceki bölümde genişçe anlatıldığı gibi, Neo Klasik İktisadın yükselişi ile toprak sahipleri ekonomi de artık önemsenmeyecek bir sınıf haline gelir. Klasik Okulun toprak rantını, toplumun (kapitalistlerin) çıkarı aleyhine yükselen hak edilmemiş bir gelir türü olarak ispatlamak gayreti de; Neo Klasik Okul'da yerini kapital gelirinin evrensel bir kategori ve hak edilmiş gelir olduğunu ispatlamaya bırakır. (Kazgan, 145) Klasik emek değer teorisinin yerini ise, bütün üretim girdilerinin ürünü birlikte yarattığını söyleyen marjinal analiz yönetimi alır. Smith'in de teorisinde basitçe bahsettiği şekli ile rant, Neo Klasiklerle birlikte tüm üretim girdilerine genelleştirilir. Böylece kapitalizmin adil bir sistem olduğu ve uyumu yarattığı kanıtlanarak, kapitalizm meşrulaştırılır. Bu yöntem ile rant; Neo klasiklerde, Smith'te olduğu gibi tüm üretim girdilerine endekslenirken, bir taraftan da Ricardocu farklılık rantının iktisadi olarak aranmasının teorisi olarak gelişir. Kuram daha sonra iyice olgunlaşsa da, ilk Neo Klasiklerin ele aldığı kentsel rant teorilerinde benzer bir yol izlenmektedir.

Neo Klasiklerin kentsel rant kuramına bakıldığında, iktisadi yaklaşımları esas itibari ile Smith ile özdeşleşse de, kuramın Ricardo'nun verimlilik farkına dayanan farklılık rantı teorisinden beslendiği görülmektedir. Ricardo'nun bu yaklaşımı üzerine ilk olarak yerleşim ya da lokasyon kuramı olarak gelişen kuramları, arazinin bulunduğu konum ile elde edilen rantı kendine sorun edinir. Kuram kronolojik olarak izlendiğinde arazi kullanım kuramlarının ilk örneği; marjinal analiz yönteminin ilk öncülerinden olan Von Thünen tarafından geliştirilen arazi kullanım kuramıdır. Daha sonra ürün verecek olan kentsel rant kuramları da, Von Thünen'in merkez pazar etrafında dışa doğru ışınsal olarak farklılaşan arazi kullanım çeşitlerine dayanan yerleşim modeli üzerinden gelişecektir.

Neo Klasik İktisadın yerleşim kuramı 1960'lı yıllara kadar egemen olmuş, bu yaklaşım içinde gelişen kentsel rant kuramı ise 1960'lı yıllardan itibaren Alonso'nun çalışmaları ile ortaya çıkmaya başlamıştır. Von Thünen ile başlayan bu dönem ve

kentsel rant kuramının Neo Klasik ekonomi içinde yaşadığı süreç, özgün çalışmalar ışığında kısaca şu şekilde özetlenebilir¹⁹:

- David Ricardo (1772 – 1823)
 - Verimliliğe dayalı farklılık rantı kuramı
- J-H von Thünen (1738 - 1850)
 - Pazar etrafında dışa doğru ışınsal olarak farklılaşan tarımsal üretime dayalı arazi kullanım modeli
- Walter Christaller (1893 – 1969)
 - Yukarıdan aşağı altıgen desen tarafından belirlenen sanayi ve hizmet üretimine dayalı merkez alan kuramı
- August Lösch (1906 – 1945)
 - Christaller modeli üzerine gelişen, tüketim odaklı ve tüketicinin kent içi yolculuğunu azaltma istemli lokasyon teorisi
- William Alonso (1933 – 1999)
 - Merkezi iş alanına uzaklığa göre arazi talebi modeli; arazi değerleri ve kullanımları üzerinden kentsel rant teorisi

Neo Klasik okul içinde Von Thünen'nin ortaya koyduğu rant teorisi, tarımsal ekonomi üzerinden gelişen bir arazi kullanım teorisi olsa da, kentsel ranta odaklanan ilk teori olarak kabul edilir. Onun 19. yy.da ortaya koyduğu ilk kentsel rant kuramından sonra bu alanda çok fazla üretim olmamış ve ilk kentsel rant kuramı üzerine çalışmalar 20. yy. ile birlikte yayınlanmaya başlamıştır. Von Thünen'in 19. yy. ilk yarısında yaptığı çalışmalar, Ricardo'dan farklılaşarak; toprağın rantını belirleyen verimlilik farkları değil, pazara mesafeleri olduğunu söyler. Teorisinde marjinal fayda kuramını, hem üretimin bölgesel yerleşmesini hem de bölüşümü açıklamak için kullanmıştır (Kazgan, 2004: 122). Ona göre toprak kullanışı kent

¹⁹ Clarkson, R.M., Clarke-Hill, C.M., Robinson, tarafından hazırlanan süpermarket yer seçiminin müşterilerin süpermarket tercihinde etkili ve kritik bir yeri olduğunu anlatan eserlerinde yer seçim teorileri 4'e ayrılmaktadır: 1 – Merkezi Yer Teorisi, 2 – Mekansal Etkileşim Teorisi, 3 – Arazi Değeri Kuramı 4 – Minimum Farklılaşma Prensibi. Bu çalışmada kentsel rant kuramı üzerinden bir anlatı gerçekleştirildiğinden Neo Klasik iktisat içinde gelişen diğer yer seçim teorilerine yer verilmeyecektir. İlerleyen bölümde bu teorilerin öncülerinin çalışmalarını aktaran kısa bilgiler aktarılacaktır. (Clarkson, R.M., Clarke-Hill, C.M., Robinson, T. 1996. UK Supermarket Location Assessment, in *International Journal of Retail & Distribution Management*, 24 pp. 22–33, Edinburgh.)

merkezinden uzaklığa bağılı olarak üretim maliyetlerine dayanmaktadır. Bu prensip ile geliştirdiğı modelde, kent merkezi dış çevresinde iç içe girmiş üretim halkaları yaratarak bu halkalar içindeki üretim faaliyetlerini tanımlamıştır. Modelde, ilk halkada çabuk bozulan ve en fazla gelir getiren süt, sebze gibi yoğun talep olan ürünler; ikinci halkada yapı malzemeleri ve yakacak gibi ürünler sağlanacak ormanlar, üçüncü halkada rotasyonla üretim yapılan tarım arazileri ve en dış halkada hayvan ürünleri sağlayan üretimler yer almaktadır (Tümertekin, Özgüç 1998: 444). Bu teoride kentsel alandaki toprak, kent merkezine uzaklığına göre oluşan marjinal maliyete göre değer kazanır. Kent merkezine uzaklığa bağılı olarak ulaşım giderlerine göre; kent merkezine en yakın halkadaki toprağın fiyatı en yüksek, kent merkezine en uzak halkadaki toprakların fiyatı en düşüktür. Bu model her koşulun her yerde eşit olduğu varsayımı üzerinden ve izole bir kent tasarımı ile işlese de, Von Thünen'in kuramı kentsel rant konusunda açtığı yol nedeni ile hala büyük bir değer taşımaktadır.

Von Thünen sonrasında ise, bu konuda 20. yy. başlarına kadar ürün verilmemiştir. 20 yy. ile birlikte pek çok çalışma yapılmış ve çalışmalar kentin şekillenişini anlama ve kent yapılarına ilişkin teoriler üretme biçiminde gelişmiştir. Neo Klasik İktisat çerçevesini kullanan bu kuramcıların esas dert edindikleri ve sorguladıkları; kentte yerleşim yerinin seçim kriterlerini belirlemek ve bu saptama üzerinden kentsel arazi kullanım modellerini oluşturmak olmuştur. Bu modellerde genel olarak, Von Thünen gibi, bir kentsel merkez etrafında dairesel olarak kırsal alana doğru farklılaşan kentsel kullanımların dağılımları ya da bir merkez ile ona yapışan farklı kentsel kullanımların yer seçimleri aktarılmaktadır. Neo Klasik çerçevede kentsel arazi kullanımına odaklanmış kuramsal açılımlar yapılırken; Marksist teori de, özellikle Sovyetler Birliği'nde, ideal kent modelini yaratma konusunda ürünler vermiştir. Fakat her iki yaklaşım açısından da, kentsel alan kullanımını biçimlendirme çabasında olan model çalışmaları yerine, kentsel rant kuramının esas ilgi odağı olması için 1960'lı yılları beklemek gerekecektir. Bu modeller çalışmamızın kapsamına girmediğinden, bu bölümde ana başlıkları ve kuramcılarını tanıtan kısa birer tanımlama ile yetinilecektir.

Alfred Weber²⁰'in 1909 yılında yayınladığı “Über den Standort der Industrie” adlı eseri tarımsal üretim bağlamında kentsel rantı sorgulayan çalışmalar sonrası, sanayide kuruluş yeri üzerine gelişen ilk eserdir (Gürsel, 1972: 207). Üst köşede tüketim merkezi ve alt iki köşede hammadde merkezleri bulunan üçgen bir pazar alanı modeli geliştiren Weber; üretim yerini bu üçgen içinde ürün ve ham maddenin taşıma maliyetlerinin en düşük olduğu nokta şeklinde belirlemektedir. Bu çalışmadan yaklaşık on yıl sonra ise, Ernst W. Burgess²¹ tarafından kent yapılarına ilişkin ilk model çalışması yapılmıştır. Chicago kentinin gelişimine dayanarak hazırlanan bu modelde, arazi kullanımı merkezden çevreye doğru açılan halkalar şeklinde gösterilmiştir. Bu modelde; merkez dışındaki ilk zon sanayi bölgesi ve slum alanlarını, ikinci zon işçi mahallelerini, sonraki zon üst sınıf yerleşimleri ve en dış zon ise şehre gidip gelenlerin yaşadığı alanları kapsamaktadır (Tümertekin, Özgüç 1998: 455).

Harold Hotelling²² ise kentte işletmelerin aynı merkezde toplanma eğilimleri olduğunu söyleyen ilk teorisyendir. 1929 yılında yayınlanan eserinde üretim yapan firmaların yakın yerlerde faaliyetlerini gerçekleştirmelerinin kar maksimizasyonu için şart olduğunu aktaran yazar; bir doğru üzerinde farklı iki firmanın karını maksimize etmek için mümkün olduğunca birbirine yakın noktalar seçmesi gerektiğini belirterek kuramını açıklamaktadır. Ayrıca arazi kullanım teorilerinden biri olan Minimum Farklılaşma Prensibinin ilk teorisyeni olarak anılmaktadır (Clarkson, 1996).

Merkezi Yer Teorisinin babası Walter Christaller²³ 1933 yılında yayınladığı “Die Zentralen Orte In Süddeutschland” adlı eserinde; mekanda şehirselleşen yerlerin dağılımlarını belirleyen kuralları araştırarak, bu yerleşimler arasındaki hiyerarşide merkezi yerlerin birbirine göre durumunu gösteren bir model geliştirmektedir. Bu modelde hizmet üreten en küçük yerleşimden en büyüğüne hinterlandlarını sorgulayan Christaller, bu hinterlandları oluşturan merkezler ile hizmetleri tüketecek

²⁰ Eserin orijinal baskısı: Weber, Alfred. 1929. Theory of the Location of Industries, The University of Chicago Press, Chicago.

²¹ Eserin orijinal baskısı: Burgess, Ernest Watson. 1925. The Growth of The City, in *The City*, ed. McKenzie, R. D. Park, R. E., Burgess, E. W. University of Chicago Press, Chicago.

²² Eserin orijinal baskısı: Hotelling, Harold. 1929. Stability in Competition. *The Economic Journal*, Vol. 39 No.3, pp.41-57.

²³ Eserin orijinal baskısı: Christaller, Walter. 1966. Central Places in Southern Germany, Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliffs, N.J.

olanlar arasındaki ilişkiyi göstermiştir. Bu ilişki içerisinde belli bir ürünü talep eden kişiler malı almak için bir yere kadar yolculuk edecek, bir yerden sonra pazara gitmek için yolculuk yapmayacaktır. Bu yüzden de merkezi yerin hinterlandında belirli fiyatla sağlayabileceği hizmetler üzerinde bir tekel olacak ve bu hizmet işlevlerinin optimum yerleşmesi ile işlevlerin etkinliğini sürdürdüğü alan altıgen bir form oluşturacaktır (Tümertekin, Özgüç 1998: 444). Altıgen alanlar merkezi yerler çevresinde hizmetlerin dağılımı için en ideal alan biçimi olacaktır, çünkü daireler şeklinde oluşan merkezi alanların hinterlandları çakışacak ya da hizmet edilmeyen alanlar kalacaktır. Bu nedenle Christaller hizmet ya da ürüne ulaşımın belirlediği mekanın, birbirine değen altıgenler şeklinde biçimlendiğini söylemektedir. Ayrıca bundan başka başlıca iki soruya daha yanıt bulmaya çalışmıştır: 1. Yatırımcılar yer seçimini nasıl yapacaklar? 2. Tüketiciler talep yerini nasıl seçecekler? (Acıdı, 2004).

Colin Colby²⁴, Christaller ile aynı yıl yayınladığı eserinde, onun teorisine karşı kenti dinamik bir hareket alanı olarak görerek; bazı hizmetlerin bir yerde toplanması, diğerlerinin ise dağılmasını analitik bir yöntem ile incelemiş ve üretimin merkezçek ve merkezkaç güçleri yarattığını söylemiştir (Acıdı, 2004). Onun dinamik bir kent yapısını analitik yöntemlerle inceleme çabası da öncü bir çalışma ortaya koymuştur.

Burgess sonrası Chicago ekolünün bir diğer temsilcisi Homer Hoyt²⁵ ise, 1939 yılında yayınladığı eseri ile Burgess'in halkalar şeklindeki modeline bir alternatif üretirek radyal ana ulaşım güzergâhlarının belirleyiciliğinde merkezden çevreye doğru yayılan farklı kullanımların oluşturduğu bir model geliştirir. Bu çalışma da, kendinden önce yapılan araştırmalardan önemli ölçüde faydalanmasına karşın, merkezden çevreye doğru halkalar şeklinde oluşturulan modellerden farklı olarak ilk defa merkezden çevreye yayılan sektörel ayrışmaların oluşturduğu bir model ortaya koyar. Chauncy Harris ve Edward Ullman ise 1940'lı yıllarda Burgess ve Hoyt'un modellerini gözetererek, otomobil ile birlikte kent içinde çok çekirdekli ve merkezin güç kaybettiği bir yapı oluştuğunu söyleyerek, başka merkez alanlarında oluşabileceğini aktaran bir model önerisi geliştirdiler. Bu çalışmalarını ile kentsel arazi

²⁴ Eserin orijinal baskısı: Colby, Colin. 1933. Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography, in *Annal of the Association of American Geographers*, 23, 1-20.

²⁵ Eserin orijinal baskısı: Hoyt, Homer. 1939. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods, in *American Cities*, Washinton New Press. Washington.

kullanımının nasıl biçimleneceği hakkında çok önemli bir çalışma ortaya koydular (Tümertekin, Özgüç 1998: 457).

Christaller sonrası merkezi yerler kuramına katkı koyan çalışmalar yapan August Lösch²⁶, yarattığı kuram ile tüketim odaklı bir lokasyon modeli ortaya koymaktadır. Lösch'ün ilk olarak 1940 yılında yayınlanan çalışması yer seçim kuramına yeni bir bakış açısı getirmiş ve maksimum kar yaklaşımı ile sanayi yerleşmeleri, merkezlerin görev sıralaması, ulaşım ağı ve tüketim alanları üzerinde yoğunlaşmıştır. Çalışmasında kentte bütün ekonomik aktivitelerin bulunulan koşullara ve yere göre değiştiğini söyleyerek, yer tespitinde önce toplam talebin tespit edilmesi gerektiğini belirtmiştir (Gürsel, 1972). Lösch ile aynı yıllarda yer seçimi kuramı içinde çalışan Edgar Hoover²⁷ ise, satış alanı tespiti ve rekabet analizi yaparken analizi içine farklı değişkenleri de dahil etmiş ve yer seçim kuramını geliştirmiştir. Rekabet, politik etki gibi değişkenleri de yer seçim kuramı içine alan Hoover; sanayinin kuruluş yeri seçimi üzerine yoğunlaşarak, yer seçiminde taşıma ve üretim maliyetlerinin düşürülmesi üzerine çalışmıştır (Deak, 1985: 213). Yine yerleşim teorleri üzerine çalışan Walter Isard²⁸ ise, İkinci Dünya Savaşı sonrası bu alanda özgün çalışmalara imza atmıştır. Kentte yer seçme eğilimlerini; işletmelerin büyüklüğünü ve etki alanını tanımlamak üzere ölçek, bir arada yer almalarının olumluluğunu açıklamak üzere bölgeselleşme ve farklı endüstrilerde üretim yapan işletmelerin bir arada bulunması gereğini açıklamak üzere ise kentleşme faktörlerini kullanarak açıklamıştır (Gürsel, 1972). Görüldüğü gibi genellikle üretimin yerleşim kriterlerini analiz etmiş, analizinde karşılıklı ekonomik etkileşim konularını incelemiş ve teorisinde değişken olarak birbirine uzaklık ve klasik üretim faktörlerini kullanmıştır.

Yukarıda yer alan tablo ve kuramcılarının ortaya koyduğu çalışmaları genel olarak değerlendirildiğinde; Neo Klasik İktisat çerçevesinde üretilen yer seçim kuramlarının arazi değeri ve kullanımı, merkezi yerler, sanayi kuruluş yerleri ve mekansal yarışma kavramları üzerinden dört ayrı kolda geliştiği görülmektedir. Fakat bu kuramcılarının

²⁶ Eserin orijinal baskısı: Lösch, August. 1954. *The Economics of Location*, Yale University Press, New Haven.

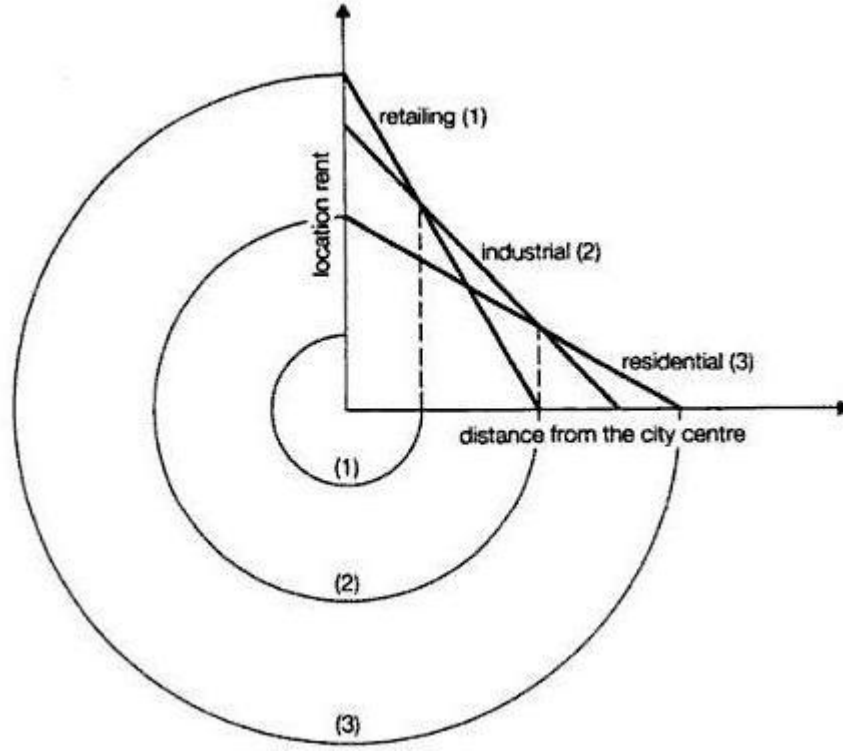
²⁷ Eserin orijinal baskısı: Hoover, Edgar. 1948. *The Location of Economic Activities*, Wiley Press. New York.

²⁸ Eserin orijinal baskısı: Isard, Walter. 1956. *Location and Space Economy*,: M.I.T Press. Massachusetts. Cambridge.

analizleri homojen veya ideal mekan gibi, gerçek dünya ile bağdaşmayan aşırı basitleştirici varsayımları içermektedir (Aktakas, 2006). Ardılları da analizlerini geliştirerek, bu modeller doğrultusunda çalışmalar yapmışlardır. Bu çalışmalarda kuruluş ve yerleşim yerleri hiyerarşik etkileşim, yarışma ve bölgeselleşme kavramları ile ele alınırken; çalışmalar uygun yer seçim kararına dayanan statik birer teori olarak kalmış ve bu teorik çerçeve arazi değerleri üzerinden oluşan kentsel rantı açıklamaktan uzak kalmıştır. Fakat arazi değeri üzerinden kuramını kuran Von Thünen ve bu geleneği takip eden W. Alonso; analizlerinde yaptıkları sorgulama ile kentsel rantı da sorun edinmişlerdir.

İlk olarak Von Thünen tarafından örnekleri verilen arazi değeri ve kullanım ilişkisi üzerine çalışan William Alonso, onun tarım arazileri üzerine geliştirdiği kuramını kullanarak kentlerde arazilerin değerleri ve kullanımları arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktadır (Johnston, 2000: 20 - 21). Arazi kullanım kuramını sorun edinen Alonso kentsel yerleşim teorisini geliştirirken, Neo Klasik İktisat çerçevesinde kentsel rant kavramını teorize etmektedir. Kendinden önceki kuramcılar gibi kentsel toprak değeri ve toprak kullanımlarını belirleyen yerleşim modelini geliştirmek üzere, ideal varsayımsal bir mekan kurgusu yaratmıştır. Alonso'nun kentsel yerleşim teorisi, kent merkezinden uzaklaştıkça azalan rant ilkesi ile belirlenmektedir (Yakar, 2002). Buna göre, kent merkezinden uzaklaştıkça rant azalmakta fakat işletme ve ulaşım maliyetleri artmaktadır. Kent merkezinde ise rant yükselmekte, işletme maliyetleri düşmektedir.

Alonso'nun kent merkezinden uzaklaştıkça rantların düşeceğini belirttiği bu modelinde, işletim maliyeti ve kentsel rant ters orantılı olduğundan; yer seçiminde bulunacak olan bir işletme ya da konut talebi, işletim maliyeti ve rant arasında bir tercih yapacaktır (Gürsel, 1972: 230 - 232). Şekilde görüldüğü gibi, toprağın kullanım biçimindeki farklı talepler rant eğrilerinin farklılaşmasını sağladığından tam rekabet ortamında, bir arazi için en yüksek değeri veren onun sahibi olacaktır. Buna göre esnekliği en az olan yer seçim talebi en çok rantı vererek o mekana sahip olabilecektir. Bu durumda esneklikleri farklılaşan taleplere göre yer seçimleri gerçekleşecek; kent merkezinden uzaklaştıkça arazi kullanımı farklılaşarak merkezi karakteri azalan bölgeler şeklinde, ödenen rant değerinin belirlediği bir yerleşim modeli ortaya çıkacaktır.



Şekil 1.1. Alonso'nun Kentsel Rant Modeli: perakende satış, sanayi ve konut yer seçimleri için rant değer eğrileri tarafından belirlenen eşmerkezli arazi kullanım zonları (Johnston, 2000: 21).

Şekilde görüldüğü gibi rant eğrisi ne kadar dik olursa yer seçim esnekliği o kadar azalmakta ve yer seçimi o kadar kent merkezine yakın olmak zorunda kalmaktadır. Bu denkleme göre ticari aktiviteden daha yüksek esnekliğe sahip olan sanayi ve konut yer seçimleri yüksek rantlar nedeniyle merkezden daha uzağa yerleşme eğiliminde olacaklardır. Fakat bir taraftan da talep esnekliği az olan ve kent merkezine yakın olması gereken arazi kullanımların, merkezdeki aynı arazi için ödedikleri rantta diğerlerine göre daha yüksek olacaktır (Alonso, 1964: 79). Yani ticaret için yer seçen bir işletme kent merkezindeki aynı alanda bulunabilmek için, sanayi için yer seçen bir işletmeden ya da konut talebinde bulunan bir bireyden daha yüksek rant ödemek zorunda kalacaktır.

Diğer taraftan bakıldığında da yüksek rant ödenmesi gereken kent merkezinde yer seçmesi beklenen ticari işletme, ikinci zondan yer seçtiğinde aynı yer için sanayiden daha az rant ödeyecek; üçüncü zonda ise sanayi konuttan daha az rant ödeyecektir. Bir anlamda merkezde yer alması gereken yer seçim talebinin merkezden uzaklaşması kentsel rantı azaltırken işletme maliyetlerini çok yükselteceğinden bu

talep yine merkeze doğru yaklaşma eğilimi gösterecektir. Böylece kentsel rant kent mekanını da biçimlendirerek, kent merkezinden çevre doğru mekansal farklılaşmayı da yaratacaktır. Piyasa açısından bakıldığında da, kent merkezinden uzaklaştıkça yer seçim talepleri de farklılaştığından, konut talebinde bulunan bireylerin ya da işletme yeri arayan firmaların talep esnekliklerine göre optimumu arayarak yapacakları tercihleri doğrultusunda ödeyecekleri kentsel rant; toprak sahiplerinin de maksimum kazanç sağlayacakları fiyatlardan topraklarını satmalarını sağlayacaktır. Bu durumda da talep esnekliğine göre ödenecek olan bedel ile belirlenen rant değeri üzerinden oluşan toprak değeri, piyasada bir denge oluşmasına neden olacaktır (Alonso, 1972).

Alonso'nun bu modeline bakıldığında, kent merkezine yaklaştıkça toprağın arz esnekliği azaldığından; Neo Klasik İktisadın ticari rant kavramları ile bakılırsa, ticari rantın büyük kısmı iktisadi rant tarafından oluşturulacaktır. Aksi durumda, kent merkezinden uzaklaştıkça da, toprakta arz esnekliği artacağından ticari rantın büyük oranda transfer gelirlerinden oluşacağı görülmektedir (Thrall, 1987: 6). Alonso ile başlayan süreçte Neo Klasik İktisat tarafından ele alınmaya başlanan kentsel rant kuramına göre; kent merkezinde yer seçimi için ödenen kentsel rantlar, iktisadi rantlardır. Kent merkezinden uzaklaştıkça ödenenler ise, transfer gelirleridir. Diğer taraftan, Alonso işletme büyüklükleri açısından da kentsel rant ve yer seçim dengesini sorgulamış ve Neo Klasik İktisadın kavramları ile; işletmeler için optimum yer seçim alanını marjinal fayda ile marjinal maliyetin eşit olduğu alanlar olarak tanımlamıştır. (Gürsel, 1972: 230).

1.2.2. Marksist Kentsel Rant

Neo Klasik İktisatçıların yerleşim kriterleri üzerinden geliştirerek mekan kullanımını ön plana çıkardıkları kentsel rant kuramı yaklaşımları, kentsel rantı yaratan toplumsal ilişkileri perde arkasında bırakırken; Marksist kentsel rant kuramı ile bu eksikliğin üzerine gidilmektedir. 1960'lı yıllarda özellikle coğrafyada yaşanan sosyal bilimler tartışmasının açtığı yolda ilerleyen ve mekanı dert edinmeye başlayan Marksist kuramcılar, 1970'li yıllar ile birlikte kentsel rant kuramı üzerine de çalışmalar yapmıştır. Marksistler, Neo Klasik İktisadın mekanı iktisat kavramları ile fetişleştiren ve üzerindeki toplumsal ilişkileri göz ardı eden yaklaşımlarına eleştiri getirerek kentsel rant kuramının ana eksenine sınıf çatışmasını koymuştur. Neo Klasiklerin özellikle üretim faktörlerinin yer seçim davranışlarına odaklanan sadece iktisadi

açılımlar içeren ve kısır bir çerçeve olarak tanımlanabilecek olan tartışmalarına karşın, Marksist kuramcılar ile birlikte toplumsal bölüşüm ilişkileri temelli bir yaklaşım ortaya çıkmıştır.

Marksist kuramcılarının arasında başlayan kentsel rant kuramı tartışmalarında esas ilgi noktası ise; toprak üzerinde gerçekleşen mülkiyet ilişkilerinin iktisadi, sosyal ve siyasal tartışmasıdır. Kentsel rant kuramlarının çıkış noktası ise, Marx'ın oluşturduğu rant kategorileridir. Tekel rantı, mutlak rant ve farklılık rantı üzerinden gelişen tartışmalarda, Marx'ın tarım toprakları üzerinden geliştirdiği kavramsal çerçeve kentsel toprak üzerinden ele alınmaktadır. Onun rantı doğanın verdiği kıt kaynağın tekelleştirilmesi sonucu kapitalistlerden alınan artık emek olarak tanımladığı çalışmaları, kentsel mekana ilişkin ürün vermese de; kuramının büyüklüğü kentsel rant çalışmalarında da Marx'ın referans olmasını sağlamıştır.

Şengül'ün de belirttiği gibi “Marx'ın kentsel mekan ile olan tarihsel ilişkisi oldukça karışık ve sorunludur” (2001: 14). Marx'ın kent çalışmalarında ve konumuz gereği özellikle kentsel rant çerçevesinde sistematik bir yaklaşımı olduğunu söylemek mümkün değildir. Lipitz'e göre de; Marx ta kentsel olan kentsel topluma dayanmakta ve kentsel alana, fiyatı belirleyen ürün ve ihtiyaç diyalektiğinde ürünlerin doğduğu yer olarak bakılmaktadır (1985: 132). Bu anlamda Marx'ın kentsel alanda yaratılan ranta bakışı da, ürün ve talep ekseninde kentsel toprak üzerindeki faaliyetleri anlama çabası çerçevesinde oluşmakta ve sistematik bir çerçeve içine girmemektedir. Onun genel rant çalışmaları, toprak ve üzerinde gerçekleşen tarımsal üretimin sınıf temelli çözümlemesi olsa da, anlatısı içinde kentsel toprak ve ranta ilişkin analizlerinin izlerine ulaşılmaktadır.

Kapital'in Üçüncü Cildi²⁹'nde rant kuramına geniş yer veren Marx; tarımsal üretim ilişkileri içinde rant kategorizasyonunu ortaya koyarken, yine sistematik olmasa da kent toprakları üzerinde tanımladığı arsa sorunu ile kentsel rantlardan bahsetmektedir. Burada kentsel mekanın kullanım değerinden öte mülkiyet ilişkileri üzerinden değerlendirmesini yapmakta ve kentsel mekanda kapitalist artı değer üretiminde rant kavramını kentsel mekan ile ilişkilendirmektedir. Rant kavramını üretim girdileri içinde ürünün üzerindeki bir değer kategorisi olarak gören Marx,

²⁹ Kapital III 46. Bölüm: Arsa Rantı, Madencilikteki Rant ve Toprağın Fiyatı (Marx, Karl. 2003. Kapital III, çev. Alattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara: 679 - 686)

mekanın kullanım değeri ile uğraşmasa da kentsel mekanda arsa üretimi ile tarımsal toprak rantını karşılaştırarak, kentte yapı amaçlı faaliyetin benzer bir rant ürettiğini söylemektedir.

Kapitalist üretim biçimlerinin sonucu olan ranta, kentsel mekanda da ürün üzerinden yani artı değer üzerinden bakan Marx; özellikle kapitalist kentte artan nüfus ile birlikte ortaya çıkan konut ihtiyacının arsa talebini arttırması ve ileri kapitalist sistem ile finans araçlarının iyileşmesi sonucu, sermayenin toprağa katılması ile yapı üzerinden rantın oluştuğunu söylemektedir. Bu açıklama ile tarımsal toprakta elde edilen artı değer bir parçası olan rant, kentsel mekanda arsa üzerinde üretilen artı değer bir parçası olmaktadır. Fakat bu durumda yapı rantının salt toprak için olan rantla karıştırılmaması gerekmektedir. Yapı spekülörü ile toprak sahibi aynı kişiler değildir ve topraktaki mülkiyet her şekilde toprak rantını alacaktır. Marx bu ikili yapının ilişkisini şöyle açıklamaktadır: “Arsalara olan talep, yer ve temel olarak toprağın değerini yükseltir, böylece de yapı malzemesi olarak hizmet eden karasal cismin öğelerine olan talep de aynı zamanda artar” (2003c: 680) Diğer bir anlatımla toprak, tanımı ne olursa olsun (tarımsal ya da kentsel) mülkiyet ilişkisi nedeniyle bir rant yaratacaktır, fakat kentte görülen yapı rantı toprağın içselleştirdiği rant ile belirlenecektir.

Bu açıklama Kapital’in İkinci Cildi³⁰’nde emeğin çalışma dönemini kuramsallaştırdığı bölümdeki anlatımında daha açıktır. Burada kapitalizmin az gelişmiş evrelerinde, uzun çalışma dönemi isteyen yol, kanal gibi yapıların daha çok topluluk adına yapıldığını ve aynı şekilde uzun çalışma dönemi³¹ isteyen konut üretiminin müteahhide parça parça ödemeler ile gerçekleştirilebildiğini söyleyen Marx; büyük sermayelerin var olduğu kapitalizmin gelişmiş evrelerinde, müteahhitlerin pazar için konut üretiminden bahsetmektedir. Bu anlatımı ile Marx, çalışma sürelerini ve süreye bağlı olarak değişen kapitalist üretim biçimlerini açıklarken, kentsel alanda konut üretimini de kapitalist üretim alanı içine alır. Fakat

³⁰ Kapital II, 12. Bölüm: Çalışma Dönemi (Marx, Karl. 2003. Kapital II, çev. Alattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara: 208 - 216)

³¹ Marx uzun çalışma dönemi gereksinimi yaratan ürünleri ve elde edilişlerinde sermaye yatırımını şu şekilde açıklar: “Oldukça uzun çalışma dönemlerini gerektiren girişimler ile büyük-ölçekli işlemler, sermaye yoğunlaşması çok belirli hale gelene ve öte yandan da, kredi sisteminin gelişmesi, kapitaliste, kendi sermayesi yerine başkalarının sermayesini kullanma ve dolayısıyla tehlikeye atma olanağını sağlayana kadar, bütünüyle kapitalist üretim alanına girmez. Üretime yatırılan sermayenin, onu kullanana ait olup olmamasının, devir hızı ya da zamanı üzerinde hiç bir etkisi bulunmadığını ayrıca söylemeye gerek yoktur” (Marx, 2003b: 213).

bu üretim içinde esas olan yapı üretimi değil, ranta ulaşma isteğidir. Yapı üreticisi olan müteahhit karını onun toprak rantı olarak bahsettiği kentsel rant üzerinden yaratmaktadır. Bu varsayımında, kentsel alanda kapitalist üretim içinde müteahhidin esas karının yapı üretiminden değil; bu üretim içinde yer alan spekülative faaliyet ile toprak rantı üzerinden gelecektir. Onun anlatımı ile: “Bugün, büyük boyutlarda spekülative inşaat yapmaksızın, hiç bir müteahhit barınamaz. Salt inşaattan elde edilen kar çok küçüktür. Esas karı, toprak rantını yükseltmekten, inşaat alanının dikkatli seçiminden ve ustaca hünerle kullanılmasından gelir. Evlere olan talebin tahminine dayanılarak yapılan bu spekülative yöntemlerdir ki, neredeyse, Belgravia ile Tyburnia'nın tamamı ve Londra çevresinde binlerce villa yapılmıştır” (Marx, 2003b: 214).

Marx'a göre artı değerın el konan bir kısmını oluşturan rant tanımı, toprağın kentsel ve tarımsal biçimlerinde farksızken; rant kategorileri de tarımsal toprakta olduğu gibi kentsel mekan üzerinde aynı tanımlarını bulmaktadır. Fakat “Asıl madencilik rantı, tarımsal rantla aynı yoldan belirlenir“ (2003c: 681) diyen Marx'a göre kentsel rantın az önce aktarıldığı gibi spekülative faaliyetlerle farklılaştığı söylenebilir. Neticede ise tarımsal ya da kentsel olsun rant, kendini tekel, mutlak ve farklılık rantı şeklinde ortaya koymaktadır. Tarımsal karakterini kaybederek kentsel toprağa dönüşen ya da topraktaki iyileştirmeler ile ortaya çıkan toprak rantı Marx'ın farklılık rantı tanımına girerken; yapı sahipliğinden yani kentte özel mülkiyet üzerinden elde edilen rantın tanımı, yine mutlak rant olmaktadır. Kıt kaynak olan kentsel toprağın yetersizliği de tekel rantını ortaya koymaktadır. Yukarıda tekel rantını açıklarken söylediğimiz gibi, Marx'ın tekel rantı büyük oranda arsa ve konut rantları üzerinden aktarılmaktadır.

Marx arsa rantı³²ndan, yani kentsel toprak rantından bahsederken rant kuramının her koşuldaki aynılığını şu şekilde açıklamaktadır: “NEREDE bir rant varsa, orada her zaman farklılık rantı ortaya çıkar ve tarımsal farklılık rantı gibi, aynı yasalarla yönetilir. Nerede doğal güçler tekel altına alınabiliyor... ister çağlayanlar, zengin madenler, balıkla dolu sular, ister daha elverişli bir yerde bulunan bir arsa olsun,

³² Marx Kapital'de yer alan rant anlatımlarında kentsel rant kavramını kullanmaz. Onda bu rant biçimi yapı amacına yönelik toprağı tanımlamak için kullandığı arsa rantı ve bu arsa üzerinde bulunan yapılar için kullandığı bina rantı ile ilişkilendirilebilir. Fakat arsa rantı ve bina rantı birbirlerine karıştırılmamalıdır. Yapı amacına yönelik toprak yani arsalar ile üzerindeki “yapı malzemesi olarak hizmet eden karasal cismin öğeleri” (Marx, 2003c: 679) olarak tanımladığı binaların rantı, mülkiyet ilişkileri nedeniyle farklılaşır.

yeryüzünün bir bölümüne tasarruf nedeniyle bu doğal nesnelere sahibi haline gelmiş olan kişi, bu artı karı rant biçiminde işlev yapmakta olan sermayeden çekip alacaktır” (Marx, 2003c: 679). Kısaca, kentsel ya da tarımsal hangi şartlar altında olursa olsun, toprak üzerinde farklılık rantı oluşmakta ve birileri tarafından alınmaktadır.

Diğer taraftan da Marx, bu şekilde bir aynılaştırma yapsa da aynı eserinde arsa rantını tarımsal toprak rantından ayırmaktadır. Bu ayrıştırmayı yaparken arsa rantının özel koşullarından bahsederek, bu rant biçimini ayırt eden özellikleri aktarır. Arsa rantını ayıran özelliklerden ilki; toprağın yerinin yarattığı farklılık rantıdır. İkincisi ise; emekçilere karşı, mal sahibine onları oturdukları yerden kovma gücü veren ve oturma izni için haraç almasını sağlayan toprak mülkiyetidir.

Tarımsal toprak rantı ile arsa rantını birbirinden ayıran Marx'ta arsa rantı ile bina rantı da birbirinden ayrılmaktadır. Yapı amacına yönelik toprak, yani arsalar ile üzerindeki “yapı malzemesi olarak hizmet eden karasal cismin öğeleri” (Marx, 2003c: 679) olarak tanımladığı binaların rantı, mülkiyet ilişkileri nedeniyle farklılaşır. Yerleşim üzerindeki gelişmeler; nüfus artışı ile artan barınak talebi, yapılaşma üzerindeki altyapı yatırımları ve toprağa yatırılan sermayedeki artış bina rantını arttıran etkenlerdir. Toprak mülkiyeti birbirinden ayrılan arsa rantı ve bina rantı içinde bedelini alacaktır ve bu nedenle ikisinde de aynı anlama gelmektedir. Fakat bina rantı geçici mülkiyete işaret ederken, arsa rantı sürekli olacaktır.

Marx sonrası onun kuramı içinde kentsel rant kuramını tartışmak üzere girişte de söylediğimiz gibi 1970'li yılları beklemek gerekecektir. Bu uzun dönemde Engels Konut Sorunu (1992) kitabında toprak mülkiyeti üzerinden kentteki sınıfsal ayrışmayı aktarsa da, kentsel rant konusunda spesifik bir tanımlama girişiminde bulunmayacaktır. Diğer bir taraftan Lenin ise Tarımda Kapitalizm (1996) adlı eserinde, sabık bir Marksist olarak tanımladığı Bulgakov'un Marx'ın rant kuramı eleştirisine verdiği yanıt ile kendi rant algısını da özetlemektedir. Bulgakov'un Marx'ın mutlak rantını farklılık rantının içinde bir tanım olabileceği söylemine sert bir çıkış yapmakta ve toprakta özel mülkiyet üzerinden oluşan tekel durumunun yarattığı rantı aktarmaktadır. Ayrıca Lenin'in Rusya'da Kapitalizmin Gelişmesi (1988) adlı eserinde, köylülüğün izlediği rota üzerinden aktardığı sanayinin yerleşim biçimi analizi, kentsel rant kuramı içinde değerlendirilebilir.

1970'li yıllara gelindiğinde ise, Neo Klasik Kentsel Rant Kuramının ve yerleşim teorilerinin eleştirisi olarak ortaya çıkan Marksist Kuramcılar; Marx'ın rant kuramına eğilerek bu kuram üzerinden kentsel rantları anlamaya çalışmışlardır. Fakat bir süre sonra 1980'li yıllar ile birlikte, Marksist Yaklaşım içinde bir ayrışma meydana gelmiş ve kuram içinde kapitalizmin yeni durumunu anlamak üzere Marksist Rant Kuramının yeniden ele alınması gerektiği yönünde bir eğilim ortaya çıkmıştır. 1980'li yıllarda bu tartışmanın ortaya çıkması ile Marksist Kuramcılar arasında birbirlerini reddeden ikili yapı önem kazanmıştır (Haila, 1990).

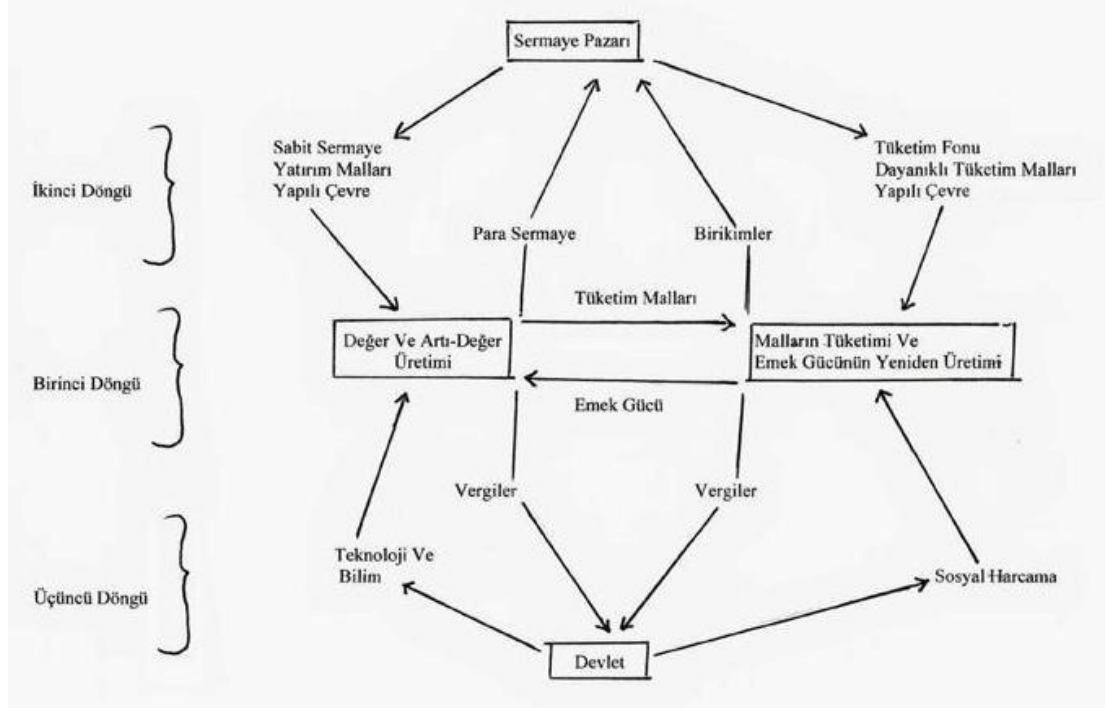
Marx'ın rant kuramının yeniden ele alınması gerektiği savını öne çıkaran bu kuramcılardan biri olan Michael Ball (1985); tarımsal rant üzerinden gelişen Marx'ın rant teorisi ve rant kategorilerinin kentsel ranta uyarlanamadığını söylemektedir. Toprak mülkiyeti üzerine giden Ball'a göre, Marx'ın topraktaki mülkiyete odaklanan mutlak rantı kentte geçerliliğini korurken, farklılık rantı geçerliliğini yitirmektedir. Çünkü sınıfsal çatışmalara sahip kapitalist bir toplumda kentsel toprağın yerinden önce, kentsel toprağın üzerindeki kapitalist toplum yapısını ortaya koyan sınıfsal çatışmalara neden olan mülkiyet ilişkileri sorgulanmalıdır ve bu sorgulama içinde kentsel rant sadece toprak mülkiyeti içinde bir kategori olarak yer almaktadır.

Marksist rant kuramı içinde yaşanan tartışmanın diğer tarafında bulunarak, bu dönem ile ön plana çıkan ve Marksist kurama bu alanda çok değerli katkılar yapan kuramcı ise David Harvey'dir. Kentsel toprağın kullanım ve değişim değerlerini sorgulayarak mülkiyet ilişkilerini açığa vuran Harvey; Marx'ın rant kuramını kentsel mekana uygulayarak, kentte farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant kategorilerini analiz etmektedir.

Harvey, *The Limits To Capital* (1999) adlı eserinde sermaye birikim süreçlerini kentsel mekan üzerinden okuyarak, kentsel rant kuramını sermaye birikiminin yarattığı ekonomik kriz ile ilişkilendirmektedir. Buna göre, Sermaye birikim sürecinde rekabetçi ortamda yaşanan aşırı birikim, ekonomik krize neden olmaktadır ve bu aşırı birikim krizinden çıkışta, sermayenin yapıları çevreye ilgisinin artışı ile gerçekleşecektir.

Harvey'in bahsettiği sermayenin üretimden farklı alanlara yöneldiği bu döngüsellik içinde, ithal ikameci birikim tarzının terk edilmesiyle üretim alanından çekilen sermayenin finans piyasalarından sonra yöneldiği ikinci adres kentsel rant olmuştur.

Bu döngüsellığı anlamak üzere Harvey'in oluşturduğu Şekil 1.2. de yer alan modele bakmak gerekir. Kapitalizmin bu yeni gelişme alanında kentsel rant; finans sektöründe olduğu gibi sermaye faizi ile karışmış ve sermayenin aşırı birikim krizinde büyük önem kazanmıştır. Bu süreçte de sermaye, krizden kaçışı sırasında kentte tekeli ve mutlak rant elde etmeye yönelmiştir.



Şekil 1.2. David Harvey'in Sermaye Dolaşım Şeması (Harvey'den basitleştirerek aktaran Akın, 2007:61).

Harvey kentsel rant kuramını inşa ederken, güncel kapitalist iktisadın kentsel toprağı ve yapıları mal olarak gördüğünü fakat toprak ve yapıların sıradan mallar olmadığını ifade etmektedir (2003:147). Toprak ve yapıların sıradan mallar olmaması nedeniyle, kullanım değeri ve değişim değeri özgül bir anlam kazanmaktadır. Bu özgül anlam içinde altı nokta önem kazanır:

- 1) Toprak ve yapıların yeri istenildiğinde değiştirilemez.
- 2) Toprak ve yapılar kimsenin vazgeçemeyeceğı mallardır.
- 3) Toprak ve yapılar görel olarak daha seyrek el değıştirirler... seyrek olarak mal biçimini alırlar.

4) Toprak kalıcıdır ve çoğunlukla yapıların yaşam süresi hayli uzundur. Toprak ve yapılar ve bunlara bağlı kullanım hakları bu yüzden ki servet biriktirme fırsatı doğurur.

5) Piyasa değişimi zaman içinde bir anda oluşur, ama kullanım bir zaman dilimine yayılmıştır.

6) Toprak ve yapıların, kullanıcı için, birbirini dışlamayan çok sayıda kullanımı vardır. Örneğin bir ev aynı zamanda birçok farklı şekilde kullanılabilir: Barınak, oturanların özel kullanımı için bir nicelik mekan, mahremiyet alanı, kentsel fonksiyon ve faaliyetlere ulaşılabilecek görelî konum, servetin biriktirilmesi aracı (Harvey, 2003: 147 – 148).

Mal olarak tanımlanan kentsel toprağın bu özgül anlamları içinde, bir kullanım ve değişim değeri de olmalıdır. Yukarıdaki örneklerde de görüldüğü gibi rant, değişim değerinin bir parçasıdır ve değişim değeri toplumsal olarak belirlenen kullanım değeri ile ilişkilidir. Toplumsal olarak belirlenen bu ilişkiyi açıklamak üzere Sosyal Adalet ve Şehir (2003: 152 - 154) adlı eserinde Harvey; konut piyasasında faaliyeti olan temel grupların bakış açılarını ise şu şekilde aktarmaktadır:

Konutlarda oturanların sahibi ya da kiracı olsun temel kaygıları kullanım değeridir. Ama evin özsermaye birikimi içinde kullanımı olduğu düşünüldüğünde bir değişim değeri olduğu da göz önüne alınabilir. Değişim değeri ev sahipleri için satın alma anında ve büyük tamiratlar sırasında önemli olur. Kiracılar değişim değeri ev sahibine gittiğinden, ev sahipleri gibi değişim değeri harcayarak kullanım değeri elde etmek kaygısındadırlar. *Emlakçılar* değişim değeri elde etmek için konut piyasasında çalışırlar. Konutu alıp satarak ya da aracı olup komisyon alarak kar sağlarlar. Kullanım değeri onlar için iş hacmi ile orantılıdır, çünkü değişim değerini buradan elde ederler. *Ev sahipleri*, çoğunlukla değişim değeri için çalışırlar. Mülkü satın alıp sonra da yatırılan sermayeden bir gelir elde etmek için kiraya verirler. Bu anlamda konuttan beklentileri, bir kullanım değeri elde etmekten çok değişim değeri elde etmektedir. *Müteahhitler*, kendileri için değişim değeri elde etmek amacıyla başkaları için kullanım değeri yaratırlar. *Mali kurumlar* kullanım değeri yaratılması ya da sağlanmasının finansmanı yoluyla değişim değeri elde etmek arayışındadırlar. *Devlet kurumları*; genellikle kullanım değerine ulaşım zorlaştığında sahneye çıkarlar

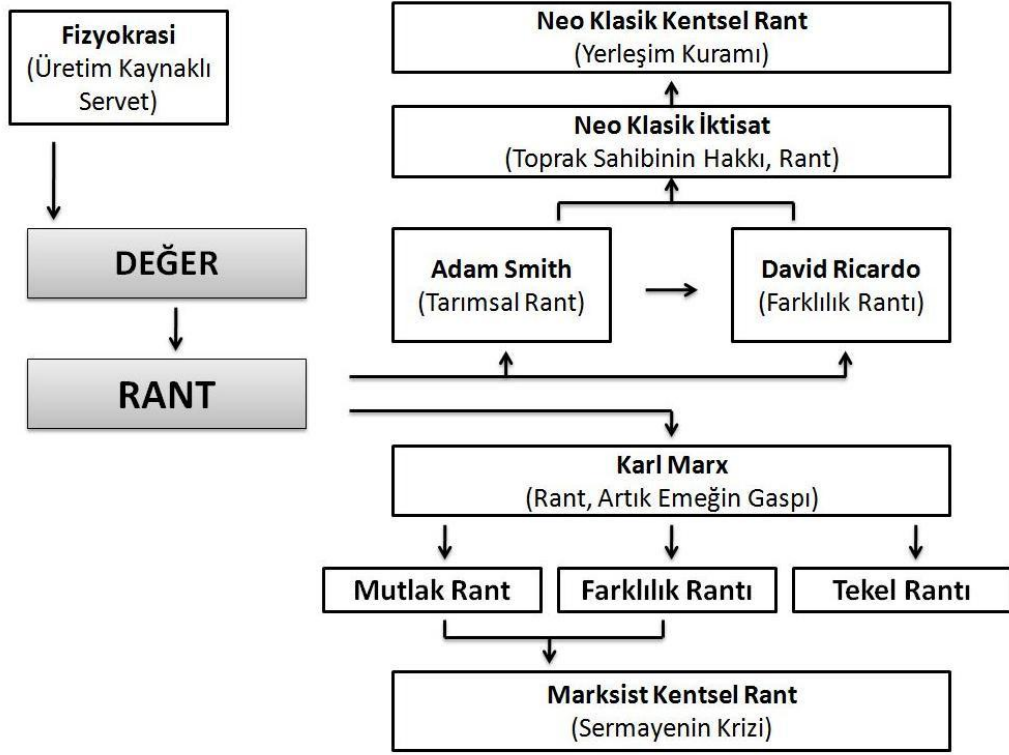
ve doğrudan kullanım değeri üreterek ya da dolaylı olarak teşviklerle müteahhitlerin değişim değeri elde etmelerini ve kullanım değeri yaratmalarını sağlarlar.

Buradan hareket eden Harvey, Marx'ın ürünü açıklarken onun üzerindeki biçimlerini betimlediği kullanım değeri ve değişim değerinin arasındaki diyalektik ilişkiyi; kentsel toprak üzerine uygulayarak kentsel topraktaki kullanım farklılıklarını aktarmaktadır. Yukarıda da görüldüğü gibi mülkiyet ilişkilerinin görünür kıldığı bu diyalektik ilişkiye göre, mal olarak görülen toprağın değeri, mutlak veya tekelci rant tarafından belirleniyorsa toprak değeri öne çıkmakta ve kullanımı belirlemektedir. Eğer toprak değeri kullanım tarafından belirleniyor ise, bu sefer ön plana çıkan ve toprak değerini belirleyen farklılık rantı olmaktadır (Harvey, 2003: 173; 1999: 349 - 358).

Bu anlamda, kuşkusuz rant üç kategorinin de birleşimidir ve hangi rantın hangi değer biçimi tarafından oluşturulduğunu belirlemek zordur. Fakat günümüz kentlerinde bu durum daha görünürdür. Kentlerde üretim maliyetleri içine giren ve kullanımı belirleyen tek el rantı ve mutlak rant bunu görünür kılmaktadır. Bu alanlar, üretim işlevleri bu alanda bulunmanın maliyetini kaldırabilecek olan işlevler (bankalar, kamu yapıları, orsa aracıları, çeşitli eğlence yapıları) tarafından kullanılacaktır. Toplumdaki en az üretken olan işlevler böylece kentte en üretken olması beklenen topraklar üzerinde yer alacaktır. Bu da yeniden göstermektedir ki, merkezi alandaki toprak rantı toprağın üretkenliğinden değil; mutlak ve daha önemlisi özel mülkiyet ilişkilerinin belirlediği tek elci rantların bu alanlarda egemen olmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla kent merkezlerinde mutlak ve tek el rantlarının üretim maliyetlerine girdiği ve dolayısıyla kullanımı belirlediği bir süreç yaşanmaktadır.

Harvey'e göre; merkezi alanlarda, kentin en yüksek rantlı alanlarında, özel mülkiyeti görmezden gelen neo klasik kent kullanım kuramcıları bu alanlarda yer alan tek elci ve mutlak rantı önemsememişlerdir (2003, 174). Bu kuramların esas dayanağı farklılık rantı kavramıdır. Fakat görüldüğü gibi rant, mülkiyet ve üretim biçimi gibi koşullara bağlı olarak var olabildiğinden ve toprağın kullanım değeri ile değişim değeri arasında diyalektik bir ilişki kurulduğundan; farklılık rantına dayalı genel geçer toprak kullanım kuramı gibi bir şeyden bahsetmek güçtür. Bu nedenle Harvey, bu kuramlara koşullu olarak bakmamız gerektiğini belirtir.

Özetle Harvey, Marx'ın rant kuramını taşıdığı kentsel mekanda mülkiyet ilişkilerini sorgulayarak Marx'ın sistematik şekilde analiz etmediği kentsel mekanı analiz etmektedir. Bu anlamda anlatı Harvey'in kavramsallaştırdığı kentsel rant kuramı içinde aktardığı teorik çerçeve üzerinden devam edecektir. Onun kentsel mekanda saklı kalan rantı keşfetmek için billurlaştırdığı rant kategorileri, izleyen bölümde toprak kavramı ile birlikte ele alınacak ve rant kategorileri kullanılarak kentsel toprak ve üzerindeki ilişkiler aktarılacaktır.



Değer Kuramından Kentsel Ranta, Rant Kuramı
Şekil 1.3. Değer Kuramından Kentsel Ranta, Rant Kuramı.

1.2.3. Kentsel Rant ve Toprak

İlk bölümde ele aldığımız ve Şekil 1.3.'te tabloda yer alan rant kuramları, çoğunlukla dönemin egemen üretim biçimi olan tarımsal üretimi ele almaları nedeniyle, tarımsal toprak analizleri şeklinde aktarıldı. Bu dönemde, Klasikler, Marksistler ve Neo Klasikler ilgilerini tarımsal topraklar üzerine yöneltirken; kentsel toprak ve kentsel mekanda rant sorusuna, ikinci bölümde aktarıldığı gibi 20. yy.'a kadar yeterli bir cevap vermedi. Dönem içinde kentsel gelişme ve sanayi üretimi için toprak kullanımı konusunda sınırlı da olsa teorik açılımlar yapılmasına karşın, kent toprakları sorunu da kuramsal olarak 20 yy. başlarında teorik bir çerçeve kazanmaya başladı.

İşte bu teorik çerçevenin çizilmeye başlanması ile ortaya çıkan ve kent topraklarını sorun edinen yaklaşımlar, bu bölümün konusu olacaktır. Bu bölümde, şimdiye kadar tartışılan rant kavramının kentsel mekandaki yansımalarına odaklanılarak ortaya çıkan sorun ve kavramlar tanımlanacaktır. Anlatıda toprak rantı kavramını ve izleyen analizlerin temelini oluşturan yaklaşımların üzerinden gelişen ve kentsel toprağa özgü olan kavramlar, Harvey'in kentsel rant kategorilerinin biçimlendirdiği başlıklar altında irdelenmeye çalışılacaktır. Bu amaçla ilk olarak kentsel toprağın neden olduğu tekelleşme incelenecek, sonrasında kentsel mutlak rant bağlamında kentsel toprak piyasası aktarılacak; izleyen bölümde de, kentsel mekanda farklılık rantını mümkün kılan araçlar irdelenecektir.

1.2.3.1. *Kentte Tekel Rantı; Kıt Kaynak Olarak Toprak*

Bir önceki bölümde Marx'ın rekabetçi piyasa ekonomisinde rantı ele alırken yaptığı kategorizasyon içinde tekel rantı kavramından bahsedilmişti. Onun tarımsal üretim üzerinden gerçekleştirdiği rant anlatısı içinde, tekel rantının özellikle kentsel mekanda olabileceği anlatımının altı çizilmişti. Ona göre tekelci fiyat uygulaması toprak sahibine tekel rantı elde etme fırsatı yaratmaktadır. Bu durum tarımsal üretimde kullanılan toprak açısından çok önemli değildir. Çok özellikli üretim yaparak tekel fiyatı belirleyen tarımsal toprakta ve çoğunlukla da kentsel alanlarda toprak rantının adı tekel rantıdır. Tekel rantı toprağın özel mülkiyet ilişkileri nedeniyle tekel altına toplanmasından ve tekel olan bir araca sahip toprak sahiplerinin aralarındaki rekabetten kaynaklanır.

Marx'a göre kıt kaynak olan ve üretimi yapılamayan kentsel mekanda toprak ve üzerindeki yapılar, tekelci bir fiyat uygulamasına muhataptır ve tekelci fiyat toprak sahibine tekel rantı getirmektedir. Bu nedenle, kentsel alanda konut ve toprak rantının ana nedeni tekel rantıdır. Toprak sahibi elinde bulundurduğu kentsel toprağın mülkiyeti ile piyasa koşullarında bir tekel fiyatı belirlemektedir, çünkü rekabet durumunu ortadan kaldırmaktadır. Marx'ın tekeli, farklı karlar elde edilmesine ve dolayısıyla rekabet şartları altında söz konusu olamayacak fiyat farklılıklarına sebep olmaktadır (Selik, 1982: 138). Böylece kıt ve yeniden üretimi imkansız bir kaynak olarak kentsel toprak, üzerindeki mülkiyet nedeniyle piyasada rekabetçi bir ortamın doğuşunu engellemekte ve rekabetin yokluğunda oluşan toprak fiyatı, tekel fiyatı olmaktadır. Kentsel toprağın tekel fiyatı nedeniyle toprak sahibi tarafından elde

edilen rantta, tekel rantından oluşmaktadır. Marx'ta özetle tekel rantı; ilk olarak satın alanların gereksinimleri ve ödeme güçleriyle belirlenmekte ve özel bir arazi türünün denetim altına alınması sonucu, tekelci bir fiyatın garantiye alınmasından ortaya çıkmaktadır. Tekel rantını ortaya çıkartan ikinci durum ise; toprak sahiplerinin yüksek rantlar ödenmedikçe toprağı elden çıkarmamalarıdır (Akin, 2007: 39).

Harvey ise, Marx'ın tarımsal toprak üzerinde özellikli üretimlerin oluşturabileceğini belirttiğı tekel rantı kavramını, kentsel alanlarda da eksik rekabet gibi özellikli durumlarda oluşabilecek bir rant kategorisi olarak tanımlamaktadır. Ona göre "mekansal rekabette oluşan rant mutlak rantın klasik bir örneğidir ve Marx'ın kullandığı anlamda tekelci rantlar ancak mekansal rekabetteki önemli kusurlar sonucu oluşabilir" (Harvey, 2003: 166). Alıntıda açıkça görüldüğü üzere Harvey, kentsel mekandaki rantların ana nedeninin tekel rantı olduğu konusunda Marx'tan ayrılmakta ve onun mutlak rant kavramının kentsel mekanda özel mülkiyet nedeniyle oluşan rantı anlamamız için daha uygun bir kavram olduğunu söylemektedir. Ayrıca yukarıda değindiğimiz gibi Harvey'de kent merkezindeki tekel rantı ve mutlak rant üretim maliyetleri içine girmemektedir. Bu nedenle, uygulamada üç rant kategorisi de rantın oluşumunda etken olsa da, bu alanlarda toprağın kullanımını belirleyen tekel ve mutlak rantlardır (Harvey, 2003: 173).

Sonuç olarak tekel rantı açısından bakıldığında, kentsel toprağın kıt ve yeniden üretimi imkansız bir kaynak olması nedeniyle Marx kentsel topraktaki ve üzerindeki yapılarıdaki rantı tekel olma durumuna bağlarken; Harvey, onun bu önermesine katılmamakta kentsel topraktaki tekel rantını rekabette ortaya çıkabilecek sorunlarla oluşan bir rant kategorisi olarak görmektedir. Ona göre tekel rantı burada ortaya çıkan ve mülk sahibince alınan rantı açıklamaya yeterli olmamaktadır. Bu nedenle kentsel toprakta, özel bir araziye sahip olmak şeklinde görülen mülkiyet ilişkileri nedeniyle izlerini gösteren rant kategorisi mutlak ve tekelci ranttır (Harvey, 1999: 350).

1.2.3.2. *Kentte Mutlak Rant; Mülkiyet*

Marx'ın kentsel ranta ilişkin anlatımından bahsederken söylediğimiz gibi, Marx Londra'daki arsa rantından bahsederken mutlak rant kavramı ile mülkiyeti eş anlamlı olarak kullanmaktadır. Marx'ın bu yaklaşımı kendini Harvey'in çalışmalarında da sürdürür. Harvey tekel rantı bölümünde bahsedildiğı şekilde kentsel toprak üzerinde

mülkiyet ilişkileri üzerinden Marx'ın rant kavramını sorgularken, esas olanın mutlak rant olduğunu belirtmektedir. Bu rant biçimi, toprağın özel mülkiyette oluşunun dolaysız sonucudur (Keleş, 1976: 87).

Bu anlamda mutlak rantın başlıca kaynağı kentsel toprağın sahibine sağladığı tekel ayrıcalıklarıdır. Ayrıcalığa sahip olanlar toprağı kendi tasarruflarına alarak istedikleri şekilde kullanma hakkını da elde etmektedir. Bu durum tekel rantında da kendisini gösterir, böylece mutlak rant ve tekel rantının her ikisinde de, tekel fiyatı olduğu söylenebilir. Burada ayrım tekel rantının bir kişinin bir başkasının istediğı şeye sahip olması şeklinde bireysel olarak işlediğı; mutlak rantın ise, kullanıma bağılı olarak toprak üzerindeki üretimin genel koşullarının belirlediğı, sınıf tekelinin hakim olduğu süreç ile işlediğı şeklinde yapılabilir (Harvey, 2003:168).

Marx'a göre özel mülkiyet kapitalizmin doğası gereğı vardır, meşruiyetini üretim araçlarının özel mülkiyete ait olması koşullarından yaratmaktadır ve kendi varlığını buradan sağlamaktadır. Bu nedenle, kapitalizm kendi varlığını sürdürebilmek için üretim sırasında sermayenin toprak sahibine bir rant ödemesine razı olmaktadır. Sermaye sahibinin mülkiyet koşulları nedeniyle ödediğı bu rant kategorisi de, üretim girdileri içine girmektedir. Üretim girdileri içine giren ve kapitalimin meşruiyetini sağlayan özel mülkiyet nedeniyle ödenen mutlak rant, böyle bir tanım ile de farklılık rantından ayrılmaktadır. Bu anlamda mutlak rant kavramı pek çok kez sermaye faizi ile eş anlamlı görülmektedir. Ama burada esas oluşan rantı toplumsal faaliyetler ile ilişkilendirmek gereğidir. Aksi takdirde ortaya çıkan rantı ve sermayenin ödediğı payı açıklamak mümkün değildir.

Engels'te bu konuda aynı şeyi ifade etmektedir. Ona göre "Rant, metaların fiyatının bileşimine, ücret ve kârların girdiğinden bir başka biçimde girer. Ücret ve kârların yüksek ya da düşük oranı, yüksek ya da düşük emtia fiyatının nedenidir: rantın yüksek ya da düşük oranı ise, fiyatın sonucudur" (Engels, 1992: 25). Engels aynı eserinde merkezi alanlardaki toprağı aktarıırken, merkezdeki değer artışları ile kötü durumda olan işçi konutlarının mutlak rant karşısında diremediğini ve değer düşüren bu konutların yıkılarak yerlerine ticari faaliyetlere özgü yapılaşmanın geldiğini aktarmaktadır. Bu anlamda toprağın mülkiyet ilişkileri nedeniyle barındırdığı mutlak rant sayesinde; toprak sahibinin bu alandan elde ettiği rantı arttırmak üzere, onu daha çok rant elde edeceği bir fonksiyona ayıracağı açıktır.

Engels'e göre bu sadece emekçilerin kent dışına çıkarılması projesi olsa da, rant açısından bakıldığında mutlak rant ile kentsel toprağa işlemiş olan mülkiyet ilişkisi nedeniyle bir rant arttırma projesidir.

Sonuç olarak kentsel mekanda mutlak rant, bütün toprakların yüksek rant geliri elde etmek üzere yoğunlaştığı bir ortamda, mülkiyet ilişkileri nedeniyle el konan ve kentsel topraktaki üretimin sonucu oluşarak üretim girdileri içine giren değerdir. Bu anlamda kentsel mekanda değişim yaşanması kaçınılmaz olmaktadır; çünkü mülkiyet sahibi, teknelci fiyat nedeniyle elde ettiği rantı arttırmak üzere hareket etmektedir. Mülkiyet sahibinin mülkiyeti nedeniyle oluşan mutlak rant bu şekilde değer arttırmaktadır. Fakat buradaki değer artış koşulları ve değer oluşturduğu mutlak rant, tarımsal üretimden özgün koşulları nedeniyle oldukça farklıdır. Harvey'de mutlak rantın topraktaki mülkiyet ilişkilerinin sonucu olduğunu kabul etse de, kentsel mekanda ortaya koyabileceği ve analiz edilmesi gereken teknik ve toplumsal kriterlerin, Marx'ın kuramsallaştırdığı çerçevenin çok daha ötesinde olduğunu ifade etmektedir. Kentsel toprak homojen bir mekan karakteri göstermemektedir ve mekanda firmalar arasındaki rekabet sonucu oluşan belli bölgeselleşme eğilimleri de teknelci rant olarak mutlak rantı ortaya koymaktadır.

Ayrıca bu rekabet ortamının yarattığı mutlak rantın, toplumsal ilişkilerin sürdüğü kentsel mekanda sömürü ilişkilerini de açığa vurduğu belirtilmelidir. Bu ilişkilerin üretim koşullarının biçimlendiği kentsel mekan üzerinde de, kendini benzer biçimde gösterdiği açıklıkla söylenebilir. Marksist kuram bu ilişkiyi bir bir örnekleme de; Marx'a göre "Taşınmaz tekelin, taşınır ve tedirgin edilmiş tekel durumuna, rekabet durumuna dönüşmesi; başkasının kan ter içinde kalmasından aylakça yararlanmanın, bundan yapılan bir sömürü biçimini alması zorunludur" (1976: 146). Bugünde kentsel rantlar ve toplum ilişkisi içinde, kent merkezlerindeki dönüşüm projeleri aracılığıyla bir çok insan yerinde edilirken ya da kentsel mekanda yer alan kamu arazileri özel mülkiyete geçerken; buralarda kentsel mutlak rant artışlarının toplumsal eşitsizlik üretmekte olduğu rahatlıkla söylenebilmektedir.

Görüldüğü gibi kentsel mekanda mutlak rant özellikle Marx'ın rant kuramına sonradan katkı koyan Marksistler ile birlikte anlamını genişletmiştir. Böylece tarımsal toprak üzerinden elde edilen mutlak rant ile kentsel toprak üzerinden elde edilen mutlak rant farklılaşmıştır. Lipietz'in de belirttiği gibi "Ürün veren kırsal

toprağın nitel değerlerini ölçmek, nicel farklılıkları nedeniyle, yapı ürünü veren kentsel toprağın nitel değerini ölçmekten kolaydır” (1985: 133). Bu anlamda kentsel mutlak rant tanımı tarımsal olandan farklılaşmaktadır.

Son olarak, mutlak rant ile kentsel toprakta iki sonuç ortaya çıkmaktadır³³. İlk olarak kentsel toprak yeniden üretim için kullanılmakta, ikinci olarak kentsel toprak tüm üretimin ve toplumsal faaliyetin gerçekleştiği yer olarak varlığını sürdürmektedir. Her iki durumda da değişmeyen şey, topraktaki mülkiyet ilişkilerinin her iki durumda da toplumsal olarak üretilen topraktaki rantı elde etme isteğidir. Marx’ın dediği şekilde “Arsalara olan talep, yer ve temel olarak toprağın değerini yükseltir, böylece de yapı malzemesi olarak hizmet eden karasal cismin öğelerine olan talep de aynı zamanda artar” (Marx, 2003c: 680).

1.2.3.3. *Kentte Farklılık Rantı; Sermaye, Kamu Yatırımları, Planlama*

Farklılık rantı, tarımsal toprak üzerinde verimlilik arayışı ile toprağı ve rantı anlamaya çalışan Ricardo’da verimliliğin yarattığı bir gelir durumu iken; Marx’ta farklılaşmış ve Marx onun rant kavramını ayrıştırarak mutlak ve tekelci rantı farklılık rantından ayırmıştır. Fakat Marx’ta da farklılık rantı, üst bölümde aktardığımız gibi ikiye ayrılmış ve tarımsal üretim koşulları üzerinden toprağın konumuna ve toprağa yatırılan sermayenin iyileştirici etkisine göre, Farklılık Rantı I, Farklılık Rantı II şeklinde tanımlanmıştır.

İki teorisyen farklılık rantı kuramının da ana eksenini belirlemiştir. Onların yaklaşımı yorumlanırsa farklılık rantının üç başlıkta belirlendiği söylenebilir: ilk olarak toprağa yatırılan sermaye ile yapılan iyileştirmeler sonucu verimlilik farkları yaratılmaktadır; ikinci olarak toprağın pazara olan uzaklığı bakımından ulaşım maliyetleri nedeniyle topraklar arasında konum farkları mevcuttur; son olarak ta, topraklar arasında bir

³³ Nikitin ise mutlak rantın farklı bir karakterine değinerek onu sermaye piyasası ile ilişkilendirmekte ve faiz ile rantı birbirlerinin tamamlayıcısı olarak koymaktadır. Ona göre faiz ile rant arasındaki ilişki şu şekilde biçimlenir: “Toprak rantının sabit büyüklük olduğu varsayılırsa faiz oranı yükselip düştükçe toprağın fiyatı da tersine olarak düşüp yükselebilir. Bu, toprağın fiyatının toprak rantından bağımsız olan ve yalnızca faiz oranları ile düzenlenen bir hareketidir. Toprağın fiyatı, toprak rantının hareketinden ve toprağın ürünlerinin fiyatlarından bağımsız olarak yükselme eğilimine sahiptir. Faiz şeklinde gelir getiren sermayeye dönüştürülen rant, yani toprak fiyatı, kapitalizmin gelişmesiyle rantın artmasına (Kapitalist üretim sisteminde meta üretimi geliştiği sürece artıdeğer üretimi de gelişir. Toprak mülkiyeti (toprak tekeli) aracılığıyla gittikçe artan bu artı-değerin bir bölümünün ele geçirilmesi ile rantın değeri ve toprağın fiyatı artar.) ve borç faizi oranındaki düşmeye bağlı olarak artar. Toprak sahibi topraktan bir yılda elde ettiği geliri, satış fiyatını bankaya yatırdığında da elde etmek ister. Faizlerin düşük olması durumunda aynı geliri elde etmek için toprak daha pahalıya satılır” (Nikitin, 1990: 143).

verimlilik farkı söz konusudur. Bu tüm toprak çeşitlerinde genel geçer olarak yorumlanabilecek farkların kentsel mekandaki biçimlenişleri de aynıdır. Marx'ta bu aynılığı kabul etmektedir: "... evlerin arsa rantı konusunda yer, farklılık rantı açısından, tarımsal rantta verimliliğin ve konumun olduğu kadar belirleyici bir unsurdur" (1999a: 365).

Bu anlamda farklılık rantı kuramı kentsel mekan üzerinden yeniden yorumlandığında aynı tanımların kentsel toprak üzerinde de şekillendiği görülür. Buna göre, farklılık rantını belirleyen etkenlerden biri olarak topraklar üzerinde yer alan verimlilik farkına kentsel mekan açısından bakıldığında; tarımsal toprak ile kentsel toprağın ayrıldığı görülür. Marx'ın farklılık rantını anlatırken belirttiğimiz gibi, tarımsal topraklarda farklılık rantı en verimsizden en verimliye doğru yükselirken, kentsel mekanda bunun tersi de mümkün olmaktadır. Çünkü kentsel toprakta verimliliği belirleyen etkenler farklılaşmakta ve toprağın kullanım biçimlerine göre farklılık rantı oluşarak verimlilik ölçülmektedir (Harvey, 1999: 354 – 355). Kentsel topraklar içinde toprağa sahip olma eğiliminde olan sermaye için en verimsiz olarak tanımlanabilecek olan bir alan örneğinin kent içinde bir yeşil alanın imar planlaması marifeti ile en verimli alana dönüşmesi mümkündür.

Toprağın konumu nedeniyle oluşan farklılık rantı da bu ilişki içinde aynı yoruma neden olur, fakat konum tarafından belirlenen farklılık rantı açısından kentsel mekanda yaşanacak olan genişleme de farklılık rantına neden olabilmektedir. Kamu tarafından kentsel mekanda yeni kentsel topraklar yaratılması ve bu toprakların kamu yatırımları ile ulaşılabilir, kentsel mekan olarak kullanılabilir hale getirilmesi de farklılık rantı yaratmaktadır. Tarımsal farklılık rantında olduğu gibi kamu yatırımları göz önüne alındığında kentsel farklılık rantı da mekanın genişlemesi ile artmaktadır.

Kentsel mekan üzerinde yer alan toprakların tümünün kullanıma açılması çabası da benzer bir rant arayışının ürünüdür. Çünkü kentsel toprak üzerinde rant değeri konum açısından yüksek olan alanların, görece verimliliği arttıkça, kentsel mekanın genişlemesi ile yaratılacak olan ranttan daha yüksek bir rant değeri toplamı elde edilecektir. Kentteki yüksek farklılık rantı için toprakların yayılmasından çok, yüksek rant potansiyeli olan toprakların kullanılması daha çok rant değerinin ortaya çıkmasını sağlayacaktır (Harvey, 1999: 360; 2003: 171 - 172). Bu durum sonucunda kentsel mekanda yer alan ve rant potansiyeli yüksek olan kamu arazilerinin,

sermayeye değer yaratma amaçlı kamu politikasının da sonucu olacağı açıktır. Bu eğilim sonucunda kentteki toplam ortalama farklılık rantı da yükselecek ve kentsel mekanda değer artışı kaydedilecektir.

Kentsel mekanda toprağa sermaye yatırılarak yaratılan farklılık rantı da, tarımsal toprakta sermaye yatırımı ile yaratılan verimliliğin yarattığı farklılık rantından ayrılmaktadır (Harvey, 2003: 172). Kentsel mekanda farklılık rantı kamu müdahalesi ve sermayenin yatırımı ile artarken, bir toprağın kent içinde tanımlanması bile farklılık rantını yaratmaktadır. Bu nedenle sermaye için en verimsiz görünen kentsel toprak bile bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Çünkü bir önceki bölümde de belirttiğimiz gibi uygulamada tüm rant kategorileri toplam rantı oluşturmaktadır. Bu nedenle her kent mekanı da bu tanımla nedeni ile bir mutlak ranta sahiptir ve sermaye yatırımı bu rant üzerine ek rant getirisine zemin hazırlayacaktır. Nihayetinde unutmamak gerekir ki, farklılık rantı da mutlak rantta olduğu gibi özel mülkiyet ilişkilerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Marx'ta bu durumu farklılık rantını yaratan koşulları kentsel toprakta kategorize etmeden, ancak bizimde farklılık rantını kentsel mekanda yarattığını söylediğimiz etkenleri sayarak; toprak mülkiyetinde farklılık rantını sınıfsal yapı içinde şu şekilde aktarır: "... toprak mülkiyeti, genel olarak toprak beyine, karasal cismi, toprağın bağrını, havayı ve böylece de yaşamın sağlanması ve gelişmesini sömürme ayrıcalığı verdiği için, toplumun bir parçası, yeryüzünde oturma izni için, ötekenden haraç alır. Yalnızca nüfus artışı ve onunla birlikte büyüyen barınak talebi değil, ya toprağa katılan, ya da tüm sınıai yapılar, demiryolları, depolar, fabrika yapıları, doklar vb. gibi onun üzerinde kök salan ve ona dayanan sabit sermayenin gelişmesi de, zorunlu olarak bina rantını artırır" (Marx, 2003c: 680).

Sonuç olarak kentsel topraklar üzerinde farklılık rantı tanımla tarımsal topraklardan ayrılmaktadır. Fakat en başta da söylediğimiz gibi, her iki toprak türünde de farklılık rantı aynı etkenler tarafından belirlenir. Buna göre toprağa yatırılan sermaye ile yapılan iyileştirmeler sonucu kentsel toprak üzerindeki verimlilik farkları iki yönlü olarak değişim göstermektedir. Yani en verimsiz olan toprak, sermaye yatırımı ya da planlama ve kamu yatırımları gibi müdahaleler ile en verimli hale gelebilmektedir. Kentsel topraklar arasında konum farkları da, kentsel toprağın farklılık rantını oluşturan etkenlerdendir. Kentsel toprağın konumu, kentsel karakteri nedeniyle verili

koşullara bağlı olarak bir rant değerini ortaya koymaktadır. Harvey'de görüldüğü gibi farklılık rantı; farklı konum, üretim hacmi ve ulaşım ilişkileri ile mekansal olarak bütünleştirilmiş göreceli topraklarda anlam kazanmaktadır. Bu anlamda göreceli bir kentsel mekan tasarlanmadan farklılık rantı kavramsallaştırılamamaktadır (Harvey, 2003: 167).

1.3. KAMU MÜLKİYETİNDE KENTSEL RANT

Kentsel rant kavramı bir önceki bölümde açıklandığı üzere, rant kuramının kendisi kadar geriye giden bir geçmişe sahip değildir. Fakat bugüne kadar Neo Klasik ve Marksist yaklaşım içinde gelişen kuramsal tabanı ile önemli ürünler ortaya çıkmış ve rant kavramı kentsel toprak üzerinde analiz edilmiştir. Bu anlamda, kentsel toprak üzerinde oluşan ranta; devlet cephesinden bakan, diğer bir anlatımla kamu mülkiyetini dert edinen bir kuramsal çalışma ise yapılmamıştır. Hem Neo Klasik hem de Marksist yaklaşım içinde bu alan kuramcılarının ilgisi dışında kalmıştır. Rant kuramı evrensel bir çerçeveye sahip olsa da, kamu mülkiyeti ve kamu mülkiyetinden rant elde edilerek bu rantın sermayeye aktarılması problemi, bu nitelikte bir evrensel çerçeve olarak ele alınmamaktadır. Özellikle Marksist kuram içinde mülkiyetin özünün hırsızlık olduğu vurgusundan hareketle, tüm toprakların kamuya devredilmesi kuramsal bir çerçevede ele alınsa da; bu kuramsal çerçeve tersine işleyen kamu mülklerinin satışı işlemine ilişkin bir ürün vermemiştir. Bu anlamda Marksist kuramcılar tarafından özel mülkiyetin özgün koşulları gereği oluşan mülkiyetin, sermaye sahipleri arasında el değiştirmesi meselesini işlenirken; toprağın devlet mülkiyetinden özel mülkiyete geçişi gibi bir nitelik tartışması yapılmamıştır.

Bunun nedeni olarak, Marksist kuramcılarının yürüttüğü tartışmanın gelişmiş ülke pratiğinde olduğu ortamda, mülkiyet değişikliklerinin sermaye arasında ele değiştirme şeklinde yaşanması ve mülkiyete ilişkin kamudan özele geçiş gibi niteliksel bir el değiştirmenin bu pratik içinde bulunmaması gösterilebilir. Fakat az gelişmiş ülke pratiğinde ise, kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş ile gelişmiş ülke pratiğinde yaşanan birikim süreçlerinden farklı olarak bir ek birikim sürecinin yaşandığı görülmektedir. Sermayenin birikim sürecinde, kamu mülkiyeti altında bulunan kentsel toprağın satışı ile yaratılan kentsel rant, devlet eliyle sermayeye aktarılmaktadır. Devletin gerçekleştirdiği bu işlem ile, kamu mülkiyetinde olduğu

için rant açısından değer taşımayan kamusal toprak özel mülkiyete konu edilerek, bir mutlak rant yaratılmakta ve bu mutlak rantı olduğu gibi sermayeye devredilmektedir.

Kentsel toprak üzerinde yaratılan bu senaryo ise, kentsel ya da tarımsal olsun tüm toprakların kamu elinde toplanması tezini savunan Marksist kuram tarafından ele alınmamış ve analiz edilmemiş olduğundan; Türkiye’de yaşanan bu sürecin anlatımında önemli bir ayağı tutacak olan kamu mülkiyetinde kentsel rantın analizi için bir kavramsal çerçeve yaratmak gerekmektedir. Bu nedenle, Marx ve Marksist kuramcılar kamu mülkiyetinde oluşan kentsel rantı ele almasalar da, onların izinden giderek, kamu mülkiyeti üzerinden mülkiyetin devri ile ortaya çıkan mutlak rant ve farklılık rantları bu bölümde kavramsal bir çerçeveye oturtulmaya çalışılacaktır. Bu sorun bir az gelişmişlik sorunu olarak kabul edildiğinden anlatı içinde mümkün olduğunca karşılaştırmalı bir kavramsallaştırma yapılmaya çalışılacaktır. Bu anlamda, yukarıda belirttiğimiz kuramsal çerçevede açıklandığı üzere kamu mülkiyetinden kamu rantının yaratılması sürecinin ilk ayağı, kamu mülkiyetini anlama çabası olacaktır. Aşağıda ilk olarak kamuya ait mülkiyetin kentsel toprak üzerindeki durumu tartışılacak, sonrasında çalışmamızın sonucuna katkısı olacak olan kamu mülklerinin kentsel mekandaki işlevleri anlatılacak ve son olarak bölüm girişinde yapılmaya çalışılan kavramsal tartışmanın ekonomi politiği irdelenecektir.

1.3.1. Kentsel Toprakta Kamu Mülkiyeti

Kentsel toprak, yukarıda açıkladığımız gibi, tarımsal topraklardan çok farklı bir karakter kazanmaktadır. Üretim süreçlerinin ve toprak üzerindeki ilişki biçimlerinin değiştiği kentsel toprak, ulaşılabilirliği ve altyapı hizmetlerinin yoğunluğu nedeniyle mal değeri olarak ta tarımsal topraktan farklılaşır. Kentsel toprak üzerinde faaliyetler gereği sermaye birikim süreçleri içerisinde de, yoğun talepler oluşur. Bu anlamda, kentsel toprağın değeri, üzerine sermaye yatırıldıkça, ulaşılabilirliği, altyapı hizmetleri ve kullanım biçimleri çeşitlendikçe piyasa koşulları içerisinde artış gösterir. Bu artışların sonucu olarak ta, kentsel toprak üzerinde tarımsal topraktan farklı karakterlerde özel mülkiyetin içsel koşulları nedeniyle tekelci rantlar oluşur.

Esas olarak özel mülkiyetin hiçbir çaba harcamadan, toprak üzerindeki artı değere el koyması olarak tariflenen bu süreç kentsel toprak üzerinde baskılara neden olmaktadır. Sermaye ile baş başa kaldığında rantın maksimizasyonu çabası içinde bu baskılar artmakta ve baskılar sonucu kentsel toprak üzerinde ekonomik, sosyal ve

mekansal eşitsizliklerde eş zamanlı olarak artmaktadır. Bu anlamda kapitalist birikim rejiminin rant baskısı yarattığı kentsel toprağın kullanılması sürecinde, kentsel problemlerin en aza indirilmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Özellikle kentsel mekan üzerinde toplumsal ve mekansal eşitsizliklerin azaltılması veya önlenmesi rant baskısı karşısında, bu baskının dışlandığı alanların yaratılması ile mümkün olacaktır. Bu amaçla da, kentsel toprakların kamu yararına kullanımını öncelemek için, kamu tarafından kentsel mekan düzenlenmeli, sermayenin bireysel çıkarları ile kamu çıkarı dengesi kurulmalı ve en önemlisi bunu sağlamak üzere kentsel toprakların bir kısmı kamu mülkiyetinde bırakılması gerekmektedir.

Marksist kuramcıların kamu mülkiyeti analizlerine bakıldığında, sınıfsal eşitsizliği yaratan rantı ortadan kaldırmak üzere kamu mülkiyetini öne çıkardıkları ve özel mülkiyete son verilmesi gerektiğini aktardıkları görülmektedir. Marx'ın kamu mülkiyetine bakışı da; özel mülkiyeti tamamen yadsıyan bir zeminde şekillenmektedir. 15 Haziran 1872 tarihli The International Herald'ta yayınlanan Toprağın Ulusallaştırılması (1977: 343 – 346) adlı makalesine, “toprak mülkiyeti, her türlü servetin ilk kaynağı ve işçi sınıfının geleceğinin onun çözümüne bağlı olduğu büyük sorundur.” diyerek başlayan Marx; özel mülkiyeti savunanların doğal hak söylemlerine sert eleştiriler getirerek tüm toprakların kamulaştırılması gerektiğini aktarmaktadır. Ona göre, özel mülkiyetteki toprak parçalara ayrılmaktadır ve her geçen gün daha fazla ürüne ihtiyaç duyan toplumun gereksinimlerini karşılamak üzere, 19. yy ile ortaya çıkan tarım modernizasyonunda toprakları daha verimli işleyebilmek için toprakları birleştirmek gerekmektedir. Bu savını açıklamak üzere de mülkiyet hakkında şunları söylemektedir: “... mülkiyet "hakkı" denen şeyi bir kenara bırakıyorum ve toplumun iktisadi gelişmesinin, nüfus artışının ve yoğunlaşmasının, kapitalist çiftçiyi tarımda kolektif ve örgütlü emek kullanmak zorunda bırakan koşulların, ve makine ve benzeri buluşlardan yararlanılmasının, mülkiyet hakkına ilişkin ne kadar söz söylenirse söylensin, toprağın ulusallaştırılmasını, hiç bir çaresi olmayan ve gittikçe artan bir "Toplumsal Zorunluluk" haline getireceğini iddia ediyorum” (Marx, 1977: 344) demektedir.

Marx kamu mülkiyetini savunurken yapmaya çalıştığı, aslında toprak rantını tamamen ortadan kaldırma istemidir. Toprağın ulusallaştırılması ile birlikte emek ile sermaye arasındaki ilişkileri tamamıyla değişecek ve “sonuçta, ister sınai olsun ister

kırsal, üretimin kapitalist biçimine son verecektir” (Marx, 1977: 346). Kapitalist üretim biçiminin sona ermesi ile, onun da bahsettiği gibi; hem kentsel hem de tarımsal üretim anlamında, mülkiyetin ulusa devredilerek ortadan kalkması ile sınıfsal ayrımlar yok olacak ve Marx’ın rant kuramında sıkça bahsettiği rantın hak edilmemiş emek olduğu gerçeğinden hareketle, toprak sahiplerinin başkalarının sırtından geçinmeleri tarihe karışacaktır.

Görüldüğü üzere Marx’ta kamu mülkiyeti tüm toprağın üzerinde gerçekleşmesi gereken bir koşul olarak ele alınmakta; sınıfsal ayrışmanın ve kapitalist üretim biçiminin sona ermesi; toplumsal uzlaşa ve barışın sağlanması anlamına gelmektedir. Onun üretim araçlarının ulusal merkezileştirilmesi dediği bu yaklaşım, “özgür ve eşit üretici topluluklarından oluşan ve toplumsal işi ortak ve rasyonel bir plan uyarınca yürüten toplumun ulusal temeli olacaktır” (Marx, 1977: 346). Böylece Marx’ın rant konusunda rantın özünün emek sömürsü olduğu ve ürün üzerindeki artık emeğe bedavadan el koyduğu şeklindeki tezinin aksine, toprağın ulusal örgütlenmesi ile rantın yarattığı değer kategorisi tamamen kamunun eline geçecektir. Marx ve Engels’in ortak kaleme aldıkları Komünist Manifesto’da (Marx & Engels, 1998: 28) belirttikleri gibi; Komünist devrim, geleneksel mülkiyet ilişkilerinden en köklü kopuş olacaktır ve toprak mülkiyetinin kaldırılması (zorla alımı) ile bütün toprak rantlarının kamu yararına kullanılması sağlanacaktır.

Toprağın kamu mülkiyetine geçmesi konusunda Nikitin’de aynı görüşleri sürdürmektedir. Ona göre, toprağın özel mülkiyeti, bir taraftan sanayi sermayesinin tarıma serbestçe aktarılmasına engel olur; diğer taraftan da, toprak sahipleri tarafından cebe indirilen mutlak rantı doğurur. Bu durumda, toprağın özel mülkiyette oluşu ile üretici güçlerin gelişmesini engeller. Özel mülkiyetin gelişmeyi engellediği savıyla mülkiyetin devletleştirilmesi gerekmektedir. “Toprağın özel mülkiyet şeklinin kaldırılması, bundan dolayı, bir zorunluluk haline gelir. Bunu gerçekleştirme yollarından biri, toprağın ulusallaştırılması, yani toprağın devlet mülkiyeti haline sokulmasıdır” (Nikitin, 1990: 145 – 146).

Harvey bu konuda bir kuramsal açılım yapmasa da, devletin müdahalesi ile gelişen piyasa süreçlerini aktararak; kentsel toprak üzerinde yaratılan piyasada; hem sermaye birikiminin çıkarını, hem de toplumsal yeniden dağıtımı gözeten devletin ulusal ve uluslar arası müdahalelerinden bahsetmektedir (Harvey, 2003: 247 - 249). Özellikle

bu durumda refah devleti misyonunu kentsel mekanda sürdürmek üzere, özellelik yanında kamucu kentsel hizmetleri de sunan Britanya ve İskandinav örneklerini vererek; kentte özel ve kamusal olarak yaratılan ikilik ile kamu mülkiyetinin sunduğu sosyal iyileştirici politikalardan söz etmektedir. Kentsel peyzajda kendini gösteren ve kentselliğe farklı bir karakter kazandıran kentsel topraktaki kamu özel mülkiyet ikiliği, kentte yeniden dağıtım sürecinin bir parçası olarak tanımlanmaktadır.

Ruşen Keleş, Harvey'in aktardığı kapitalizm içinde sosyal devlet anlayışını sürdüren devlet yapılarının, kentsel topraklardaki kamu mülkiyetinde olan topraklarının oranlarını örneklemektedir. Bu ülkelerin topraktaki kamu mülkiyetinin payı ve konut üretiminde kar amacı gütmeyen kooperatifler gibi kuruluşların rolü diğer ülke örneklerine göre oldukça yüksektir. Keleş'in verdiği örneklerle "Amsterdam Belediyesi sınırları içindeki toprakların üçte ikisine sahiptir. İsrail Devleti bütün ülke topraklarının %90'ını elinde bulundurmaktadır. İskandinav ülkelerinin ussal kent toprağı politikaları bilinmektedir" (1976b: 35 - 36). Bu anlamda ona göre, kapitalist dünyanın bile çağdaş kentlerin gereksinimlerini çözmeye yeterli olmadığı açıktır ve sosyal refahı sağlamak için yeni politika ve farklı mülkiyet kavramları geliştirmek zorunda kalmışlardır.

Aynı eserinde sosyalist ülke pratiğinden de bahseden Keleş; "sosyalist ülkeler, topraktaki özel mülkiyete bir kural olarak son vermiş; devlete böylece ulusallaştırılan toprak rantını toplumsal refah amaçları için kullanmak fırsatını vermişlerdir" (1976b: 39) demektedir. Howard'a göre ise "Kimi Batılı bilim adamları bile, Sovyetlerin, topraktaki özel mülkiyeti kaldırarak tartışmasız ilerlemeler sağladıklarını kabul etmektedirler" (1953: 136). Nikitin de toprağın kamu mülkiyetine geçişinin ilerici bir adım olduğunu şu sözleri ile vurgulamaktadır: "SSCB'de toprağın ulusallaştırılmasıyla, toprakta özel mülkiyetle birlikte mutlak rant da kalktı. Bu önlem, büyük tarımın sosyalist şekillerinin ilerlemesinin en önemli koşullardan biri olmuştur" (1990:147).

Küba'da yaşanan devrim sonrası çıkan Ulusal Toprak Reformu Yasası ile; kentsel toplumda eşitlik sağlamak, kentleşmeyi yönlendiren toplumsal güçlerin zararlı yanlarını gidermek, spekülasyonu ortadan kaldırmak, haksız toplumsal farklılıkları azaltmak amaçlanmıştır (U.N., 1974: 104; aktaran Keleş, 1976b: 39). Türkiye gibi üçüncü dünya ülkesi örneklerinde ise, hızlı kentleşme sonucu "sahte bir kentleşme"

yaşanmakta ve kamu mülkiyetindeki topraklar arsa spekülasyonuna kurban gitmekte ya da “parazit kentler”in kurulduğu mekanlar haline gelmektedir (Keleş, 1976b: 40 – 45). Kapitalizmin en vahşi şekilde yaşandığı ülkelerde, düzensiz olarak yaşanan kentleşme kamu mülkiyetindeki topraklarında akıbetinin düzensizlik olmasına neden olmaktadır.

Kapitalizmin ana vatanı ABD’de de ise, toplam toprakların yaklaşık %29’u federal devletin mülkiyeti altındadır. Federal devlete ait taşınmaz malların yönetimiyle ilgili başta 1976 yılında çıkarılan Federal Toprak Politikası ve İdaresi Kanunu olmak üzere çok sayıda kanun bulunmaktadır. Federal devlete ait topraklar konusunda Toprak Yönetim Bürosu, binalar konusunda ise Genel Hizmetler İdaresi genel yetkili kuruluşlar olmakla beraber çok sayıda kuruluş söz konusu taşınmaz malları yönetme görev ve yetkisine sahiptir (Turan, 2006: 108).

Hollanda’da konut politikaları, devletin konuta müdahale biçimleri ve tarihi de kentsel mekanda kamu mülkiyetinin sağlanması adına önemli bir örnektir. Hollanda’da geleneksel olarak konut, piyasa mekanizmasına bırakılmadan devlet eliyle çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmüştür. Son dönemlerde ev sahipliğini artırmaya yönelik politikalara karşın, hala % 45 gibi Avrupa’daki en yüksek sosyal konut ortalamalarından birine sahiptir. Bugünlerde bireysel mülk sahipliği oranı artış göstermeye başlasa da; devlet hala, gelir yüksek olduğu zaman ev sahipliğini, düşük olduğunda ise kiracılığı özendirmekte ve hane halkları adına bu seçimi en baştan kendisi yapmaktadır (Sarıoğlu, 2007: 1 - 4).

Çavuşoğlu (2004: 62) ise kamu mülkiyeti ve rant tartışmasında başka bir başlığa dikkat çekmektedir. Ülkemizde şerefiye³⁴ olarak adlandırılan, kentsel rantın toplumsal eşitsizliğin azaltılması adına vergilendirilmesi olarak tanımlanabilecek olan bu uygulamanın sorgulamasını yaparak; Komünist Manifesto’da ileri sürülen; toprak mülkiyetinin kamulaştırılması ve toprak rantının devlet harcamalarında kullanılması ilkesi ile görece demokratik batılı kapitalist toplumlarda kentsel rant artışının kısmi olarak kamuya aktarımı ya da vergilendirilmesi şekline dönüşerek uygulanmakta olduğunu söylemektedir. Ancak, Türkiye gibi kapitalizmin daha vahşi

³⁴ Şerefiye uygulamalarının kavramsal tartışması ve ülkemizde şerefiye uygulamalarına ilişkin yapılan çalışmalara, çalışmamızın amacından uzaklaşmamak üzere girilmeyecektir.

bir ortam yarattığı ve kent rantının yağmalandığı ülkelerde bu tür vergilendirme, pay alma vb. uygulamaların olmadığına dikkat çekmektedir.

Görüldüğü gibi, kamu mülkiyetinin kuramsal tartışmanın Marksistler için açıklaması özel mülkiyetin ortadan kalkması gerektiğidir. Anlatı içinde örneklerde görüldüğü gibi, bu uygulama sosyalist devletlerde toplumsal çatışmayı önlemek adına uygulanmış ve başarılı örnekler vermiştir. Bu tartışma içinde esas çelişki, ileri kapitalist ülkeler ile gelişmekte olan üçüncü dünya ülkeleri arasında ortaya çıkmaktadır. Kamu mülkiyeti oranını kentlerde yüksek tutan ve kentsel çelişkileri engellemek adına kamu mülklerini kullanan gelişmiş ülke pratiği yanında, gelişmekte olan ülkelerde kentsel rantın yarattığı toplumsal çelişki daha keskin yaşanmakta ve kamu mülkü kentsel toprak, bu vahşi kapitalist ortam içinde düzenleyici bir işlev üstlenmekten öte bu çelişkileri arttırıcı bir görev almaktadır. Türkiye örneğinde yaşanan süreç için ise, kentsel toprakta kamu mülkiyeti tartışması içinde üçüncü dünya ülkeleri ile benzerlik gösterdiğini söylemek gerekmektedir.

1.3.2. Kentsel Rant Üretim Aracı Olarak Kamu Arazileri

Kamu mülkiyeti tartışmasında ortaya konduğu ve Marksist kuramın detaylı analizinde aktarıldığı gibi, kentsel toprağın özel mülkiyete konu olması rantın varlığına işaret eder. Bu nedenle, kamu mülkiyetinde bulunan kentsel toprağın rant ile ilişkisini kurmak ancak kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçişi ile mümkün olmaktadır. Bu anlamda Marksist kuram tüm toprakların kamu mülkiyetine aktarılması ile toplumda eşitsizliklerin kaynağı olan ve artı değere haksız bir şekilde el koyan rantın ortadan kaldırılması gerektiğini söylemektedir. Fakat diğer taraftan bakıldığında ise, rantı içermeyen kamuya ait bir toprakta yaratılan rant; ikili bir değer taşımaktadır. Bir taraftan rant anlamında değer taşımayan bir mülkün özelleşmesi ile rant doğmakta; diğer taraftan ise, rantın içsel koşulları ile toplumsal bölüşüm sürecinde bir eşitsizlik kaynağı ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda ilk olarak söylenmesi gereken; kentsel topraktaki özelleşme ile yaratılan rantın, sermayenin kendi içinde piyasa koşullarının belirlediği ortamda oluşan ranttan farklı bir değer taşıdığıdır. Kamu mülkü kentsel toprağın satışı, devlet eliyle rant yaratılması anlamına gelirken; bir taraftan da devlet eliyle kentsel mekanda çelişkilerin derinleştirilmesine işaret etmektedir.

Özelleşme ile oluşan kentsel rantın bu ikili yapısının yanı sıra, kamu eliyle toprağın özelleşmesi nedeniyle yaratılan mutlak ranta ek olarak, Türkiye örneğinde göreceğimiz üzere, bir ikinci rant kategorisi daha eklenmektedir. Bu rant kategorisi ise farklılık rantıdır. Mülkiyetin özelleşmesi ile mutlak rant elde eden sermayeye, mülkün verimliliğini arttırmak üzere kamu tekelinde olan düzenleyici işlemler ile verilen değer artışı; farklılık rantını ortaya koymaktadır. Kamu mülkiyeti kavramını açıklarken ortaya koyduğumuz gibi, gelişmiş kapitalist sistemlerde kamu mülkiyeti korunurken, ilkel olarak tanımlanabilecek bu yaklaşım ile, değer taşımadığından boş olarak kabul edilebilecek kamu mülkleri piyasada bir değer haline getirilmektedir. Bu yaklaşımın ana kaynağı ise, mülkiyete sahip olarak mutlak rantı ele geçirme arayışında olan sermayenin metalaşan kamu arazileri üzerinden yeni sermaye birikim alanları yaratma istemidir. İlkel birikim dediğimiz bu sürecin ana unsuru ise, kentsel mekanda düzenleyici işlevini ortadan kaldıran kamunun kendisi olmaktadır. Diğer bir deyişle kamu iradesi, kendi tasarrufunda bulunan kamu mülklerini düzenleyici işlevini terk ederek satışa konu etmekte ve kendi eliyle rant yaratarak, yarattığı değeri sermayenin yeniden birikim sürecine yönlendirmektedir. Bu sürecin kente olan etkisi; ilk olarak toplumsal anlamda, ikinci olarak ta mekansal ve ekonomik anlamda kentte yaşanan krizi derinleştirmektedir.

Marksist kuramın devletin kentsel mekana müdahalesindeki duruşu, sermaye birikim sürecini yönlendiren ve kentte toplumsal ayrışmanın izlerini yumuşatan bir çerçeve ortaya koyar. Devletin kent mekanına müdahalesi düzenli bir kent tasarımı arzusunun ötesinde, kentsel toprakta sermaye birikim sürecinin yarattığı sorunları yumuşatma eğilimidir. Devlet, piyasa içinde piyasa aktörlerinin tasarrufları ile gerçekleşmeyen kentsel toprak yaratılması ve yaratılan değerlerin paylaşım ilişkilerinin belirlenmesi gibi işlevleri üstlenerek; sermayenin ve toplumun yeniden üretimine yardımcı olmaktadır (Harvey, 2003: 248 – 250).

Castells'e (1997: 31) göre de, devletin piyasa içindeki bu düzenleyici işlevi sürerken; bir taraftan da devlet, toplumsal çelişkileri azaltmak adına piyasanın karlı bulmadığı sektörleri sürdürmek zorundadır. Sermayenin doldurmadığı bu sektörler, toplumun yeniden üretimi ve işgücü maliyetinin düşürülmesi için varlığını sürdürmelidir. Tekeller için bu düzenleyici aktörün işlevsel ve gerekli olduğunu söyleyen Castells'in teknelci yaklaşımı, kentsel toprağa yöneltirse; bu müdahalenin kentsel

toprak üzerindeki mutlak ve tekeli rantın korunması adına da işlevsel olduğu rahatlıkla söylenebilir. Bu müdahale ile devlet sermayenin sahip olduğu kentsel toprak üzerindeki tekel olma durumunu mümkün kılacak ve toplumsal yeniden üretimin eşitsiz koşullarını sağlayacaktır.

Kamu mülklerinin özelleşmesi ile buradaki ranta bakıldığında da; devletin bu düzenleyici işlevleri ile tekel rantını aktardığı sermayenin elde ettiği değeri meşru kılmak adına, bu misyonunu yerine getirdiği söylenebilmektedir. Devletin kentsel mekandaki düzenleyici ve planlayıcı tavrı, kentsel toprağın özelleşmesi durumunda da; sermaye birikim koşullarının temeli olan sınıflı toplum yapısını korurken, toplumsal ayrışmayı da yumuşatacaktır. Sermayenin karını yükseltmek ve birikimini garanti altına almak adına yapılan kamu mülkünün özelleştirilmesi işlemi; bir yanıyla sistemin ayakta kalmasını sağlarken, buradan elde edilen gelirin sermayenin girmek istemediği sektörlere yöneleceği söylemi ile de toplumsal yeniden üretim koşullarının da yaratılmasını sağlamaktadır. Diğer bir anlatımla, kamu mülklerinin özel mülkiyete devri ile sermayenin elde edeceği rant ile karı sağlanırken, aynı zamanda kentsel rantın varlığı için olmazsa olmaz toplumsal koşullarında yaratılmasını sağlayacaktır.

Sermayenin Harvey'in aktardığı döngüsel yapısı içinde üretimden kentsel mekana geçişindeki koşullar da, kamu eliyle benzer şekillerde yaratılmaktadır. Devlet sermayenin birikim sürecinde yaşadığı krizlerde bu döngüsel hareketi gerçekleştirmesi için uygun koşulları oluşturmaktadır. Döngüselliliği korumak amacıyla kentsel mekanda yaptığı yatırımların yanında, kamu mülklerini sermayeye devri ile; ekonomik değer olarak boş alanlarda mutlak ve tekeli rantın oluşması koşullarını sağlamakta ve kentsel mekana yapılan yatırımların tersine, sermaye birikim sürecine doğrudan müdahale etmektedir. Kapitalist sistemde devlet, sistemin yaşadığı krizleri aşması için gerekli düzenlemeleri yapmakla görevlidir ve devletin kendi eliyle rant açısından sıfır değer taşıyan bir yeri özel mülkiyete geçirerek ranta doymun bir yer haline getirmesi işlemi, bu düzenleyici görevlerinden biri olarak ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca yukarıda da kısaca bahsettiğimiz gibi devlet başka bir düzenleyici işlevi olan planlama işlevini de kullanarak, kamu mülkiyetindeki toprağın özelleşmesi ile ortaya çıkan mutlak ranta ek olarak; toprağın verimliliğini artırma yolu ile farklılık rantı

yaratmakta ve bu değeri sermayeye devretmektedir. Böylece kamu eliyle yaratılan mutlak rant ile farklılık rantının, kendi özgün koşulları ve üretim biçimleri çoğu zaman farklılık gösterse de, birlikte sermayeye aktarılmaları; diğer bir anlatımla her iki rant kategorisi içinde geçerli olan toplumsal olarak yaratılmış değere el koyma girişimi, toplumsal ve ekonomik anlamda oluşan etkiyi de ikiye katlamaktadır.

Kentsel ranta özel el koyma ilişkisi olarak yaklaşan Keskinok (2006: 189 - 190) kentsel rantlar sorununu; bir yönüyle emeğin değerini yitirmesi ve emeğin yeniden üretim koşullarının kötüleşmesi, diğer bir yönüyle de sermayenin spekülasyon faaliyetleri ile planlama düzenini bozması ve oluşan baskı ile doğal ve tarihi değerlerin yok edilmesi şeklinde görmektedir. Ona göre, rant çevresinde oluşan çıkarlar kapitalist çıkarlara bağımlı olsa bile, rant üzerine kurulu çıkarlar kapitalist çıkarların tekrarı değildir. Sermayenin spekülasyon amaçlı gayrimenkule yönelişi, sermaye birikim sürecine tehdit oluşturabilir. Sermaye ve rant arasında çatışmalar oluşsa da, piyasa içinde bu çelişkileri çözmek olanaklıdır. Bu çözüm için ise, devletin müdahalelerini yumuşatması gerekmektedir (Keskinok, 2006: 191). Bu anlamda bakıldığında kamu mülklerinin satışının gerçekleştirilmesi işlemi, kamunun spekülasyon yaratma girişimidir. Kamu, piyasa da düzenleyici olmak ve sermayenin yaratmaya çalıştığı spekülasyon piyasayı dengelemek üzere elindeki kentsel toprağı kullanma şansı varken; bu toprağı özel mülkiyete geçirerek sermayenin rant elde etme amaçlı spekülasyon yöntemine yardımcı olmaktadır. Keskinok'un işaret ettiği sermaye rant çelişkisi içinde; devlet, sermaye için rantı karlı bir alan olarak savunmakta ve müdahale araçlarını sermayenin rant üzerinden yeniden üretimi amacıyla kullanmaktadır.

Görüldüğü üzere kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı, özel mülkiyetin içsel koşulu olan rantın kendisini işaret etmektedir. Satış ile birlikte ekonomik anlamda değersiz bir alana ekonomik bir anlam yüklenmekte ve metalaşmamış olan kentsel toprak meta haline getirilmektedir. Bu süreç sermaye açısından ilk olarak olumlu bir izlenim yaratsa da, sermayenin üretici alanı için; rantın tanımı gereği bir çelişki yaratmaktadır. Fakat bu alanda devletin düzenleyici müdahaleleri, bir taraftan sınıflı toplum yapısını korumakta; bir taraftan da iki sermaye kutbu arasında uzlaşmayı yaratmaktadır. Devlet çelişkileri korurken aynı zamanda onları yaratmak görevini üstlenmiştir. Kendi mülkiyetindeki toprağı özelleştirmekte ve kent ekonomisini, rant

ekonomisine çevirmekte de benzer bir görev üstlenmektedir. Rantın birikimi ile sermaye devamlılığını sağlamakta, yaşadığı krizleri kentsel mekan üzerinden aşmakta ve kendi varlığı için geçerli toplumsal koşulları yaratmaktadır.

Bunun en güzel örneği, sosyalist bir ülkede kentsel mekanın özelleşmesini Şangay örneğini kullanarak aktaran Ling (1996)'te görülmektedir. Çin gibi ekonomik anlamda liberal, siyasal anlamda sosyalist bir ülkede kentsel toprak üzerindeki spekülasyon faaliyetleri ve mülkiyetin özelleşmesi sürecini aktaran Ling; sosyalist yapıdan pazar ekonomisine geçiş sürecinde Çin'deki devlet yapısının ikili durumunu tespit etmektedir. Ona göre (Ling, 1996: 13) devlet 1988 yılında gerçekleşen arazi kullanım hakları reformu ile bir taraftan kentsel toprak pazarında ekonomik aktörlerin özel mülkiyet haklarını sağlamak adına hukuksal ve yapısal düzenleyici bir aktör haline gelmekte; diğer tarafta ise devlet ajansları aracılığıyla ve kontrolünde kişilerin de mülkiyete sahip olmalarını olanaklı kılmaktadır.

Ling, özel mülkiyeti dışlayan bir sistemden özel mülkiyete geçiş ile, kentsel mekan yönetim sisteminin toprak fiyatının belirleyiciliğinde şekillenmeye başladığını belirtmektedir. Fakat yeni sistem ile sosyalist sistemde yönetici anlamda paylaştırılan ve rant oluşturmeyen toprak; şimdi fiyat mekanizmasının operasyonu belirleyiciliğinde ve rant üzerinden dağıtılmaktadır (Ling, 2006: 31). Tüm mülkiyetin devlette olduğu ve kullanımın devlet tarafından paylaştırıldığı yapıdan, özel mülkiyete geçiş ile kullanım hakları üzerinden oluşan fiyat ve rant; kentsel toprağın kullanımının belirleyiciliğinde ana etmen olmuştur. Geçmişte Çin'deki büyük yatırımlar, büyük oranda emlak yatırım projelerinden çok dev sanayi projelerine ve büyük altyapı projelerine yönelmektedir. Sistem değişikliği ile yatırımların yönü tersine dönmüş, kentsel mekan kullanım kararlarının üretim süreçlerinde yönetim departmanlarının etkinliği azalmış ve düşük rant değerleri konut piyasasında da kısır döngüye neden olarak konut arzını düşürmüştür (Ling 2006: 34). Jeff Tan'ın (2007) ise Malezya'da Özelleşme adlı kitabında, rant kollama aracı olarak kamu mülklerini dert edindiği tartışmasında; kentsel toprakta yaşanan özelleşme ile özellikle alt gelir grubunun konut sıkıntısının oldukça büyüdüğünü belirtilmektedir.

Özetle, kamu mülkiyetindeki toprağın özel mülkiyete geçişi ile yaratılan rant ve rantın ortaya çıkışının sonucu olarak oluşan baskılar, kentsel mekanda devletin düzenleyici rolünün zayıfladığını göstermektedir. Sosyalist sistemden kapitalist

sisteme geçiş örneklerinde grldği gibi rant baskısı, devlet her ne kadar güçlü olursa olsun kentsel mekanda belirleyici olmaktadır. Marksist kuramcılar tarafından ilerici bir adım olarak görülen kentte kamu mülkiyeti, bu anlamda ileri kapitalist ülkelerde değer bulan bir söylem olmuş; gelişmekte olan ülkelerde kapitalizm daha ağır koşullarda ve yıkıcı yaşandığından, kamu mülkiyeti grldği üzere sermaye birikim aracı halini almıştır. Bu anlamda, Çin rneği çarpıcıdır. Kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş ile rant baskısının nasıl kontrol edilemez bir kentsel mekan kurgusu yarattığını göstermektedir. Esasında bu sonucu çok uzakta aramamıza gerek yoktur. Çünkü İstanbul’da her gün yaşanan kamu mülklere satışları da, bu örnekten farklı bir kentsel gelişmeye işaret etmemektedir. İzleyen bölümde ise, bu noktadan hareketle kamu mülklere satışı üzerinden yaratılan rantın kentte yarattığı problemlerin ekonomi politiği tartışılmaya çalışılacaktır.

1.3.3. Kentte zelleşme, Kentsel Rant ve Bölüşüm İlişkileri

“Dünyanın haritalanması, mekana özel kullanım amacıyla mülk edinilmeye açık bir şey olarak bakmanın yolunu düşüyordu” (Harvey, 1997: 257). Alıntıda grldği gibi, mekan her zaman bir tarafla özel mülkiyeti nceliyen bir anlam içerdi. Bu nedenle, kentsel mekanda kamu eliyle yaratılan rantın ekonomi politiğini tartışmadan önce, toprakta özel mülkiyetin varlığının sonuçlarını tekrar hatırlamak gerekir. Çünkü zel mülkiyetin kendisi kamusal bir yaşam alanı olan ve farklı grupları barındıran kozmopolit kent mekanında ayrışmaları ve sınıfsal çatışmaları yaratan ana etkidir. Kent mekanını oluşturan sınırlar içindeki topraklar, özel mülkiyet ile kamu mülkiyetinin oluşturduğu bir bütün olarak tahayyül edilirse; kentte oluşan sınıfsal ve ekonomik farklılaşmanın kaynağının da, bu ayrım olduğu görülmektedir. Bu ayrım içinde de kamuya ait toprağın varlığı, toplumda farklı sınıfların bir aradalığını sağlamakta ve kamunun planlama ve benzeri araçlarla kamusal kent mekanına müdahale etme şansını arttırmaktadır. Diğer bir taraftan da, bu müdahale şansı ile kentte farklı grupların varlığını garanti altına almakta ve kentsel mekan üzerindeki rant baskısına karşı bu sınıfları korumaktadır. Kapitalist ekonomi içinde, sermayenin bu sınıflar üzerinde birikim süreçlerinde ortaya çıkan yıkıcı etkisini de yumuşatmaktadır. Yukarıda grldği gibi devletin kentte düzenleyici rolünü terk etmediği gelişmiş ülkelerde, kamu mülkiyetinin kentsel mekandaki ağırlığı; devletin bu rolünü işaret etmektedir. Bu yönüyle kentsel rant kentteki eşişsizliklerin

önlenmesi amacıyla kullanılabilirken, bu eşitsizliklerin arttırılması amacıyla da kullanılabilir. Kentsel mekanda kamu mülkiyeti üzerinden rant yaratma girişimi ise kentsel mekandaki eşitsizliklerin arttırılması yönünde bir etki göstermektedir.

Ücretli çalışanların kentte mülk edinebilme şansları çok düşük iken bu konuda devletin düzenleyici rolünün öne çıkması beklenmekte ve devlet kentteki kendi mülkiyeti üzerinden barınma sorunun çözümüne katkı koymaktadır. Özellikle az gelişmiş ülkelerde görülen aksi durum karşısında, kentte yaşayan işçi sınıfı enformel yollardan konut sahibi olma yönünde tasarruf kullanmaktadır. Enformel süreç aynı zamanda üretici sermayenin de yeniden üretim koşullarını iyileştirmekte ve piyasada rekabet şanslarını arttırmaktadır. Çavuşoğlu (2004: 64) bu şekliyle enformelliğin, devletin önlemeye çalıştığı ve mücadele ettiği değil, hegemonik ilişkileri sürdürmek için örtük olarak desteklediği süreçler olduğunu söylemektedir. Ona göre “Enformellik hem devlet ve piyasayı ikame eden işlevler görmekte, hem sermayenin gereksinim duyduğu tüketici kitlenin büyümesini sağlamakta, hem de yarattığı suçluluk duygusuyla kitlelerin tepki gösterme gücünü elinden alan bir araca dönüşmektedir” (Çavuşoğlu, 2004: 64).

Kentsel mekanda enformel yollarla varlığını sürdüren sınıflar, bu anlamda kentte kamu eliyle yaratılan ranta da ses çıkarmamakta ve bu rantın sermayenin hakkı olduğu savunmasını kabullenmektedir. Kentte kamusal alanları kullanımlarına göz yuman devletin, kent merkezindeki kamu mülklerini satarak yarattığı ve sermayeye aktardığı kentsel rant bu sınıflarca yadırganmamaktadır. Az gelişmişlik içinde enformel koşullarda, devlet mülklerinin kullanımı ile kentte hiçbir zaman elde edemeyecekleri mülkiyet hakkına kavuşmak; bu sınıfların tepkiselliğini ortadan kaldırmakta ve kentsel mekanda çelişkilerin görünürliğini engellemektedir. Tekeli'nin patronaj ilişkileri içinde tanımladığı bu toplumda, “popülizm, kristalleşmiş değişik grupları bir arada tutabilen bir ideoloji olmuştur” (2000: 47). Bu ideoloji, kent ekonomisindeki kentsel rantların paylaşılması sürecinde popülist politikalar ile patronaj ilişkilerine dayanmakta ve enformel kentleşmenin temelini oluşturmaktadır. Bu anlamda kentteki kamusal alanların ve kamu mülklerinin işgali sonucu oluşan popülist kentleşme ile yeşil alanları ve boşlukları dolduranlar; kentteki kamu mülklerinin satışını ve bu alanlarda yaratılan rantın sermayeye devrini yadırganmamaktadır. Kentte uzmanlar tarafından sıkça yadırganan ve karşı çıkılan

kamu mülklerinin satışı, popülist kentleşme politikasının getirdiği patronaj ilişkileri ile tutunan ve bu ilişki ağları sayesinde kentteki kamu mülkü boş alanların üzerinde varlığını sürdüren sınıfların tepkisini çekmemektedir. Kendi varlıklarını kamu mülklerinin kullanım hakkına sahip çıkarak elde ettikleri rant ile sağlayan bu sınıfların; ikiyüzlülük yaparak, sermayenin aynı tavır içinde oluşunu yadığaması da beklenmemelidir. Aynı tepkisizlik yaratılan rantın devlete geri dönmesi için gerekli koşulların yaratılması, yani şerefiye uygulaması içinde geçerli olmaktadır.

Harvey'in (1999: 395) yapılı çevre üretimi kar getiren bir gelişme eksenini olduğundan kapitalist girişimlerin toprak spekülasyonuna yönelmekte olduğu teziyle, popülist kentleşme politikası ve bu politikaların yarattığı sessiz kitleler birlikte ele alındığında; kamu mülklerinin satışının arkasındaki ekonomik ve toplumsal dinamikler rahatlıkla okunmaktadır. Bir tarafta kendini yeniden üretmek üzere, kentsel toprak ile içinde bulunduğu buhrandan çıkmaya çalışan sermaye kamu mülklerine göz dikerek bu alandaki kentsel rantları paylaşım telaşına düşerken; diğer tarafta kentte varoluşunu kamu mülklerini işgaline göz yumulmasına bağlayan sınıflar, bu gelişmeleri görmezden gelmektedir. Burada ses çıkaran grup ise, bu gelişmeler karşısında yumuşatılmış olarak görünen sınıfsal ayrışmanın derinleşeceğini ve bu gelişmelerin kentsel mekandaki planlama gibi düzenleyici işlevleri ortadan kaldıracığını söyleyen uzmanlar ve aydınlardır. Kentte özel mülkiyetin artışı sonucunda oluşan ranta el koyan sermaye çok yakında, sessiz kalan kesimlerin kullanım hakkı dolayısıyla rantını kullandığı alanlara göz dikerek; bu kesimlerin kent çeperlerindeki varlığı için de tehdit oluşturacaktır. Kentteki özellikle popülist politikaların yönü, kentlerin yeni işlevleri ile yön değiştirmektedir. Bu süreçte üretici sermayenin ihtiyacı olan işgücü depoları olarak işlev gören ve bu işgücünün barınağı olan kamu arazileri sermayenin yeniden üretim alanları olmak üzere potansiyel dönüşüm alanlarıdır. Türkiye örneğinde olduğu gibi; bu alanlardaki dönüşüm yönlü baskılar, her geçen gün artış göstermekte ve bu alanlarda yaşayanlar işgalci olarak tanımlanarak yerlerinden edilmeleri kamuoyu gözünde meşru kılınmaktadır.

Kentteki kamu arazilerinin özelleşmesi sürecine sermaye cephesine dönerek bakıldığında ise, bu arazilerin özelliği gereği ikili rant yaratma kapasiteleri, sermayenin iştahı kabartmaktadır. Bir taraftan mutlak ranta sahip olma fırsatı yaratan kamu mülkleri, diğer taraftan kentte kullanım amacı nedeniyle boş alan

nitelenmesinden çıkarak kazandığı farklılık rantını da sermayeye aktarmaktadır. Böylece, üretim piyasasında oluşan sermayenin üretim piyasasından uzaklaştığı noktada, rotasını yönlendireceği yeni bir alan yaratılmaktadır.

Harvey ve Lefebvre'nin belirttiği gibi, kapitalizmin doğası gereği yaşadığı kriz dönemlerinde; sermaye, yapılı çevreye yatırım yapmakta ve krizi yaratan aşırı birikimin aktarılması için yeni bir alan olan kentsel toprağa yönelmektedir. Lefebvre'nin (1991) belirttiği gibi kapitalizmin kentler üzerinden krizlerini aşması, kentsel mekan üzerinde egemenlik kurması ile gerçekleşir. Ona bu noktada, bir önceki bölümde belirtildiği gibi, Harvey'de katılır. Harvey'e göre başlangıçta üretim ve tüketim üzerine kurulu olan sermayenin birikim süreci sonunda, aşırı birikim nedeniyle diğer döngülere doğru yönelmektedir. Burada ikinci döngü ise kentsel mekana yapılan yatırım ile gerçekleşir.³⁵ Bu denge durumuna gelme arayışında sermayenin kentsel mekana döndüğü noktada, kamu mülkü kentsel toprak ise yaratılması gereken arzı oluşturan elemanlar olmaktadır. Aşırı birikim süreci sonrası, kentte yatırım yapılabilecek ve aynı zamanda ikili rant potansiyeli nedeniyle bu birikimin en karlı şekilde değerlendirilebileceği alan; kentsel mekanda yer alan kamu mülkleri olmaktadır. Çünkü kentsel mekanda toprak, Marx'ın aktardığı gibi özel mülkiyet ile ulaşılabilen üretilmeyen kıt bir kaynaktır ve buradan hareketle arz edilmesi gerektiği söylenebilmektedir.

Harvey'e (2003: 68) göre de her tür piyasa, kıtlık koşullarında işlemekte, fiyat belirleyici mal değişim piyasası ancak kaynak kıtlığı koşullarında oluşmakta ve kıt kaynakların her türlü tahsisi piyasa ekonomisini hareketlendirmektedir. Aksi durumda, kıtlığın ortadan kaldırılması, kapitalist sistem içerisinde fiyat belirleyici bir etken olmadığından piyasa ekonomisinin çöküşüne neden olacaktır. İşte kamu mülklerinin satışının piyasacı tavrı da, buradan okunabilir. Kamu bu satışlar ile aşırı birikim sonucu, kentsel mekan ve yapılı çevrede talep yaratan sermaye için tam kıtlık durumunun oluşmasını engellemekte ve kıtlığı sürdürmektedir. Bu anlamda sermaye için kamu mülklerinin kentsel mekanda varlığı; kıt kaynağın kaybolmasının engellemesi anlamına geldiği gibi, aşırı birikimin yönlendirileceği alan anlamına da gelmektedir.

³⁵ Sermayenin döngüsel yapısı ve döngüler arasındaki dolaşımını aktaran şema Şekil 1.2.'de gösterildi.

Kentteki özelleşme karşısında oluşan tabloda bölüşüm ilişkilerine kentliler ve sermaye açısından baktıktan sonra, peki devletin bu süreçteki rolü ve bölüşüm ve paylaşım ilişkileri içindeki konumu nedir? Kamu mülklerinin satışı üzerinden yaratılan rantın bölüşüm ve paylaşımında, esas aktörün devlet olduğunu söylemek gerekir. Devletin bu belirleyici rolü, yukarıda bahsettiğimiz gibi, piyasa koşulları içinde kullandığı tercihlerine göre değişiklik gösterir. Devlet elinde bulundurduğu düzenleyici kurum ve işlevleri hangi yönlü kullanacağına göre, bu sistem içerisindeki varlığını hissettirmektedir.

Devletin kentsel mekanda eşitsizliklerin kaynağı olan rantın yaratılmasında ana kaynak oluşu, kentsel toprak üzerindeki düzenleyici görevi düşünüldüğünde kabul edilebilir değildir. Devletin tersine özel mülkiyet ister istemez bir tekel özelliği kazanacağından, kentsel toprağı kamulaştırması gerekmektedir (Mimarlar Odası, 1973: 17; Yavuz, Keleş, Geray, 1978: 500). Devletin; toprak kullanımını ve kentin gelişimini yönlendirmek, toplumsal eşitsizlikleri azaltmak, toprak spekülasyonunu önlemek, alt gelir grubuna konut sağlamak üzere kentte özel mülkiyete son vermesi beklenmektedir.

Bunun başka bir yolu ise, kentte oluşan rantı kamuya geri döndürmek adına çeşitli mekanizmaları yaratmaktır. İngiltere örneğinde, imar hakkının ulusallaştırılması ile 2. Dünya Savaşı sonrasında devletin bu işlevi denenmiştir. 1947 yılında çıkarılan Şehir ve Köy Planlaması Yasası ile arsası üzerinde yapı yapmak isteyenlerden imar harcı³⁶ alınmaktadır (Mimarlar Odası, 1973: 70). Daha sonra bu yasa değişikliklere uğrasa da, İngiltere’de bugünde toplumun yarattığı rantın önemli bir bölümü tekrar topluma dönmekte ve kamusal amaçlara ayrılacak olan toprakların maliyeti düşürülmektedir. Diğer ülke örneklerinde ise, özellikle İskandinav ülkeleri Norveç, İsveç ile Hollanda’da uzun yıllar kamu elindeki topraklar elden çıkarılmayarak uzun süreli kiraya verilmiştir. Bu ülkelerde bugün satış yolları açılmış olsa da, satışların kamuya maliyetleri dikkate alınarak devir gerçekleşmektedir. Burada önemli olan ise altyapı ve kentsel hizmet eksikliği yaratması sorununun öne geçme isteğidir. Bu anlamda bu sorun tespitinin kamusalılığı savunan gelişmiş kapitalist ülkeler tarafından iyi anlaşıldığı görülmektedir. Fakat para rantının yükselişe geçtiği ve özel mülkiyeti daha ön plana çıkardığı günümüz koşullarında, bu ülkelerdeki kentsel toprak üzerinde oluşan kamucu tavırda gevşemiştir.

³⁶ Development Charge

Türkiye’de kurulan Arsa Ofisi benzer görevleri yerine getirmek üzere hazine arazilerini düşük bedel ile sahiplenerek dağıtmak görevi ile kurulsada; bu yöntem daha çok özel mülkiyetin işine yarar bir tablo ortaya koymuştur. Kurum devletin kamusal hizmetleri için toprak edinmekten çok, tüm kamu kurumlarının topraklarını tek elde toplayarak, özel mülkiyet için toprak yaratma görevini üstlendiği şekilde eleştirilir. Daha sonra ise 21. yy. başında, bu kurum dağıtılarak, mülkleri ve görevleri Toplu Konut İdaresi’ne devredilmiştir.

Devletin kamu mülkleri üzerinden yarattığı rantı dağıtma görevinde, özellikle son yıllarda, büyük değişimler olduğu görülmektedir. Devlet artık özel mülkiyetin öncelliğini koruyan bir işlev üstlenmektedir. Bu nedenle kamu arazilerinin satışı artmakta ve kentsel mekanda kamu arazilerinin payında oransal anlamda ciddi düşüşler yaşanmaktadır. Devlet bu satışları yerine getirirken kendi adına planlama işlevini fayda sağlamak amaçlı kullanmayı sürdürmekte, fakat değişen bir özellik olarak kendi adına da rant yaratma mekanizmalarını oluşturmaktadır. Devlet kamu mülklerini özel mülkiyete çevirirken oluşan rantı, kendi sermaye birikimi için kullanmakta ve bunu kamusal diğer fonksiyonlarını yerine getirmek üzere kaynak olarak ayırmaktadır.

Devletin rolü değişikliğe uğramış ve devlet kendine kaynak yaratan bir araç olarak görerek kullandığı kamu mülkleri üzerinden, kendi sermayesini oluşturan bir aktör haline gelmiştir. Ülkemizde yaşanan TOKİ’nin gelir paylaşım modeli ile elde ettiği rantı farklı bölgelerde kullanması ve belediyelerin kendi şirketlerini kullanarak bu şirketler üzerinden yarattığı rantı paylaşması; bu yargıya ilişkin pratik örnekleri oluşturmaktadır. Kamu mülkleri üzerinden rant yaratılması, devletin kendi öz sermayesini yaratma projesi olması yanında, devletin az gelişmişlik koşulları ile ilişkilendirilebilir. Az gelişmişlik pratiğinden hareketle; reel sektör üzerinden yaratılamayan, finans sektörün ise çok düşük kaldığı bir ortamda; kamu yatırımları için kaynak, kamu mülklerinin satışı ile elde edilmektedir. Bu anlamda devlet, kamu mülkü toprak üzerindeki tasarruf hakkı ve kendi tekelinde olan düzenleyici işlevleri sayesinde rant elde etmekte ve bu rantı kendi sermayesini yaratmak üzere kullanmaktadır. Devlet yarattığı rant üzerinden pay alarak gerçekleştirmesi gereken kamusal yatırımlarını, sermayenin rantından pay almak yerine; kamu mülklerini elden çıkararak elde ettiği değeri kullanarak yerine getirmektedir.

Keskinok'un "Kenti Tüketmek dediği bu yaklaşım; kentin mekanlarının, kentin kamusalıklarının değişim değeri olarak tanımlanmasını ve değişim değerine dönüştürülmesini tanımlamaktadır (Keskinok, 2009: 75). Daha iyi hizmet üretmek için kaynak yaratma gerekçesi ile yapılan özelleştirmeler, daha çok kent merkezlerinde görülmektedir. Fakat bu özelleştirmeler amaçları kamusal olarak görülse de; kamusal yararların özel yararlar, kullanım değerlerinin değişim değerlerine, kamusallığın özel olana dönüştürülmesini sağlamaktadır. Bunun sonucunda ise, kamusal hizmetlerin üretildiği mekanlar kent dışına itilmekte ve kamu hizmetleri önemsizleşmektedir. Aynı zamanda kamusal fonksiyonlara sahip kültürel yapılar gibi mekanlar da, kamu mülkiyetindeki arsaların satışı ile üzerlerinde inşa edilen alışveriş merkezlerine taşınmakta ve kamusal fonksiyonlarda özelleşmektedir. Devletin bu fonksiyonu ile üretimden kopan kent mekanı; üreten ve üretim kültürü etrafında biçimlenen kent yaşamından, tüketen ve yalnızca kentsel rantlarla yaşayan bir kent kültürüne geçişin mekanı halini almıştır (Keskinok, 2009: 76).

Sonuç olarak, kentsel mekanda kamu mülklerinin satışı, kentliler için, onlar bu sürece sessiz kalsa da, eşitsizliklerin artışı anlamına gelmekte; sermaye için yeniden birikim süreci içinde yeni bir birikim alanı olmakta ve devletin düzenleyici işlevlerinin devamlılığını, son dönemlerde ise bu işlevlerini de sermayeye aktarımını sağlamaktadır. Kamu mülklerinin satışı, kentsel toprakta kamusal mekanların yaratılmasının maliyetini arttırırken; kentte eşitsizliklerin artması, kamusal alanların özelleşmesi ve kamusal fonksiyonların kent mekanından çekilmesi sürecini de beraberinde getirmektedir. Para rantı aşamasına geldiğimiz bugünlerde ise, devlet mülkü olan toprakların özel mülk haline dönüşmesi kolaylaşmış ve kentsel toprak piyasası finans piyasası ile eş anlamlı bir görünüm kazanmıştır. Bu nedenlerle, devletin kentsel mekandaki düzenleyici fonksiyonunu korumak adına; kentsel mekanda özel mülkiyetin sınırlanması ve kentsel toprağın kamusallaşması ya da yaratılan rantın kamusal maliyetinin geri kazanılması yollarının yaratılması gerekmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE’DE KENTSEL TOPRAĞIN ÖZELLEŞMESİ VE KENTSEL RANT

Bu bölümde, rant kuramının ortaya çıkışını sağlayan değer kavramından başlayarak rantı ve kentsel rantı aktardığımız ve sonrasında kamu mülkiyetinde ortaya çıkan rantı tartıştığımız birinci bölümde ortaya çıkan kavramsal çerçeve Türkiye’ye uygulanmaya çalışılacaktır. Bu amaçla ilk olarak Türkiye’de kentsel rantı anlamak, özellikle de kamu mülkleri üzerinde kentsel rantı kavramak üzere dönemsel kırılmalara yer verilecek ve Cumhuriyetten bugüne dört ayrı başlıkta incelenecek olan dönemlerde, kentsel mekanda kamu mülklerinin durumu ve kamu mülklerinin özelleşmesi sürecinde dönemsel ayrımların, hakim iktisadi ideoloji çerçevesinde kazandıkları farklı karakteristik özellikleri irdelenecektir.

Bölüm içerisinde yapılacak olan dönemsel farklılaştırmalar, devletin mülkiyetinde bulunan toprakların özel mülkiyete geçmesi sürecinde kentsel rantın varlığı ve planlamanın bu kentsel rantın oluşumunda üstlendiği rolü tartışan çalışmanın öne çıkardığı değişen rol tartışmasını anlamak için önemli bir tartışma halini almaktadır. Devletin mülkiyetindeki topraklarda Cumhuriyet tarihi boyunca gerçekleşen fakat 1980’li yıllardan bu yana özelleştirme politikaları ile birlikte yükselen, 2000’li yılların başında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte özellikle İstanbul’da büyük ölçekli projelerin ve turizm yatırımlarının taleplerinin karşılanması amacıyla daha da artan özelleştirmeler ve planlamanın yeni rolü, ancak bu şekilde kurgulanacak bir dönemsel sorgulama ile anlaşılabilir olacaktır.

Yapacağımız bu dönemsel tanımların bize verdiği izler üzerinden bir sonraki bölümde, Türkiye’de kamu kurumlarının kentsel toprağı elde ediş ve satış süreçleri ele alınarak, kurumların bu satışta üstlendikleri görevler aktarılacaktır. Burada genel analiz, dönemsel kırılmalarda ortaya çıkan kamu mülklerinin özelleşmesi sürecine ilişkin aktörlerin, modellerin ve hukuksal değişimlerin irdelenmesi üzerine

kurgulanacaktır. Bu analizler ile kamunun düzenleyici işlevini ne yönde ve ne amaçlarla kullandığı ortaya çıkarılmaya çalışılacaktır. Ön plana çıkan yaklaşımlar irdelenerek, kamu mülklerinin satışı ve rantın yaratılması sürecinde devletin fonksiyonel yapısı aktarılacaktır.

2.1. ÖZELLEŞME VE KENTSEL RANT; DÖNEMSEL KIRILMALAR

Özelleşme ve rant kavramları, kentsel toprak üzerinde yapılan sorgulama da, aslında eş anlamlı sözcüklerdir. Fakat kentsel mekan üzerinde farklı süreçleri, yöntemleri ve aktörleri aktardıklarından burada ayrı ayrı ifade edilmeleri gerekmektedir. Özelleşme her ne kadar kentte mutlak rantın yaratılması işlemi olsa da, devletin bu tercihi neden yaptığının analizi; bizlere kentsel mekan kurgusunu ve kentsel mekan üzerindeki ilişki bütünü anlamak adına önemli veriler sunmaktadır. Bu verilerin farklı iktisadi akımların hakim olduğu süreçlerde okunması çabası ise, kentsel mekanda saklı toplumsal ve mekansal farklılaşmaların izlerinin anlaşılması ve bizim çalışmamız özelinde kamu mülkleri üzerinde yaşanan değişimlerin görünür kılınması anlamında önem kazanmaktadır.

Bu anlamda, çalışmanın bu bölümünde ilk olarak, kısaca Cumhuriyetin mirasını devraldığı Osmanlı'da kamu mülkleri tartışması yapılarak; Cumhuriyet döneminde özellikle Ankara'da oluşan imar faaliyetleri çerçevesinde gerçekleşen kentleşme pratiği içinde kamu mülklerinin durumu anlaşılmaya çalışılacaktır. Bölümün ikinci kısmında, tek partili dönemden çok partili döneme geçerek büyük bir rejim değişikliğine imza atan bir ülkenin kentleşmesinde yaşanan hızlanmaya koşut; kamunun bu denetimsiz kentleşme dönemindeki fonksiyonu, mülkiyet kavramı üzerinden okunacaktır.

Kentlerdeki denetimsiz bir dönemin ardından, üretici sermayenin kentsel mekana ilgi duymaya başladığı bir döneme geçilirken yaşanan süreç ve bu süreç içerisinde kentsel toprakta yaşanan değişim ise üçüncü bölümün konusu olacaktır. Burada kapitalizmin yaşadığı büyük dönüşümün ve küreselleşme sürecinin Türkiye'de kentsel mekanda yarattığı yarılma aktarılarak; kamu mülkiyeti kavramı, dönem içinde sorgulanacaktır. Son bölümde ise, özellikle Türkiye'nin yaşadığı 2001 mali krizi ile birlikte 80'li yıllarda yapılan yapısal değişimin son düzenlemelerinin yapıldığı kabulü üzerinden, yeni sistem içinde kentsel rantların kazandığı önem

aktarılabacaktır. Çalışmamızın genel amacı doğrultusunda, son dönem kamu mülkiyetinin özelleşmesi eğiliminde yaşanan hızlanma bu bölüm ile anlaşılmaya çalışılarak; kamunun kentsel mekanda üstlendiği yeni fonksiyonlar aktarılmaya çalışılacaktır.

2.1.1. 1923 – 1950, Vakıf Mülklerinin Satışı ve Toprak Reformu

Savaştan yeni çıkmış ve bağımsızlığını kazanarak devlet yapısını değiştirmiş bir ulus olarak Türkiye'nin kuruluş yılları, bir yeniden inşa süreci şeklinde geçmiştir. Savaşın etkisi ile tarımsal üretimi oldukça düşen ve Osmanlı'nın burjuva sınıfı olan azınlıkların misyonunu Türkleştirme derdine düşen bir devlet yapısı, tüm sistemi yeniden kurgulamakta ve bu kurgu içinde kentleşme açısından önemli bir işe imza atarak bir başkent inşa etmektedir. Fakat bir süre Osmanlı'nın etkisi ve işleyişinin süreceği bu yeni Cumhuriyette kentleşme yönü değişse de, bir süre daha Osmanlı'nın yasal çerçevesi ile devam edilmiştir.

Osmanlı'nın Selçuklulardan miras kalan bir toprak düzeni vardır ve 16. yy'a kadar da sağlıklı işleyişini sürdürecektir (Mimarlar Odası, 1973: 27). Bu düzene göre toprak devlete aittir ve devlet, toprağın kullanım hakkı üzerinden bir vergi almaktadır; diğer bir anlatımla, kullanımdan doğan toprak rantını vergilendirmektedir. 16. yy.'da bu düzen bozulmaya başlayarak, büyüyen devlette topraklara hakim olmak güçleşmiş ve özel mülkiyet ortaya çıkmaya başlamıştır. 1839 Tazminat Fermanı ile özel mülkiyete ilişkin hükümler uygulanmaya başlansa da, Osmanlı batılıların kalkınma için tarımda özel mülkiyet hakkının verilmesi baskılarına karşı; 1858 Arazi Kanunnamesi'yle birlikte toprakta mülkiyet haklarını kurmuştur. Fakat bu sisteme göre, toprağın kuru mülkiyet hakkı devlete aittir ve toprağı kullanan kişi onun kullanım hakkını elinde bulundurmaktadır.

1848 yılında ise, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti İstanbul'un yapılaşmasına bir düzen getirilmesi amacıyla Galata bankerlerinin baskısıyla "Ebeniye Nizamnamesi" yürürlüğe sokuldu. Bu kanun sonrasında İstanbul'da ilk yerel yönetim kurumu 1854 yılında İstanbul Şehremaneti kurularak toprakta özel mülkiyetin tanınması uygulamaları gerçekleştirildi (Özcan, 2000: 13). 1957 yılında kabul edilen yeni imar kanununa kadar meriyette kalan Ebeniye Kanununa göre; İstanbul'da yeni mahalle açmak padişah yetkisinde ve sıkı kayıtlara bağlı bir işlemdi. Fehmi Yavuz, bu

kanunu hatırlatarak, 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmeden önce; İstanbul'da yeni kurulan Altınşehir, Florya, Bahçelievler gibi mahallelerin hangi makamın iznine göre kurulduğunu soruyordu.(1958: 96)

İzleyen dönemde de 1864 yılında Vilayetler Kanunu kabul edilerek, diğer kent ve kasabalarda yerel yönetim yapıları kuruldu. Bu kanun ile kurulan idare meclisleri, vilayet bütçesi ile okul, hastane vb. kuruluşlar için yapılacak harcamaları tartışmışlarsa da, merkezi hükümetin bu meclislerdeki seçimli üyeler ve ruhani liderlerden temel beklentisi arazi anlaşmazlıklarının çözümüydü. Meclis-i İdarelerin başlangıçtan beri işlevi, köylüler ve köyler arasındaki arazi anlaşmazlıklarını çözmek oldu. Bu meclislerin her zaman hakkaniyetli çözümlere yönelmediğine dikkat çeken Ortaylı'ya göre, "Miri arazilerin belli gruplar tarafından yağmalanması ve tapulanması işlemi bu kurullarda başlamış ve yoğunlaşmıştır" (Ortaylı, 1974: 234).

Osmanlı döneminde batılılaşma süreçleriyle başlayan, kentleşme ve kent planlama çalışmaları, Cumhuriyetin modernleşme projesi içinde de devam etmiş ve cumhuriyet uzun süre bu mirasın üzerine kentleşme çalışmalarını sürdürmüştür. 1926 yılında Medeni Kanun'un kabulü ile birlikte modern anlamda mülkiyet hakları ilk kez tesis edilerek, Cumhuriyetin liberal mülkiyet tasarrufu da ortaya çıkmıştır. Mülkiyet sisteminin yeniden inşası sürecinde, Medeni Kanun'la devletin toprak üzerindeki tasarruf hakları ve toprağın işlenmemesi durumunda alınması uygulamalarına da son verilmiştir. Medeni Kanun ile birlikte devlete ait topraklar üzerinde kullanım hakkına sahip olanlar, artık kendi mülkiyet haklarına sahiptir.

Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden kısa bir süre önce ise, 19 Nisan 1926 tarihli ve 810 sayılı Hakkı Karar ve Senetsiz Tasarrufat ve Tashihi Kayıt Muamelatının Suret-i İcrasına Dair Kanun ile elinde tapu veya benzeri mülkiyet ya da tasarruf hakkı belirten bir belge olmayan kişilere, doğrudan tapu memuru tarafından devlet mülkünün tescil edilmesine olanak sağlanmıştır. Bu yasa ile zilyetlik yoluyla büyük miktarda kamu mülkü özel mülkiyete geçmiştir. Bu yolla zilyetlik iddiasında bulunanlar hiç bir koşulda topraksız köylü olmamış, bunların çoğu ağa, bey veya şeyh olmuştur (Turan, 2009: 89). 1925 yılında kabul edilen Vakıflar Kanunu'nda Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne gerekli görülmeyen mazbut ve mülhak vakıflara ait kira ve toprakları satma yetkisi verilmiş ve vakıflar kurum olarak sona ermiştir. Bu

yasadan sonra da, vakıf toprakları zamanla satılarak miktar olarak azaltılmıştır (Erdost, 2005: 262).

1923 yılında yapılan İzmir İktisat Kongresi ile Cumhuriyetin iktisadi yönü belirlenmiş ve özel sermaye birikimine dayalı özel mülkiyeti önceleyen bir sistemin ilk izleri ortaya çıkmıştır. Bu dönemle başlayan kalkınma iktisadi dönemi Türkiye'nin en hızlı geliştiği dönemdir. Kentleşme süreci ise Ankara'nın imarı ve planlı gelişmesinin sağlanması üzerine konsantre olmuş ve Ankara için kent özelinde çıkartılan yasalar ve uygulamalar, daha sonra tüm ülke genelinde işlerlik kazanacak şekilde genişletilmiştir. 13 Ekim 1923 günü Ankara'nın başkent ilan edilmesi sonrasında, Ankara Belediyesi 417 sayılı Kanun ile Şehremanetine çevrilmiş ve İstanbul'a tanınan ayrıcalıklı durum Ankara içinde geçerli olmuştur (Yavuz, 1980: 3). Ankara'nın gelişmesine odaklanan Cumhuriyet ile birlikte, diğer kentlerin kentleşme pratikleri Ankara'da uygulanan öncü adımları izlemiş, fakat 2. Dünya Savaşı'nın bitişine kadar da Türkiye'de imar etme faaliyetleri büyük oranda Ankara ile sınırlı kalmıştır.

Ankara'da başlayan imar faaliyetlerinin düzenlemesi amacıyla imar planının hazırlanması için yapılan yarışma sonucu, katılan üç plan arasından Alman Jansen'in planı kabul edilmiştir. Jansen'e göre planın başarıya ulaşması için iki koşulun gerçekleşmesi gerekmektedir: İmar faaliyetlerinin güçlü bir elde toplanması ve arazi spekülasyonunun önüne geçilmesi. Bu kriterlerden ilki gerçekleşmiş olsa da, ikincisi birinci maddede bahsedilen güçlü elin kendisinin spekülasyon yapanlarla işbirliği sonucu gerçekleşmemiş ve Ankara'nın planlı gelişme fırsatı kaçırılmıştır.

Ankara'nın plancısının Atatürk ile ilk karşılaşmasındaki sorusunu, Falih Rıfkı Atay "Çankaya" adlı kitabında şu şekilde aktarmaktadır: "Bir şehir planını tatbik edebilecek kadar bir iradeniz var mı?" Atatürk bu soru üzerine sinirlenmiştir. Bunca devrimi gerçekleştiren bir devletin, bir şehir planını tatbik edebilecek güçte olup olmadığı nasıl sorulabilirdi. Sabit olmuştur ki, Mustafa Kemal birçok devrimi başarabilecek güçlü bir idare kurmuştur, fakat bir şehir planını tatbik edebilecek ve rantın önüne geçebilecek kuvvette bir idare kuramamıştır (Yavuz, 1980: 7 - 8). Jansen spekülasyon sonucu uygulanamayan Ankara Planları hakkında şunları söyleyecektir: "Ankara imar planının altındaki imzayı silebilirsiniz" (Yavuz, 1980: 6). Bu dönemde Ankara'da bütün devlet yapılarının bir arada olması da, büyük

muhalefetle karşılaşmıştır. Meclisteki milletvekilleri ve Atatürk'ün arkadaşları spekülasyon yapanların başında gelmektedir.

Ankara'nın hükümetin merkezi olması ile birlikte, arsa fiyatları çok yükselmiş ve devletin kuruluşu amacıyla ucuz arsaların imar politikasının temeli olduğu düşüncesiyle, TBMM tarafından 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı Kanun¹'de Ankara Belediyesi'ne Yeni Mahalle'nin bulunduğu 4 milyon m2 alanın kamulaştırma yetkisi verilmiştir (Yavuz, 1950: 286). İki yıl yürürlükte kalan bu kanun ile kamulaştırılan arsaların dörtte biri mülk sahiplerine bırakılmıştır. Fakat daha sonra bu arazilerin çok büyük bölümü spekülasyon baskıları ile özel mülkiyete geçmiş ve 583 sayılı Kanun ile gerçekleştirilmeye çalışılan sağlıklı kentleşme için ucuz arsa politikası, bir daha da gündeme gelmemiştir (Yavuz, 1958: 91). Cumhuriyet dönemi arsa politikalarından biri de, Ankara'da artan arsa değerinin kamuya mal edilmesi girişimi olmuştur. 1939 yılına kadar 423 sayılı Belediye Vergi ve Resimleri Kanunu ile %20 oranında alınan değerlendirme resmi; o tarihte çıkarılan 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu ile %50'ye yükseltilmiştir (Yavuz, Keleş, Geray, 1978: 617). Fakat daha sonra Türkiye'de, arsa rantından kamu payının alınması anlamına gelebilecek böyle bir şerefiye uygulamasının hayata geçirilmesi girişiminde bulunulmamıştır. Ankara'da ortaya çıkan spekülatif arsa uygulamaları, 2. Dünya Savaşı sonrasına kadar devam etmiş, savaş sonrası tüm ülke kentlerine yayılmış ve İstanbul Ankara'nın spekülasyondaki öncülüğünü devralmıştır.

Cumhuriyetin ilk kuruluş yılları ile birlikte yeni Cumhuriyet anlaşmalardan, çıkarılan kanunlardan yararlanarak büyük miktarda toprağa sahip olsa da, daha sonra bu toprakların çoğu özel mülkiyete geçmiştir. Lozan'da gerçekleştirilen Türk ve Rum Ahalinin Mübadele Edilmesi Hakkındaki Anlaşma ile Hazineye önemli miktarda taşınmaz mal geçmiştir. Bu taşınmazların sayısı ve türleri açıklanmamış olsa da, 1925 – 1936 yılları arasında yüz binlerce taşınmazın 20 yıla varan vadeler halinde taksitle ve çok ucuza satışları gerçekleştirilmiştir (Yavuz, Keleş, Geray, 1978: 518). Devletin arsaları bu şekilde elden çıkarması süreci sonunda; Şenyapılı'ya (1985: 23) göre, 25 yıllık bir dönemde kamulaştırılan ve daha sonra özel mülkiyete geçen arsaların değeri bin misli artmış ve belediyeler bu artıştan hiçbir pay alamamıştır.

¹ TBMM tarafından kabul edilen 583 sayılı Kanun hakkında geniş anlatım için bakınız: Yavuz, Fehmi. 1950. Cumhuriyet Dönemi Ankara'sının İmarında Birinci Merhale 1923 – 1938 ve Arsa Meselesi, 1950 – 1, 286 – 294.

Sonuç olarak, Cumhuriyetin kuruluşu ile yeni devlet, ülkenin imarı sorunu çerçevesinde kentsel toprak mülkiyetinin yeniden dağıtımında özelleşme politikasını izlemiştir. Özelleşme uygulaması ile kentlerde, plan çalışmaları ile yeniden düzenlenmiş alanların dağıtımı yapılmış ve bu yolla belediyelere arsa ve gelir aktarımı sağlanmıştır.

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası ise konutsuz halka uzun vadeli, düşük faizli kredi açmak, yapı ve yapı malzemesi üretimi ve ticareti yapmak, konut yaparak peşin ve taksitle satmak gibi amaçlarla donatılmıştır (Akın, 2007: 97). 1946 yılında bu kurum Emlak Kredi Bankasına dönüştürülmüş ve ucuz konut üretmek amacıyla kurulan Emlak Kredi Bankasının konut yapımı eylemleri amacına ulaşmamış; konutlar üst gelir grupları için inşa edilmiş, bahçeli konutların yerini çok katlı bloklar ve geniş daireler almaya başlamıştır. Genel konut ihtiyacının karşılanması problemi yanında Ankara’da konut talebi oluşturan en büyük sınıf olan memurlar için konut arzı ise, yeni Cumhuriyetin önemli imar sorunları arasında yer almıştır. Bu amaçla 1928 yılında memurlara apartman yapmak üzere Maliye Bakanlığı’na yetki verilmektedir. Fakat Fehmi Yavuz bu ihtiyaç üzerinden bile, Ankara’da bulunan nüfuslu kişilerin spekülâtif faaliyetlerini sürdürdüğünü aktarmaktadır (1980: 17). 1929 tarihli 1452 sayılı Kanununun 18. Maddesi ile memurlara mesken ödeneği verilmesinden Fehmi Yavuz (1980: 17) şöyle bahsetmektedir: “... kanunun çıkarılmasını arsadan, emlakten büyük çıkar sağlama yoluna girmiş nüfuslu kişilerin, amaçlarına ulamsak açısından büyük bir başarı saymak gerekir.”

1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Yasası” ile de, kentsel gelişme belediyelerin alanına verilmiş ve belediyelere bu yasa ile imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Yasada, genel olarak sağlıklı kentleşme için yapı ölçeğine kadar inen hükümler getirilse de; belediyelerin ellerindeki arazileri özel mülkiyete aktarmalarına olanak sağlayan bir maddeye de yer verilmiştir (Yavuz, 1980: 25). Devlet yeni bir kentleşme sürecinde sağlıklı bir çerçeve yaratırken; bu kentsel gelişmeyi kendi mülkiyetindeki alanları kullanarak yönlendirmek yerine, kendi yarattığı kentsel rantlardan gelir elde etmeyi amaçlamıştır. Akın’ın (2007: 94) aktardığı alıntıya göre, ekonomi yazarı Cemil Alaaddin Topçubaşı’na göre, “Cumhuriyetin kurucuları, taşınmaz sahipliği ve servet birikimi arasındaki bağın güçlenmesinde yarar görmektedir. Nitekim Türkiye’de Avrupa’da olduğu gibi

mülkiyet çokluğundan değil, yoksulluktan sıkıntı çekilmektedir. Servet birikimi en az elli yıl sürmelidir.” Aynı zamanda dönemin İstanbul milletvekili olan Topçubaşı'nın sözleri, devletin uygulaması ile birlikte değerlendirildiğinde; bu dönemde devletin yurttaşların zenginliğini arttırmak üzere, kentsel rantları önlemek yerine teşvik ettiği söylenebilir. Fakat devletin, yurttaşların zenginliğinin faturasının nasıl ödeneceği konusunda bir öngörüsünün olup olmadığı sorusunun yanıtı ise, hiç bir uygulamada kendini göstermemektedir.

Fehmi Yavuz'un aktardığı 16.11.1947 tarihli Ulus Gazetesi'nde, dönemin Ankara Vali ve Belediye Başkanı yaptığı açıklamada: “Belediyenin elinde bulunan ve şehrin muhtelif semtlerinde inşaata elverişli arsaların, inşaatı teşvik maksadıyla ve arsa spekülasyonlarına mani olmak amacıyla satışa çıkarılmış olması, inşaat isteklilerini memnun etmiştir.” demektedir. Yavuz'a göre bu açıklamada yer alan “... parlak sözler gerçek amacı maskeleyen öteye bir anlam taşımamaktadır” (1980: 56). Benzer şekilde, 1948 yılında çıkartılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası ile bina yapımını teşvik etmek için devletin mülkiyetinde bulunan arsaların, belediyelere devredilmesi ve belediyelerin de on yıllık taksitler halinde ödenecek şekilde bu arsaları ev yaptıracaklara ve kooperatiflere vermesi yasallaşmıştır. Fakat bu Kanun ile de, bina yapımından çok spekülasyon teşvik edilmiş; kanun kamunun elinde bulunan kentsel toprakların büyük bölümünün özel mülkiyete geçmesi sonucunu doğurmuştur (Akın, 2007: 96).

Bu dönemde kimlerin bu gelişmeler üzerine, kamu mülkiyetinin vatandaşların özel mülkiyetine aktarılarak, zenginliğin artışından yaralandığı da; dönemin önemli sorularındandır. Yukarıda da örneğini gördüğümüz gibi, zenginleşen esasında kentsel alanlarda dönemin nüfuslu kişileri, tarımsal alanlarda ise ağalar ve şeyhlerdir. Vakıf topraklarının kamulaştırılarak topraksız köylüye dağıtılması amacıyla çıkan 1945 tarihli Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'nda da benzer bir uygulamanın yapıldığı görülmektedir. Bu kanun kapsamında vakıflardan kamulaştırılarak topraksız köylülere dağıtılacak olan topraklar, daha çok varlıklı kişilere satılmış ve kanuna tek parti döneminde muhalefet eden, iktidara geldikten sonra uygulayan Demokrat Parti Döneminde 18.737.535 dönüm toprak dağıtılmıştır (Erdost, 2005: 262).

Bu dönem ile birlikte özellikle Türkiye'nin kentleşme dinamikleri, Amerika ve Batı Bloğu ile başlayan ilişkiler sonrası alınan Marshall Yardımları nedeniyle değişime

uğramıştır. Cumhuriyetin başkenti Ankara düşüşe geçmekte ve yeni iktisadi gelişme ekseninde kentleşme sürecinde, İstanbul ön plana çıkmaktadır. Fehmi Yavuz, İstanbul'un spekülasyon faaliyetlerinde ön plana çıkışının, 1939 yılından sonra; Anadolu tarım sermayesinin İstanbul'a akışı ve İstanbul'un gelişme anlamında daha verimli bir kent olduğunun girişimciler tarafından keşfi ile başladığını ve kentsel rantların bu dönemde Ankara'dan daha fazla olduğunu söylemektedir (1958: 91). Yavuz bu tarihi kentsel rantlar açısından öncelese de, İstanbul kentleşmesi esas patlamasını Marshall yardımları ile tarımda yaşanan modernizasyon sonucu yaşayacaktır.

2.1.2. 1950 – 1980, Gecekondulaşma

Türkiye 1947-1952 yılları arasında IMF, Dünya Bankası, OECD'ye üye olup; Kore savaşına katılarak, Marshall yardımlarını alarak ve NATO'ya girerek hem kapitalist sistemle bütünleşiyor, hem de dış politikadaki yeni yönünü çiziyordu. “Bu yardım ile rolü, batı emperyalizminin ileri karakolu olarak belirlenen ve liberal bir ekonomi politikası temeline oturan Türkiye; yerli burjuvazinin desteğiyle kapıları emperyalizmin cömertliğine sonuna kadar açık olan yeni bir rejimin kurulması yollarını arayacaktır” (Çavuşoğlu, 2004: 130). Cumhuriyetin kuruluşu ile Sovyetlerden Birliği'nden sonra ilk planlama çalışmalarını yapan Türkiye, bu dönem ile birlikte ise, kapitalizmi inşa sürecinin sancıları içine girmiştir. Kapitalizmin inşa süreci, kentsel gelişme açısından daha başı boş ve daha önemli bir aşamayı işaret ederken; kentsel rantlar ve kentsel toprak üzerinden spekülasyon yaratma istemi ise değişikliğe uğramamıştır. Bu dönem ile de devletin kentsel rant yaratıcı fonksiyonu değişmemiş, devlet yine burjuvazisini yaratmak ve finansal krizlerini aşmak üzere rantları ön plana çıkarmıştır.

Marshall yardımları ile gelişmiş ülkeler tarafından bir tarım ülkesi olarak tescillenen Türkiye'nin kentleşme politikası da, bu işbölümünde aldığı görevi doğrultusunda oluşmuştur. Dünya ekonomisine tarımsal üretim ile eklemlenen Türkiye, buradan elde ettiği değer birikimini kentlere aktarmış ve kentler ticarete dayanan ekonomik yapı içerisinde sermayenin birikim alanlarına dönüşmüştür. Aynı zamanda kentlerin gelişimi ve arsaların özel mülkiyete konu olması üzerinden yaratılan rantın, değere dönüşmesi süreci de diğer bir sermaye birikim alanını yaratmıştır. Bu döneme damgasını vuran ise, Ankara'da kurulan Cumhuriyetin yeterli konut sağlayamaması

nedeniyle 1930'lu yıllarda başlayan kaçak yapılaşmanın² (Şenyapılı, 1985: 42) artışı olmuştur ve döneme kamu mülkiyetinin özelleşmesi anlamında da kaçak yapılaşma damgasını vuracaktır.

Tarım modernizasyonu ile topraktan kopan ve kente doğru yönelen vasıfsız nüfus, hâlihazırda gelişmemiş olan, kentte üretim yapan sanayi tarafından da istihdam edilememiş ve kentin dışında kalmıştır. Bu nüfus ta barınma ihtiyacını karşılamak üzere, kent çeperinde gecekonduları üretmişlerdir. Sayıları hızla artmaya başlayan gecekondular karşısında devlet, başlangıçta kararsız kalmış, daha sonraki tepkisi ise gecekonduların yıkılması yönünde olmuştur (Akın, 2007: 101). Fakat Dünya'da yaşanan Keynesyen birikim süreci sonrası oluşan sosyal devlet anlayışı gecekondulara bakışı da değiştirmiş ve gecekonduyu önleme politikalarından vazgeçilerek farklı yollar aranmaya başlanmıştır.

Bu süreç ile birlikte 1948 yılında ilk gecekondulaşma yasası kabul edilmiştir. Yasa ile amaçlanan, gecekondulaşmaya son vermek ve belediyelerin imarlı arsa üreterek, bu arsaları devretmesi yoluyla konut ihtiyacının karşılanması olsa da; bu yasa sonrası 13 imar affi yasası daha kabul edilecektir. Bu anlamda gecekonduların meşru kılınması ve buldukları alanların çoğunun af ile imar parseli olarak kabul edilmesi; kentlerin sağlıklı gelişmesini imkansız kılarken, kamu mülkiyetinin özelleşmesi anlamında başka bir yöntemi ortaya çıkarmıştır. Büyük bir kısmı hazine ya da kamu kurumlarının kentsel arsaları üzerinde yapılan gecekonduların meşrulaşması, kamu mülkiyetinin özelleşmesi anlamında Türkiye'deki en önemli araçlardan olmuştur.

1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Kanun, 1580 sayılı Belediye Kanunda değişiklik yaparak konutları yapmak ve bu konutları kiraya vermek ya da satmak işlerini belediyelerin asli görevleri içine alabilecekleri hükmünü getirmiştir. Kanun ayrıca belediyelere, kentlerin gelişme alanlarında arazi satın almak, bu bölgeleri yeni plana göre düzenlemek, yeniden inşaat yapmak ve isteyenlere satarak haksız kazancı engellemek yetkisini de vermektedir. Belediyelerin gelişme alanlarını önceden belirleyerek spekülasyonu engelleme görevleri, bu kanuna göre “belediyelere gerekli görülen hallerde” ve “Belediye meclislerinin bu görevi belediyenin asli görevi olarak kabul etmesi kaydıyla” mümkündür. Belediye meclisi üyelerinin kentin eşrafından

² O dönemde gecekondulaşma tanımı kullanılmıyorsa da, bahsedilen gecekondulaşmanın başlamasıdır.

olduğu ve bizzat spekülasyondan beslenenlerce oluşturulduğu genel gerçeği, bu yasanın da kadük kalmasını sağlamıştır (Özcan, 2000: 43).

Cumhuriyet Tarihi Boyunca İmar Afları			
	Tarih-Resmi Gazete No	Sayı	İçerik ve Özellik
1	1948 Haziran (14.06.1948)	5218	İlk imar af yasasıdır. Özellikle Ankara gecekonduları için çıkarılmıştır, gecekondu sözcüğü yasa da geçmez ancak binalarını ıslah edecekleri meşrulaştırma yolunu açar, binası yıkılanlara ise yer gösterilecektir.
2	1948 Temmuz (28.06.1948)	5228	Bina Yapımını Teşvik Kanunu olarak bilinen kanun, belediyelere hazine arazisi alma ve evi olmayıp ev yapacak kişilere arsa dağıtma yetkisi vermekte, konut kredisinden yararlanma hakkını da sağlamakta ve affı ülke çapında yaygınlaştırmaktadır.
3	1949 Haziran (11.06.1949)	5431	Sakıncalı görülmemeyen izinsiz yapıların düzeltilerek kullanılması hükmü bir af niteliğindedir. Zeytinburnu'ndaki gelişmeler üzerine ruhsatsız yapılar için çıkarılmış, uygulanmayan yıkım kararları içerir.
4	1953 Temmuz (29.07.1953)	6188	İlk üç yasayı yürürlükten kaldıran ve kendisinden önceki gecekondu yasallaştırarak gecekondu sorununa yönelen bu yasa gecekondu yıkılanlara belediyenin ucuz konut üretmesini ve gecekonduya tapu verilmesini öngörmekteydi. Yasa hükümlerinden 2 yıl süreyle belediye sınırlar içinde oturanlar faydalanabiliyordu.
5	1959 Temmuz (21.07.1959)	7367	Belediyelerin arsa ve konut üretimine ilişkin görev alanlarını genişletmeyi, belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin, gecekondu önleme bölgesi yapılmak üzere devrini amaçlamıştır, ancak uygulamalar başarılı olamamıştır.
6	1963 Eylül (05.09.1963)	327	Bu yasa bazı gecekondu mahallelerine belediye hizmeti götürülmesi hükmünü içermekte ve bu anlamda bir af niteliği taşımaktadır.
7	1966 Temmuz (20.07.1966)	775	Hala uygulanmakta olan gecekondu yasasıdır. İyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme öngörür. Bunun için Emlak ve Kredi bankasında bir fon teşkil edilmiştir. Kısmi iyileşmelere rağmen gecekondu yapımını engelleyememiştir.
8	1976 Mayıs (15.05.1976)	1990	Belediyelere ait arazilerdeki gecekondu yasallaştıran bir af niteliğindedir.
9	1983 Mart (16.03.1983)	2805	Açıkça gecekondu affının gündeme geldiği ilk yasadır. Özellikle kıyı bölgelerindeki yapılaşmaların milli gelirin yitirilmemesi gerekçesiyle düzeltilerek korunması hükme bağlanmıştır.
10	1983 Kasım (22.11.1983)	2960	Boğaziçi yasası ile boğazdaki gecekonduların da meşrulaştırılması söz konusu olmuştur.

11	1984 Mart (8.03.1984, no: 18335)	2981	İlk kez tapu tahsis belgesinin uygulandığı yasadır. Gecekondu sınıflandırmış ve dört kata kadar imar izni vermiş, böylece gecekondu sahiplerine Kentsel ranttan pay alma fırsatı sunmuştur. Bu yasayla gecekondu önleme bölgeleri pratikte uygulamadan kalkmıştır.
12	1986 Haziran (7.06.1986, no: 19130)	3290	Boğazlardaki yapılara af getiren yasa, affın kapsamını, konutun yanı sıra işyerini de katarak genişletmiş, ıslah imar planı yapma ve onaylama yetkisini ilçelere vermiştir.
13	1987 Mayıs (6.05.1987, no: 19471)	3366	Her türlü kaçak yapıyı gecekondu olarak tanımlayıp af kapsamına alarak ve doğrudan tapu vererek af kapsamını genişleten yasadır. Kaçak yapıların elektrik ve suyunun kesilmesi yerine harç uygulaması getirmiştir.
14	1988 Mart (1.03.1988, no: 19751)	3414	Gecekondulara ilişkin işlemlerde İlçe belediyelerine yetki veren bu yasa gecekondu ve arazilerin devredilip satılabilmesini yasallaştırmış, böylece gecekondu ya da arsanın imarlı bir taşınmaz gibi alınıp satılmasını olağanlaştırmıştır.

Şekil 2.1. Cumhuriyet Tarihinde Kabul Edilmiş Olan 14 İmar Affı Kanunun Kronolojik Sıralaması ve İçerikleri. (Kaynak: Çavuşoğlu, Erbatur. 2004. Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi, *Doktora Tezi*, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. Sf. 213).³

³ Tablo 2.1’de Cumhuriyet tarihinde kabul edilmiş olan 14 imar affı kanundan bahsedilmesine karşın, sonuncusu 1988 yılında çıkarılmış olan imar aflarına ek olarak, geçen süre içinde gizli imar afları da kabul edilmiştir. Kaçak yapılara ve gecekonduya elektrik – su gibi alt yapı hizmetlerinin sunulmasına izin veren bu kanunlar ile birlikte, imar afları ile yapıldığı gibi yapılara oturma izni verilmesinde de, fiili olarak bu yapıların kullanımları teşvik edilmiştir. 12.04.2004 tarihinde yürürlüğe giren Türk Ceza Kanunu’nun 184. Maddesinde bu işlem bir suç olarak tanımlansa da, 2003 yılı ve 2008 yılında kabul edilen kanunlar ile bu işlem suç dışı bırakılarak meşrulaştırılmaları sağlanmıştır. Buna göre, 24 Aralık 2003 tarihinde kabul edilen 2004 yılı Bütçe Kanununun 49/j Maddesinde "Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik ve/veya su bağlanabilir. Bu kapsamda elektrik ve/veya su bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez." hükmü yer almıştır. 26 Temmuz 2008’de çıkan Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu’nun Geçici 11. Maddesinde ise “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınmaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak yapı ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12.10.2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür.” hükmü kabul edilmiştir.

1948 affi ve sonrasında çıkarılan bütün bu yasalar, gecekonduların yapımını yasaklamak üzere maddeler içermekle birlikte, belirli bir tarihten önce yapılanları affetmiş, doğrudan ya da iyileştirilmek koşuluyla yasallaştırmıştır. Böylece, devlet önüne geçemediği bir süreci meşrulaştırmayı yüksek sesle itiraf etmeksizin, göz yummuş, görmezlikten gelmiştir (Çavuşoğlu, 2004: 212). Bu dönemde Ankara'ya özel çıkartılan 5218 sayılı yasa ve 5218 sayılı yasayı tüm belediyeler için genelleştiren 2290 sayılı yasada değişiklik yapılmasına dair 5431 sayılı yasa ve 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası ile gecekondular tüm ülke genelinde yasallaşmıştır (Akın, 2007: 102). 1953 tarihli 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası da sınırlı bir gecekondular affi getirmiştir. Bu yasa ile belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin belediyeye devri kolaylaştırılmış, belediyelerin bu alanlarda planlayacağı ucuz imar arsaları yaratarak arsaların ihtiyaç sahiplerine verilmesi amaçlanmıştır. Fakat bu yasa da gecekondulaşmayı engelleyememiş, tersine ucuz kamu mülklerinin özelleşmesi sürecini yaratarak yeni kentsel rantların oluşumunu sağlamıştır. Bu arsalar daha çok müteahhitlerce apartmanlaşma sürecinin başlatılmasını kolaylaştırmış ve müteahhitlerin, kentsel ranta kolay ve ucuz maliyetlerle ulaşarak spekülasyon yaratma şansı elde etmesi yolunu açmıştır. Kabul edilen yasalar spekülasyonu teşvik etmiş, kamunun elinde bulunan kent topraklarının büyük bölümünün özel mülkiyete geçmesi ve özel mülk sahipleri arasındaki el değiştirmelerin artması sonucunu doğurmuştur (Akın, 2007: 104). Kentsel topraklar ülke genelinde en karlı yatırım alanlarından birisi haline gelmiştir.

Tablo 2.1.'de görüldüğü gibi, gecekonduların önlemek amaçlı çıkan tüm bu yasalar amacına ulaşamamış tersine, kentsel rant elde etme telaşını arttırmıştır. Kamu arazilerinin özel mülkiyete devrinin kolaylaşması ve kentsel ranta ulaşmanın herkes için mümkün olduğunun gösterilmesi, bu soruna çözüm yaratamayan devletin çaresizliği ya da desteği ile birleşince, gecekondular sayısı da her geçen gün artmıştır. Gecekondular önleme amaçlı çıkan kanunlardan esas faydalananlar ise, Cumhuriyet döneminde de olduğu gibi kentte rant elde etmeye çalışan spekülâtörler olmuştur.

İstanbul'da başlayan imar faaliyetleri sırasında 1956 yılında gazete manşetlerinden şu haber alıntılanmaktadır: "Maliye Bakanlığı, halen Hazinesinin elinde bulunan 10.000 küsur parça arsa ile 500'e yakın binanın süratle satışına karar verir ve bu husustaki gerekli emir İstanbul Defterdarlığına iletilmiştir." (Yavuz, Keleş, Geray,

1978: 518). Bu tarihlerde gazetelerde İstanbul'da satılacak olan taşınmazların listeleri günlerce yayınlanmıştır. İstanbul'un hareketlenen imar faaliyetlerini hızlandırmak üzere devlet, bu yolla önemli boyutlarda kamu mülkünü özelleştirmektedir. İmar faaliyetinin esas yönlendiricisi devlet olmaktansa, imar faaliyetleri özel mülkiyet aracılığıyla piyasaya ve spekülasyona bırakılmaktadır. Bu süreçte, tüm Türk Belediyeleri de bu akımın dışında kalmamış; Yavuz vd. (1978: 518) tabiri ile "... bindikleri dalı kesercesine arsa satmışlardır." Fakat bu yıllar, üretici sermayenin içinde bulunduğu krizin aşılması için kentsel rantın ve spekülasyonun yaratacağı değere ihtiyaç duyulan yıllardır ve İstanbul'da büyük yollar açılarak, düzensiz bir imar hareketi ile bu amaçlanmaktadır. Bu yıllarda yapılan imar harcamalarının faturası ile İstanbul Belediyesi uzun yıllar sonra karşılayacaktır. Belediye'nin bu dönemde İstanbul'un imarı için çıkardığı tahvillere kefil olan Emlak ve Kredi Bankası, yaklaşık on yıl sonra alacakları 30 milyon TL'yi almak üzere Belediye'nin elinde bulunan kıymetli kamu mülklerini⁴ haczetmiş ve fiyatını belirleyerek satışa çıkarmıştır (Yavuz, Keleş, Geray, 1978: 584).

6785 sayılı İmar Kanununun 1956 yılında kabulü ile de; Türkiye'de düzenli imar hareketi için zemin hazırlanmaya çalışılmış, detaylı imar planı yapım yöntemleri ile plan kademeleri tanımlanmış ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi amacıyla düzenlemeler getirilmiştir. Kanun ile kentsel rantlar bakımından devlet, sermayenin yeniden üretimi için ihtiyacı olan sektörleri doldururken; sermaye birikim sürecinde rantı, birikime yardımcı olmak üzere sermayeye yönlendirmiştir. Geray (1957: 82 – 83), bu kanunun hazırlık aşamalarını aktarırken; kanunda yer alan spekülasyonu önleme amaçlı hükümlere karşı büyük bir tepki olması beklenirken bu tepkinin oluşmadığını, bu grupların artık iktisadi olarak çok büyüdüklerini ve işlerini elbette bir şekilde görecekları için tepki de göstermediklerini belirtmektedir. 6785 sayılı İmar Kanununda bir süre sonra 1972 tarihinde, değişiklik yapılarak merkezi yönetimi öne çıkaran düzenlemeler getirilmiş; İmar ve İskan Bakanlığına kentlerde plan yapma ya da yaptırma yetkisi verilmiş ve kanunda yer almayan sit alanlarına ve kıyı alanlarına ilişkin hükümler getirilmiştir.

1959 yılında çıkartılan af yasası ile hazine arazilerinin belediyelere geçeköndü önleme bölgesi olarak kullanılmak üzere devir yolları açılmıştır. Arsa sağlanmasını

⁴ Taksim İnönü Gezisi, Florya Tesisleri, Taşlık, Emirgan Korusu, Hidiv Köşkü, Bebek Bahçesi ve Belediye Gazinosu.

belediye eliyle kamu arsaları üzerinden gerçekleştiren yasa ile birlikte, daha çok kentsel toprağın kentsel rant elde etmek amaçlı spekülasyona açılmasının yolunu hazırlamıştır.

1961 yılında yapılan Anayasa ile Türkiye'nin bir sosyal devlet oluşu Anayasa'da tanımlanarak, yeni bir planlı gelişme dönemine girilmiş ve bu gelişmelerle birlikte sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'de Nazım İmar Büroları kurulmuştur. Bu büroların kuruluşlarındaki amaç; kentlerin planlı gelişmesini sağlamak olacaktır. İzleyen yıllarda, tarımsal toprakta kamu mülklerinin özel mülkiyete geçişini kolaylaştıran başka bir yasa, 1964 yılında çıkarılan Tapulama Kanunu olmuştur. İlan edildikten iki yıl sonra Anayasa Mahkemesi bu kanunu iptal etmiş, fakat bu süreye kadar yüz dönümden fazla zilyetli toprakların kullanım hakkına sahip olanlar tarafından mülk edinilmesi sağlanmıştır. Kentlere döndüğümüzde ise, 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile apartmanlaşma artmış ve bir yapıda birden fazla mülkiyete olanak tanınarak, kentsel toprakta büyük bedel artışlarına neden olunmuştur.

1969 yılında kabul edilen 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ise kentsel rantlar adına, bir başka dönemi açacaktır. İmar ve İskan Bakanlığı içinde Kentsel arsa spekülasyonunun engellenmesi için kurulan Arsa Ofisi; konut, sanayi ve turizm bölgeleri ile çeşitli kamu hizmet ve tesisleri için ihtiyaç duyulan arazi ve arsaları sağlamaya, arsa stoku oluşturarak tanzim satışları yapmaya, sağlamış olduğu arsaları bakanlıkça saptanacak biçimde planlayarak olduğu gibi veya altyapı tesislerini kısmen veya tamamen tamamlayarak ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, değiştirmeye veya irtifak hakkı tesis etmeye kanunla yetkili kılınmıştır (Özcan, 2000: 64). Arsa Ofisi, kentsel topraklar üzerinde geniş yetkilerle donatılmış olsa da, etkin bir biçimde çalışmamış; kentsel rant baskısı karşısında misyonu olan planlı gelişmenin sağlanması görevini sağlıklı bir şekilde gerçekleştirememiştir.

Diğer bir taraftan, 1960'lı yıllar ile birlikte Türkiye'nin kıyı alanlarında da kamu mülklerinin yağma süreci başlamıştır. 1961 Anayasa'sı ile başlayan sosyal devlet uygulaması sonucu özellikle kamu kurumlarında çalışan devlet memurlarına tatil fırsatı yaratmak üzere başlayan sosyal tesis furyası, belediye denetiminden uzak kıyı kasabalarının yapılaşma baskısı altına girmelerine neden olmuştur. Bu tarihe kadar kentsel toprak üzerinde oluşan rantlar yavaş yavaş kendini kıyı yerleşmelerinde de

gösterecek ve sahilde bulunan devlet tasarrufundaki topraklar, uzun süre hiçbir bedel alınmadan özel işletmeler tarafından kullanılacaktır.

Cumhuriyet'in kuruluşu sonrası planlı gelişmeyi takip eden plansız gelişme sonrasında bu yıllarda, yine başıboş bir imar uygulaması göze çarpsa da, unutulmamalıdır ki yeniden planlı bir döneme geçilmiştir. Planlı gelişmenin dönem içindeki belgeleri olan kalkınma planlarında, tüm bu uygulamalara rağmen kamu mülkleri ve kentsel rantlara ilişkin şu hükümler öne çıkmaktadır: Kamu mülklerinin ucuz arsa elde etmek üzere elden çıkarılmaması, kent planlama çalışmaları sonrasında kentsel arsa sunmak üzere kullanılması, rantın kamuya geri dönüşünün sağlanması, kentsel arsa spekülasyonunun önlenmesi, devlet mülkü toprakların korunması için arsa ofisinin kurulması, gecekonduların yıkılmasındansa iyileştirilmesi ve toplu konut uygulamalarına öncelikli krediler verilmesi gereği aktarılmaktadır (Keleş, 1968: 2 – 3, 19 – 20, 27). Fakat bu dönemde de devlet ve kamu kurumları, kamu mülklerine sahip çıkamamaktadır. Geray, (1979:12) bunun altını çizerken şu sözleri sarf etmektedir: “Kamu yönetimlerimiz, ellerindeki taşınmaz varlıklarını saptamış değillerdir. Üstelik kadastronun ülke düzeyindeki tamamlanmamış bulunması, bu konudaki çabaları olumsuz yönde etkilemektedir.”

Kamu taşınmazlarının özel mülkiyete konu edilmesi 1970'li yıllar ile birlikte çehre değiştirir. Yeni dönemde yaşanan finansal sıkıntılar, yerel yönetimler üzerinde büyük baskılar oluşturmuş ve belediyelerin bu baskıları bertaraf etmek üzere ellerindeki taşınmazları satışa çıkarmıştır. Bu dönemde kamu taşınmazları, belediyelerin gelirlerinin azlığı ve borçları nedeniyle satılmaktadır. Merkezi hükümet ile belediyeler arasında yaşanan siyasi kavgalar ise, belediyelerin kaynak sıkıntısı içine girmesinin nedenlerinden biridir. Anayasa'nın “belediyelere gerekli kaynak ayrılmalıdır.” şeklindeki kesin hükmüne rağmen bu konuda sıkıntılar yaşanmaktadır. Özellikle İstanbul'da yaşanan durum karşısında, dönemin Belediye Başkanı İsvan'ın sıkıntıları hakkında yaptığı açıklamalar ilginçtir. İsvan 10.02.1977 tarihinde yaptığı basın açıklamasında şu sözleri sarf etmektedir: “Bugün, belediyemizin Gümüşsuyu'ndaki çok değerli bir arsasını satmak zorunda kaldık. Üzgünüm ki, Hükümetin belediyemize karşı tutumunda önemli bir değişiklik olmazsa, bunun arkasından başka arsalarımızı da satmak zorunda kalacağız. Belediye gibi bir kamu kuruluşunun arsa satarak varlığını sürdürmesi, kuşkusuz, çok sakıncalıdır” (aktaran;

Yavuz, Keleş, Geray, 1978: 585). Görüldüğü gibi, belediye ile hükümet arasındaki çelişkiler ve ideolojik farklılıklar da; kamu arazilerinin ve taşınmazlarının satışı yolunu açmıştır. Özellikle 1970 – 1980 aralığında bunun pek çok örneği yaşanacak ve belediyelerin mülkleri özelleşecektir. Siyasi çekişmeler kentsel toprak üzerinde yer alan kamu mülklerinin özelleşmesine neden olsa da, dönemin siyasi partileri⁵ (Türkiye İşçi Partisi – TİP - dahil) bu konuya programlarında yer vermemişlerdir (Keleş, 1965: 273).

Bu dönem konut politikasının ise, bir kendiliğindenlik çevresinde şekillendiği görülmektedir. Devlet eliyle sağlıklı konut üretilmemesi sorunu, orta gelirliler tarafından kendi geliştirdikleri yöntemlerle çözülürken; alt gelir grubu yine gecekondulaşma ile konut hakkını elde etmeye mecbur olmuştur. Böylece benzer şekilde, kaçak yapılaşma ile Hazine topraklarının imar aflarının etkisiyle özelleşmesi süreci bu dönemde de yaşanmıştır. Fakat farklı konut yaklaşımlarına da şahit olunmuştur.

Kat mülkiyeti Kanunu ile ortaya çıkan yapsatçı konut üretimine karşı, devletin sağlıklı bir konut arzı politikası geliştirememesi; “meslek sahibi olan, resmi makamlarla ayrıcalıklı ilişki kurabilen kişilerce” (Keyder, 2000: 182) alternatif bir model ile kooperatifler yoluyla konut üretimi sürecini başlatmıştır. Başlangıçta arsa alımı için bir miktar ödeme yapan kooperatif üyeleri, daha sonra yaptıkları ödemelerle inşaatın sürmesini sağlamaktadır. 1970'lerin sonuna kadar bu model ile konut arzı belli ölçüde önem kazansa da, popülist ve himayeci bir ilişki tarzı sonucu ortaya çıkan kooperatif modeli; Keleş'e göre (2002: 451), ilk örneği 1934'te Ankara Bahçelievler'de oluşsa da özellikle 1980 sonrasında yaygınlaşacaktır. Fakat dar gelirliler için aynı koşullar geçerli değildir. Devletin konut politikaları karşısında toplu konut uygulamaları, her zaman alt gelir grubunca ödenebilecek olan miktarın üzerinde bir ödeme ortaya koymuştur. Bu nedenle gecekondulu, devlet tarafından üretilen konutlar için yapılacak olan ödemeleri karşılayacak maddi güce sahip olmadığından; toplu konut ediniminde bulunamamıştır (Keleş, 1984: 93). Diğer bir taraftan ise 1970'li yıllarda yaşanan “Yeni Belediyecilik” anlayışı mevcut kamu

⁵ TİP politikalarına bakıldığında, Sosyalist bir parti olan TİP'in de özel mülkiyete karşı bir program geliştirmedeği ve işçi konutlarını millileştirmek konusunda bir yargısı bulunmadığı görülür. Özel mülkiyete saygı duyarken, spekülasyona izin vermeyeceğini ise; “kimsenin sömürülmesine izin verilemeyecektir.” diyerek üstü kapalı açıklamaktadır (Keleş, 1965: 274).

arazilerinde ve yeni kamulaştırılacak alanlarda konut üretimini amaçlamış ve ucuz arsalar üzerinde tip projeler ile uygun fiyatlı konutlar üretmişlerdir (Akkar, 1997: 28). Yerel yönetimlerde, yeni bir anlayışın yerleşmesi ile kamu arazilerinin kısmen akılcı ve kamu yararına kullanımı sürecinin belli kentlerde uygulanmaya başladığı görülse de; söz konusu anlayış 80 darbesi ile birden sonlanacaktır.

Bu dönemde gecekondulara yeniden dönersek, planlı gelişme ile birlikte ilk kez gecekondulara yönelik olumlu görüşlerin bu yıllarda ortaya çıktığı görülmektedir. Yukarıda da yer verdiğimiz gibi ilk kalkınma planları, kente göç edenlerin konut ihtiyacını karşılamak üzere yaptıkları gecekonduların yıkılması yerine, iyileştirilmesini söylemektedir. Planın getirdiği bu görüş sonucu 1966 yılında 775 sayılı İmar Affı Yasası kabul edilmiş ve gecekondulara ilişkin iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme tanımları ile geniş bir imar affi düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca yasada, İmar ve İskan Bakanlığına ve belediyelere ilişkin kentsel arsa elde edebilmelerini sağlamak üzere düzenlemeler getirilmiştir. Fakat gecekondulara ilişkin bugün bile uygulanan bu yasa da çözüm olmayacaktır. Kırılma noktası olarak aldığımız 1980 darbesine kadar, bu yasa sonrası bir imar affi yasası daha kabul edilmiş ve 1976 tarihli 1990 Sayılı Yasa ile Belediyelere ait arazilerdeki gecekonduların yasallaştırılması sağlanmıştır.

Keleş Kentleşme Politikası (2002, 568) adlı eserinde, bu dönemde yapılan gecekonduları üçe ayırmaktadır. İlk olarak 1960'a gelinceye kadarki dönemde, gecekondular; yoksul ailelerin "masum" barınma gereksinimlerini, kendi olanakları ile karşılamak için gösterdikleri çabanın ürünüdür. 1960-70 döneminde gecekondular, genellikle sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranları artmaktadır. Gecekonducu, birden fazla gecekondular yaparak kendi gereksiniminden arta kalanını kiraya vermektedir. Bu dönem ile gecekondular ticareti ve gecekondudan rant elde etme arayışının başlangıcına tanıklık edecektir. Son dönem olan 1970-80 yılları arasında ise gecekondular yapım süreci, tümüyle ticarileşerek; yoksul kitle için arsa sağlayıp, yapı gereçlerini bulan ve gecekondular yapısını yaparak bunları satışa çıkaran "gecekondular firmaları" türemiştir. Bu dönem içerisinde ve öncesinde imar afları ile Gecekonduların yerlerinin yasallaştırılması, gecekondular yapımını da ticarileştirmiştir. Kentte üst gelir grubu, kamuya ait imarlı kentsel arsaların özelleşmesi ya da kendi arsaları üzerinden yarattıkları spekülasyon

ile rant elde ederken; kentsel toprağın kamu mülkiyetinde olan kesiminde yer seçen gecekondular, toplumun alt gelir grubunun kentsel rant elde etme aracı haline gelmiştir. Gecekondu olgusu, artık masum barınak olmaktan çıkarak; kentsel ranttan, alt gelir grubunun kamu mülklerini kullanarak pay almasını sağlayan bir yatırım aracı haline almıştır. Alt gelir grubunun konut sorununu çözmek konusunda isteksiz olan devlet ise, bu konuda sessizliğine devam etmiş ve bu sürece göz yumarak yeni imar aflarının da altlığını hazırlamıştır.

2.1.3. 1980 – 2001, Kamu Mülklerinin Özelleştirilmesi

Yeniden yapılanma dönemi tüm kürede olduğu gibi Türkiye’de de yeni bir ekonomik ideolojinin temellerinin atılması dönemidir. Bu anlamda bölüme başlamadan bu temel değişimleri aktarmak gerekmektedir. Küreselleşme olarak adlandırılan bu dönem ile birlikte tüm kürede, sermaye farklı sektörlere yönelirken, yerel yönetim yapılarından merkezi hükümetlere devletinde yapılanması ve ideolojisi değişikliğe uğramıştır. Bazı kuramcılara göre temel, bazılarına göre ise suni bir değişim dönemi ile kent mekanı da farklı bir yapılanma arayışına girmiştir. Bu dönem ile birlikte, emeğin yeniden üretimini ön plana çıkaran kentleşme deneyimleri, Keynesyen ve ithal ikameci gelişme stratejilerinin 1970’li yıllarda içine düştüğü bunalım ve bunun sonucunda hakim hale gelen neoliberal politikalarla birlikte geri plana itilmiş ve sermayenin desteklenmesine yönelik politikalar öne çıkarılmaya başlanmıştır. Sermaye ise içine girdiği krizden çıkmak üzere üretici alandan çıkarak, spekülasyon alanlarına kaymıştır. Bu alanlar ise finans sektörü ve rant yaratma potansiyelleri ile kentler olacaktır.

Neoliberal politikaların ve küreselleşme sürecinin gerek gelişmiş gerekse de az gelişmiş kentler üzerindeki etkisi dramatiktir. Devlet, merkezi ve yerel yönetim düzeylerinde, birlikte tüketim alanından özelleştirme ve benzeri politikalarla çekilirken; sermaye merkezli politikalara yönelmektedir. Bu süreçte, Neoliberal birikim stratejilerinin kentsel mekanda iki temel değişiminden söz edilmektedir: Birincisi, yerel yönetimlerin emeğin yeniden üretimi işlevini bırakarak sermayenin yeniden üretimini ön plana çıkarması ve ikincisi ise yerelin yarışmacı bir kent modeli ile ulus devletle ilişkilerinde ve uluslar arası alanda daha faydacı ilişkiler kurmasıdır (Doğan, 2001: 110).

Türkiye de ise bu dönem özelleştirmelerin ve devletin üretimden çekilmesinin başladığı ve yerel yönetimlerin yetkilerinin genişlediği yıllardır. Bu ilkeler doğrultusunda büyük şehirlerde örgütsel çeşitliliğe gidilmesi, büyükşehir belediyelerinin kurulması, imar planlama yetkisinin desantralize edilmesi, bireysel konut isteminin önem kazanması, belediyelerin istihdam ve mali yapılarında değişikliklerin gerçekleşmesi ve belediyelerin alternatif hizmet sunma yöntemlerinin çeşitlenmesi bu dönemin yerel yönetimlerinin yeniden şekillenmesini sağlamıştır (Güler, 1998).

1980 sonrasında güven bunalımı ve yüksek enflasyon ortamında, reel yatırımın ve üretimden uzaklaşan sermayenin tekelleşmesine, spekülasyon yatırımlara kaymasına, enformelleşmesine karşı çare bulunamamıştır. Türkiye’de bu stratejiler etrafında Dünya Bankası politikaları ile örgütlenirken devletin belirleyiciliğinin yerini sermayenin belirleyiciliğinin aldığı bir ekonomik yapılanmaya doğru evrilmiştir. Ülkede yaşanmaya başlanan sermaye serbestisinin ortaya çıkardığı görünüm ise yerellerin yarışmacı ortamda kendi başarılarına gelişmelerini sağlamaya çalışmaları ve yerleşen ekonomik süreçler olmaktadır. Bu ortamda da nitelikli ve olabildiğince düşük ücretli işgücünün varlığı, gelişmiş fiziksel ve teknik altyapının sağlanması, düşük vergi oranları gibi özendiricilerin sağlanması; yerel birimlerin sermaye karşısında ki görevleri olmaktadır (Doğan, 2001: 103).

Bu durum karşısında Türkiye kentlerinin gelişimine etki eden bir diğer etken ise uygulanan yeni ekonomi politikalarının büyük sermayeyi kapitalist kentleşmeden doğan değerlerden pay almaya yöneltmesidir. İthal ikameci birikim tarzının terk edilmesiyle üretim alanından çekilen sermayenin finans piyasalarından sonra yöneldiği ikinci adres, yukarıda aktardığımız şekliyle Harvey’in de sermayenin döngüsellik içinde bahsettiği; yüksek değerlenme oranıyla kentsel rant ve tüketim alanları olmuştur. Bu iki etken karşısında Türkiye’de ortaya çıkan gelişme ise Şengül’ün de ifade ettiği gibi sermayenin kentleşmesidir (2001: 171 - 174). Neo Liberal yeniden yapılanma sürecini, sermayenin uluslararasılaşmasının etkileri ile birlikte değerlendirdiğimizde sermayenin kentleşmesinin Türkiye’nin kentleşme tarihinde yeni bir dönemin başlangıcı anlamına geldiği görülmektedir.

Sonuçta, sermayenin kentleşmesi, bir yandan 1970’lerin krizi ardından sermayenin, 1950- 1960 arasındaki ithal ikameciliğe farklı olarak; birikim süreçlerinin üretim

tabanlı birinci çevrimden, finans sektörü ve kentsel rantlar gibi ikinci çevrime kaymasının bir parçası iken, bir yandan da bu kaymayla güçlenen bir kentsel gelişme biçimidir. Bu kentsel gelişmenin ana tetikleyicisi ise yeniden üretim alanlarındaki farklılaşma sonucu kentsel rantlar olacaktır. Kentsel rant odaklı gelişme ekseninde, bu dönemde kamu mülkiyetinde bulunan kentsel toprak üzerindeki rant baskısı daha da artmıştır. Üretici sermaye olarak palazlanan Türk sermayesinin kendi başına ve Türkiye kentleri üzerinden rant elde etme kaygısı taşıyan yabancı sermaye ile girdiği kentsel mekanda; en karlı yatırım aracı, kent merkezindeki özelleşen kamu mülkleri olmuş ve bu süreç kendisini en derin şekilde İstanbul'da göstermiştir.

1980 ile başlayan dönem bir özelleştirme dönemidir. 1980 yılı 24 Ocak günü yayınlanan ve 24 Ocak kararları olarak anılan kararlar ile ilk kurgusu yapılan özelleştirme politikalarından biri de, kamu arazilerinin satışını programlı hale getirmektir. 1980'li yılların makro ekonomik kararlarının, kent mekanına yansıyan yönünde; kamu mülkiyetindeki topraklar, özelleştirme politikaları ile kamu açıklarını kapatmak amacıyla devlet elinde pazarlanması en kolay mal olarak görülmektedir (Akkar; 1997:.27).

24 Ocak kararları sonrasında, darbe ile yönetime gelen 12 Eylül yönetimi tarafından kurulan Danışma Meclisi'nin ilk icraatları arasında da, kamu mülkiyetini ilgilendiren kanun değişiklikleri vardır. Danışma Meclisi tarafından popülist kaygılarla 1983 yılında kabul edilen 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun açıkça gecekondu affi getiren ilk kanundur. Fakat gecekondu affi olarak yansıtılmışsa da, imar mevzuatına aykırı ve hisseli yapıları da kapsadığından, tüm yapılar hakkında geliştirilmiş bir Kanun olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanun ayrıca, gecekonduları istisna tutarak, 6785 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış olan ve özel hüküm getirmediği yapıları; geçici madde 3 ile yapılış tarihine bakılmaksızın imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni almış saydığını hükme bağlamaktadır. 2805 sayılı Kanun, uygulamaya tam anlamıyla geçilemeden ve öngördüğü tespitler yapılamadan yürürlükten kalkarak yerini aynı mantıkla kurgulanmış olan 2981 sayılı İmar Affına bırakmıştır.

2805 sayılı Kanun'un hemen ardından yapılan genel seçimlerden galip çıkan ANAP hükümetinin ilk icraatlarından biri, 2805 sayılı Kanun ile aynı mantığa sahip fakat onda yer alan hükümleri geliştiren ve yumuşatan bir İmar Affi Kanunu hazırlayarak yürürlüğe koymak olmuştur. “2981 sayılı kanun ile, özel mülkiyet ile başkasına ait topraklarda yapılan gecekondular, arsa sahibine bedelini ödeyerek; hazine, belediye, il özel idare ve vakıflara ait yerlerde yapılmış gecekondular ise peşin veya en geç 4 yıl içinde ve 12 taksitle bedelini ödemek kaydıyla kanundan yararlanma hakkı kazanmıştır. Hisseli arsa ve araziler ile özel parselasyona dayalı araziler ise parselasyon planları aracılığıyla hisselilik hali giderilerek arsa tahsislerinin gerçekleştirilmesi şeklinde meşrulaştırılmıştır” (Özcan, 2000: 73).

2981 sayılı İmar Affi, 2805 sayılı Kanun ile benzerlikler taşımasına karşın; kaçak yapılaşmış alanlarda yaşam koşullarını iyileştirerek mülkiyete ilişkin sorunları çözmek gayesinden başka, bu alanları kentsel arsa stoğu haline getirme gibi bir misyon üstlenmiştir. Kentsel arsalarla dönüştürme gayesinin altında yatan ise, çoğu kamu mülkü olan bu alanların mülkiyetini özelleştirmenin yanında onları ıslah imar planları ile yapılaşmaya açmak ve rant değerlerini arttırmaktır. Kanun uyarınca bu alanlarda oturanlar, Kanun'da tanımlanan tapu tahsis belgelerini almış ve kanunla oluşmuş mülkiyet dikkate alınarak, mevcut yapılaşma yoğunluklarının çok üzerinde yoğunluk veren ıslah imar planları sayesinde yüksek yapılaşma haklarına kavuşmuşlardır. Fakat bu yüksek yapılanma koşulları için ıslah imar planına uygun yapı yapmak durumunda kalan gecekonduların sahipleri, tapu tahsis belgelerini tapuya çevirmek üzere; uygun yapıyı gerçekleştirecek müteahhitlerle kat karşılığı anlaşmaya varmış ve üretilen yapılardan kendi payına düşen dairelerin tapusunu almıştır. Kentte özellikle kamu mülkleri üzerinde doğan yeni mülkiyet ilişkileri sonucu yeni yapılar hızla yükselmiş ve eski gecekonduların çoğu kamu arazileri üzerinden yeni rant zenginleri olmuştur.

Bu dönem içinde 1983 yılında 2805 sayılı ve 1984 yılında 2981 sayılı imar affi kanunları sonrasında çıkan iki imar affi daha göze çarpmaktadır. 1987 yılında 3290 sayılı imar affi ve 1988 3414 sayılı kanunlarda da; fiilen işgal edilmiş olan kamu arazilerinin mülkiyetinin, gecekondulara verilmesi ile kamu arazilerinin imar aflarıyla özelleşmesi uygulamasına devam edilmiştir. 1980 öncesi çıkarılan imar affi kanunları ile 1980 sonrası çıkarılanlar arasındaki farklara baktığımızda ise, kamu

arazilerinin 1980 sonrasında imar faaliyetlerinin artışı sağlamak üzere kullanılan kentsel arsalar misyonu aldığı görülmektedir. 1980 dönemine kadar özel mülkiyetin artması ve kaçak yapılaşan alanların meşrulaştırılması adına kullanılan kamu arazileri; bu dönem sonrasında, ekonomik faaliyeti arttırarak kamu açıklarını kapatmak amaçlı desteklenen inşaat sektörünü hareketlendirmek amacıyla kullanılmış ve özel mülkiyete geçirilmiştir (TMMOB, 1996).

Bu dönem ile konut ihtiyacı Cumhuriyetin ilk yıllarına göre oldukça azalsa da, toplu konut sektöründe de hareketlenme olduğu görülmektedir. 1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, kent çeperlerinde bulunan düşük değerli arazileri kentsel arsaya dönüştürmek ve halkın tasarruflarını değerlendirmesini sağlayarak; ekonomiyi canlandırmak, istihdam yaratmak ve böylece kamu açıklarının kapatılması sorununa çözüm getirmek amacıyla hazırlanmıştır (Akkar, 1997: 28).

Bu kanunu izleyen, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut kanunu ise sosyal konut yapma amacından çok, inşaat sektörünü daha da geliştirmek amacıyla yasalaşmıştır. Bu iki kanunun ortak tarafı ise büyük bir bölümü mevcut kamu arazileri olan kent çeperindeki arazileri arsalaştırmak olmuştur. Fakat iki kanun da, alt gelir grubuna yönelik konut üretme misyonlarını yerine getirememiştir. Ayrıca İslah imar planları yolu ile kamu mülkiyeti üzerinde yaratılan kentsel arsaların, kısa sürede metropoliten alanın parçaları haline getirilmesinde; Toplu Konut Kanunu ile getirilen yeni teşvik sisteminin önemi yadsınmamalıdır. Diğer bir taraftan ise, bu kanun ile amacı sermayenin toprağa yönelmesini sağlayarak ekonomik faaliyet yaratmak ve kentsel rantlar aracılığıyla sermaye birikimine yardımcı olmak olan Toplu Konut İdaresi kurulacaktır. Fakat 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ), özellikle 1990 yıllar ile birlikte sürekli ilan edilen imar afları ve 80 sonrası desteklenen konut üretim süreci ile konut fazlasının oluşması nedeniyle gözden düşecektir. Bir sonraki bölümde aktarılacağı üzere, 2000 yıllar ile birlikte TOKİ'de değişerek farklı bir misyonla yoğun konut üretimine başlayacaktır.

1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunundan ise kentsel topraktaki kamu arazilerine ilişkin önemli çıkarımlar yapılabilmektedir. Dönemin piyasayı önceleyen yaklaşımı ile çıkarılan yeni imar kanunu, yasallaştığı ortama uygun olarak; piyasa koşullarına devlet müdahalesini mümkün olduğunca engellemekte ve serbest piyasa ekonomisinin gereklerini yerine getirmektedir. Ayrıca demokratikleşmeyi sağlamak

üzere aynı Kanun'un 9. Maddesi ile Bakanlıkça kesintiye uğratılsa da, imar planı yapma ve yaptırma hakkı belediyelere devredilmektedir.

Aynı 9. Maddeye daha sonra yapılacak olan ekler ise kamu arazileri için oldukça anlamlıdır. 24.11.1994 tarihinde 4046 sayılı Özelleştirme Kanununun 4. maddesi ile getirilen ek fıkra ile kamu arazilerinin satışını yapan Özelleştirme İdaresi'ne plan yapma yetkisi de verilmiştir. Özelleştirme Yüksek Kurulu'na verilen imar planı onama yetkisi ile, özelleşen kamu kurumlarının yanında; bu kurumların sahip oldukları kentsel rant potansiyeli yüksek alanların da imar planı değiştirilerek satışı yapılmaktadır. Bu hüküm son dönemlerde kamu mülklerinin değerini mümkün oldukça arttırarak satışın yapılması istemini aktarmak adına, son derece anlamlıdır. 3194 sayılı Kanunun 9. Maddesine eklenen hüküm şöyledir:

“Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) alınarak Çevre İmar bütünlüğünü bozmayacak (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md.) imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md.) ilgili belediyeler görüşlerini onbeş gün içinde bildirir.”

Ayrıca yine aynı maddede Özelleştirme Kanununda değişiklik yapan 5398 sayılı kanun ile bir fıkra eki daha yapılmıştır. Bu ek ile de kamu arazilerini özelleştirmenin başka bir yolu olarak keşfedilen gelir paylaşım modeli gereği, yapılacak olan imar planı değişikliklerine ilişkin bir hüküm getirilmektedir. Eklenen hüküm ise şöyledir: “4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile ...⁶ re'sen onaylamaya

⁶Fıkroda yer alan “imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın” ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 18/09/2008 tarihli ve E. 2005/98, K. 2006/3 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.”

3194 sayılı Kanunda da Kamu arazilerinin özelleşmesi ve planlama faaliyeti ile özel mülkiyette bulunan arazilerin üzerinde gerçekleşen rant değerinin, kamuya döndürülmesi amaçlı hiçbir hükme yer verilmemiştir. Özelleşme ile ya da planlama marifeti ile oluşan rant, olduğu gibi mülk sahibine gitmekte ve kamunun yarattığı bu değere kamu sahip çıkamamaktadır; bu kanun ile de, toprağın özel mülkiyete geçişinin yarattığı rant gelirleri vergilendirilmemektedir. Devlet bir taraftan kendisi spekülasyon yaparken, diğer taraftan bu vergilendirmeyi yapması da beklenmemelidir. Devletin yaptığı spekülasyona ilişkin İzmir Konak Belediyesi bürokratinin arsa karşılığı yaptıracağı "Westernland – Kovboykent" hakkında düşüncelerini aktarıırkenki sözleri ilginçtir: “Devletimiz kamu mülkiyetindeki arazileri işgalden kurtarmak için satalım da kurtulalım, görüşündedir. Aktif spekülasyonu devlet yapıyor. Bizde belediyeyi aktif spekülasyon olarak görüyoruz” (Mimarlar Odası, 1993: 17).

3194 sayılı İmar Kanununun kentsel toprak mülkiyeti açısından en önemli getirisi ise kanunun 18. maddesi ile belirlenen % 35 “Düzenleme Ortaklık Payı” alınması kavramıdır. Bu hüküm benzeri hükümler, 1864 tarihli Ebniye Nizamnamesi’nden bu yana İmar Mevzuatımız içinde yer alsa da; alınan payın kullanım alanına dair hükümler ve alınan pay oranı değişmiş, daha sonra hazırlanan kanun eki yönetmelik ile de düzenleme detaylı bir hal almıştır. Bu düzenlemenin esas amacı, kentsel donatı alanlarının kamulaştırma yapılmadan elde edilmesi, kentselleşen arsa üzerinde oluşan rantın tüm arsalarla eşit olarak dağıtılması ve kentsel arsa sahiplerinden bu kesintinin eşitlikçi bir şekilde alınmasıdır.

Bu yıllarda uygulanan bir diğer kanun ise 1983 yılında kabul edilen 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasası’dır. Bu yasa ile kıyılarda yer alan, hatta içinde orman alanları da bulunan, kamu arazileri, turizm amaçlı yatırım yapan sermayeye açılmıştır. 2634 sayılı Kanun, turizm teşviki adı altında yeni açılan bir sektöre kaynak yaratma amacıyla, kamu arazilerinin kullanımını sağlarken; bu araziler üzerinde yapılan yatırımlar sonucu oluşan ranta ise sermaye tarafından el konmasını kolaylaştırmaktadır. Kıyı alanlarında kamu mülkiyetine ilişkin bir başka gelişme ise, 04.04.1990 tarihinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun kabulü olmuştur. Bu kanunda yer

alan dördüncü maddedeki, mevzuat hükümlerine uygun yapıların bulunduğu alanlarla, köy yerleşik alanlarında yapılacak konutlar için sahil şeridi yatay olarak en az 10 metreye düşürülebilir şeklindeki sahil şeridini özel mülkiyete açan hüküm; Anayasa Mahkemesince, kıyıların anayasa gereği kamuya açık olduğu ve sahil şeridinin en az 100 metre olması gerektiği belirtilerek iptal edilmiştir. Tabii ki kıyı alanları ve özelleştirme dendiğinde, bu dönemde öne çıkan özelleştirmelerden biri de Turban'ın satışıdır. Devlet eliyle turizm faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla kurulan işletme, kıyı alanlarında bulunan tüm taşınmaz varlıkları⁷ ayrı ayrı satılarak özelleştirilmiştir (Karan, 1994: 247).

Kamu mülklerinde satışın bu dönem içinde geldiği son nokta ise, Özelleştirme Kanunudur. "1993 yılında, dönemin hükümetinin kamu arazilerinin satışını programına alarak, bu satış sonucunda elde edeceği 200 trilyon gelir ile kamu açıklarını kapatma politikaları yasal düzenleme olan 24.11.1994 tarihli 4046 sayılı "Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" olmuştur" (TMMOB: 1996). Kanunun 1. Maddesinde yer alan amaç hükmüne göre; kanun, özelleştirme programına alınan tüm kamu iktisadi teşebbüslerinin ve işletmelerin varlıklarının satışı ile ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak için yapılacak özelleştirilmelerine ilişkin esasları düzenlemektedir. Fakat bu özelleştirme uygulamasında, kuruluşlardan çok kuruluşlara ait kentsel arazilerin önem kazandığı görülmektedir. Zarar eden kamu iktisadi teşekküllerini satmak ne kadar zor ise; kentsel rant getirisi çok yüksek olan ve neredeyse hepsi kent merkezinde bulunan kamu mülkü kentsel toprağı satmak, bir o kadar kolay olmaktadır.

Kanuna göre özelleştirme programına alınan kamu arazilerinin özelleşmesi 19. maddede belirtildiği üzere iki şekilde gerçekleşecektir. İlk olarak, bir kamu iktisadi teşebbüsünün satışı ile kuruluşu ait taşınmazların devri, tüm mülkiyet hakları ile birlikte olacak ve taşınmazların tapu kayıtları alıcılar adına işlenecektir. İkinci olarak, yukarıda 3194 sayılı Kanunun 9. Maddesinde bahsettiğimiz şekilde, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ve özelleştirme kapsamına alınan arazilerin ilgili kurumlardan gerekli görüş alınarak, "çevre imar bütünlüğünü"

⁷ 8 otel, 4 motel, 2 tatil köyü, 3 günü birlik tesis, 4 marina ve 1 seyahat acentası.

bozmayacak mevzi imar planları yapılarak satılması şeklinde olmaktadır. Kanunun amacında da belirtildiği gibi, kamu mülkü kentsel toprağı satarak, sermayeye bu toprakların rantının devredilmesindeki amaç; kamu açıklarını gidermek ve daha da trajik bir neden olarak kamu zararlarını engellemektir.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun amacı; en verimli şekilde kaynak yaratmak üzere kamu arazilerinin satışını, imar planı değişiklikleri ile yapmak, kamuya en yüksek satış gelirini getirmektir. Kamu arazilerine bu şekilde bakıldığında bu amacı gerçekleştirmenin tek yolu, yapılacak planlama çalışması ile en yüksek gelir getirici ve alacak olanlara en çok rantı sağlayıcı kentsel kullanımların verilmesi olacaktır. Bu anlayış bir taraftan devletin kendi eliyle kaynak yaratmak amaçlı bir spekülör olarak çalıştığını göstermekte, diğer taraftan ise kent içinde sosyal donatı dengesizliğini daha da arttırmakta ve kamusal alanların varlığını ortadan kaldırmaktadır. 4046 sayılı yasa ile getirilen bu hükümlerin, kamu yararı ile örtüşmediği açıktır. Bu hükümler rant arayışındaki sermayeye hizmet ederken kentsel mekanda çelişkileri arttırmakta ve sosyal ayrışmayı getirmektedir. Ayrıca yasanın 41. maddesinde yer alan Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca onaylanan planların, ilgili belediyeler tarafından 5 yıl süre ile değiştirilemeyeceği hükmü, satılan mülk üzerindeki pürüzleri de gidermekte ve satılan mülkün kullanımının değişmeyeceği yönünde alıcıya garanti vermektedir. Tüm bunların yanında, Özelleştirme İdaresince yapılan planlar içerisinde kamu arazileri mevcut ise, bu topraklar üzerinde Özelleştirme İdaresi'nin değiştirme yetkisi vardır. Yani daha önce sosyal donatı hizmetleri olarak belirlenen kamusal kullanımların kaldırılması yetkisi de Özelleştirme İdaresi'ne verilmektedir.

Hazine mülkü taşınmazların özel mülküyete geçirilmesinde bu kararlığın dönem içinde bahsedeceğimiz son örneği ise, 12.09.1996'da yürürlüğe giren 4182 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taşınmaz Mallarının Satışı Hakkında Kanundur. Bu kanun ile kamu konutu, sosyal tesis ve bir kamu kurumu için gerekli olmayan taşınmaz malların tahsislerinin kaldırılması ve taşınmazların satışı konusunda Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir (Keleş, 2002: 630). Fakat yürürlüğe girdikten iki yıl sonra, Kanun'un 2. Maddesi Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş ve diğer maddelerinde uygulanma şansı kalmamıştır.

2.1.4. 2000'lerden Bugüne, Ayrıcalıklı İmar Hakları ile Satış

Kapitalizmin yaşadığı “yeni zamanlar”⁸da; gerek gelişmiş gerekse de gelişmekte olan ülkelerde keynesyen ve ithal ikameci birikim stratejilerinin çözülüp yerlerini neo-liberal birikim stratejilerine bırakmalarını takip eden süreçte; devlet ve yerel yönetimlerinde söz konusu değişimin dışında kalmadığı ve ülkelerin kendi özgün koşulları içerisinde dönüşümler geçirdiklerini ve dönüşüm sürecinde kamu mülkleri üzerinden rant elde etme arayışındaki göreceli artışı önceki bölümde anlattık. Bu dönüşüm içinde en belirgin stratejilerin yerelleşme çabaları üzerinden oluştuğunu ve yerelleşme sürecinin esasında merkezi hükümetin yerele müdahalesinin artışı şeklinde olduğunu gördük. Bu bölüm ile de, 80 sonrası yaşanan Neo Liberal birikim sürecinde, özellikle 2001 yılında yaşanan kriz sonrası değişim ele alınacaktır. 2001 krizi ile yerelde kalkınma söyleminin parti programlarına girdiği ve partilerin yerel seçimlerde sloganlaştırdığı görülürken, merkezi hükümetin yerelde uyguladığı politikalar da değişiklik göstermektedir. İşte bu süreçte özellikle İstanbul’da kamu mülklerinin satışı yerel kalkınma ve kaynak yaratma şeklinde algılanacak ve kamu mülkleri üzerinden yaratılan rantlar, ülkenin kaynak sıkıntısını gideren bir araç haline alacaktır.

Türkiye’deki yerelleşmeye ve yerelin artan önemi karşısında izlenen politikalara baktığımızda; Şengül’ün (2001, 156-166) anlatımı ile ele alırsak Türkiye’de yerellik üzerine yapılan çalışmalar ve politika belirleme süreçleri üç düzlemde⁹ gerçekleşmektedir. İlk ve en önemsenen boyut, küresel sistem ile eklemlenme sürecinde özellikle İstanbul’un oynayabileceği rollere ilişkindir. Bu roller İstanbul gibi Türkiye’yi dış dünyaya bağlayan kentlerin üstlenebilecekleri olarak tanımlanabilir. Bu bağlamda referans verilen tartışmalar ve uygulanması planlanan politikalar uluslararası yazında “küresel kentler ağı” kavramsallaştırması

⁸ Alıntının özgün tanımı hakkında daha detaylı bilgi için bkz. “Hall, Stuart & Jacques, Martin. 1995. Yeni Zamanlar, Ayrıntı, İstanbul.”

⁹ Şengül’e göre ikinci boyut ise, yarışan yerel birimler anlayışı içinde Anadolu kentlerinin yapabileceği çıkışlar üzerinedir. İstanbul’un bir finans ve iş dünyası olarak ön plana çıkarılması üzerine, yerellik düşüncesinin ikinci boyutunda imalat sanayinde “Anadolu Kaplanları” olarak adlandırılan bir takım yerel inisiyatiflerin ön plana çıkışları ile bunların Batı’daki örneklerle benzer şekildeki yarışmacı yerellikleri ele alınmaktadır. Üçüncü boyut, yerelleşme ile demokratikleşme arasında kurulan ilişkiyi içermektedir. Türkiye’deki merkezi otoritenin güçlülüğü varsayımı karşısında yerelleşme ile demokratikleşme arasında bir ilişki kurulmakta ve yerelleşme ile bir yandan merkezi otoritenin gücünün dağıtılabilmesi, diğer yandan yerelin güçlenmesinin katılımı destekleyeceği yönünde politikalar izlenmekte ve tartışmalar bu yönde gerçekleşmektedir.

çerçevesinde gelişmektedir. Bu süreçte İktidarda bulunan Hükümet, yerel yönetimlere idari vesayeti aktırdığı söylemi ardında, yerel politikaları merkezden belirlemeye devam etmekte hatta bunu arttırmaktadır. Özellikle bu dönemde gündeme gelen yeni yerel yönetimler yasası ile merkezi hükümetin yetki devrini, çeşitli nedenlerle tehlikeli gördüğü belediyeler yerine merkeze bağlı İl Özel İdarelerine devretme isteği de bunun kanıtıdır. Ayrıca, acil eylem planlarında bahsettikleri gibi yerelde sivil toplumun ve sermaye gibi ilgi gruplarının katılımını sağlayacak kent konseyleri kurulması için çalışmalar yapmakta ve hizmetin en yetkin şekilde götürülebileceği ölçüğe sahip alt bölgeler bazında yeni kalkınma kurumları oluşturmaya çalışmaktadır.

Görüldüğü gibi Türkiye'nin yaşadığı yeni pratikte, İstanbul'a büyük görevler düşmekte ve küresel ağa eklenme İstanbul üzerinden gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Yerelleşme üzerine oluşturulan politikaların ilk maddesi olan küresel kent İstanbul ile yapılmaya çalışılan; sermayenin ilgisini çekebilecek ve bu yönde finans merkezi olabilme kabiliyeti gösterebilecek bir kent yaratmadır. Dünya'da değişen ekonomik sisteme paralel olarak kentler arasında özellikle yatırımları ve küreselleşme süreci içinde yer alan sermaye akışlarını çekmek üzere başlayan rekabette; Türkiye'nin küresel kenti İstanbul, yarışmada ön plana çıkmaya çalışırken, kültür ve turizm kavramları üzerinden kendi kalkınmasını sağlayacaktır.

İstanbul üzerine yerel kalkınmaya ilişkin planlar; artık sanayileşmeye yeterince doymuş bir kent için farklı bir perspektiften finans, kültür ve turizm kavramları üzerinden hizmetler sektörünün gelişimi ile yapılmaktadır. Bu hedef için birçok kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri hazırlanmaya başlanmış ve öne çıkan faaliyetlerin arsa taleplerinin karşılanması için; sanayisizleşen kentte kamu iktisadi teşekküllerinin yer aldığı araziler bu amaçla satışa çıkarılmıştır. Bunu kamu mülkiyetindeki diğer kentsel topraklar ve hatta okul alanlarının satışı izleyecektir. Bu aşamada İstanbul için sanayisizleşmeye ilişkin birçok sektörün adı anılırken, farklı ihtisas alanlarında da uzmanlaşması beklenirken, esas kaynak yaratacak ve sermayeye bu yatırımları ilginç kılacak enstrüman; kamu mülkleri ve üzerinde yaratılacak rant olacaktır.

İstanbul için yaratılan gelecek Keyder'in (1992) bahsettiği gibi İstanbul mevcut olanakları ve konumu çerçevesinde, küreselleşme pratiği içerisinde küresel ağlara

eklemlenme ve bu ağlarda yer alma bakımından önemli bir potansiyel taşımaktadır. Keyder, aynı şekilde İstanbul'un küresel kent olması sürecini Türkiye'nin de gelişmesine bağlamakta ve Türkiye için İstanbul'un bu ağlarda yer almasının katkılarından bahsetmektedir. Onun Sermayenin mantığına teslim olmaya çağırın bu yaklaşımına göre "İstanbul'u küreselleştirme için yapılacak yatırımlar, aktarılan kaynaklar, Türkiye'nin geleceğini yakından etkileyecektir" (Keyder, 1992: 84). Böylece, Keyder'in teorize ettiği bu konu İstanbul için 2000'li yıllar ile birlikte bir proje haline gelmiştir. İstanbul'un küresel kent oluşu ve bu misyonu ile yarattığı kalkınma, bir yandan ulus devletin kalkınması anlamına gelecek; diğer yandan da İstanbul'un küresel arenaya çıkışını sağlayacaktır. Bu durumda İstanbul'un dünya kenti haline gelişini ülkesel düzeyde desteklemenin aracı, merkezi hükümetin İstanbul politikası olacak ve İstanbul'da özellikle kamu mülkleri üzerinde yapılan plan değişiklikleri ile kentsel toprak alışveriş merkezi, otel, üst sınıf konut ve finans merkezi olmak üzere özelleştirilecektir. Sanayisizleşen kentte yeni sektörlerin hareketlenmesi için, kamu mülkiyetindeki kentsel toprak özelleşecek ve sermayeye kendini yeniden üreteceği alanlar açılacaktır.

Bu son dönem ile birlikte kentte emeğin yeniden üretimi ise tamamen ortadan kalkmaktadır. Kentte bulunan kaçak yapılaşmış alanlar bir önceki dönemde, inşaat sektörünün desteklenmesi ve ekonominin canlandırılması için bir araç olarak görülerek özelleşirken, değişen paradigmada daha önce özelleşen bu alanlar yeniden özelleştirilmek üzere kentsel dönüşüm projeleri ile şekillendirilmek istenmektedir. Kente biçilen yeni rol ışığında kentsel dönüşüm projeleri, mekan üzerinde farklı anlamlar barındırırken; bunlara bütünden bakıldığında da bu projelerin bir birlerinden bağımsız, fakat rastlantısal olmadığı göze çarpmaktadır. Küresel Kent İstanbul Vizyonu ile tetiklenen süreçte, bu vizyonun yarattığı fonksiyonelleşme ihtiyacı, farklı alanlarda kentsel dönüşümün farklı anlamlar içermesine neden olmaktadır. Buna göre İstanbul'un kıyıları bir sterilizasyon sürecine girerken, bir kentsel vitrin halini almakta, diğer taraftan da kıyıda kalmayan bölgeler yeni vizyonun ihtiyaç duyduğu konut alanlarına dönüşmektedir (Kahraman, 2006: 94). Bu süreçte, kentin yeni fonksiyonel dağılımını belirleyen müdahalelerin birçoğu, kamu mülklerinin kullanımları değiştirilerek özelleştirilmesi ile bu alanların tetikleyiciliği sonucu yapılmaktadır.

Özellikle, 2000’li yıllar ile başlayan bu süreçte, önceki bölümlerde gördüğümüz yaklaşımlar terk edilmiş ve devlet İstanbul’da bulunan kamu mülklerini ulusal kaynak yaratmak ve yeni vizyona hizmet etmek amacıyla özelleştirmeye başlamıştır. Elbette bu süreçte finans sektörü yanında diğer bir spekülatif rant elde etme alanı olan kentsel toprağa yönelme isteminde olan sermayenin de büyük baskısı vardır. Bu yeni dönemde, kamu mülkiyetindeki kentsel toprak, merkezi ve yerel yönetimlerin tasarrufunda olan kentsel planlama değişiklikleri ile daha değerli araziler elde etmek amacıyla fonksiyonları değiştirilerek satılmakta ve kamu eliyle yaratılan kentsel rant, Marx’ın belirttiği anlamıyla mutlak rant ve farklılık rantının toplamı olarak sermayeye devredilmektedir.

Bu dönem bir yanıyla plan değişiklikleri üzerinden gelişen yeni bir planlama yaklaşımını getirirken, diğer bir yanıyla da, plansızlığı işaret etmektedir. Askeri darbe ile birlikte kapatılan nazım imar bürosundan sonra 25 yıl gibi bir sürede İstanbul’da üst ölçekli planlar yapılmayacak ya da yapılan çalışmalar iptal edilecektir. Keskinok, bunu şu şekilde ifade etmektedir: “80 sonrası nazım imar bürolarının kapanması ile birlikte İstanbul’un üst ölçek plansız kalması tesadüfi değildir. Hatta Bölgesel olarak kentlerin rant odağı olmasını engelleyecek eşit gelişme koşulları yaratacak olan bölge planlarının yapılmaması / yapılamaması da aynı kaderi taşıyor” (2006: 197).

İstanbul üzerinden Türkiye’yi küresel ekonomiye adapte etmek üzere 2001 yılı krizi ile başlayan bu dönemde, İstanbul ön plana çıkışı ile bu paradigmaya uygun olarak mevzuatın da yeniden düzenlendiği görülür. Özellikle TOKİ ve Özelleştirme İdaresi bu dönemde elde ettikleri sınırsız yetkilerle kentsel toprağa müdahale etme imkanlarını arttırmışlardır. 2004 yılında kabul edilen Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak yetkileri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Bu kanun değişikliği ile TOKİ’nin daha da artacak olan yetki genişliğini sağlayacak düzenlemelerden ilki hayata geçirilmiştir. Kanuna göre TOKİ, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerin, konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda ve valiliklerce toplu konut alanı ilan edilen alanlarda her ölçekteki imar planını yapmaya, yaptırmaya ve tadil ettirmeye yetkilendirilmektedir.

Bu anlamda TOKİ kamu mülkleri üzerinde kendi tasarruf yetkisini kazanmakta, hatta daha önce özelleşen kaçak yapılaşmış alanlarda da yetkilenmektedir. Bu yasanın yürürlüğe girmesi ile devletin kar amacı gütmeyen bir kuruluşu olan TOKİ, inşaat şirketleri ile birliktelikler kurarak, gelir paylaşım modeli¹⁰ adı altında, kar amaçlı konut üretimine başlamaktadır. Bu uygulama ile yerel yönetimlere devredildiği söylenen planlama gibi düzenleyici işlemleri yapma hakkını elde eden TOKİ'nin durumu, yerelleşme söylemine aykırı görünse de; dönemin özelleştirme yaklaşımına ve sermayenin yeniden üretiminin merkezi uygulamalar ile hızlandırılması istemine aykırı değildir.

Aynı ideoloji ile 2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin özelleştirilme sürecinin de başlangıcıdır. 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyeler şirket kurabilecek ve dış kaynak gerektiren projelerde, Hazine Müsteşarlığının görüşünü alarak dış borçlanmaya gidebilecektir. Yeni belediye yasası ile Türkiye'de yerelleşme söylemi vücut bulmakta ve yerel yönetimlerin yetkileri genişletilirken belediyelerin asıl görevleri ve hizmetleri özelleştirilmektedir. Böylece belediyeler kendi mülklerini, yani kendileri inisiyatifindeki kamu arazilerini de istedikleri şekilde kullanmaya başlayacak ve dış borçlanmalara mahkum kalan belediyeler için çözüm özelleştirme olacaktır. Özellikle İstanbul'da bu dönemde belediye mülkleri, merkezi yönetimin uygulamalarına benzer şekilde imar hakları artırılarak özelleştirilecektir. 5393 sayılı Belediye Kanunu belediyelerin sermayeye ihtiyacını arttırırken, sermaye ortaklığı gibi uygulamaları hızlandırmış ve belediyelerin bu alandaki yetkilerini genişletmiştir.

Sonuç olarak kentsel alanda yer alan kamu arazilerinin özel mülkiyete geçmesi süreci son kanun değişiklikleri ile daha da artmıştır. Orman alanları, kıyı alanları ve kentsel mekanda yer alan kamu arazileri özelleşirken, kentsel dönüşümün ön plana çıktığı dönemde, özel sektörün kentsel toprakları kar amaçlı kullanımının olanakları da arttırılmıştır. Bu dönemde kamu mülkiyeti yanında dönüşüm alanlarındaki kentsel toprağın da sermaye birikimine katkı yapacak bir kaynak olarak kullanıldığı

¹⁰ Gelir paylaşım modeli ile TOKİ, rant getirisi yüksek olan kamu arazileri üzerindeki yapılaşma haklarını kendi imar planı yapma yetkisi ile arttırmakta ve bu alanlarda özel sektör tarafından yapılan konut projelerinden elde edilen geliri alt ve orta sınıfa yönelik konut yapmak söylemi altında kullanmaktadır. Bu şekilde yapılan konutların %90'ı İstanbul'da yer almaktadır.

görülmektedir. Tüm bu yaklaşımların ana mantığı ise kamu arazilerinin, daralan ekonominin açılması ve kamunun kaynak sıkıntısının aşılması için kullanımudur.

2005 yılında çıkarılan Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ise, kent merkezinde köhneleşmiş ve bu anlamda ekonomik bir değer yaratamayan, kentsel rant üretme amacıyla özel sektörün girmekte çekindiği tarihi dokunun yoğun olduğu sit alanlarının; devlet eliyle sermayeye rant üretme amaçlı kullanımının yolunu açmıştır. Bu kanun uyarınca belediyelerce ilan edilen “Yenilenme Alanları”nın nasıl belirlendiği açıklığa kavuşmazken, esas amacın her türlü spekülasyona açık mekanlar üretmek olduğu ortadadır. Kentsel sit bütününden ayrı olarak ve ayrı koruma kurullarınca değerlendirilen bu alanlarda, meri planların hükümleri geçersiz olarak görülmekte ve sit alanı içindeki parçacı uygulamalar ile kentsel rantların sermaye aktarımı önündeki tüm engeller kaldırılmaktadır. 2005 yılında kabul edilen kanun, rant amaçlı kentsel dönüşüm uygulamalarında merkezi uygulamalar yanında ön plana çıkan yerel yönetimlerin etkinliğini arttırmakta ve kamu ve özel sektör ortaklığını ön plana çıkarmaktadır. Kamu arazilerinin yanı sıra yerel yönetimler, sermaye ile kurdukları ortaklıklar sonucu; kamunun düzenleyici işlevi üzerinden rant yaratmakta ve bu kentsel rantı sermayeye aktarmaktadır.

2008 yılında kabul edilen 5793 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’da ise TOKİ ve Özelleştirme İdaresi’ne kendi tasarruflarındaki kamu mülkleri üzerindeki plan yapma hakkının genişletildiği ve değişiklik ile yerel yönetimlere ait olan plan onama ve askıya çıkarma yetkilerinin de bu kurumlara devredildiği görülmektedir. Yapılan bu müdahale ile muhalif partilerin iktidarda olduğu yerel yönetimlerin bu kurumların icraatlarını engellemelerinin önüne geçilmektedir. Kanun ile TOKİ’nin yalnızca toplu konut alanlarında geçerli olan plan yapma yetkisi kendi mülkiyetinde olan alanlara da genişletilmektedir. Ayrıca kanun, TOKİ’nin konut dışında diğer fonksiyonlara ait projelere ilişkin de düzenleyici bir kurum haline gelmesinin önü açılmaktadır. Buna göre, 5793 sayılı Kanununun 7. Maddesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun 4. Maddesini değiştiren şu ifadeler yer verilmektedir: “Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak

belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; ... planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.”

Diğer taraftan Kanun'un 15. Maddesi ile de Özelleştirme İdaresi'nin yetkileri genişletilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun ek 3. maddesi ile “Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, ... imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonları müellifi şehir plancısı olmak üzere Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak veya yaptırılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak ve Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle kesinleşir ve bu Kanunun 8 inci maddesinde yer alan ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler...” hükmü getirilmektedir. Yeni kanun maddesinde görüldüğü gibi, Özelleştirme İdaresi kendi tasarrufundaki toprakların kullanım haklarından öte her türlü plan işlemini yapmaya da yetkili kılınmıştır. Hükümet yapılan kanun değişiklikleri ile kentsel toprağın özelleşmesi karşısındaki tüm pürüzleri ortadan kaldırmakta ve kentsel rantın sermayeye aktarılması sürecini kolaylaştırmaktadır.

Ayrıca, bu dönem içinde sıkça gündeme gelen Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı ise kent merkezlerinden daha fazla rant sağlamanın yolunu kolaylaştırmak üzere kanunlaştırılmak istenmektedir. Bu kanun tasarısı uzun süredir rafa kaldırılmış görünse de, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde yapılmak istenen değişiklik teklifi; TBMM İçişleri Komisyonu'nda 31 Mart 2010 tarihinde görüşülmüş ve alt komisyona havale edilmiştir. Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı ile getirilmeye

çalışılan tüm hükümlerin, tek bir kanun maddesi ile düzenlendiği tasarı da aynı mantık zemininde, tüm kentsel ve kırsal toprakların dönüşümünün yolunu açmaktadır. Bu kanun ile tüm toprakların, kentsel rant elde etmek adına sermayeye sunumu kolaylaştırılmakta ve bu konudaki hukuki prosedür düzenlenmektedir. Yasa tasarısı özellikle bu alanlarda mülkiyet sahipleri ile anlaşmaya varılamaması durumunda belediyelere kamulaştırma hakkı vermekte ve kentsel toprağın kamu mülkiyetine geçirilmesini sağlamaktadır. Sonraki aşamada ise özel sektör tarafından yapılacak uygulama sonrası rant artışı gerçekleşecek ve toprağın özelleşmesi ile bu kez kamunun kaynak yaratma amacıyla sermaye ile birlikte kentsel ranta el koymasının yolu açılacaktır. Yasa tasarısı, bunun yanında dönüşüm alanlarında yapılacak işlemlerin İhale Yasası'ndan ve her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden de muaf tutulmasını öngörmektedir.

Görüldüğü gibi ekonominin kentsel rantlar üzerinden krizini aştığı ve küreselleşme ekonomisine tam adaptasyonun sağlandığı bu dönem; getirilen yeni kanun ve kanun tasarıları ile kamu mülkleri üzerindeki rant baskısının genişlediğini ve rant baskısının kamuya kaynak yaratmak adı altında kamu eliyle tüm kentsel topraklara genişlediğini göstermektedir. Dönem içinde, kamu ve sermayenin ilgisi tüm kentsel topraklara genişlemiştir ve bu sürecin etkilerinin kentsel mekandaki yansımalarının daha yıkıcı olacağı açıktır. Kapitalizmin küreselleşen mantığına kentsel rantın elde edilmesi amacıyla teslim edilmiş olan kentsel toprak; eşitsizliklerin, ekonomik ve toplumsal anlamda derinleştiği yeni bir kentsel mekanı tariflemektedir.

2.2. KAMU MÜLKÜ KENTSEL TOPRAĞIN SATIŞI; KENTSEL RANTIN BÖLÜŞÜMÜ

Bu bölüme kadar olan anlatımda; kentsel rant kuramı, Türkiye'de Cumhuriyet ile başlayan süreçte dönemler halinde kamu mülkü kentsel toprağa yaklaşım ve kamu mülkleri üzerinden rant elde etme istemi aktarıldı. Son bölümde ise, 2001 krizi ile başlayan dönemde ülkemizde gerçekleştirilen uygulamalar ve değişen yasal mevzuata yer verilerek, özellikle İstanbul üzerinden bugüne ilişkin bir pencere açılmaya çalışıldı. Bu bölümün amacı ise, içinde bulunduğumuz dönemin başlangıcı olarak alınan 2001 krizi sonrasında, kentsel rant ve kamu mülkiyeti ilişkisini anlamak üzere; kamu mülklerinin özelleşme yöntemleri, kamu mülklerinin

özelleşmesinde aktörlerin rolleri ve hukuksal altyapıyı anlamak üzere mevcut yasal durum aktarılmaya çalışılacaktır.

2001 krizi sonrasında Türkiye, tam olarak adapte olamadığı küreselleşme sürecine adaptasyonunu gerçekleştirme arayışına girmiş ve İMF'ten alınan borçlar sonrası yeniden yapılanma sürecinde kamu mülklerinin satışı ve kentsel rant algısında bir kırılma yaşanmıştır. Yeni dönem ile birlikte devlet ve yerel yönetimler bu kavramsal dönüşüm üzerine kent mekanına yaklaşımlarını gözden geçirirken, kent ise eşitsizliklerin derinleştiği bir mekan halini almıştır. Temel yapıdaki bu dönüşüm, birçok yeni yaklaşımın ortaya çıkması ve sistemin yeniden kurgulanması ihtiyacını doğurmuştur. Bu anlamda, Türkiye'nin kentsel mekan algısı önemli bir değişim sürecine içine girmiş ve Neo Liberal ekonomik anlayışın dayattığı yeni sermaye birikim sürecinde kentler; kamunun kaynak arayışına çözüm yaratan, sermayenin ise spekülative hareketine zemin hazırlayan mekanlar halini almıştır.

Bu bölüm içerisinde yer verilecek anlatımda, işte bu yapısal değişimin aktörleri ve düzenleyici işlemler aktarılmaya çalışılacaktır. Bu nedenle ilk olarak kamu mülkü kentsel toprağın özelleşmesi sürecinde uygulanan yöntemler aktararak, kamunun kaynak ihtiyacını karşılamak üzere rantlara nasıl başvurduğu anlaşılmaya çalışılacaktır. İzleyen bölümün konusu ise, merkezi yönetim yapılarından yerel yönetim yapılarına doğru yerleşen kamu yönetim sisteminde aktörlerin kentsel mekana yaklaşımları, kamu arazilerinin durumu ve kamu arazilerinin özelleşmesi süreçleri irdelenecektir. Bölüm sonunda ise, yapısal bir değişim içinde olan ekonomik sistemle değişen yönetim algısının ürünü olan yasal düzenlemelere yer verilecek ve meriyette bulunan yasalar uyarınca kentsel mekanda bulunan kamu mülklerinin satışına ilişkin yasal çerçeve aktarılacaktır.

2.2.1. Kamu Mülkiyeti ve Mülklerin Satış - Devir Yöntemleri

Marx'ın rant kavramını aktardığımız bölümde belirttiğimiz gibi Marx ve Marksistlere göre özel mülkiyet yarattığı mutlak rant nedeniyle hırsızlıktır. Özel mülkiyet, sahibine artı emeğin bir bölümüne rant olarak el koyma hakkı sağlamakta ve mülkiyet toplumda çelişkileri arttırmaktadır. Bu nedenle Sosyalist ülke örneklerinde, mülkiyet kamulaştırılmış ve özel mülkiyet ortadan kaldırılarak tüm mülkiyet kamuya devredilmiştir. Emek ve sermaye arasındaki ilişkiyi mülkiyet ve

mülkiyetsizlik arasındaki ilişkiye benzeten Marx; özel mülkiyete toplumsal çelişkinin ortadan kaldırılması için son verilmesi ve mülkiyetin devletleştirilmesi gerektiğini söylemektedir (1976: 186). Özetle, Marx'a göre kamu yani devlet, mülklerin tümüne sahip olmalıdır. Marx ve Marksistlerin aktardığı toprağın kamulaştırılması uygulamasının tersine; Türkiye örneğinde gördüğümüz gibi uygulama kamu mülkiyetini özelleştirmek üzerine gelişmiştir. Kamu mülkiyeti, sermayenin yeniden üretimi ve ekonomik krizlerin çıkışı için özellikle kentsel toprak üzerinde düzenleyici bir işlev üstlenmiştir.

	Adet	Yüzölçüm
Hazine Özel Mülkiyetinde Taşınmazlar	3.237.603	182.728.671.116 m ²
Taşınmazlardan Tahsisli Olanlar	579.148	87.154.872.701 m ²

Şekil 2.2. Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Mayıs 2010 Tarihi İtibari İle Durumları (Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü, www.milliemlak.gov.tr)

Bina	116.103
Arsa	388.491
Arazi	729.600
Bağ-Bahçe	167.343
Tarla	1.208.086
Orman	338.630
Orta Malları	79.160
Su Alanları	176.563
Maden-Ocak Alanları	1.430
Deniz Dolgu Alanları	619
Tarih-Kültür Alanları	3.847

Şekil 2.3. Hazinesinin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazların Mayıs 2010 Tarihi İtibari İle Cinslerine Göre Dağılım Listesi (Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü, www.milliemlak.gov.tr)

Bu anlamda, Türkiye'deki kamu mülklerinin satış ve devir yöntemlerine girmeden önce, kamu mülkü kavramının anlamına bakarsak: "Kamu malları, İdarenin veya Kamu tüzel kişinin görevlerini yerine getirebilmesi için kamu hizmetine devamlı olarak tahsis edilen veya doğrudan doğruya kamunun kullanmasına açık olan mallardır. Bu nitelikleri devam ettiği sürece bu mallar, İdare Hukukunun kamu hizmetlerine dair kurallarına tabidir, yani Medeni Hukukun mülkiyete ilişkin kurallarına tabi değildirler" (Kaplan, 1992: 188). Yine Kaplan (1992: 189) kamu mülklerini; kamu hizmeti ile yakından ilgili olan, kamu hizmetinin bir unsuru olacak

şekilde bir hizmete tahsis edilmiş kapital değerleri olmayan hizmet malları ve bir idari tahsis sonucu doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımına açık olan ortak mallar olarak ikiye ayırmaktadır. Kamu mülkleri aynı zamanda, idarenin izni olmadan devredilemezler, haczedilemezler, kamulaştırılmazlar ve her türlü vergiden ve resimden muaftırlar. Bu nitelikleri ile kamuya ait olan taşınmaz mülkler, devlet tasarrufunda ve hizmet niteliğine göre fonksiyonlandırılan ya da ortak kullanıma bağlı olarak boş şekilde tanımlanan, her türlü vergiden ve tapu sicil işleminden muaf olan topraklardır. Bu alanların tüm tasarruf yetkisi, yetkili idarelerde yani kamu düzenini kuran idare sistemine bağlı organlardır.

Kamu mülkü ya da devlet mülküne diğer kaynaklardan alıntı ile bakarsak, Turan'a göre "Devlet mülkü, kamu mülkü ve devletin özel mülkü olarak sınıflandırılabilir... Devlet mülkü, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahipsiz mallar, ortak malları ve hizmet malları olarak ifade edilen mülklerdir" (2008: 94). Onun getirdiği, bir önceki tanımdan farklı bir kategori olan sahipsiz mallar ile kastedilen; kıyıları, ormanlar, tarıma elverişli olmayan araziler, sular ve doğal kaynaklardır. Devletin özel mülkü ise, yukarıda da bahsedildiği gibi, kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları ve kamu hizmetlerinin görüldüğü mülklerdir. Kamu içinde genel bütçeli kuruluşların sahip olduğu mülkler ise, hazinenin özel mülkü olarak tanımlanır. Bu mülkler hazine tarafından kurumlara tahsis edilmiştir ve kurumlara verilen mülk üzerindeki tahsis hakkı kalktığında bu mülkler yeniden devletin özel mülkü haline almaktadır.

Bu şekli ile görüldüğü üzere devlet mülkü olan hizmet mülkleri, ortak mülkler ve sahipsiz mülkler ile devlet mülkiyetindeki özel mülkler ayrılmaktadır. Devlet mülkleri kamu adına tapuda tescilsiz iken ve mülkiyeti bulunmazken, devlet özel mülkleri kayıtlı olan mülklerdir ve özelleştirilen mülkler de çoğu zaman, devletin özel mülkleri olmaktadır. Devlet mülkiyetinde bulunan taşınmaz özel mülkler ise: Devlet özel mülkiyetindeki mülkler adı ile kamusal amaçlarla özel hukuk hükümlerine göre yönetilen taşınmazlar; Hazinenin özel mülkiyetinde olan mülkler adı ile Hazine adına tapu kaydına alınarak Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yönetiminde bulunan ve yukarıda Şekil 2.2. ve Şekil 2.3.'te bilgileri verilen taşınmazlar ile kamu kurumları adına özel yasaları uyarınca tapuda kayıtlı bulunan taşınmazlardır.

Devlet mülkiyeti yer verilen tanımı ile toplum içinde önemli bir düzenleyici işleve sahiptir. Bu nedenle de kamuya ait bu mülkiyetin kullanımı etkin bir şekilde ele alınmalı ve devlet bu anlamda bir politika ortaya koymalıdır. Etkin bir kamu taşınmazları politikası, özel mülkiyet ile toplumsal faydayı bir araya getirmeyi başarmalıdır. Böylesine bir politika geliştirmenin, özel mülkiyetin toplumsal yapıda yarattığı çelişkinin azaltılmasının ve toplum yararına aykırı kullanılmasının engellenmesi kentsel ve kırsal alanda, devlet mülkiyetinin varlığı üzerinden sağlanacaktır. Dolayısıyla kentsel mekanda devlet mülkiyeti kavramına baktığımızda; devlet mülkiyetindeki toprak, kentsel gelişmeyi en sağlıklı ve topluma maliyeti en düşük şekilde sağlamanın aracıdır.

Devletin mülkiyetindeki kentsel ve kırsal toprağın görevinin düzenleyici olduğu ve özel mülkiyetin yarattığı çelişkileri gidermesi gerektiği üzerinde duran Geray (1979 : 3); bu amaçları gerçekleştirmek üzere devletin ve yerel yönetimlerin aşağıdaki ilkelere uymalarının zorunlu olduğunu belirtmektedir:

- “1) Kamusal taşınmazları toplum yararına kullanmayı amaçlayan ilkeleri saptamalıdır.
- 2) Eldeki taşınmaz varlıklarını açık seçik saptamalı, bunlarla ilgili doğru bilgilere sahip olmalıdırlar.
- 3) Kamusal taşınmazları satmak, elden çıkarmak yolundaki sakıncalı uygulamaya son vermelidirler.
- 4) Kentsel gelişme, konut, toprak düzeltimi (reformu) amacıyla kamu taşınmazlarının özel kişilere geçirilmesi yerine, uzun süreli kiralama (leasehold) yolu yeğlenmelidir.
- 5) Kamulaştırmalarda, özel piyasa değeri yerine nesnel değer (yasayla saptanmış ya da vergi değeri) üzerinden karşılık ödenmesi ilkesi benimsenmelidir.
- 6) Kamunun elindeki toprak ve taşınmaz stokları korunmalı, azaltılmamalı, aksine türlü yollardan arttırılmalıdır.
- 7) Güçlü kişilerin kentsel ve kırsal alandaki kamusal topraklar üzerindeki el atmaları, saldırıları, kapışmaları önlenmelidir.”

Ona göre, bu işlemlerin uygulanması kamu mülkiyetindeki toprakların düzenleyici işlevlerini arttıracak ve toplumsal açıdan zararı minimize edecektir. Bu işlem için bir de Sayıştay denetimi gibi, güçlü bir denetim sistemi kurgulanmalıdır.

Genel olarak bu şekilde tanımlanabilecek olan kamu mülklerinin satışı işlemine geçecek olursak, önceki bölümde bahsedildiği üzere, ülkemizde sık karşılaşılan bir uygulamadır. Devletin özel mülkiyetinde bulunan ya da devlet mülkü olan topraklar çeşitli yollar ile özelleşmektedir. Geray'ın karşı çıktığı özelleşme işlemi, diğer bir anlatımla, bahsedilen niteliklerde olan kamu mülkiyetindeki toprağın kamu mülkiyetinden çıkarılması işlemi; yine kamunun idare sistemi içinde yer alan kurumların tasarrufundadır. Bu anlamda kurumlar çeşitli yollarla kamuya ait toprakları özel mülkiyete devredebilmektedir. Satış ya da devir işlemi, dönemsel olarak kamu mülkiyetindeki toprağın özelleşmesini anlattığımız önceki bölümde belirtildiği gibi farklı şekillerde gerçekleşmektedir. Hatta bu satışları gerçekleştirmek üzere pek çok yasal değişiklik yapılması ve bu yasal değişiklikler ile kamu mülkiyetindeki toprağın özelleşmesi işlemi olağanlaşmış bir durumdur.

Devlet mülkiyetindeki toprağın satışı birçok kanunda düzenlenmiş bir işlemdir. Bu konuya hukuksal düzenlemeleri anlatacağımız kısımda değinileceğinden burada yer verilemeyecektir. Burada bir yöntem tartışması yapılarak, kurumların devlet mülklerinin özelleşmesi konusunda üstlendikleri işlevlerini anlamak amacıyla yöntemler sıralanacaktır.

Bu anlamda devlet mülklerinin özelleşmesinde, genel yöntem satıştır ve Devlet özel mülklerinin satışında yetkili olan kurum, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüdür. 1980'li yıllara kadar devlet mülklerinin satışında genel eğilim, sosyal amaçların yerine getirilmesi ya da kamu hizmeti iken; bu dönem ile Müdürlüğün yürüttüğü işlemlerde satışın işlevi, ekonomiye kaynak yaratma olmuştur. Genel Müdürlüğün Web Sitesinde yer alan "Bu taşınmazların ekonomiye kazandırılması ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir." alıntısı bu anlamda manidardır. Hazinesinin özel mülkiyetinde ve devletin tasarrufu altında bulunan toprakların yönetilmesi görevini üstlenen Genel Müdürlük, misyonunu bu taşınmazları ekonomiye kazandırmak olarak tariflemektedir. Bu misyonu gerçekleştirmek üzere kurumun, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde

tanımlanan tasarrufu genişler. Buna göre; satış, devir, irtifak, trampa, tahsis ve kat karşılığı konut yapımı hakları bulunmaktadır.

Hazineye ait taşınmazların satışı işlemleri, Genel Müdürlük tarafından genel olarak; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2943 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri ile 19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak, 01.07.2007 tarihinde yürürlüğe giren ve Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı

Yasal Dayanak	Adedi	Yüzölçümü (m2)	Satış Talimatı (TL)
Devlet İhale Kanununa göre satışına izin verilen taşınmazlar	7847	43. 351 . 631 , 29	41 2. 41 2. 31 5, 06
Kamulaştırma Kanunu ile özel kanunlara göre satış izni verilen taşınmazlar	269	7. 801 . 287, 09	41 . 777. 672, 26
4706 sayılı Kanun gereği satılan taşınmazlar	350	208. 039, 47	6. 071 . 000, 00
Genel Toplam	8466	51 . 360. 957, 85	460. 260. 987, 32

Şekil 2.4. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Tarafından Yapılan Satış Talimatlarının Yasal Düzenlemelere Göre Dağılımı, (Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2009 Yılı Faaliyet Raporu)

inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir. Genel Müdürlükçe 2009 yılında gerçekleştirilen satış talimatlarının kanunlara göre dağılımları Şekil 2.4. verilmektedir.

Tabloda da görüldüğü hazineye ait toprakların satışları, genel olarak Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Fakat bu durumda bazı kısıtlamalar vardır. Bir kamu mülkü, kamu hizmetine tahsis edilmişse, orman yasasına tabiyse, tapuya tescili mümkün değilse, korunması gereken bir varlık ise, üzerinde irtifak hakkı kurulmuşsa, turizm alanlarında imar planı yapılmış ve turizme ayrılmışsa, tapu tahsis belgesi verilmişse, imar planında yol, meydan, otopark, park gibi genel hizmetlere ayrıldığı için belediyelere bedelsiz devri kararlaştırılmışsa satışı mümkün değildir. Bu mülklerin kamu kurumlarına rayiç

bedel üzerinden satışı yapılmaktadır. Fakat satışı yapılacak yer, imar planında satış amacına uygunsa ya da bu alan, imar planı dışı tarımsal karakter gibi satış amacına uygun bir karakterde ise bu kamu mülklerinin satışında herhangi bir sakınca yoktur (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2005: 271).

Yukarıda yapılan genel açıklamada yer verdiğimiz gibi, devlete ait mülklerin özelleşmesi işlemi; satış ile özelleştirme dışında devir, irtifak, trampa, tahsis ve kat karşılığı konut yapımı gibi modellerle de gerçekleşmektedir. Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın özelleşmesinde bu yöntemlerde kullanılsa da, çalışmamızın genel amacı gereği bu yöntemlerin detaylı anlatımına girilmeyecektir.

2.2.2. Aktörlerin Müdahale Biçimleri

Devletin yönetim şeması içinde, kamu kurum ve kuruluşlarının devlet mülkiyetindeki toprak üzerinde belli kanuni düzenlemelerin getirdiği ve belli şartlara bağlanmış olan tasarruf ve mülkiyet hakları bulunmaktadır. Buna göre devletin yönetim şeması içinde, merkezi yönetim ve yerinden yönetim yapıları ile bu yönetim yapılarına bağlı kurumların tümünün, devlet mülkiyeti üzerinde tasarruf hakları bulunurken; bunlardan çok azı devlet mülklerinin satışında aktör olarak yer almaktadır. Bu nedenle kamu idare şemasında yer alan kurumlar arasında, özel kanunlarla devlet mülkiyetindeki toprakların satışı ya da devri yönünde tasarruf hakkı bulunanlar ve bulunmayanlar şeklinde bir ayırım yapılması gerekmektedir. Bu bölümde de devlet mülkiyetindeki toprakların özelleşmesinde söz sahibi olan kamu kurumlarının, bu yöndeki yaklaşımları aktarılmaya çalışılacaktır.

Devlet mülkiyetindeki toprakların satışında esas düzenleyici kurumun Maliye Bakanlığı ve Bakanlığa bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü olduğuna; bir önceki bölümde yer verildi. Fakat Bakanlık tarafından ve özel kanunlar ile yetkilendirilen diğer idareler tarafından gerçekleştirilen satış işlemleri, bir genel politika çerçevesinde gerçekleşmektedir. Toplumsal anlamda düzenleyici bir işlev üstlenmesi gereken devlet mülkiyeti kavramı yanında, devlet mülkiyeti ekonomik anlamda da düzenleyici bir işlev kazanmaktadır. Ekonomik anlamda kazandığı işlevi sürdürmesi ise devlet mülkiyetindeki toprağın özelleşmesi ile ortaya çıkmakta ve kamu kurumları bu işlevde belirleyici olmaktadır. Özellikle kamunun kaynak yaratımı ve

kentsel rantlara kendi adına el koyma girişiminin ön plana çıktığı bu dönem içinde, kamu kurumlarının yaklaşımlarını ele almak daha da önem kazanmaktadır.

Çalışmamızın amacı gereği kentsel mekandaki kamu mülklerinin satışında görev üstlenen kurumların işlevleri bu bölüm içinde açılacak olan başlıklar ile aktarılacaktır. Öncelikle yerleşme ile kentlerde yerele yetki devrini gerçekleştirdiği söylemi içindeki merkezi yönetimin, sonrasında yerel yönetim yapılarının kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı ve kentsel rantın bölüşümü işleminde üstlendikleri görev aktarılacaktır.

2.2.2.1. Merkezi Yönetim Yapıları

Devlet yönetime idari olarak bakıldığında; geleneksel olarak yasama, yürütme ve yargı işlevleri üzerinden şekillendiği tanımı yapılmaktadır. Bu yapının işlevselliğini arttırmak üzere devletin yönetimi ve işlevleri, merkezi yönetim yapıları ve yerel yönetimler olarak düzenlenmektedir. Merkezi yönetim yapılarının ise teşkilatlanması merkez ve taşra teşkilatları ile gerçekleşmektedir. Bunun yanında, devletin örgütlenme şeması içinde esas belirleyici olan, devletin sistemsel olarak kabul ettiği genel iktisadi ideolojidir. Devlet yönetme iradesini bu ideoloji çerçevesinde kullanmakta ve hakim olan ideoloji çerçevesinde irade göstermektedir. Dolayısıyla merkezi yönetim yapılarının ve yerel yönetim yapılarının yaklaşımları bu şema etrafında oluşur.

Özellikle kamu mülkiyeti ve kentsel rantlara dönemselsel olarak baktığımız bölümde, yönetim yapılarının değişen paradigmlar ile farklılaşan yaklaşımlarına ilişkin önemli ipuçları bulunmaktadır. Bugün içinde bulunduğumuz dönem, piyasa belirleyiciliğinde sermaye birikim süreçlerinin spekülasyon alanlarına yöneldiği bir aşamayı işaret ederken; devletin merkezi yapılanması, içinde bulunduğu dönemin gereklilikleri çerçevesinde örgütlenmekte ve politikalarını belirlemektedir. Merkezi yönetimin genel ideolojisinin Neo Liberal piyasa merkezli olduğu dönemin, kentsel alandaki uygulamaları da bu perspektifte oluşan kentleşme eğilimini ortaya koymaktadır. Bu perspektif içinde merkezi hükümet kentsel mekana ve kentsel mekan üzerindeki kamu mülklerine, elde edilecek rant ile kamu yatırımlarına kaynak yaratacak mallar olarak bakmaktadır.

Örneğin, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Arazisi'nin satışından birkaç gün sonra, satış hakkında yaptığı

12.03.2007 tarihinde Yeni Şafak Gazetesi'nde yer alan açıklaması; bu konuda dikkat çekicidir: "Bize, 'Burası fazla etmez, 200-300 milyon dolar ederse eder' dediler. 800 milyon dolara gitti. Şimdi ne diyorlar, 'İstanbul'un taşı toprağı altınmış meğer' diyorlar. 'Çevrede rakamlar 1'e 3 katladı' diyorlar. İş bilen, kılıç kuşananın. Bu parayı duble yollara, Karayolları'nın attığı adımlara ayırıyoruz. Arazide bulunan garajı farklı yerlere kaydıracağız. Böyle kıymetli yeri bu şekilde tutamazdık. Böyle birçok yerler var. Onları zaman içinde aynı şekilde halledeceğiz." Örnek göstermektedir ki, kentsel mekanda merkezi yönetim için satılamayacak şey yoktur ve satış işleminin kendisi, bir yandan sermayenin yeniden üretimi sürecine katkı sağlarken, diğer yandan ranttan pay alan kamunun kaynak sıkıntısını aşmasına yardımcı olmaktadır.

Küreselleşme pratiği içinde Neo Liberal kentleşme sürecinin kentsel toprakta bulunan kamu mülkiyeti üzerindeki tasarrufu, bu anlamda piyasa merkezli bir gelişme göstermekte ve merkezi yönetim yapılarının politikaları da yapıya ayak uydurmaktadır. Bahsedilen çerçevede gerçekleşen merkezi yönetim politikalarında, belirleyici kurumlar ise kentsel toprak üzerinde politika üretici olan bakanlıklar ve bağlı teşkilatları olarak karşımıza çıkmaktadır. Merkezi yönetim yapısı içinde kentsel rantları yönlendiren ve kamu mülkiyetinin özelleşmesi sürecinde öne çıkan kurumlar; Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi bakanlıklar ve onlara bağlı yönetim yapıları ile Başbakanlığa bağlı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Devlet Planlama Teşkilatı gibi yönetim yapılarıdır. Bu kurumlar merkezi bir karaktere sahip olmakla birlikte; yerel düzeyde geliştirdikleri politikalar, aldıkları yatırım kararları ve planlama çalışmaları ile kentsel rantları ve kamu mülkiyetindeki toprakları yönetme yetkisine sahiptir.

Bu kurumların kentsel mekandaki icraatlarına tek tek bakarsak:

Maliye Bakanlığı bu süreçte birebir rol almasa da, bakanlık teşkilatı içinde yer alan ve bir önceki bölümde detaylı şekilde yer verdiğimiz Milli Emlak Genel Müdürlüğü, kentsel toprakta kamu mülkiyetinin özelleşmesi ve kentsel rant konusunda yaptığı aracılık ile merkezi yönetime bağlı en önemli teşkilattır. Son dönem genel yaklaşımı ile birçok kamu mülkü taşınmazın satışına aracılık eden kurum, özellikle kentsel mekan üzerinde gerçekleştirdiği satışlar ile kentsel rantın paylaşımında belirleyici olmaktadır.

Ülkemizin genel imar, toprak ve altyapı politikasının ana belirleyicisi olan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve bakanlık altında çalışan kurumları toprak rantının belirlenmesi konusunda etkili birer aktördür. Bakanlığa bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yaptığı kadastro çalışmaları ile devletin mülkiyeti hakkında bilgi edinmesi ve tasarruf hakkını kullanması yönünde işlev sahibi iken, İller Bankası yerel yönetimler adına gerçekleştirdiği planlama çalışmaları ve altyapı yatırımları ile belirleyici bir işlev üstlenmektedir. Bakanlığın 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı Kanun'un 9. Maddesi ile elde ettiği her türlü plan yapma hakkı ise, kentsel mekan üzerinde yaratılan rantların belirleyicisi olduğunun göstergesidir. Bakanlık şimdiye kadar gerçekleştirdiği uygulamalar ile 3194 sayılı Kanun tarafından verilen hakkını kullanarak, kentsel toprak üzerinde pek çok fonksiyon değiştirici ve dolayısıyla rant arttırıcı plan çalışması gerçekleştirmiştir. Bu anlamda Bakanlık, kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı işleminde söz sahibi olmasa da yaptığı plan çalışmaları ile kamu mülkiyetinin özelleşmesini sağlayacak fonksiyonlara geçişinde ve kentsel toprağın rant değerinin yükseltilmesinde önemli roller üstlenmektedir.

Genellikle kırsal karakter kazanmış olan toprak üzerinde söz sahibi olan Çevre ve Orman Bakanlığı'nın kentsel mekanda da etkinliğini görmek mümkündür. Bakanlığın yetkisi dahilinde bulunan ormanların, kentsel karakter kazanma yönündeki baskılar karşısındaki konumu, kentsel rantlar açısından faaliyetlerinin önemini ortaya koymaktadır. Özellikle son dönemde hızlanan orman kadastrounun gerçekleştirilmesi işlemi ile merkezi hükümet, orman vasfını yitirmiş olan, 2B şeklinde adlandırılan tarım alanları ve kentsel alanlardan büyük bir gelir beklemektedir. Gerçekleşmesi için yasal değişikliklere ihtiyaç duyan bu sürecin, başlatılması yönündeki baskılar her geçen gün artmaktadır. Ayrıca Bakanlık, Devlet Su İşleri (DSİ) gibi büyük kentsel altyapı yatırımları gerçekleştirme yetkisine sahip bir kurumu bünyesinde barındırmaktadır.

Bir diğer bahsedeceğimiz bakanlık ise ülkenin korunması gerekli kültürel ve doğal değerlerini koruma görevi ile eş zamanlı olarak bu değerleri pazarlama işlevini üstlenen ve çelişkili bir misyona sahip olan Kültür ve Turizm Bakanlığı'dır. Bakanlık, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile kanun gereği özel mülkiyette olsa da, devlet tasarrufunda olduğu kabul edilen taşınmaz kültür varlıklarının yönetimi hakkında söz sahibidir. Korunması gerekli kültür varlıklarının

yönetimini koruma bölge kurulları aracılığıyla gerçekleştirmekte ve aynı kanun gereği; sit alanlarında, koruma amaçlı imar planı yapma ve koruma kurulları aracılığı ile denetleme yetkisini de elinde bulundurmaktadır.

Bakanlığın bir diğer yetki alanı olan turizm sektörüne ilişkin yetkilerini düzenleyen 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ise, özellikle kıyı alanlarında kamu tasarrufunda bulunan toprakların yatırım amacıyla sermayeye, toprak rantı ile birlikte bedelsiz devrini sağlamaktadır. Ayrıca kanun hükümleri gereği bakanlığa “Turizm Bölgesi” ilan edilen alanlarda plan yapma ve onama yetkisi verilirken, çoğu sit alanları içinde bulunan turizm bölgeleri ayrıcalıklı imar hakları ile donatılmaktadır. Bakanlığın ikili rolü çelişki yaratıyor görünse de, bu iki rol birbirini tamamlamakta ve bakanlıkça yetkisi dahilinde yapılan işlemleri kolaylaştırmaktadır.

Başbakanlığa bağlı olan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, kentsel topraklar üzerinde kamu mülkiyeti ve kentsel rantların bölüşümün de yaklaşımları ve politikaları ile önemli birer aktördür. Özellikle Özelleştirme İdaresi'ne önceki bölümlerde de bahsedildiği şekilde, 4046 sayılı Kanun ile verilen; kendi tasarrufu altında bulunan, tasfiye edilecek kamu kuruluşlarının sahip olduğu taşınmazların satışı ve bu taşınmazların imar planlarının yapımı yetkileri; kurumun ön plana çıkmasını sağlamaktadır. Tasfiye edilen kamu kuruluşlarının kent merkezinde yer alan taşınmazları üzerinde yaptığı plan değişiklikleri ile kamu mülkiyetindeki taşınmazları özelleştiren kurum, kamu mülkiyeti üzerinden rant yaratma konusunda sınırsız haklar ile donatılmıştır.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından üstlenilen kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın özelleşmesi aşamasındaki rolü ise, kentsel mekan üzerinde kurumun ana belirleyicilerden biri olmasını sağlamaktadır. Son yıllarda kendisine verilen yetkilerin yasal düzenlemeler ile genişletilmesi, kurumun bu anlamdaki icraatlarının yoğunlaşmasına yol açmıştır. Geniş yetkileri ile kamu mülkü kentsel toprak üzerinde her türlü idari ve düzenleyici işlemi uygulama hakkına sahip olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, söz konusu alanlarda gerçekleştirdiği uygulamalar ile kamu tarafından kurulan kar amaçlı bir iktisadi işletme gibi çalışmaktadır. 1984 yılında kurulan, 2004 yılında Arsa Ofisi'nin feshedilmesi ile ofisin yetkilerini alan ve 2008 yılında yapılan değişiklik ile mülkiyetindeki tüm arazilerin kontrolünü ele geçiren idare; kentsel dönüşüm konusunda gerçekleştirdiği

uygulamalar ve gelir paylaşım modeli ile özelleştirdiği kamu arazileri nedeniyle ön plana çıkmaktadır. Kurum üstlendiği görevleri ile kentsel mekanda kamu mülkiyetinin özelleşmesi ve kentsel rantların sermayeye devredilmesi konusundaki işlevini, her geçen gün daha da genişletmektedir.

Başbakanlığa bağlı bir başka kurum olan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ise hazırladığı kentsel politikalar ve yürüttüğü çalışmalar ile kamu mülklerinin durumu konusunda söz sahibi kurumlardan biridir. Bölgesel ölçekte plan yapma, bölgesel ölçekteki yatırımları yönlendirme ve yer seçimlerini belirleme, bölgesel düzeyde kalkınma politikalarını yürütme görevlerini üstlenen kurum; yeni kurulan kalkınma ajanslarının da merkezi sekretaryasını yürütmektedir. Bölgesel ölçekte sermaye yapıları ve sivil toplum kuruluşları ile işbirliği halinde, bölgesel eşitsizlikleri giderme ve yerel kalkınma projesini hayata geçirme istemi ile kurulan ajansların; kentsel politikaların belirlenmesi ve kentsel rantın yönlendirilmesi konusunda belirleyici olması beklenmektedir.

Sonuç olarak merkezi yönetime bağlı bakanlıkların ve kurumların kentsel rantlar, toprak düzenlemeleri ve özellikle kamu mülkiyetindeki topraklar üzerindeki yetkileri; yerleşme söyleminin arka planında merkezi bir yönetim gücünün hala varlığını sürdürdüğünü göstermektedir. Devlet, sermayenin kentsel mekanda yeniden üretimi sürecinde merkezi yönetim kanalı ile rolünü sürdürmekte ve kentsel mekan üzerinde toplumsal, ekonomik ve mekansal ayrışmanın derinleşmesine katkıda bulunmaktadır. Yeni dönemde kentsel mekanda işlevi süren merkezi yönetim yapılarının düzenleyici fonksiyonu, rantın dağıtım mekanizmasında önemli bir görev üstlenirken; oluşan rantın devlete, kaynak yaratma amacıyla dönüşünü sağlamakta ve devletin kendisinin kentsel mekan üzerinde spekülatif hareketlere yönelmesini sağlamaktadır.

Fakat kamu arazilerinin ayrıcalıklı planlama hakları sağlanarak satılması ve sermayenin yöneldiği kentsel rantın bölüşümünde, en uygun koşulların hazırlanması görevini üstlenen merkezi yönetimin ayrıcalıklı kurumları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı diğer kurumlardan farklılaşmaktadır. Özellikle son yasa değişiklikleri ile kentlerde sınırsız planlama ve düzenleme yetkileri ile donatılan bu iki kurum ve uygulamaları; Türkiye kentlerinde eşitsizlikleri arttırırken merkezi yönetimin kentten çekilmek konusunda ne kadar isteksiz olduğunu da göstermektedir.

2.2.2.2. Yerel Yönetimler

Devlet örgütlenmesi içinde, kamu idaresinin yereldeki işlevlerini sürdürmek üzere daha çok icraatçı görevler üstlenen yerel yönetim yapıları; son dönemlerde Türkiye’de önem kazanmışlardır. Özellikle, her ne kadar bir üst bölümde aksi ile karşılaşsak ta, devletin kentsel mekandan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetim yapılarına kısmen terk etmesi; yerel yönetim yapılarını yenilenmeye zorunlu bırakmış ve kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmelerini sağlamıştır. Yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini kentsel mekan ve yapılar üzerinde yeniden konumlandırmaya başlayan yerel yönetimler; özellikle planlama yetkileri ile kentsel topraktaki rantların bölüşümünün belirlenmesinde ön plana çıkmaktadır.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile kent planlama konusunda yetkiler kazanan; 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 2005 yılında 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun kabul edilmesi ile görece serbestliği artan yerel yönetimlerin, sermaye ile ilişkileri de değişime uğramıştır. Planlama yetkisinin yerelleşmesi yerel yönetimler üzerindeki baskıyı arttırırken, idarecileri rant amaçlı baskı grupları ile karşı karşıya bırakmıştır. Yerel yönetimlerin yetkilerinin genişletilmesi ise asıl görevleri olan hizmetlerinin özelleştirilmesine neden olurken, dış borçlanmaya girme kabiliyeti kazanan yerel yönetimlerin sermayenin kolayca baskısı altına girebileceği bir dönem başlamıştır. Bu dönemde rant amaçlı ilgi grupları, küçük sermaye gruplarından büyük sermayeye doğru evrilmekte ve yönetim yapıları etrafındaki çıkar grupları da bu anlamda değişmektedir.

Şengül (2001:156 – 165) yeni yerel yönetim yapılanmasını üç temel vurgu üzerinden açıklamaktadır: Bunların ilki devletin kentsel mekandan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlanması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutudur. İkinci vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetişim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde gördüğümüz yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetişim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır.

Kentler yeni biçimleri ile ekonomik gelişmenin odakları haline gelirken sermayenin hareketliliği ve merkezin bu alanlarda daha az müdahaleci hale gelmesi ile yerel yönetimlerin uluslararası mekansal işbölümünde kendilerine daha iyi bir konum elde etmeye yönelik olarak birbirleriyle yarışmaya itilmeleri göstermektedir ki, süreç yerel yönetimleri emeğin yeniden üretimden uzaklaştırırken sermayenin yeniden üretimine yönelik politikalara yakınlaştırmaktadır. Bu yeni süreç, yerel yönetimde hizmet üretimini emekten sermayeye doğru yönlendirmiştir. Bu anlamda kentsel hizmetler başka bir sorunsal boyut kazanarak, sermayenin yeniden üretimine yönelik olarak sermayenin ihtiyaç duyduğu altyapı, iletişim, planlama ve benzeri alanlara kaymıştır.

Diğer taraftan da, yerel yönetimler tarafından büyük altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmeye çalışılması ve sermaye ile birebir ilişkiler kurulması; başka bir süreci de beraberinde getirmekte ve yerel yönetimler yeni düzenlemeler ile birlikte bu yatırımlar için dış krediler aldıkları sürece, sermaye yapılarına daha da bağımlı hale gelmektedir. Bugüne kadar merkezin gölgesinde kalan yerel yönetimler, yeni gelişmeler paralelinde siyasal güç kazanmış, fakat sermaye ile de birebir ilişki içine girmiştir. Bu anlamda kentsel rantların oluşmasında belirleyici bir role sahip olan Türkiye'deki yerel yönetimler, spekülasyonun çerçevesini de belirleyen yönetim yapıları halini almıştır. Yerel yönetimlerin her geçen gün genişleyen ve sermayenin yeniden üretimini sağlayacak koşulların yaratılması görevini gerçekleştiren işlevleri ise; kent planlama ve kentsel altyapı yatırımlarının sağlanmasıdır.

Yerel yönetim yapılarının yatırımlarına bakıldığında ise, genellikle dışsal ekonomiler yarattıkları görülür. Diğer bir anlatımla yerel yönetimlerin yatırım yaptıkları alanın çevresinde bir değer oluşur. Bu şekilde bir yatırım hem toprağın değerini artırırken hem de kentsel topraklar üzerindeki kullanımların değişimi sonucunu doğurmaktadır. Böylece yerel yönetimler, kentsel planlama ile kentsel toprağın rant değerini arttırırken, diğer taraftan ise, yaptığı yatırımlar ile özel mülkiyete konu olan kentsel toprağın dolaylı olarak kullanım biçimini değiştirmekte ve rant yaratmaktadır. Harvey (1999)'in çizdiği teorik çerçeveden bakarsak, yerel yönetimler sermayenin birinci çevriminde oluşan aşırı birikimin ikinci çevrime yönelmesi için, kentsel mekanda gerekli koşulları yaratmakta ve sermayenin kentsel toprakta yapılı çevre

üzerinde yapılanmasını sağlayarak kentsel rantların bölüşüm ilişkilerini belirlemektedir.

Yerel yönetimlerin kamu mülkleri üzerinden sermayeye rantın aktarımı sürecinde aldığı görevlere bakıldığında ise, yerel yönetimlerin merkez yönetim ile benzer amaç ve politikalar ile hareket ettiği görülmektedir. Özellikle yeni yasal altyapıları nedeniyle sermaye ile daha sıkı ilişki halinde olmak zorunda kalan ve dış borçlanmalar yapan yerel yönetimler; merkezi yönetime benzer şekilde, kullanım tasarrufu kendinde ve kamu mülkiyetinde olan taşınmazlarını satışa çıkarmak durumunda kalmıştır. Bu durum daha önceki dönemlerde, özellikle hükümet ile siyasi farklılıkları bulunan yerel yönetimlerin zorunlu olarak gerçekleştirdiği bir uygulama olarak gerçekleşse de; yeni dönemde bu zorunluluk yerini, yerel yönetimlerin değerli arazileri üzerindeki rantı paylaşma istemine bırakmıştır. Bu dönemde kendini, kaynak sıkıntısı içinde bulan yerel yönetimlerin kamu mülkleri üzerindeki tasarruf haklarını, merkezi yönetim yapılarına benzer şekilde kullanmakta olduğu görülmektedir.

Yerel yönetimler, kent merkezlerinde kalan arazileri üzerinden yaratılacak rantın maksimize edilmesi amacıyla, kendi mülkleri üzerinde plan değişikliği yaparak kentsel toprağın emlak fiyatını mümkün olduğunca yükseltmekte ve elde edeceği rant değerini artırmaktadır. Birçoğu kamulaştırma yöntemi ile ya da kentsel karakter kazanan toprağın düzenlenmesi sırasında düzenleme ortaklık payı olarak alınan ve yerel yönetim mülkiyetine geçmiş olan bu arazilerin; özel mülkiyetten kamu mülkiyetine oradan yeniden özel mülkiyete geçişi de farklı bir çelişki yaratmaktadır. Yerel yönetimler 3194 sayılı Kanun ile edindikleri plan yapma ve onama yetkisini kullanarak, mülkleri üzerinde plan değişiklikleri ile ayrıcalıklı imar hakları tanımlamakta ve ayrıcalıklı imar hakları ile birlikte kamu taşınmazlarının satış yoluyla sermayeye devrini gerçekleştirmektedir. Özetle, kamu mülkiyetindeki kentsel toprak üzerindeki tasarrufları nedeniyle yaratılan rant yönünden merkezi yönetim ile yerel yönetimlerin uygulamalarının farklılık göstermediği ortadadır. Her iki yönetim yapısı da, elde ettikleri rant değerini sermaye ile paylaşırken, oluşan değerleri kaynak sıkıntısını aşmak üzere kullanmaktadır. Yerel yönetimlerin kamu mülklerini, kaynak yaratma amaçlı satışının uygulamasına ilişkin ilginç bir örnek ise İstanbul'da yaşanmıştır. 2006 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde

bulunan ve bulunduğu konum açısından yüksek bir emlak değerine sahip olan Levent İETT Garajı'nın satışı sırasında, açıklama yapan Belediye Başkanı Kadir Topbaş; elde edilen gelirin, yapımı planlanan karayolu tüneli projelerinde kullanılacağını belirterek uygulamanın amacını göstermektedir.

Yerel yönetimlerin bir diğer işlevi ise kendi kurdukları şirketler ile hizmetlerini özelleştirmeleri ve kamu mülkleri üzerinde gerçekleştirdikleri toplu konut uygulamalarıdır. 5393 sayılı Kanun ile kazandıkları bu hak dolayısıyla, yerel yönetimler, konut projeleri üretmekte ve kamu arazileri üzerinde üretilen konutların satışını gerçekleştirerek şirketleri aracılığıyla rant elde etmektedirler. Yerel yönetimlerin şirketleşme hakkını elde etmesi bu yönüyle çalışmamızın genel amacı olan, kentsel topraktaki kamu mülkiyetinin özelleşmesini anlama çabamız açısından önemli bir örnektir. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediyesi, kendi bünyesindeki 23 adet şirketi ile hizmetlerini özelleştirirken; KİPTAŞ ile birlikte yaptığı toplu konut uygulamaları ile kamu mülkleri üzerindeki kentsel rantlara da el koymaktadır.

Kamu mülklerinin satışı ve kamu mülkleri üzerinden rant elde edilmesi uygulamasına başka bir yönden bakarsak; uygulamaların önlenmesi sürecinde, yargı ve kamu kurumu niteliğindeki meslek odalarının ön plana çıktığı görülür. İlk olarak bahsetmemiz gereken kurum ise Anayasa Mahkemesidir. Yasama organı olan Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edilen bu yöndeki birçok kanun ya da kanun maddesi, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilerek uygulamaları durdurulmuştur. Anayasa Mahkemesi'nin kamuyu zarara uğratan kentsel rantlar ile kamu mülklerinin özelleşmesi işlemlerinin önüne geçen kanun iptali kararları yanında; Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay 6. Dairesi'nin benzer uygulamalara ait projeler bazında aldıkları kararlar, önemli iptallere neden olmuştur. Özellikle, meslek örgütlerinin hukuksuz olarak niteledikleri bu yöndeki işlemlere karşı başvuruları ile alınan mahkeme kararları, birçok satışın engellenmesi ve projelerin uygulamalarının durdurulması ile sonuçlanmıştır.

2.2.3. Hukuksal Düzenlemeler

Kamu mülkü ve kamu mülkü kentsel toprağın özelleştirilmesi¹¹ sürecinde hukuksal altyapıyı belirleyen meri kanun ve yönetmeliklere yer vereceğimiz bu bölümde,

¹¹ Çalışmamız kapsamında yer almayan Hazine'ye ait tarım arazilerinin özelleştirilmesi esaslarını belirleyen kanunlara bu bölümde yer verilmemiştir. Bu amaçla yasalaşan ve meriyette bulunan

mevzuat içeriklerine ilişkin anlatımlara yer verilecektir. Bu anlamda ilk ele alınması gereken kanun, kanunlar hiyerarşisinde en üstte yer alan ve devletin hüküm ve tasarruflarının genel tanımlarının yapıldığı, genel kuralların belirlendiği Anayasadır. Çalışmamız çerçevesi içinde yer verdiğimiz tüm kavram ve kuralların yönetilmesi ve belirlenmesi işleminin temeli Anayasa’da yer almaktadır. Buna göre, çalışmanın ana elamanlarından olan mülkiyet hakkı, devletin yönetim yapıları, yargı, mekansal düzenlemeler, özelleştirme ve planlama işlemini düzenleyen mevzuatın tümü Anayasa’nın çizdiği çerçevede oluşturulmaktadır.

Anayasa’nın “Mülkiyet Hakkı”na ilişkin yaptığı tanımlama ise konumuz açısından oldukça dikkat çekicidir. Mülkiyet hakkını tanımlayan 35. Madde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, bu madde ile getirilen “mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz” hükmü, mülkiyetin toplum yararına aykırı kullanımı anlamına gelen toprak üzerinden elde edilen rantlara karşı Anayasa’nın engelleyici bir hüküm getirdiğini göstermektedir (Keleş, 2002: 610).

Anayasa’nın belirleyiciliğinde oluşan mevzuata ilişkin ilk bahsedilmesi gereken ise, 1926 tarihli Medeni Kanun’dur. Mülkiyet haklarının düzenlediği ve kamu mülkü kavramının tanımlandığı Medeni kanun ile Osmanlı sonrasında modern anlamda mülkiyet hakları tanımlanmaktadır. Cumhuriyet ideolojisi ile toprakta mülkiyet hakkını kuran kanun gereğince; devlet tasarrufundaki topraklar yanında, kullanım hakkına sahip olup mülkiyet hakkını elde edemeyen kişiler de mülkiyet hakkına kavuşmuştur. Yukarıda değindiğimiz devlet mülkü ve devletin özel mülkü kavramları da bu kanun ile birlikte ilk kez şekillenmiştir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ise Medeni Kanunun yerini almış ve kanunun mülkiyete ilişkin genel amaç ve hükümlerini korumuştur.

Çalışmamızın içeriği gereği, kamuya ait taşınmaz mallar ve kamuya ait taşınmaz malların özelleşmesi ile ilgili olarak yapılan mevzuat taramasında, konu hakkında hukuki düzenlemeleri içeren yasalar, kanun hükmünde kararnameler, yönetmelikler ve diğer hukuki düzenlemeler tespit edilmeye çalışılmıştır. Fakat çalışma içinde bahsedildiği ya da çalışmamızın genel konusu itibari ile bahsedilmesine gerek

kanunlar ise şunlardır: 19.02.1995 tarih ve 22207 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanan, 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun ile değişik Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında 4070 Sayılı Kanun ve 20.05.1987 tarih ve 3367 sayılı Kanun ile 27.05.2004 tarih ve 5178 sayılı Kanun ile değişik 442 Sayılı Köy Kanunu.

olmadığı düşüncesiyle; tüm hukuksal düzenlemelere bu bölümde yer verilmemiş, özellikle kamu mülklerinin özelleşmesini düzenleyen mevzuat ele alınmıştır.

Kamuya ait taşınmaz mallar ve kamuya ait taşınmaz malların özelleşmesi ile ilgili meriyette olan hukuksal düzenlemeler, Adalet Bakanlığı veri tabanı üzerinde yapılan incelemede tespit edildiği kadarı ile şu şekildedir:

775 sayılı Gecekondu Kanunu, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 1050 sayılı Genel Muhasebe Kanunu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu, 3083 sayılı Tarım Reformu Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun, 3213 sayılı Maden Kanunu, 818 sayılı Borçlar Kanunu, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6760 sayılı Vakıflar Umum Müdürlüğü Vazife ve Teşkilatı Hakkında Kanun, 13 Mart 1329 tarihli İl Özel İdaresi Kanunu, 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun, 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun, 743 sayılı Medeni Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 815 sayılı Kabotaj Kanunu, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,

2943 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu, 442 sayılı Köy Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 4071 sayılı 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun, 4072 sayılı 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Altyapılı Arsa Üretimi Ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik, Taşocakları Nizamnamesi, Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik yapılan inceleme sonucu ilgili olduğu tespit edilen hukuksal düzenlemelerdir.

Günümüzde görüldüğü gibi yürürlükte olan birçok yasal düzenleme, topraktaki kamu mülkiyeti ve kamu mülkü toprağın özelleşmesini düzenlemektedir. Fakat kentsel karaktere sahip olan kamu mülkü toprağın satışını düzenleyen hukuksal düzenlemeler ayrıca ele alınacaktır. Bu içerikteki kanun ve yönetmeliklerin özet halinde aktaracağımız içerikleri şöyledir:

Kanunlar arasında öne çıkan ve çalışma da içeriklerinden bahsedilecek olan kanunlardan ilki, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'dur. Kanun, genel ve katma bütçeli idareler, belediyeler ve il özel idarelerinin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işlerinde bu kanun hükümlerinin uygulanmasını öngörmektedir. Kanunun taşınmazlarla ilgili maddeleri; Hazinesinin özel mülkiyetinde, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri kapsamakta ve sadece genel bütçeli dairelerle sınırlı olarak taşınmazların özelleşmesi ile ilgili hükümleri içermektedir.

Ayrıca, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 72. Maddesine göre kamu yararına çalışan derneklere satış işlemleri düzenlenmekte ve hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar; "kamu yararına çalışan dernek statüsü kazandırılmış derneklere, kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere satış tarihindeki alım satım rayıcı dikkate alınarak doğrudan satılmaktadır." Fakat satılan taşınmazların tapu kütüğüne de satış amacı dışında kullanılmayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulmaktadır. Beş yıl içerisinde

kuruluş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, satış bedeli üzerinden hazine tarafından geri alınmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. Maddesinde getirilen düzenlemede, hazineye tescil edilen arazilerin satışı konu edilmektedir. Buna göre, "Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder." hükmü ile imar uygulaması sırasında hazineye geçen mülkiyetin satışına ilişkin belediyeler ve mücavir alan sınırları dışında valilikler; kamu mülkiyetine geçen kentsel toprağı satma hakkına kavuşmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 11. Maddesine göre de; "imar planlarında genel hizmetlere (yol, park, otopark vb.) ayrılan alanlar ile 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyı tanımına giren hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devlet Karayolları alanına isabet eden yerler, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde bedelsiz olarak kamunun kullanımına terk edilmektedir."

Bugünlerde yeniden uygulamaya konulmak istenen, 3302 sayılı Orman Kanunu'nun 2 B maddesi ile; orman alanlarının hazineye tescili ve satışını düzenlemektedir. Kanuna göre, "31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılır. Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır." hükümleri getirilerek, kamu mülkiyetinde bulunan ve devlet mülkü olarak tanımlanan orman alanları özelleştirilmektedir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi ile getirilen düzenlemede, kamunun diğer kamu kurumlarına taşınmazlarını satışı gerçekleştirilmektedir.

Hükme göre, kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumuna rayiç bedel üzerinden doğrudan satılmaktadır. Madde hükmüne göre yapılan uygulamalarda, kurumların taleplerinin kuruluş kanunları ile belirlenmiş zorunlu görevlerinin kamu hizmeti niteliği taşıyor olması gerekmektedir. Ayrıca taşınmazın satış işlemi ile birlikte tapu kütüğüne, satış amacı dışında kullanılmayacağı yönünde şerh düşülmektedir.

Yukarıda da bahsedildiği gibi, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanununda belirtilen görevler Arsa Ofisi'nin kapatılması ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir. 1164 sayılı Kanuna göre; "Hazineye ait taşınmazlar, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek, konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu tesislerine yönelik amaçlarda kullanılmak üzere müşterek komisyon veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen komisyonca, takdir edilen bedeller üzerinden Toplu Konut İdaresine satılmaktadır". Fakat kanun ile getirilen rant artışını engelleme görevi yerine; TOKİ yaptığı uygulamalarda kanun ile elde ettiği bu hakkı, rant değerini arttırmak ve kamu mülkiyetini özelleştirmek üzere kullanmaktadır.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca da, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı koordinatörlüğünde oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca yer seçimi kesinleşen alanlarda bulunan hazineye ait taşınmazlar, organize sanayi bölgesi olarak kullanılmak amacıyla kanuna göre oluşturulan Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine harca esas değer üzerinden satılmaktadır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ise hazinenin pek çok mülkünün özelleşmesini sağlanması açısından önem kazanmaktadır. 2001 yılında kabul edilen kanuna göre amacı "Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması" şeklinde tanımlanmaktadır. Kanun hazineye ait taşınmaz malların; "Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere, Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına, Hisse oranı yüzde kırkı, hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına, Belediye ve

mücvir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına, 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara, Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara, Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine, Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılması” hükmünü getirmektedir.

Bu kanun, en son çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamına girmeyen, fakat 31.12.2000 tarihine kadar yapılmış olan gecekondular için yeni bir af niteliği taşımaktadır. Bu şekilde satılan alanlar, gecekondular sahiplerinin daha sonra yapılacak imar planları ile özelleşen mülkiyet üzerinden planın sağladığı rantı el koymalarını sağlayacaktır. Ayrıca yukarıdaki hükümde görüldüğü gibi, belediyeler kanun kapsamında yapılan satışlardan, diğer bir anlatımla rant gelirinden pay almaktadır.

11.09.2004 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik ise, “Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tespit edilen yerleşim yerlerinde düzenli ve kontrollü kentleşmeyi sağlamak üzere; konut yapımına uygun arazi ve arsaların seçimi ve temini, arsa geliştirmeyi kolaylaştıracak ve hızlandıracak yöntemlerin belirlenmesi, doğal ve çevresel değerlerin korunarak sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanması ve arsa arzını artırarak fiyatların düşürülmesi için altyapılı arsa üretimi ve üretilen altyapılı arsaların tahsis yoluyla satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemek” amacı ile kabul edilmiştir.

Yönetmelik; hazine, kamu kurum ve kuruluşları mülkiyetinde bulunan yerlerde, altyapılı arsa üretimine uygun arazilerin tespiti hükmünü getirmektedir. Yönetmeliğe göre, “Altyapılı Arsa uygulaması yapılacak alanın, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alıyor ise en az 1000, diğer belediye sınırları içinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte olma zorunluluğu” bulunmaktadır. “Alan, belediye ve mücvir alan sınırları dışında ise ve imar planları bulunmuyorsa 20 hektardan küçük” olamamakta ve “Uygulama yapılacak yerdeki konut açığı, göç,

nüfus hareketi, topografik yapı, mülkiyet dokusu ve benzeri sebeplerle yukarıda belirtilen büyüklüklerin altına inilmesine Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu” tarafından karar verilmektedir. Altyapılı arazi üretme amacı ile hazırlanan yönetmeliğe göre TOKİ; hazineden tescilli araziler ile tescil dışı alanların kadastrosu yapılarak hazine adına tescilinden sonra devir, satın alma veya trampa yolu ile arazi temin etme haklarını elde etmektedir. Daha sonra ise TOKİ elde ettiği bu arazileri, altyapılı hale getirerek, ihale mevzuatı hükümleri çerçevesinde doğrudan veya yönetmelik hükümlerine göre; kooperatiflere, kooperatif birliklerine ve kooperatifler merkez birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, belediyelere, kendi konutunu yapanlar ve inşaat şirketlerine tahsis yoluyla satabilmektedir.

19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ise 01.07.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecri misil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslarına ilişkin düzenlemeler içermektedir.

Görüldüğü gibi kamu mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ve taşınmazların özelleşmesine ilişkin hukuksal düzenlemeler önemli bir külliyet oluşturmaktadır. Düzenlemelerin tümü bir arada değerlendirildiğinde; hazineye ait taşınmazların satılması gerektiği düşüncesinin kamu idaresi tarafından özellikle son dönemde ön plana çıkarıldığı ve bu konuda gerekli tüm hukuksal düzenlemenin yapıldığı görülmektedir. Bu satış mantığı ise genel olarak iki gerekçeye dayanmaktadır. Bunlardan biri, kamu mülkiyetindeki toprağın özellikle kentsel arsa talebiyle işgale uğraması ve buna kamunun engel olamadığı gerekçesi iken; ikincisi kamunun satışlarla kamu yatırımları için kaynak sağladığı şeklindeki gerekçedir.

Fakat çalışma içinde sıkça tartıştığımız gibi, kamuya ait toprakların satışı sonucu oluşan tablo, bu iki gerekçeyi de yalanlamaktadır. Kamu mülklerinin işgaline yönelik uygulamanın engellenmesi için, bu alanların satılması yeni işgalleri gündeme getirecek ve çözüm olamayacaktır. Diğer taraftan kamunun mülkiyetindeki taşınmazları, kamuya yatırım amaçlı kaynak sağlama adına satması ise; toplumsal yarara aykırı olarak bu alanlarda rant artışını gündeme getireceğinden, kamu politikası açısından bir çelişkiyi ortaya koymaktadır.

2.2.4. Kentsel Rant, Kamu Arazileri ve Kent Planlama

Çalışmanın ana eksenini oluşturan ve önceki bölümlerinde detaylı olarak ele alınan üç kavrama birlikte yeniden bakıldığında, devam eden bölümde ele alacağımız pratiğe ilişkin anlatımın genel teorik çerçevesi de çizilecektir. Bu anlamda kentsel rant, kamu arazileri ve kent planlama kavramlarını yeniden tartışmak, teori ile pratiği birleştirmek anlamında da bizlere yardımcı olacaktır. Bölüm başlığında yer verilen üç kavramı birlikte düşünme çabası, karışık bir teorik çerçevede ele aldığımız kavramların zihinlerde kolayca örtüşmesine yardımcı olmak amacını taşımaktadır. Bu nedenle bu bölümde, buraya kadar yapılan anlatımın özeti ile üç kavramın kentsel mekandaki birlikteliği anlaşılmasına çalışılacaktır.

Bu sorgulamaya rant kavramına geri dönerek başlar ve Adam Smith'in basitleştirilmiş rant tanımı ile rantı yeniden tanımlarsak; rant, toprağın yarattığı farklılığı da içine koyarak söylenirse, toprağın yarattığı en yüksek bedelin karşılığıdır. David Ricardo'da da ise bu tanım, orijinal ve üretilemez toprak gücünün kullanımı için toprak sahibine ödenen yeryüzü ürününün payı olarak görülür. Marx ise ranta, emeğin ücret değerini ödedikten sonraki artığın birikimi olan toprak sermayesinin, kira karşılığında ödenen kısmı demektedir. Anlaşıldığı üzere rant, bu kuramcıların çalışmaları ile değer teorisi çalışmaları içinde toprağa ödenen bedel, toprağın verimliliğine ödenen bedel ve emeğin oluşturduğu değer üzerinden alınan bedel olarak kavramsallaşmaktadır.

Tarımsal karakterdeki toprağın öncülüğünde ortaya çıkan bu kuramsal çabalar, kentsel mekan üzerine çalışan ardıllarının elinde ise farklı sonuçlar verecektir. Klasik iktisadın eleştirisi ile değer ve rant kavramlarına farklı bir bakış getiren Neo Klasik İktisatçılar, rantı toprak sahibinin elde ettiği değer bir bölümü olarak tanımlamaktadır. Bu tanım sonucunda ise, rantın en yararlı üretim biçimini bulmak üzere çalışmalarını, kentte yerleşim kuramları çerçevesinde geliştirmişlerdir. Marksist kuramcılar ise yaptıkları rant analizinde, Marx'ın geliştirdiği rant kategorilerini kullanarak, yeni ekonomik sistemde kentsel toprak üzerinde gerçekleşen ekonomik faaliyeti anlamak için rantı kullanmaktadır. Buna göre rant, kapitalizmin yaşadığı ekonomik çıkmazlarda kentsel mekan üzerinden ona nefes aldırarak, sermayenin yeniden üretim biçimlerinden biri olmaktadır.

Klasik İktisadın eleştirisini yapan ve rantı kategorilere ayıran Karl Marx, görüldüğü gibi, bugün hala geçerliliğini sürdürmekte olan eleştirel yaklaşımın öncüsü olmuştur. Çalışmanın teorik çerçevesini oluşturan Marx'ın çalışmaları, önceki bölümlerde sıkça vurgulandığı gibi, her ne kadar kentsel mekan üzerine yoğunlaşmamış olsa da, kent mekanında rantın izini aramak için yeterli bir çerçeve sunmaktadır. Özellikle 1970'li yıllar sonrasında Marksist iktisat içinde yeniden tartışılmaya başlanan rant kavramı ile birlikte, kentsel rantlar da sorgulanmış ve bu alanda önemli çalışmalar ortaya çıkmıştır.

Rıfki Arslan'a göre ise rant, Marksist kuramcılarının tanımladığı gibi sadece sermaye lehine kullanılan bir araç değil, aynı zamanda kamusal faaliyetler için de kullanılabilir bir araçtır. "Rant çok kötü bir şey değildir, ekonominin temel direklerinden biridir. Ama, bunu eğer serbest bırakıyorsanız, kendi topraklarınızı denetleyemiyorsanız, o zaman rant çok kötü bir faktör olmaktadır. Aslında ekonomide rant, bir yerde kentlerde fonksiyonları dağıtmanın rasyonel bir aracıdır" (Arslan: 1998). Ona göre rant, esasında spekülasyon konusu yapıldığı zaman tehlikeli bir araç haline gelmektedir. Spekülatif amaçlarla rant elde etmek istemli faaliyetler, planlama faaliyetini imkansız kılan en büyük faktörlerden bir haline gelmektedir. Çalışmanın da kentsel rantlar üzerinden kamu mülkiyetini sorgulama amacı, bu spekülatif faaliyetlerin kentsel mekan üzerindeki sonuçlarını sorgulamaktır.

Sermayenin kentsel mekan üzerinde yeniden birikim sürecini işletmek için gerçekleştirdiği spekülatif faaliyetinde ise, Marx'ın tanımladığı rant kategorilerinden ikisinin ön plana çıktığı görülmektedir. İlk olarak üretilemez bir kaynak olan toprağın mülkiyetine sahip olma imkanının sağladığı ayrıcalık olarak, mutlak rant değeri ve kentsel toprağın verimliliği, yani taşıdığı imar hakkı nedeniyle sahip olduğu farklılık rantıdır. Bu iki değer bir aradalığı ise bize, yeni bir rant kategorisini anlatmaktadır. Mutlak rant değeri olmayan kamu arazilerinde oluşan özel mülkiyet sonucu elde edilen değer ve kamusal fonksiyonları nedeniyle değersiz olan bir alanda özelleşen fonksiyonlar ile elde edilen farklılık rantı sonucu oluşan değer toplamı; bize ayrıcalıklı bir rant kategorisini işaret etmektedir. Bu anlamda ise kentsel mekan üzerinde yer alan kamu arazilerinin varlığının önemini yeniden vurgulamak gerekmektedir.

Özellikle gelişmiş kapitalist ülkelerde geleneksel olarak kamu topraklarının korunması ve bu toprakların genişletilmeye çalışılması, kentsel toprakta kamu mülkiyetinin düzenleyici bir aktör olarak önemini göstermektedir (Turnbull, 2002). Fakat aksi bir örneğe, az gelişmiş ülke örneklerine baktığımızda ise kamu mülkü topraklar, sermayenin yeniden üretimi açısından önemli birer girdi olarak görülmekte, devletin kamusal fonksiyonlarını gerçekleştirmek üzere kullanacağı kaynakları üretme mekanı olarak kullanılmakta ve kentsel mekan üzerindeki faaliyet sonucu oluşan rantın kamuya geri kazandırılmasının yolları tıkanmaktadır.

Marksist kuramın takipçisi ve çalışmamızda kentsel rantları ele alırken çalışmalarını kılavuz olarak kullandığımız Harvey, bu konuda bir kuramsal açılım yapmasa da, devletin müdahalesi ile gelişen piyasa süreçlerini aktararak; devletin hem sermaye çıkarını, hem de toplumun çıkarını gözeterek gerçekleştirdiği müdahalelerinden bahsetmektedir (2003: 247 - 249). Devletin bu müdahaleci tavrı, özellikle refah devletinin kentsel mekan üzerindeki tavrının bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda, Harvey, kentsel mekanda refah devletini sürdüren Britanya ve İskandinavya örnekleri ile kentte çatışma halinde olan sermaye ve toplumun kesişme noktasında, kentteki kamu mülkiyetinin sunduğu sosyal iyileştirici politikalarından söz etmektedir.

Kentsel mekanda farklılaşan kentsel topraktaki kamu - özel mülkiyet ayrılığı, refah devletinde kentte yeniden dağıtım sürecinin bir parçası olmaktadır. Kapitalizm içinde refah devleti anlayışını sürdürerek çatışmayı azaltma eğiliminde olan devlet yapıları, kentsel toprakta bu amaçla kamu mülkiyeti oranlarını sürekli yüksek tutmaktadır. Sosyal devlet anlayışı oturmuş kapitalist ülkelerin bu tavrı, kapitalist dünyanın bile çağdaş kentlerin gereksinimlerini çözmeye yeterli olmadığını göstermektedir. Özellikle İskandinav ülkeleri, Britanya ve İsrail gibi örneklerde, devletin sosyal refahı sağlamak için kentsel mekanda kamucu politika ile kamu mülkiyetini korumak zorunda kalmış olduğu açıktır. İskandinav ülkelerinde, daha ileri gidilerek, geleneksel olarak konut, piyasa mekanizmasına bırakılmadan devlet eliyle çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmektedir. Bu ülkelerin son dönemlerde ev sahipliğini ve özel mülkiyeti artırmaya yönelik politikalarına karşın; hala % 50 gibi yüksek sosyal konut ortalamalarına sahip olmaları, kamunun bu anlamda düzenleyici rolünü terk etmediğini göstermektedir (Sarıoğlu, 2007: 3, 4). Bahsettiğimiz şekilde bireysel

mülk sahipliği oranı artış gösterse de; devlet, ev sahipliğini özendirirken gelir düzeyine önem vermekte ve düşük gelirliler için kiracılığı özendirmekte ve bu anlamda tercihi aileler yerine kendisi yapmaktadır. Fakat Türkiye gibi, kapitalizmin daha çetin koşullarda yaşandığı, kent rantının sermaye için önemli bir girdi olduğu az gelişmiş ülke örneklerinde ise; bu tür uygulamalardan ve kentsel rantın vergilendirmesi gibi ara formüllerden bahsetmenin çok güç olduğu görülmektedir.

Marksist kuramcılar için kamu mülkiyetinin kuramsal tartışmasının açıklaması, özetle özel mülkiyetin ortadan kalkması gerektiğidir. Kamu mülkü topraklar ve kentsel rant kavramları, çalışmada bahsettiğimiz Marksist kuramcılar tarafından sorgulanmamış olsa da, Marksist kuramcılarının teorilerini geliştirdikleri ekonomik ve siyasal çerçevede, özel mülkiyeti dışladıkları açıktır. Fakat gelişmiş ülke pratiklerinde kamu mülkiyetindeki topraklara ilişkin özelleşme sorunlarının oluşmaması nedeniyle; kuram bu yönde çalışmalara yer vermemiştir. Çalışmada kamu arazilerinin özelleşmesi gerçeğini anlamaya çalışırken, Marksist kuram çerçevesinde kamu mülkleri üzerinden yaratılan kentsel rantları anlamak için yapılan değerlendirmede, bu anlamda altı çizilen nokta ise; devletin düzenleyici görevini yerine getirmesi gereği olmuştur. Kamu mülkiyetinde bulunan kentsel toprağın rant ile ilişkisini kurmak ancak kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçişi ile mümkün olmaktadır. Bu anlamda Marksist kuram tüm toprakların kamu mülkiyetine aktarılması ile toplumda eşitsizliklerin kaynağı olan ve artı değere haksız bir şekilde el koyan rantın ortadan kaldırılması gerektiğini söylemektedir. Fakat bunun uygulamasının ileri kapitalist ülkelerde görülmesi ve bu yaklaşımın bu ülkelerde karşılık bulması gerçekten düşündürücüdür.

Diğer taraftan bakıldığında ise, rantı içermeyen kamuya ait bir toprakta yaratılan rant; ikili bir değer taşımaktadır. Bir taraftan rant anlamında değer taşımayan bir mülkün özelleşmesi ile rant doğmakta; diğer taraftan ise, rantın içsel koşulları ile toplumsal bölüşüm sürecinde bir eşitsizlik kaynağı ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda ilk olarak söylenmesi gereken; kentsel topraktaki özelleşme ile yaratılan rantın, sermayenin kendi içinde piyasa koşullarının belirlediği ortamda oluşan ranttan farklı bir değer taşıdığıdır. Kamu mülkü kentsel toprağın satışı, devlet eliyle rant yaratılması anlamına gelirken; bir taraftan da devlet eliyle kentsel mekanda çelişkilerin derinleştirilmesine işaret etmektedir. Özelleşme ile oluşan kentsel rantın

bu ikili yapısının yanı sıra, kamu eliyle toprağın özelleşmesi nedeniyle yaratılan mutlak ranta ek olarak, Türkiye örneğinde gördüğümüz üzere, bir ikinci rant kategorisi olarak farklılık rantı da eklenmektedir. Mülkiyetin özelleşmesi ile mutlak rant elde eden sermayeye, mülkün verimliliğini arttırmak üzere kamu tekelinde olan düzenleyici işlemler ile verilen değer artışı sonucu; farklılık rantı da bırakılmaktadır.

Kamu mülkiyeti kavramının yaşadığı bu sürecin ana unsuru ise, kentsel mekanda düzenleyici işlevini ortadan kaldıran kamunun kendisi olmaktadır. Diğer bir değişle kamu iradesi, kendi tasarrufunda bulunan kamu mülklerini düzenleyici işlevini terk ederek satışa konu etmekte ve kendi eliyle rant yaratarak, yarattığı değeri sermayenin yeniden birikim sürecine yönlendirmektedir. Bu sürecin bir yaşam alanı olarak kente etkisi; toplumsal, mekansal ve ekonomik anlamda yaşanan krizi derinleştirmektedir. Aksine Marksist kuramın devletin kentsel mekana müdahalesindeki duruşu ise, sermaye birikim sürecini yönlendiren ve kentte toplumsal ayrışmanın izlerini yumuşatan bir çerçeve ortaya koymaktadır. Burada kentsel ayrışmayı azaltmaya çalışan devlet, kent mekanına müdahale ederken, kentsel mekanda sermaye birikim sürecinin yarattığı sorunları yumuşatma eğilimindedir.

Özetle, kamu mülkiyetindeki toprağın özel mülkiyete geçişi ile yaratılan rant ve rantın ortaya çıkışının sonucu olarak oluşan baskılar, kentsel mekanda devletin düzenleyici rolünün zayıfladığını göstermektedir. Sosyalist sistemden kapitalist sisteme geçiş örneklerinde görüldüğü gibi rant baskısı, devlet her ne kadar güçlü olursa olsun kentsel mekanda belirleyici olmaktadır. Marksist kuramcılar tarafından ilerici bir adım olarak görülen kentte kamu mülkiyeti, bu anlamda ileri kapitalist ülkelerde değer bulan bir söylem olurken; az gelişmiş ülkelerde, kamu mülkiyeti görüldüğü üzere sermayenin yeni birikim aracı halini almıştır. Az gelişmiş ülke pratiğinde yaşanan bu süreç sonucunda, kamu mülklerinin satışı, kentsel toprakta kamusal mekanların yaratılmasının maliyetini arttırırken; kentte eşitsizliklerin artması, kamusal alanların özelleşmesi ve kamusal fonksiyonların kent mekanından çekilmesi sorunlarını beraberinde getirmektedir.

Türkiye örneğinde kamu arazilerine nasıl yaklaşıldığını dönemler halinde aktardığımız bölümde de sıkça altını çizdiğimiz gibi; bu süreçte ülke pratiği, kentsel mekanda özelleşme yönündeki tercihlerin ağır bastığını göstermektedir. Cumhuriyetin ilanı sonrası, yaklaşık yüz yıllık bir süreç içerisinde, kamu mülklerinin

özelleşmesi dönemlerin özgün koşulları ve hakim ekonomik ideoloji çerçevesinde değişse de; devlet tüm bu süre içinde özelleşmeyi öncelemektedir. Her dönemin kendi özgün ekonomik ve siyasal biçimlenişleri içinde, kamu mülkü toprağa ilişkin yaklaşımlarda yaşanan değişimlerin ise, Türkiye’de kentleşmenin yaşadığı değişim ile örtüştüğü görülmektedir. Daha önce özelleşme yöntemleri, aktörlerin müdahaleleri ve hukuksal çerçeve tartışmalarında bahsettiğimiz gibi; devlet, kentsel mekandaki biçimlenişe hakim olamadığı gibi, kamu mülklerini de bu kaotik ortamda elinde tutamamış ya da egemen ideoloji çerçevesinde özelleşmelerini kolaylaştırmıştır.

Bu çerçevede, dönemselsel kırılmalar ile Cumhuriyetin kuruluşundan bugüne, kamu mülkü toprağa yaklaşımlara bakılırsa; devletin her dönemde az gelişmiş bir ülke olarak dikkatini sermaye üretim sürecine yoğunlaştırdığı görülmektedir. İlk dönem olarak ele alınan kuruluş yıllarında Cumhuriyetin, mirasını devraldığı Osmanlı’dan farklı olarak, kamu arazileri ve kentleşme özelinde ön plan çıkardığı; yeni bir kent yaratmak olmuştur. Cumhuriyet döneminde özellikle Ankara’da oluşan imar faaliyetleri çerçevesinde gerçekleşen kentleşme pratiğinde; kamu mülkleri, bir spekülasyon faaliyet alanına dönüşmüştür. Ayrıca yaşanan savaşın etkisi ile tarımsal üretimi oldukça düşen devlet, tüm sistemi yeniden kurgularken tarımsal üretim alanlarında yaptığı reform çalışmaları ile bu alanların özelleşmesini sağlamıştır. Özellikle vakıf arazileri ve kamu mülkleri üzerinde gerçekleşen bu özelleşme, yeni kentleşen bir ülkede kentsel mekanda izlerini sadece Ankara’da gösterirken, tarımsal alanlarda da tekelleşmeyi ön plana çıkarmıştır.

Sonrasında ise sanayileşmeye başlayan ve siyasal anlamda bir yeniliğe imza atarak, tek partili dönemden çok partili döneme geçen devletin kamu mülklerine bakışı değişmemiş, tarımsal alanlarda tekelleşmeye neden olan reform çabaları sürerken kentsel mekân ise; sanayileşme ile önemli bir spekülasyon alanı haline gelmiştir. Özellikle devletin sermaye üretimine yoğunlaştığı bu dönemde, tarımda modernizasyon ve kentsel mekanda sanayileşme ile kente göç eden kesimlerin konut ihtiyacına cevap verememesi; kamu mülkleri üzerinde başka bir özelleşme sürecinin kapılarını açmıştır. Göçlerle birlikte kentlerde yoğunlaşan nüfusun konut ihtiyacını kendi başına çözmek zorunda kalışının sonucu olan gecekondulaşma, bu döneme damgasını vurmuştur. Büyük bir rejim değişikliğine imza atan ülkenin

kentleşmesinde yaşanan hızlanmaya koşut, kamunun bu denetimsiz kentleşme dönemindeki fonksiyonu ise; kaçak yapılaşan kamu arazileri üzerindeki yapılaşmayı görmezden gelerek yapıların bulunduğu arazileri, yeni kentlilere devretmek olmuştur. Bu dönem ile birlikte, bundan sonra pek çok kez daha gecekondulaşmaya son vermek amacıyla yapılacak olan imar aflarının ilk örnekleri de görülmeye başlanmıştır. Gecekonduların meşru kılınması ve buldukları alanların çoğunun af ile imar parseli olarak kabul edilmesi; kentlerin sağlıklı gelişmesini imkansız kılarken, kamu mülkiyetinin özelleşmesi anlamında da başka bir yöntemi ortaya çıkarmıştır.

Kentlerdeki bu denetimsiz dönemin ardından ise, üretici sermayenin kentsel mekana ilgi duymaya başladığı bir döneme geçilirken, kamu mülkü kentsel topraklarda özelleştirmeler ön plana çıkacaktır. Kapitalizmin yaşadığı kriz sonucu büyük bir dönüşüm içine girdiği ve küreselleşme sürecinin yaşanmaya başladığı bu dönem, devletin kentsel mekandaki ilgisinin de değişimini gündeme getirmektedir. Buna göre kentsel mekanda sermaye, farklı sektörlere yönelirken; yerel yönetim yapılarından merkezi hükümetlere devletin de yapılanması ve ideolojisi değişikliğe uğramıştır. Sermaye ise içine girdiği krizden çıkmak üzere üretici alandan çıkarak, spekülatif alanlara kaymış; ilgisini finans sektörü ve rant yaratma potansiyelleri ile kentlere yönlendirmiştir. Bu dönem özelleştirmelerin ve devletin üretimden çekilmesinin başladığı ve yerel yönetimlerin yetkilerinin genişlediği yıllardır. Bu ilkeler doğrultusunda da, büyük şehirlerde örgütsel çeşitliliğe gidilirken imar planlama yetkisi desantralize edilmiş, yerel yönetimlerinin yeniden şekillenmesi sağlanmış ve devletin üretimden çekilmesi ile kamu mülkü kentsel toprakta özelleştirmeler artmıştır. Kamu mülklerinde satışın bu dönem içinde geldiği son nokta ise, Özelleştirme Kanunu olmuş ve kamu mülkiyeti kavramı, dönem içinde giderek gözden düşmüştür. Küreselleşmeye adapte olmaya çalışan ve ekonomisi bu aşamada zayıf kalan devlet için, değişen ekonomik kararları uygulamak üzere; kamu mülkiyetindeki topraklar, pazarlanması en kolay mallar olarak görülmüştür.

Son dönemde ise, Türkiye'nin yaşadığı 2001 mali krizi ile birlikte, 80'li yıllarda yapılmaya başlanan yapısal değişimin ve küreselleşme sürecinin tamamlanamaması sorununa odaklanıldığı görülmektedir. Küreselleşmeye tam adaptasyon dönemi olarak adlandırılabilir olan ve yeni bir sistem kurgusu içinde devletin de rolünün

değiştirdi bu dönem, kentsel rantların önem kazandığı yeni bir yaklaşımın da yaratıcısıdır. Yeni bir sistem ile kamu mülkiyetinin özelleşmesi eğiliminde hızlanma yaşanırken, kamunun kentsel mekanda üstlendiği fonksiyonları da yeniden kurgulanmaya başlanmıştır. Özellikle İstanbul'da kamu mülklerinin ayrıcalıklı imar hakları ile satışı, yerel kalkınma ve kaynak yaratma söylemi ile ön plana çıkarken; kamu mülkleri üzerinden yaratılan rantlar, ülkenin kaynak sıkıntısını gideren birer araç haline almıştır.

Türkiye'nin yaşadığı bu yeni dönemde, İstanbul'a büyük görevler düşmekte ve küresel ağa eklenme çabası, İstanbul üzerinden gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. İstanbul artık sanayileşmeye yeterince doymuş bir kent olarak, farklı bir perspektiften finans, kültür ve turizm kavramları üzerinden hizmetler sektörünün gelişimi ile şekillendirilmek istenmektedir. Bu hedef için de birçok kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri hazırlanmaya başlanmış ve öne çıkan faaliyetlerin arsa taleplerinin karşılanması için; özellikle rant değeri çok yüksek olan kent merkezinde yer alan kamu arazileri, satışa çıkarılmaktadır. İstanbul için sanayisizleşmeye dönük bir vizyon kurgulanırken, kent için farklı ihtisas alanları yaratılmakta; sermayeye bu yöndeki yatırımları ilginç kılmak ve kamuya kaynak yaratarak eksik altyapıyı tamamlamak amacıyla kamu mülkleri, ayrıcalıklı imar hakları ile oluşan yüksek rant değerleri ile satılmaktadır. Bu satış işleminde ise, ayrıcalıklı imar hakları yaratmak üzere kamunun düzenleyici bir faaliyeti olarak kentsel planlamanın ön plana çıktığı görülmektedir. Son dönem, bir yarıyla plan değişiklikleri üzerinden gelişen yeni bir planlama yaklaşımını getirirken, diğer bir yarıyla da plansızlığı işaret etmektedir. Kentsel rantın biçimlendirdiği bu dönemde, özelleştirilen kentsel toprak üzerinde gerçekleşen toplumsal yaşamdaki eşitsizlikler ise, daha da derinleşmektedir.

İçinde bulunduğumuz bu dönem ile birlikte Planlama da, önemli bir rol değişikliğine soyunmuştur. Devlet bu dönemde kendisine kanunlar ile verilmiş bir düzenleyici işlev olan planlama işlevini, yine kanunlar ile kurumlar arasında daha da dağıtmış ve kentsel mekandaki çok aktörlü yapıyı genişletmiştir. Bu çok aktörlü yapı ise kentsel mekandaki özelleştirmeleri arttırırken, kentsel planlamanın bütünsel yaklaşımını ise tamamen ortadan kaldırmıştır. Özellikle plan değişikliklerinin ön plana çıktığı ve kamu kurumları arasında planlama yetkisinin giderek ayrıştığı bu dönemde, devlet planlamaya yüklendiği yeni misyon ile kentsel rant değerlerini yükseltmiştir. Devlet,

kamu mülkiyetindeki toprağın özelleşmesi ile ortaya çıkan mutlak ranta ek olarak; planlama faaliyeti ile toprağın verimliliğini arttırarak farklılık rantı yaratmakta ve bu değeri sermayeye devretmektedir. Bu şekilde devlet tarafından özelleştirmelerle mutlak rantın, planlama ile farklılık rantının birlikte sermayeye aktarılması; toplumsal ve ekonomik anlamda oluşan etkiyi de ikiye katlamaktadır.

Çalışmanın devamında ise, bu dönem içinde devletin kentsel mekanda değişen rolüne koşut olarak ortaya çıkan yeni tabloda, ortaya koyduğumuz teorik altyapının izinde planlama ve kentsel rant kavramlarının İstanbul üzerindeki etkileri anlaşılmaya çalışılacaktır. Özellikle planlamanın değişen anlamı aktararak İstanbul örneği üzerinden kamu mülkü kentsel toprağın özelleştirilme biçimleri ve çifte rant karakteri kazanan kentsel rantın bölüşüm ilişkileri aktarılacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KAMU MÜLKLERİNİN SATIŞI, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ VE KENTSEL RANT; İSTANBUL'DAN ÖRNEKLER

Çalışmamızın son bölümünde, verdiğimiz hipotezimizi doğrulamak ve çalışmanın mekansal testlerini yaparak, pratiğe döküleceğimiz mekansal örneklerin kavramsal çerçevesini oluşturmak üzere; ilk olarak kentsel planlamanın yeni ve değişen işlevi aktarılacaktır. Özellikle, son dönemlerde bütünsel yaklaşımın imkânsızlaştığı kent mekanında, planlamanın kendi özgün koşulları da değişim göstermek durumunda kalmaktadır. Politikanın, yöneticilerin, sermayenin ve toplumun ise bu süreçte planlamadan beklentileri farklılaşmakta ve planlama, bu kurumlar arasındaki savaşta bir araç haline gelmektedir. İşte bu bölümün ilk kısmında tartışılacak olan planlama sistematığı ile; kamu mülkiyetinin özelleşmesinin aracı olarak planlamanın nasıl kurgulandığı ve planlama ile kentsel toprak üzerinde kullanım kaynaklı verimliliğin, farklılık rantının nasıl arttırıldığı anlatılacaktır.

Yapılan bu tartışma sonrasında ise, İstanbul'da kamu tarafından gerçekleştirilen özelleştirmeler ile birlikte, plan değişikliği marifetiyle kentsel rant değeri arttırılan arazilerin satışlarının nasıl gerçekleştiği ve bu satışlar sonrasında kamunun elde ettiği gelirleri ne yönde kullanıldığı sorularını anlamak üzere örnek alan çalışmaları irdelenecektir. Bu anlamda mülkiyet özellikleri, alan özellikleri ve satışa çıkaran kurumun niteliği bakımından farklılık arz eden örnek olay seçkileri ile yapılan irdeme çalışması derinleştirilmeye çalışılacak ve görev ve yasal sorumlulukları farklı kamu kurum ve kuruluşlarının kamu arazilerinin özelleşmesi sürecinde benzeşen ve farklılaşan davranış modelleri ortaya konacaktır. Çalışmanın sonuç bölümüne geçmeden önce değinilecek olan örnek alan çalışmaları ile hipotezimiz

İstanbul özelinde test edilerek, bu bölüme kadar tartışılan kuramsal çerçevenin izleri kentsel mekan üzerinde aranacaktır.

3.1. DÜZENLEYİCİ İŞLEM OLARAK PLANLAMA; KAMU MÜLKLERİ VE AYRICALIKLI İMAR HAKKI

Türkiye kentlerinde yaşanan kentleşme sürecinin, yasal ve yönetsel çerçevede imar haklarının, kentsel rantın dağıtılmasına ilişkin değişen egemen iktisadi yaklaşımlarla nasıl değiştiği ve bunun yasal araçları bir önceki bölümün sonunda gösterilmeye çalışıldı. Bu tabloda görüldüğü üzere, özellikle son dönem içerisinde kentsel rantların paylaşılması sürecinde, sermayenin küreselleşme pratiği içinde yeniden üretimi ön plana çıkarken kentsel mekanda özelleştirmeler artış göstermektedir. Özelleştirmeler ile birlikte ön plana çıkan bir diğer kavram ise planlama olmaktadır. Planlama yeni dönemde artan özelleştirmeler ve sermayenin yeniden üretimi süreci ile birlikte, çehresini değiştirmekte ve kentsel bütünden kentsel parçalara doğru ilgi alanını daraltmaktadır. Planlamanın yaşadığı bu süreç ile birlikte üstlendiği yeni işlevi kentsel mekan üzerinde ayrıcalıklı imar hakları yaratmak olmuştur. Özellikle meri plan çalışmaları üzerinde yapılan imar planı değişiklikleri ile yapılaşma haklarının arttırılması, kentsel toprak üzerinden elde edilen kentsel rantların yükseltilmesi istemi ile gerçekleştirilmektedir.

Dolayısıyla kent planlama disiplini, yeni yaşadığı dönemde, Türkiye kentleri üzerinde bütünsel düzenleyici işlevini yitirerek giderek noktasal ölçeğe kaymakta ve kentsel rant dağıtmanın açık bir aracı haline gelmektedir. Kentsel toprakta yaşanan özelleştirmeler ise bu süreçte planlama yetkisini elinde bulunduran kamu idaresinin, bu işlevini kullanarak kamu mülklerinin değerini arttırması ve satışa çıkarması istemi; bu dönemin önemli problemlerinden biri haline gelmiştir. Kamu büyük oranda kent merkezinde ya da rant açısından en verimli alanlarda bulunan arsalarını plan değişikliklerini gerçekleştirerek satmaya ve plan değişiklikleri ile de bu satıştan elde edilecek geliri en üst seviyeye çıkarmaya başlamıştır. Bu nedenle planlamanın, düzenleyici işlevini rant değerini arttırmak üzere kullandığı bu yeni dönemde, işlevi; ayrıcalıklı imar hakkı yaratmak olmuştur. Fakat diğer bir taraftan kamu mülkü kentsel toprağın özelleştirilmesi ve özelleştirmeler ile rantın devri süreci de bu ayrıcalıklı hakka eklendiğinde, yaratılan rant daha da büyümektedir.

Düzenleyici işlem olarak planlama başlığı altında yapılması planlanan anlatım, Türkiye kentlerinde planlamanın değişen işlevinin ve kentsel rantların dağıtılması sürecindeki belirleyiciliğinin anlaşılması üzerine yoğunlaşacaktır. Bu anlamda ilk olarak planlamanın bütünsellikten koparak parçacıl yaklaşımları ön plana çıkarması konu edilecek, sonraki bölümde kamu mülklerinin özelleşmesi ve imar planı değişikliklerinin birlikte gerçekleşmesi sonucu yaratılan çifte rant aktarılacaktır. İzleyen bölümde ise plan değişiklikleri gerçekleştirilen ve satışı yapılan kamu mülkü toprağın kent mekanı üzerindeki yerleri konu edilerek; genel olarak mekansal dağılımları aktarılacaktır. Son bölümde planlamanın değişen işlevi karşısında kentte derinleşen eşitsizliklere karşı mücadele eden kurumların muhalefet biçimleri ve bu kurumlar tarafından hukuk yolu ile iptali amaçlanan plan çalışmalarının genel özellikleri aktarılacaktır. Bu başlık altında yapılan anlatım sonucu, izleyen başlıklar altında ele alınacak olan örnek alan çalışmalarının altlıklarının oluşturulması hedeflenmektedir.

3.1.1. Bütüncül Planlamadan Noktasal Planlamaya

Yukarıdaki anlatımda görüldüğü üzere, serbest piyasa ekonomisinin dinamiklerine duyduğu güven ve özel sektörün kentsel politikaların oluşum süreçlerinde rolünün artırılmasına yönelik uygulamalar; 1980'lere kadar oluşmuş yerel yönetim - özel sektör ilişkilerinin geleneksel yapısını ve planlama sürecini etkileyerek serbest piyasa dinamiklerinin, kentsel mekânın biçimlenmesinde daha etkin olduğu bir yapılanma ortaya çıkarmıştır.

Bu tanımlama doğrultusunda pratiğe baktığımızda ise, ortaya çıkan planlama disiplinin kent üzerine genel eğilim ve düzen oluşturma sorunsalından oldukça uzakta olduğu görülmektedir. Kent planlaması, bugünde geleneksel olarak öncelikle çizim masasının ve özellikle de harita üzerinde tasarlamanın egemenliği altındadır. Çizim masasının bugünkü şekli bilgisayar ortamına taşınsa da, kent plancısı; eğer tercihleri tamamen politik baskılar sonucunda oluşmamış ise planlama haritasındaki parselleri, mekansal biçime ilişkin sezgilerine göre ve iktisadi ve toplumsal etkenleri bildiği kadarıyla değerlendirerek kırmızıya yada yeşile boyamaktadır. Planlamaya ilişkin siyasal ve ekonomik süreç, belirleyiciler dönemselsel olarak farklılık gösterse de; geleneksel yöntem masa üstünün bilgisayar ortamına taşınması dışında bir değişiklik göstermemektedir.

Plancıyı toplumsal sürecin daha çok bilincine varmaya yönelten mekansal tasarım görüşünün en güçlü savunucularından biri olan Webber (1963: 54; aktaran Harvey, 2003) planlamacının kendini “aslında altında çok karmaşık toplumsal örgütlenmeler yatan basit harita şekillerinde bir düzen arayan yerleşik doktrinden” kurtarmasını yaşamsal önemde addeder. Fakat bunu yaklaşık 50 yıl önce söyleyen Webber’in vurgusu hala geçerlidir. Planlama, hala basit harita şekilleri üzerinde bir düzen aramakta ve bu düzeni mümkün olduğunca egemenlerin çıkarına uygun düşecek ve dönemin egemen anlayışı çerçevesinde kentsel rantları paylaştıracak bir uygulama ortaya koymaktadır. Diğer bir anlatımla, planlama değişen ilişkiler bütünü içinde kendine biçilen role göre; masa başında harita üzerindeki şekiller ile oynamakta ve “arazi ve mülkiyet üzerindeki özel yararları kamu yararı için sınırlandıran devlet eylemi” (Eren, 2007) işlevini sürdürmektedir.

Kendini hakim anlayıştan kurtaramayan planlamanın alması gereken şekle baktığımızda ise, mekanı şekillendiren ve yer seçim kararlarını oluşturan bir araç olmanın yanında; kendine yeni bir görev edinerek mekan üzerindeki fonksiyonel yapılanmayı ve sosyal ilişkileri de düzenleme becerisine sahip olması gereği vurgulanmalıdır. Planlama sürecinin ise, arazi kullanımını düzenlemekten öte mekan üzerindeki ilişkileri de düzenleyen bir boyut kazanması gerekmektedir. Üretilen planlar mekanı şekillendirme yetisine sahip olmasının yanı sıra, mekan üzerindeki fonksiyonel yapılanmayı ve sosyal ilişkileri de düzenleme becerisine sahip ve gelişmelere cevap verebilen dinamik araçlar olmalıdır.

Fakat bugünde planlama bir hakim ideoloji ve yönetim yapılarının hakim ideolojiyi uygulama aracı olmaktan çıkamamaktadır. Bugünün özellikle Türkiye pratiğindeki planlama yaklaşımı, parçalayıcı bir işlev üstlenmektedir. Bütünsel planlama anlayışının terk edildiği ve kentsel mekanın parçacıl uygulamalar ile şekillendiği bir döneme girildiği açıkça ortadadır. Parçacı yaklaşım bir tarafı ile ilgi odağı olan ve planlamanın işlevi doğrultusunda yeniden düzenlenecek olan mekanda rantın daha yüksek bir değer ile geri dönüşünü garantilerken, bir taraftan da devlet eliyle yapılan bu işlevin meşrulaştırmasını sağlamaktadır. Dolayısıyla kent bütününden kopuk olarak bir kent parçasının planlanması işlemi; elde edilecek rantları arttırırken, planlamanın da düzenleyici fonksiyonun ve kamu yararı sağlama işlevinin ortadan kalkmasını sağlamaktadır. Bütünsellikten uzak planlama

yaklaşımının tek gayesi, yeniden şekillenecek olan arazi parçasına ayrıcalıklı imar hakkı vermek olacaktır. Bu anlamda planlamanın en önemli amacı olan ülke ölçeğinden mahalle ölçeğine ana hedeflerin gözetilmesi amacıyla kurgulanması ve bu amacın gerçekleşmesi için gereken plan hiyerarşisinin sağlanması işlemleri gerçekleşmemekte ve bahsedilen uygulamalar sonucu, plan hiyerarşisi ile plan bütünlüğünden her geçen gün daha da uzaklaşmaktadır.

Planlama disiplininin en önemli kabullerinden biri planlar arasındaki kademelenme, üst ölçekli planların alt ölçekli planları yönlendirmesi ve alt ölçek planların üst ölçek planlara referans ile hazırlanmasıdır. Planlama hiyerarşisi içinde en üst düzeyde yapılması öngörülen ve ülke çapında hedefleri içeren kalkınma planları ile en alt düzeyde yer alan imar programlarını ve uygulamalarını belirleyen imar planlarının arasında bulunan her kademedeki planın birbirleri ile uyumlu olmaları ve birbirlerine hiyerarşik olarak referans vermeleri gerekmektedir. Bu anlamda üst ölçekli planlar bulunmadan ya da bu planlara aykırı olarak yapılan alt ölçekli planlar; hem gereksiz olarak görülebilirken, hem de kamu yararından giderek uzaklaşmayı işaret etmektedir.

Türkiye uygulamasına bakıldığında ise, bu gerekliliğin çoğu zaman göz ardı edildiği ya da bilerek bu hiyerarşinin devamlılığının sağlanmadığı ve planlamanın bütünsellikten uzaklaşarak parçalı uygulamaların öne çıkarıldığı bir mekanizmaya çevrildiği söylenebilir. Özellikle üst ölçek planlama çalışmalarının gerçekleştirilmemesi ve alt ölçek planlarının üst ölçek hedefleri belirlenmeden üretilmesi, ülkemizde alışkanlık haline gelmeye başlamıştır. İmar mevzuatında yer alan hükümler de bu konuda planlamanın, plan hiyerarşisi dışında gerçekleşmesi eylemine yardımcı olmaktadır. İmar mevzuatında tanımlanan plan çalışmalarının tümünün, eğer üst ölçekli planlar “varsa” bu planlar uyarınca hazırlanması şeklinde getirdiği hüküm; bu uygulamaya zemin hazırlamakta ve üst ölçekte plan yapmayı zorunluluk halinden çıkararak, bir anlamda keyfiyete bırakmaktadır. Bunun sonucunda ise, ülke ve kent hedefleri ile kamu yararından uzak plan çalışmalarının ortaya çıkmasına ve hazırlanan planlarında bir çok değişiklik geçirmesine imkan yaratmaktadır. Ana ama gizli amacın ise, planlamanın kentsel spekülasyona ve kentsel rantların yükseltilmesi istemlerine daha hızlı cevap vermesini sağlamak ve bu eyleme engel olabilecek olan üst ölçek plan hiyerarşisini ortadan kaldırmak

olduğu açıktır.

Görüldüğü gibi bütünsellikten, bütüncül yaklaşımdan uzak bir planlama yaklaşımı imar planlarının daha rahat bir şekilde değiştirilmesini sağlamakta ve planların rant üretim aracı haline gelmesini kolaylaştırmaktadır. Bu anlamda nazım imar planı çalışmalarının, kamu yararını gözetmek ve rantı kamuya dağıtmak amacıyla, ülke ölçeğinde hazırlanan kalkınma planları ve bölge gelişimini yönlendiren bölge planları doğrultusunda hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir. Fakat uygulama ve imar mevzuatında plan hiyerarşisini keyfiyete bırakan hükümler göstermektedir ki; kentsel rant yaratma ve planlar üzerinde değişiklik yapabilme istemleri, sağlıklı plan elde etmek isteminden daha ağır basmaktadır. Bu nedenle de, bugün karşılaşılan uygulamaların pek çoğu bütünsellikten uzak ve noktasal olarak hazırlanmış olan planlama çalışmalarını incelemektedir.

Ayrıca, yine imar mevzuatında tanımlanan plan yapma ve onama yetkisindeki çok başlılık ta, planlamanın bütünsellikten uzak bir alana çekilmesini sağlamaktadır. Planlama uygulamalarında birden çok kurumun yetkili olarak tanımlanması bir çok kurumun bütünsel olarak hazırlanmış plan çalışmalarına müdahale etmesini sağlamakta ve plan içinde yaratılan tutarlılığın bozulmasına, plan dengesinin ortadan kalkmasına neden olmaktadır. Emsal teşkil edici nitelikte yapılan müdahaleler sonucu; plan bütünü içinde diğer alanlarda planın uygulanması zorlaşırken, plan çalışmaları rant baskısı karşısında zayıflatılmaktadır. Özellikle kent içinde bulunan değerli araziler üzerinde plan yapma yetkisi kullanan kurumlar tarafından plan bütünlüğünün bozulduğu görülürken, bu müdahalenin nedeninin ise plan çalışmasını iyileştirmek değil; tersine kentsel rantı arttırmak arzusu olduğu açıktır. Bu anlamda yaratılan rantın önemini örneklersek; Özelleştirme İdaresi'nin 1994 yılında kabul edilen ve ileriki dönemde daha da genişletilen teşkilat yasası ile birlikte, planlama hiyerarşisine ve plan sistematığıne aykırı olarak parsel ölçeğindeki plan düzenlemeleri Başbakan yetkisine alınmıştır. Bu çerçeveden bakıldığında; bu derece önemsenen kentsel rantın paylaşılması istemi karşısında, planlama da noktasal algıdan uzaklaşarak bütünselliğin inşası oldukça zor bir işlem olarak karşımızda durmaktadır.

Sermayenin planlama açısından durumuna bakıldığında ise; planlama kısa erimli

çıkarlara yönelik sermayenin hareket alanını kısıtlayan bir işlem olarak görülmektedir. Bu anlamda kısa vadeli hedefleri olan sermaye için planlamanın uzun erimli ve bütüncül olarak varlığı, çıkarlarına aykırı olmaktadır. Planlamanın bütünsel bir düzenleyici işlem olarak varlığı; kent mekanına ilgi duyan ve son dönemde kent mekanında etkinliği artan, kent mekanından rant elde etme isteminde olan sermayenin çıkarları ile uyuşmamaktadır. Sermaye bütünsel ve düzenleyici bir planlama yaklaşımına tahammül edememektedir. Bu konuyu örnekleyen Keskinok'a (2006: 137) göre: "Bu nedenledir ki, Türkiye'de sermayenin en fazla yoğunlaştığı kent olan İstanbul, nazım planların sürekli değiştirildiği, değiştirilmeye çalışıldığı, kararların çiğnendiği kentlerin başında gelir. Bir kenara bırakılan bölge planlama projelerinin yerine, en azından büyük kentlerde gelişmenin denetlenmesine ve hızlı büyümenin düzenlenmesine yönelik olarak kurulan ve tüm olumsuz koşullara karşın yine de başarılı sayılabilecek Nazım Plan Bürolarının, liberalizmin doruğa çıktığı Özal Döneminde birer birer kapatılmış olmaları bunun göstergesidir." Keskinok'un da bahsettiği gibi sermayenin kente olan ilgisi arttıkça, yapılı çevre üretmek kar eden ve rant sahibi olan sermaye yapıları palazlandıkça; planlamanın bütünsel olarak ele alınması ve üst ölçek plan üretme çabaları sekteye uğramaktadır.

Türkiye'de imar mevzuatının hali hazırdaki durumu, yerel yönetimler ve merkezi yönetim yapıları arasındaki yetki karmaşasının yarattığı çok başlı planlama anlayışı, siyasilerin ve sermayenin planlama sürecindeki rant odaklı duruşları bütüncül planlamayı imkansız hale getirmekte ve plan hiyerarşisinin kurulması işlemini keyfiyete bırakmaktadır. Burada görüldüğü üzere planlama disiplini, kısa erimli hedeflere ulaşmak yönündeki işlevselliğini sürdürmek için kullanılmakta ve uzun dönemli hedefler açısından, kamu yararının gözetilmesi işlevinden her geçen gün uzaklaşmakta ve noktasal uygulamaların meşrulaştırılması işlevine doğru evrilmektedir.

Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın, bu yaklaşım içindeki konumu da kentteki diğer her hangi bir araziden farklı değildir. Özelleştirilen kentsel toprakların da planlama bütünü içinde kullanımı yaklaşımı, her geçen gün zayıflamaktadır. Planlama sürecinde kent mekanını düzenleme işlemi sırasında kentsel donatı alanlarının ve kamusal mekanların üretilmesinde önemli işlevi olan bu araziler, hiçbir değer üretmeyen kamusal işlevlerden öte noktasal planlama çalışmaları ile

rant yaratan alanlara dönüştürülmek istenmektedir. Bu anlamda kamu mülkiyetindeki arazilerin satışları, o alanda kamu yararı gözetilerek yapılacak olan ve kamusal alanlar yaratması beklenen plan çalışmalarını; kamusal işlevlerle kullanılması muhtemel alanların özelleştirilmesi nedeniyle imkansız hale getirmektedir. Planlamanın kamu yararını gözetmek üzerine kurulu işlevi bir kenara bırakılarak yapılmaya çalışılan plan çalışmalarının kamuyu zarara uğrattığı açıkken, bu anlamda kamu mülkiyetindeki arazilerin özelleştirilmesi ve bu alanların rant değerlerinin yükseltilmesi amacıyla yapılan plan çalışmaları da bütünselliği ortadan kaldıran noktasal uygulamalar olmak durumunda kalmaktadır.

Sonuç olarak kamu mülklerinin satışının gerçekleştirilerek rant yaratılması işlemi, planlama faaliyetinin düzenleyici rolüne ve kamu yararını gözetme ilkesine aykırı oluşu nedeniyle; bütünsellikten uzak noktasal planlama çalışmaları ile gerçekleştirilmektedir. Bu yöntem ile, sermayenin çabuk kar etmek amaçlı hedeflerine ulaşmasını sağlayacak biçimde düzenlenen işlemlerin uygulanması şansı yükselmekte, yapılı çevre üretme ve daha fazla rant elde etme süreçleri hızlandırılmakta; ayrıca verilen ayrıcalıklı imar hakları ile sermayenin elde edeceği rant maksimize edilmektedir. Dolayısıyla, kamu mülkü kentsel toprağın özelleştirilmesi ve toprak üzerinden elde edilecek olan rantın yükseltilmesi işlemi, bütünsellikten uzak noktasal gerçekleştirilecek olan bir planlama faaliyetinin işidir ve aksi bir durum bu tür bir girişime izin vermeyeceğinden özellikle son dönemde, planlamanın kentsel mekan üzerinde daha da parçalandığı görülmektedir.

3.1.2. Çifte Rant; İmar Planı Değişikliği İle Satış

Kent Planlama, üstlendiği misyonu ile özellikle günümüzde daha da belirginleşen bir ayrımla, kendini kentsel mekan üzerinde hem bir değer yaratma, hem de bu değeri dağıtma aracı olarak göstermektedir. Kentsel mekan üzerinde yapılan her müdahale kendini iktisadi ya da sosyal anlamda da göstermekte ve planlama uğraşı kentte yeniden üretim ve bölüşüm ilişkilerini belirlerken; kamu eliyle yapılan planlama eylemi, devletin ideolojik çerçevesi içinde gerçekleşmektedir. Planlama bu işlevi ile kentsel mekanı, hakim iktisadi algı çerçevesinde ve devlet tarafından belirlenen bölüşüm ilişkileri içinde yeniden düzenlemektedir. Yukarıda da bahsettiğimiz şekilde bu dönem içerisinde planlamanın düzenleyici işlevi dağılmakta ve her plan kendi bölüşüm ve üretim ilişkilerini düzenlerken, bu plan çalışması üzerinde yapılan

değişiklikler ise yeni bir dağıtım mekanizmasını tanımlamaktadır. Buna göre yapılan plan değişiklikleri; meri plan üzerinde rant değeri düşük kent parçalarında ya da kamusal işlevlere ayrılmış kentsel rant anlamında değer taşımayan alanlarda yapılarak, bu alanların rant değerlerini arttırmak misyonunu üstlenmektedir. Plan değişikliklerinin her koşulda işlevi, kentsel rantı arttırmak olmasa da; özellikle Türkiye’de ve Türkiye’nin kentsel rant üretme oranı en yüksek kenti olan İstanbul’da yapılan plan değişikliklerine bakıldığında, pek çok değişikliğin imar hakkını yükseltmek üzere yapıldığı görülmektedir. Dolayısıyla son zamanlarda plan değişiklikleri zaruri olmaktan öte, plan çalışması ile elde edilemeyen ayrıcalıklı imar haklarının düzenlenmesi amacıyla yapılmaktadır.

Ayrıcalıklı imar hakları oluşturma işlevi ile yapılan plan değişikliklerinin, bu misyon ile en çok kullanıldığı alan ise iktisadi anlamda değer taşımayan kentsel kamusal fonksiyonlara ayrılmış kamu arazileridir. 1980 sonrası gittikçe hızlanarak hayatımıza giren özelleştirmeler ile fonksiyonlarını yitiren Kamu İktisadi Teşekküllerinin ve Kamu Kurumlarının arazileri, mevcut fonksiyonları ile iktisadi bir anlam taşımazken; bu alanlar üzerinde yapılan plan değişiklikleri ile çevre yapılanma koşullarının da üzerinde yapılaşma hakları tanımlanmaktadır. Karma fonksiyonlar ve mümkün olduğunca yüksek yapılaşma hakları tesis etmek üzere hazırlanan plan değişiklikleri; öncelikle Ricardo’nun ve sonrasında Marksist iktisadın tanımladığı farklılık rantını, plan değişikliği yapılan arazi üzerinde en yüksek seviyeye ulaşacak biçimde arttırmaktadır. Dolayısıyla değersiz kamu arazileri üzerinde yapılan plan değişiklikleri kamusal işlevi olmayan fonksiyonlar verilerek özelleştirilen farklılık rantı açısından fakir bu araziler, çevre yapılanma koşullarının da üzerinde olan yapılaşma hakları ile en yüksek farklılık rantı değerini vermektedir. Bu anlamda bakıldığında, kentte kamu yararını sağlamak üzere rant değerini en düşük düzeyde tutması beklenen planlama, plan değişiklikleri ile rant değerini maksimize etmektedir. Richard Radcliff’e göre “kent planlarının en iyi olanları toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlardır” (aktaran Keleş, 2002: 601). Radcliff’in planlamanın kamusal işlevine ve kamu yararını gözetme misyonuna bağlayarak aktardığı bu alıntı, ne yazık ki günümüzde yapılan plan değişiklikleri ile tamamen ortadan kalkmıştır. Noktasal planlama anlayışının giderek yaygınlaşması ile planlama, toprak değerini en düşük değerde tutmaktan öte en yüksek değere çıkarma işlevini üstlenmiştir.

Tekeli'ye (2000) göre "Kent planlamasını belirleyen temel kurum taşınmaz daha da somutta kentsel arsa mülkiyetidir. Mülkiyetin kurumsallaşma biçimi hem bizim planlama anlayışımızı hem de plan dışı kalma yollarımızı, planları yozlaştırma biçimlerimizi belirlemektedir." Ona göre, mülkiyet kent planlanmasının özünü oluşturmaktadır. Tekeli bu konuda mutlak rantların önemini vurgulamasa da burada yapılan esas vurgu mülkiyet hakkının elde edilmesi ile oluşan mutlak ranttır. Elbette ki farklılık rantını yaratan imar planı değişikliği ve konum kadar, mülkiyet üzerinden oluşan mutlak rant kavramı da kamu mülklerinin özelleştirilerek ve imar hakları arttırılarak satışında rant gelirinden birini ortaya koymaktadır. Rantları aktardığımız bölümde üzerinde sıkça durulduğu gibi, toprağın mülk edinilmesi durumu kendi başına bir rant ortaya koymaktadır. Özellikle kamuya ait olması nedeniyle bir mutlak rant taşımayan arazilerin özelleştirilmesi, diğer bir yanıyla kentsel mutlak rantın yaratılmasını sağlamaktadır. Mutlak rant açısından, özel mülkiyete konu olmayan bir kentsel toprağın satılması; imar hakları ve konumu nedeniyle farklılık rantının arttırılması gibi, rantın kamu arazileri üzerinde oluşmasını sağlayacaktır. Bu anlamda, toprağın özel mülkiyete geçişi ile elde edilen mutlak rant ve beraberinde konum ve imar hakları ile elde edilen farklılık rantı; kamu arazilerinin özelleştirilmesi ile birlikte yeni sahibine çifte rant olarak aktarılmaktadır.

Görüldüğü gibi, kentte yer alan kamu arazilerinin satışı kent içerisindeki her hangi bir arazi satışından farklıdır. Bu alanlarda yapılan satış ve planlama marifetiyle kent toprağına verilen imar hakları ile; özel mülkiyetin yarattığı mutlak rantın ve toprağın konumundan kaynaklanan farklılık rantının miktarının toplamı özel mülkiyete geçişi ile mülk sahibine aktarılmaktadır. Kamu mülkü kentsel toprağın yeni sahibi, plan değişikliği ile satışın yarattığı rant değeri üzerinden çifte rant karakteri gösteren bir rant elde etmektedir.

Dolayısıyla kentte kamu mülklerinin mülkiyetlerinin devri gerçekleştirilirken, öncelikle arazilerin sermaye yatırımlarını cezp edecek şekilde imar planı değişiklikleri ile farklılık rantı yükseltilmektedir. Ayrıca kent merkezindeki konumları nedeniyle konum kaynaklı farklılık rantları da yüksek olan arazilerin satışları ile de mutlak rant oluşturulmaktadır. Böylece, hem farklılık rantı, hem de mutlak rant birlikte kamu arazisinin yeni sahibine hiçbir vergilendirme ya da kesintiye uğramadan aktarılmaktadır. Diğer bir anlatımla ise, devletin kentsel mekanı

düzenlemek amaçlı araçlarından biri olan planlama marifetiyle kamu iki kez zarara uğratılmaktadır.

Kamu arazilerinde yapılan plan değişiklikleri kamu arazilerinin farklılık rantı yaratmasını, bu arazilerin satışları ise mutlak rantın oluşmasını sağlamaktadır. Bu yaratılan çifte rantın bölüşüm ilişkilerine bakıldığında ise, kentsel mekan üzerinde yer alan farklı grupların kamu arazileri üzerinden mücadelesinde sermayenin galip çıktığı açıkça ortadadır. Farklı grup ve çıkarların mücadelesinin sürekli olduğu kentsel mekan üzerinde, bu mücadelenin izlerini ve kentteki ayrışmaları silmek üzere düzenleyici işlevlere sahip olan kamu otoritesi; bu müdahalelerini sermayeden taraf olarak gerçekleştirdiğinden, çifte rant yaratılarak özelleştirilen kamu arazileri aynı zamanda mekan üzerinde toplumsal farklılaşmaları da derinleştirmektedir. Devlet arazilerini satmak yönünde belirlediği tavrı ile, kentsel mekan üzerinde uzlaştırıcı olmaktan uzaklaşmakta ve kendisi sermayenin yeniden üretim araçlarını yaratarak bu gruptan yana olmaktadır. Devletin mekan organizasyonuna yönelik müdahaleleri, kamusal işlevlerini koruması kent planlama açısından olmazsa olmaz kamu mülkü arazilerin ayrıcalıklı imar hakları ve çifte rant ile satışı şeklinde olduğu sürece; devletin kentsel mekandaki denetimi de zarar görmektedir.

Bir taraftan sermayenin gelişimi, diğer taraftan toplumsal uzlaşma için kentsel mekanda uzlaşımın sağlanması için yasal müdahale aracı olan planlama, devlet eliyle yasa dışılığın belgesi olarak kullanılmaktadır. Sermaye adına kullanılan bu yasa dışı uygulamanın karşılığında, kentteki diğer grupların da yasa dışı arazi kullanımları engellenebilir olmaktan çıkmaktadır. Devlet yarattığı çifte rant ile kendi yasa dışılığını tariflemekte ve kentsel mekanda çıkar çatışmalarını derinleştirmektedir. Oysaki Eren (2007: 86)'in de bahsettiği gibi; "Tüm planlama kademelerinde, kamu mülkiyetinin varlığı ile işletmelerin devamlılığı için kamu arazileri dokunulmazdır." Bu ilkenin uygulaması bir yandan sağlıklı kent planı yapabilme yetisini tanımlarken, bir yandan da kentte devletin kamusal işlevinin sürdürülmesi amacını tarif etmektedir. Fakat Türkiye'de imar planlarının gereği gibi yapıldığını ve uygulandığını söylemek bile bu örnekler karşısında mümkün değildir. Bunun temelinde ise, çifte rant örneğinde de görüldüğü üzere, imar planlarının yapımı, uygulanması süreçlerinin sürekli olarak siyasal baskılara açık olması ve değiştirilebilir olması gerçeği yatmaktadır.

3.1.3. İmar Planı Değişikliği ile Satılan Kamu Arazilerinin Mekansal Dağılımları

Kamu mülkiyetindeki arazilerin satışı sonucu elde edilerek, imar planı değişikliği ile artan kentsel rantların çifte karakteri; arazinin kentsel mekanda aldığı konumun da bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel mekanda konum gereği yaratılacak olan farklılık rantı da, imar planı değişikliği ile elde edilen farklılık rantı kadar değeri arttıran bir kategori olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle rant anlamında değer oluşturmayan, kamusal işlevlere ayrılmış, işlevleri gereği çevresinde bulunan yapıları çevreye oranla arazi boyutu çok daha büyük olan ve kent içerisinde bulunması zor nitelikteki kamu arazilerinin; kentsel mekandaki konumları rant değerleri açısından önem kazanmaktadır. Bu anlamda bakıldığında, kamunun elden çıkardığı arazilerin büyük çoğunluğu arazi değerleri yüksek ve arazi bulmanın zor olduğu kent merkezinde ve kentin altyapısı tamamlanmış yapıları çevresi içerisinde yer almaktadır. Ricardo'nun tarımsal karakter içerisinde tanımladığı ve Neo Klasik İktisadın yer seçim kuramlarında özellikle altını çizdiği gibi konum arazinin rant değeri açısından önemli bir girdiyi oluşturmaktadır.

Diğer taraftan ise, kentsel mekan üzerinde planlı çevrede, arazinin değerini arttırmak ve çevre yapılanma koşulları üzerinde ayrıcalıklı imar hakları yaratmak üzere hazırlanan imar planı değişiklikleri; rant değeri açısından önemli bir değer oluşturan bu arazilerin al benisini arttırmaktadır. Kamu, bir önceki bölümde anlatıldığı gibi, elinde bulundurduğu arazilerin satışı öncesinde gerçekleştirdiği imar planı değişiklikleri ile rant değerini maksimize etmektedir. İşte imar planı değişiklikleri ile maksimum rant değeri getirmesi sağlanan kamu arazilerinin konumları da, kamu arazilerinin satışı ile elde edilen rantın hesaplanması için kurulacak denklemin bir diğer bilinmeyenini oluşturmaktadır.

Bu şekilde, Türkiye kentlerinde kamu mülkiyetinde bulunan ve satışa konu edilen arazilerin mekansal dağılımlarına bakıldığında; maksimum değeri elde etmek üzere satılan bu arazilerin neredeyse tamamının, kent merkezlerinde yer aldığı görülmektedir. Kentsel arazi fiyatlarının yüksekliği nedeniyle kentsel rantlarında en yüksek seviyede bulunduğu ve Türkiye kentlerinde rant değeri yaratma anlamında en önemli kent olan İstanbul'da da benzer bir faaliyet olduğu göze çarpmaktadır. Fakat İstanbul gibi bir metropolün yerleştiği coğrafya düşünüldüğünde, İstanbul'da satışı

gerçekleştirilen kamu arazilerinin mekansal konumlarının farklılaştığı da görülmektedir. Kamu arazilerinin satışının İstanbul'daki mekansal karşılığına baktığımızda, bir çok farklı senaryo ile karşılaşılmaktadır. İstanbul'un kentleşme tarihi ile büyük oranda çakışan ve aynı doğrultuda devam eden bu yeni kentsel hareket, bir taraftan kentin büyük oranda plansız gelişmiş merkezi iş alanı içerisinde sürerken; bir taraftan kentin kaçak yapılaşmış konut bölgesi içerisinde kendini göstermekte, diğer taraftan ise kentin kıyı bölgelerini yeniden şekillendirmektedir. Özelleştirilen kamu arazilerinin mekansal özellikleri ile planla getirilen fonksiyonlarını bir arada düşünerek üç ayrı bölgede ele alırsak; birincisi kentin merkezi iş alanında burada yer alan aktiviteye hitap eden fonksiyonlara ayrılmakta, ikincisi kentin kaçak olarak yapılaşmış konut bölgelerini dönüştürücü etkiye sahip konut fonksiyonu kazanmakta, üçüncüsü ise kentin kıyı bölgelerindeki prestij alanlarını oluşturmaktadır.

Özelleştirilen kamu arazilerine ilişkin üç ayrı senaryonun rant değeri oluştururken kullanılan araçları ise ortak özellik göstermektedir. Kamu mülkü olan ve altını sıkça çizdiğimiz gibi rant anlamında bir değer taşımayan arazilerin, öncelikle plan değişiklikleri gerçekleştirilmekte ve devlet plan değişikliği yapılan bu arazileri farklılık rantları ile birlikte satışa çıkarmaktadır. Satışa konu arazilerin mekansal dağılımlarına bakıldığında; sanayileşme ile birlikte oluşan mekansal biçimlenişinin kentin yeniden tanımlanan fonksiyonuna göre değişmesinde, özelleşen arazilerin bir yanıyla farklılaşan işlevleri ile kentin yeni fonksiyonun mekansal tetikleyiciliğini yaptığı, diğer bir yanıyla da sermayenin belirleyiciliğindeki bu senaryoda sermayenin yeniden üretilmesine katkı sağladığı görülmektedir. Diğer bir anlatımla, özelleşen kamu arazileri kentin fonksiyon değiştirmesi beklenen alanlarında imar planı değişiklikleri sonucu aldıkları yapılaşma hakları ile mekanın dönüşmesinde ve yeni fonksiyona hizmet edecek sermayenin yaratılmasında önemli bir tetikleyici olmaktadır.

Çalışmamızın alan araştırması bölümünde İstanbul'dan örneklere yer verileceğinden İstanbul üzerinden imar planı değişiklikleri ile satılan kamu arazilerinin mekansal dağılımlarını örnekleyerek devam edersek; İstanbul'un coğrafi yapısı ile gelişme eksenlerinin mekansal dağılımda ön plana çıktığı görülmektedir. Merkezi iş alanının varlığı yanında çok merkezli gelişen ve bu gelişimi yeni plan çalışmaları ile de

desteklenen İstanbul'da; satılan kamu arazilerinin yerleri de farklılık göstermektedir. Fakat bu mekansal farklılık yanında az önce aktardığımız gibi özelleşen araziler üç ayrı mekansal karakter göstermektedir. Arazi kıtlığı nedeniyle özelleşen kamu arazileri, üç farklı karakterdeki mekansal dağılım içinde büyük önem taşımaktadır. Yeni yapılaşmaya konu olacak arazi bulmanın zor olduğu bu bölgelerde, özelleşen kamu arazilerinin barındırdıkları mutlak rant ta bu anlamda oldukça yüksektir.

İstanbul'da özelleşen kamu arazilerinin mekansal dağılımlarına ilişkin birinci karakter olarak tanımladığımız merkezi iş alanlarındaki arazilerin imar planı değişiklikleri ile kazandıkları işleve ve satış biçimlerine bakıldığında, bu alanlardaki arazi özelleştirmelerinin merkezi iş alanı fonksiyonunu güçlendirdiği görülmektedir. İstanbul'un fiili merkezi iş alanı olan Büyükdere Caddesi aksı boyunca bu alanda yer alan tüm kamu arazileri farklı şekillerle de olsa özelleştirmelere muhatap olmaktadır. Özellikle sanayi üretimine yönelik işlevleri bulunan ya da donatı alanı olarak kamusal işlevlere ayrılmış olan araziler, özelleştirmeye uğramakta ve yüksek değerlere satılmaktadır. Fakat burada dikkat çekilmesi gereken en önemli nokta, yapılan arazi özelleştirmeleri sonucu; satılan kamu arazileri ve donatı alanlarının elden çıkarılması ile bu alanlarda planlamanın imkansız hale getirilmesidir. Tüm kamu arazilerinin satışı ile kentsel sosyal ve teknik donatı açısından oldukça fakir olan bu alanlarda, bütünsel bir plan çalışması yapıldığı takdirde donatıya ayrılacak alan bulmak neredeyse imkansız olacaktır.

Bu alanda özelleştirilen kamu arazilerinin imar planı değişiklikleri ile verilen yeni fonksiyonlarına bakıldığında ise, karma kullanıma yönelik arazinin kullanım olanaklarını maksimize eden plan değişiklikleri yapıldığı görülmektedir. Plan değişiklikleri ile yeni fonksiyonlar verilerek özelleştirilen arazilerde; alışveriş merkezi, otel ve rezidans adı ile konut yapılaşma haklarını içeren Turizm + Ticaret + Konut lejantı getirilmektedir. Bu karma fonksiyon hem arazi ölçeğinde sermayenin verimli bir yatırım yapmasını kolaylaştırmakta, hem de merkezi iş alanı fonksiyonunu yerleştirmektedir. Benzer plan değişikliği ile yapılan özelleştirmelere örnek olarak seçilen Özelleştirme İdaresi'nce gerçekleştirilen "Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü" arazisi satışı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce gerçekleştirilen "Levent İETT Garajı" arazisi satışı üçüncü bölümde detaylı olarak incelenecektir.

Özelleştirilen kamu arazilerine ilişkin ikinci mekansal karakter olarak tanımladığımız konut bölgelerinde ise özelleştirilen kamu arazilerinin yeni fonksiyonunun, çevre karakteristiğine uygun olarak konut fonksiyonuna alındığı görülmektedir. Genellikle TOKİ ya da İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan KİPTAŞ aracılığıyla yapılan özelleştirmelerde; özelleştirmeler, iki kurumun arazi üzerinde yaptığı konutların satışı ya da gelir paylaşımı modeli ile inşaat şirketlerine arazileri devri ile yapılmaktadır. Bu alanlarda gerçekleşen özelleştirmelerde, özellikle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamu adına devreye girmekte ve bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicisi olmaktadır. “Kendisine yasal çerçeve ile verilen rolle birlikte bir Kamu İktisadi Teşekkülü misyonu üstlenen kurum, bu alanlardaki kamu müdahalelerini gerçekleştirmektedir” (Kahraman, 2006).

Kentin boş ama rant açısından değerli kamu arazilerinde gerçekleşen özelleştirmeler dolaylı yolla olmakta; sermaye şirketleri TOKİ aracılığıyla kamu arazilerinde kendileri proje ve uygulamalar yaparken, TOKİ yaptıkları satışlardan pay almaktadır. TOKİ'nin gerçekleştirdiği plan değişiklikleri ile yapılan bu özelleştirmelerde işlevi; kamu arazilerini kendisine kanun ile verilen geniş hukuki haklardan yararlanarak ihaleler ile oluşan kentsel rantı sermayeye aktarmaktır. TOKİ satışlarına örnek olarak, merkezi iş alanında yapılan “Ali Sami Yen Stadi” satışı örneği, üçüncü bölümde incelenecektir.

Son olarak bahsedeceğimiz kıyı bölgelerinde yapılan plan değişiklikleri ile arazi özelleştirmeleri ise, bu iki karakterden çok daha farklı özelliklere sahiptir. İstanbul gibi kıyı bölgesinde gelişmeye başlamış ve sanayi üretimi yapılan alanların ve limanların bulunduğu kıyı bölgesinde; kamu mülkiyetindeki bu alanların özelleştirmeleri yine kıyıya ilişkin fonksiyonlar çerçevesinde gerçekleşmektedir. İstanbul'un yeni vizyonuna uygun olarak geliştirilen ve imar planı değişiklikleri ile oluşturulan, daha çok prestij projelerinin yapılması planlanan bu alanlarda, özellikle kruvaziyer liman tanımının yer aldığı görülmektedir. Kıyı Kanunu'nda 2006 yılında yapılan değişiklik ile getirilen kruvaziyer liman tanımı; tanımda yer alan karma fonksiyon ile kıyı alanlarında, konut hariç her türlü fonksiyon verilmesini sağlamaktadır. Kanunda yer alan tanımın bu özelliği ile kıyı alanlarında özelleştirilen kamu arazilerinin birçoğu, kruvaziyer liman fonksiyonuna çevrilerek satışa konu

edilmektedir. Bu alanlarda yapılan plan değişiklikleri ile elde edilen ranta ilişkin bir örnek olan “Galataport” örneği üçüncü bölümde detaylı olarak incelenecektir.

İmar planı değişikliği ile satışı yapılan kamu arazilerinde görüldüğü üzere Türkiye küreselleşme pratiğinde çok önemli görevler biçilen İstanbul, yeni ve dönüştürücü küresel kent imajı ve prestij projeleri ile bir yaşam alanından çok pazarlanabilir bir meta olma yolunda ilerlemektedir. Çok az şeyin metalaştırmadan kaçabildiği günümüz koşullarında, İstanbul’da yer alan kamu arazilerinin de metalaştırılmayacak birer nesne olmadığını; bu arazilerin rantiyeci bir üslupla nasıl pazarlanabileceğini, özellikle kent merkezindeki plan değişiklikleri ve özelleştirmeler örnekleri ile birlikte tecrübe ediyoruz. Galataport, Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Arazisi, İETT Garajı, Ali Sami Yen Stadı gibi özelleştirmeler, bir taraftan İstanbul’un Küresel Kent Vizyonuna yaraşır, steril mekanlar yaratırken; diğer taraftan da kentin pazarlanmasını tecrübe etmemize yardımcı oluyorlar. Bu alanlar ve buldukları çevreler önemli dönüşümlere hazırlanıyorlar. Kent merkezinde yer alan, özelleştirmeleri ile birlikte kentte önemli rant alanları haline alabilecek olan ve sermayenin yeniden üretiminde dönüşümleri kaçınılmaz olan bu alanlar; kamu yararına kullanılmak yerine, imar planı değişiklikleri sonucu uluslararası sermayenin iştahını kabartacak şekilde pazarlanıyorlar.

Son bölümde görüldüğü gibi, İstanbul Metropolünün konum ve kamu yararı açısından en önemli noktalarında bulunan, konumlarının yanında büyüklükleri ve kamu elinde bulunmaları nedeniyle planlama sürecinin öngördüğü çalışmalar açısından daha hassasiyetle yaklaşılması gereken bu alanlarda yapılan imar planı değişikliklerinde; gereken hassasiyet gösterilmezken yönetmeliklerin öngördüğü ve planlama biliminin zorunlu kıldığı kurallara bile uyulmuyor. Rant ve rantı yükseltmek adına yapılan özelleştirmeler, imar planı değişikliği gibi müdahaleler ile meşrulaştırılırken, elde edilen gelirin kamuya geri dönüşü için hiçbir girişimde bulunulmuyor.

Plan değişikliği ile kamu arazilerinin özelleştirilmesi örnekleri kötümser bir senaryo ortaya koysa da; ayrıcalıklı imar haklarına karşı muhalefette, bu projelere karşı kent savunmasını yargı nezdinde gerçekleştirmektedir. Şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilemez olan bu projelere karşı meslek odalarının başını

çektığı kentsel muhalefet; bir taraftan kentsel mekandaki özelleştirmeleri durdurmak, diğer bir taraftan da yapılan plan değişikliklerini iptal ettirmek üzere çaba harcamaktadır. Bundan sonraki bölümlerde İstanbul'da yer alan örnekler üzerinden yapacağımız anlatımda da, meslek odaları tarafından açılan davaların; bu süreçte nasıl önemli birer aktör olduğu detaylı olarak gösterilecektir.

3.2. KIYI ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE SATIŞ; GALATAPORT ÖRNEĞİ

Planlamanın son dönemde üstlendiği yeni rolü, her geçen gün kentlerimizi daha da parçacıl yaklaşımlarla şekillendirmemize yol açarken; özellikle devletin de bu yeni rolde baş aktörlerden biri olması ve kentsel rant yaratma anlamında birincil elden düzenleyici bir işlevi sürdürmesi planlamayı giderek daha da imkansız hale getirmektedir. Planlama, bütünsel yaklaşımından ayrılıp giderek parçacıl uygulamalara doğru evrilirken kendini giderek daha da içinden çıkılmaz bir mecraya çekmekte ve kendi özgün varlığını reddeden bir boyut kazanmaktadır. Özellikle kentsel rantları azaltma ve kentsel rantları toplumsal uyum için mümkün olduğunca eşit şekilde dağıtma misyonu olan bir disiplinin ve kentsel rantlara toplum adına el koyması gereken bir kamu idaresinin birincil amacının kentsel rant yaratarak bu rantı paylaşmak olması, bu tablonun ne kadar vahim bir hal aldığına ilginç göstergeleridir.

Bu anlamda yapılan kamu mülkü satışları da çoğu zaman basının da ilgisini çekmekte ve bu özelleştirme işlemlerinin popülerliğini arttırmaktadır. Basında yer alan ve çoğu zaman olumsuz eleştiriler içeren bu haber ve yorumlara en güzel örneklerden birini Can Dündar'ın kaleminden alıntılatacak olursak: "Bir Şehir Kime Aittir?" başlıklı makalede Dündar (2009), "Planlısız şehir, taktiksiz takım gibi çökmeye mahkûmdur. O yüzden kentin öncelikli sahibi, şehir plancıları olmalıdır. Halk adına şehri yöneten belediye, hükümete de danışarak bu uzmanlığı projelere dönüştürmeli, farklı seçenekler varsa bunları şehir halkına açık seçik ve ayrıntısıyla anlatmalı, gerekirse tercih yoklaması yapmalıdır. Şehir böyle bir disiplin altında ele alınmazsa Atatürk'ün bile baş edemediği rantçıların ya da gizli ortak belediyecilerin, halkı, parkları yıkıp çok katlı alışveriş merkezi yapmaya ikna etmesi hiç de zor değildir." demektedir.

Onun bahsettiği bu çetin rant mücadelesine verilecek en güzel örneklerden biri de İstanbul, Beyoğlu İlçesinde, eski Salı Pazarı Limanı bölgesinde yapılmak istenen Galataport projesinde yaşanmaktadır. Dündar'ın bahsettiği gibi kentteki boş alanları alışveriş merkezi yapmak istemi, özellikle 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun sağladığı ayrıcalıklı yapılaşma haklarını kullanarak devlet mülkiyetindeki bu alanda yapılacak bir plan değişikliği ile alanın; Kruvaziyer Liman adı altında Turizm ve Ticaret bölgesine dönüşmesini ve çok yoğun yapılaşma hakları ile alışveriş merkezleri, oteller, eğlence alanları, restoranlar gibi ticari ve turistik fonksiyonların getirilmesini beklemektedir. Benzer bir süreç İstanbul'da Haydarpaşa Limanı ve Kazlıçeşme Seaport projesi ile Kuşadası Egeport projesinde de yaşanmaktadır. Fakat özgün biçimi ve satış işleminde gelinen nokta nedeniyle, Galataport örneği bu örnekler arasında öne çıkmakta ve çalışmamızda detaylı olarak analiz edilmektedir.

Salı Pazarı Limanı, Karaköy – Tophane – Salıpazarı üçgeninde yer alan yüzyıllardır, Galata Bölgesinde Cenevizlilerden bugüne kadar liman fonksiyonu ile kullanılmış olan, 1993 yılında İstanbul I Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 7 Temmuz 1993 tarihli kararı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içinde değerlendirilerek sit alanı, 1994 yılında ise 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulunun 15 Aralık 1994 tarihli kararı ile turizm merkezi ilan edilen bir alandır. 2004 yılında satışı gündeme geldikten sonra Galataport adıyla projelendirilen alanda daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından koruma amaçlı imar planı çalışmaları yaptırılmış ve alanın uzun dönemli kiralanması işlemi gerçekleştirilmiştir. Proje ile birlikte 1200 metre kıyı şeridi bulunan bu alanda, 100 bin m2 büyüklüğünde içerisinde otel, ticaret, eğlence fonksiyonları gibi karma fonksiyonlara sahip bir inşaat yapılması planlanmıştır.

Bu proje süreç içinde yer alan aktörlerin çeşitliliği nedeniyle önemli bir örnek olarak karşımızda durmaktadır. Projede Beyoğlu Belediyesi'nin, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, Danıştay'ın, Özelleştirme İdaresinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın, Türkiye Denizcilik İşletmelerinin, küresel ve yerel sermaye şirketlerinin ve meslek odalarının içinde bulunduğu çok aktörlü bir yapı söz sahibi olmaktadır. Bu çok başlı yapı, proje için özgün bir durum ortaya koysa da, gerçekleştirilmesi için de oldukça zorlaştırıcı bir tablo oluşturmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığının plan yapma ve onama yetkisi bulunan alanda, bu kurumların plan

hazırlıkları bulunmasına karşın, bugüne kadar hazırlanan planlar Koruma Kurulu tarafından 20 Eylül 2004 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunmamış ve Danıştay 6. Dairesi tarafından da 2005 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığınca yaptırılarak onaylanan ve İBB ile Beyoğlu Belediyesinde 14.02.2005 tarihinde askıya çıkarılan nazım ve uygulama imar planı çalışmaları TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın açmış olduğu dava da yetki yönünden iptal edilmiştir.¹ 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile aynı tarihlerde bu alana ilişkin Beyoğlu Belediyesince askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı TMMOB Mimarlar Odası tarafından da planın yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle yargıya taşınmıştır. Ancak, davalar henüz sonuçlanmadan proje ile ilgili satış süreci başlatılmış ve 2005 yılının Eylül ayında ihalesi yapılarak Salı Pazarı Limanı satılmıştır. İhalesi de yürürlüğünün durdurulması ve iptali istemiyle yargıya taşınan projenin, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı hakkında TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın açmış olduğu davaya İstanbul Büyükşehir Belediyesi müdahil olmak üzere başvuru yapmış ve kısa süre sonra da Belediye müdahillik dilekçesini geri çekmiştir.

Bu süreçte dava da gelinen noktada ise Danıştay 6. Dairesi, imar planlarının iptali ve yürürlüğünün durdurulması için açılmış olan davaları birleştirerek 28 Ocak 2006 tarihinde aldığı karar ile planların yürütmesini durdurmuştur. Danıştay tarafından alınan bu karar üzerine de, Özelleştirme Yüksek Kurulu, satış ihalesini onaylamayarak projenin ilk etabı için son noktayı koymuştur. Bu işlem sonrasında Danıştay 6. Dairesi Türkiye Denizcilik İşletmelerine bağlı olan Salı Pazarı Limanının, TDİ'nin özelleştirilmesi nedeniyle Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın inisiyatifine geçmesi nedeniyle alanın turizm merkezi olması niteliğinden yararlanarak plan çalışmalarını onaylayan Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı yetkisiz bulmuş ve plan çalışmalarını iptal etmiştir. Plan çalışmalarının iptalinden bugüne kadar geçen sürede ise, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca iki kez değişik plan önerileri hazırlanarak Koruma Kurulu'na sunulmuş, fakat bu plan çalışmaları da kurul tarafından uygun bulunmamıştır. Ayrıca bu süre içinde TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından 15 Kasım 2006 tarihinde "Eğrisiyle

¹ E. 2005/3313 nolu davada, Danıştay 6. Daire'sinin 7 Aralık 2005 tarihli kararı. Danıştay'ın kararında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın bu alanda planlama yetkisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Doğrusuyla Galataport” başlıklı bir forum düzenlenerek, projenin tüm taraflarının davetli olduğu bir etkinlik gerçekleştirilmiş ve etkinlik sonuçlarını içeren kayıtlar yayınlanmıştır (ŞPO, 2008).

Son olarak 2010 yılı içerisinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan bir ihale ile Salı Pazarı Limanı bölgesinde yapılacak olan Galataport projesine ilişkin fizibilite çalışmalarının yapılması ve danışmanlık hizmetinin verilmesi amacıyla bir ihale yapılarak, projenin hazırlanması ve projeye ilişkin plan çalışmalarının onaylanması süreci öncesinde danışmanlık hizmetleri alınmaya başlanmıştır. Bu danışmanlık hizmeti ile birlikte İstanbul’da özelleştirmesini yaptığı her arazi de davalar sonucu onaylanan planları mahkemelerce iptal edilen Özelleştirme İdaresi, tehditleri minimize etmeye çalışmakta ve danışmanlık hizmeti ihalesini alan kuruluşlar, dava açmaları muhtemel meslek odaları ile görüşmeler yaparak süreci analiz etmeye çalışmaktadır. Son aylarda basında yer alan açıklamalara göre de, Özelleştirme İdaresi tarafından projenin ihalesi 2011 yılı başında gerçekleştirilmek istenmektedir.

Projeye ilişkin genel süreç anlatımı sonrasında devam eden bölümde çalışmamız açısından önemli iki başlık açısından detaylı analizlere geçilecektir. Kamu eliyle plan değişiklikleri yapılarak rant değeri artırılıp satışa sunulmak istenen Galataport projesi; planlama ve ihale süreçleri açısından alt başlıklar da incelenecektir.

Galataport Planlama Süreci açısından incelendiğinde; alanın planlama çalışmalarının çok aktörlü yapısı ve eşsiz konumu nedeniyle karmaşık bir süreci tanımladığı ortadadır. İstanbul için önemini sürekli koruyan tarihi Galata Limanı ve çevresinde bugün hangi fonksiyonların yer alacağı, kamu yararı ilkeleri doğrultusunda alanın nasıl kullanılacağı, sit alanı olmasını gerektiren özellikleri ile çevresiyle birlikte nasıl yenileneceği ve buradaki aktörlerin nasıl ve kimler tarafından biçimlendirileceği planlama açısından önemli bir tartışmadır. İstanbul için tartışılması gereken önemli konulardan biri olan Galataport projesi için, bugüne kadar yukarıda da bahsedildiği şekilde, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bir plan çalışması yapılmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından liman bölgesi için hazırlanan koruma amaçlı imar planları, bölgede yetkili olan koruma kurulunun olumsuz kararına karşın onaylanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beyoğlu Belediyesi tarafından askıya çıkarılmıştır. İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi sınırları içerisinde Beyoğlu-Tophane-Salı Pazarı Turizm Merkezi kapsamında kalan, Beyoğlu Kemankeş Mahallesi, 112 Pafta,

78 Ada, 2,3,4,5,6,7,8 parseller ile 2498 Ada, 45 parselleri içerisine alan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca (2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında) onaylanarak 14.02.2005 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca askıya çıkarılan “Tophane-Salıpazarı Turizm Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” ile 14.02.2005 tarihinde Beyoğlu Belediye Başkanlığınca askıya çıkarılan “İstanbul-Beyoğlu-Tophane-Salıpazarı Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” ile bölgede E:2; Hmax: 30.50 m yapılaşma değerleri getirilmiştir. Askıya çıkarılarak ŞPO tarafından dava konusu edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile 1200 metrelik kıyı şeridinde, 100 bin metrekarelik alanda yapılmak istenen; 2 emsal değeri ile çok yoğun bir yapılaşma hakkı verilen kruvaziyer liman adı altında turizm ve ticaret merkezleri yapmaktır.

Belki de satış hazırlıkları çok önce başlamış olan Salı Pazarı Limanı, diğer bir adı ile Galataport Projesi ilk olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 30 Mart 2004 tarihli 25418 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”te yaptığı değişiklik ile gündeme gelmiştir. 3621 sayılı Kıyı Kanununun 6. Maddesinde tanımlanan kıyı, sahil şeridi, dolgu alanlarında yapılacak yapılara ek olarak Kruvaziyer Liman tanımı adı altında yeni bir düzenleme getirilerek, sadece kamu yararı doğrultusunda zorunlu altyapı tesisleri ve açık alanlar olarak kullanılan kıyı alanları, bu düzenleme ile birlikte her türlü yapılaşmaya imkân verecek şekilde imara açılmıştır. Ancak ŞPO tarafından yönetmeliğin yürütmesinin durdurulması ve iptali amacı ile açılan davada; Danıştay 6. Dairesince görülen 2004/ 3060 esas nolu davada; “Anayasa ve Kıyı Yasasına aykırı olan uyuşmazlığa konu yönetmelik değişikliğinde hukuka uyarlılık bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına 05.10.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi” şeklinde bir ara karar alınmış ve daha sonra yönetmelik iptal edilmiştir. Danıştay iptal kararında ise; konunun hem Anayasa'ya hem de Kıyı Yasası'na aykırı olduğunun altını çizmekte iken, Kültür ve Turizm Bakanlığı ise bu süreçte alanın turizm merkezi olması paralelinde hazırlatılan imar planını; gerek Kıyı Kanunu 6. Maddesi, gerekse de Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi kapsamında onaylayarak, alanın Kentsel Sit alanı olması nedeniyle ilgili Koruma Kurulunun imar planı ile ilgili herhangi bir onama kararı bulunmamasına rağmen askıya çıkarılmasını sağlamıştır. Bu süreçte Kruvaziyer Liman tanımının Kıyı Kanununda yapılan bir değişiklik ile yasaya eklenmesi, CHP grubu tarafından iptali ve yürütmesinin

durdurulması istemiyle Anayasa Mahkemesi'ne gönderilmişse de; bu istem Mahkemenin 5 Ocak 2006, E. 2005/98 nolu kararı ile reddedilmiştir. Bu karar Galataport Projesinin yeniden gündeme gelerek onaylanacağı düşüncesini oluştursa da, Danıştay'ın almış olduğu iptal kararı ile plan açısından proje durdurulmuş ve Yüksek Planlama Kurulu'nca ihale iptal edilmiştir.

Dava konusu edilerek iptal edilen Tophane-Salıpazarı Turizm Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İstanbul Beyoğlu Tophane-salıpazarı Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının detaylı olarak neler içerdiği incelendiğinde ise; plan çalışmalarının kıyıda getirdiği kullanımlar ve yapılaşma hakları ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu ortadadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan ve askıya çıkarılan planlar ile içerisinde sınırsız yapılaşma haklarını barındıran Kruvaziyer Liman fonksiyonu önerilmiştir. Planlar ile 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre sahil şeridi dolgu alanı ve kıyıda yapılması mümkün olmayan yeme içme tesisleri, alış-veriş merkezleri, konaklama üniteleri ve ofis binaları gibi kullanım fonksiyonları ve E:2; Hmax: 30.50 m yapılaşma değerleri getirilmiştir. Bu yapılaşma değerlerinin ortaya çıkaracağı durum, proje alanının yakın çevresindeki anıtsal yapılar ile diğer tescilli kültür varlıklarının dolayısıyla kentsel tarihi kimliğin zarar görmesine neden olabilecektir.



- | | |
|--|--|
| 1. OTEL | 5. PORT + ALIŞVERİŞ |
| 2. APART OTEL + KONUT + CAFE + ALIŞVERİŞ | 6. SİNEMA + MÜZE + SANAT GALERİSİ + RESTAURANT |
| 3. MODERN MÜZE | 7. OTEL + ALIŞVERİŞ |
| 4. KONUT + ALIŞVERİŞ | 8. APART OTEL + ALIŞVERİŞ |

Şekil 3.1. Galataport Projesi Plan Örneği (Kaynak: Galataport.Org, www.galataport.org)

Ayrıca bu yoğunluk ve yükseklikteki yapılar silüete duvar etkisi yaratarak içerisinde yer aldığı kentsel sit alanına ait özgün yapılaşma değerlerinin yok olmasına neden

olacaktır. Getirilen fonksiyon ve yapılaşma değerleri ile öncelikle Anayasa ve Kıyı Yasasının öngördüğü, kıyıların kamu kullanımında olması esasına tamamen aykırı bir durum ortaya çıkaracaktır.

Diğer bir taraftan ise imar planları, kentsel sit alanı içerisinde yapılan bütüncül imar planları ile bir bütünlük sağlayacak şekilde ele alınmamıştır. Bakanlık tarafından onaylanan imar planları ile getirilen yapılanma koşulları, İstanbul Metropolü içinde büyük bir öneme sahip olan Beyoğlu Kentsel Sit Alanı ile planlama alanı içinde bir bütünlük sağlanamayacağını göstermektedir. Mevcut liman alanı, planlar ile birlikte yolcu gemisi karşılayan bir liman olmanın ötesine geçerek; konaklama tesisleri ve alış-veriş merkezleri gibi fonksiyonlara hitap eden bir alan halini alacaktır. Böylece insan, araç ve yapı yoğunluğu bölgenin kaldıramayacağı değerlere ulaşacak ve bu durumda bölgenin var olan sorunları katlanarak artacaktır.



Şekil 3.2. Galataport Proje Alanı Hava Fotoğrafi (Kaynak: Galataport.Org, www.galataport.org)

Bu kadar sıkıntılı bir plan çalışmasının mahkemece iptali karşısında bugün geçen beş yıllık süreçte bir plan onayı gerçekleşirse de, önceki bölümde aktardığımız gibi

Özelleştirme İdaresi'nin almış olduğu sınırsız plan yapma ve onama yetkisi ile bu işlemin yakın tarihte gerçekleştirilmek isteneceği ortadadır. Salı Pazarı Limanının, kruvaziyer liman olarak yeniden ayrıcalıklı imar haklarıyla donatılmak istenmesi, Özelleştirmeyi gerçekleştirecek olan İdarenin koruma kurulunun tüm aykırı kararlarına rağmen kentsel rant arzusunun ne kadar güçlü olduğunu göstermektedir. 5398 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Özelleştirme İdaresinin kazandığı sınırsız plan yapma yetkisi; idarenin kamu mülklerini satarak, bu alanların rant değerlerinin yükseltilmesi anlamında ne kadar güçlü bir rol üstlendiğini göstermektedir. Yasaya göre, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunan, özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak hakkı alınmış olan arsa ve araziler ile ilgili plan ve plan değişiklikleri, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun onayıyla gerçekleştirilmektedir. Böylece Özelleştirme İdaresince satışı yapılacak olan kamu arazilerinin niteliği ne olursa olsun, hiçbir kısıtlamanın İdarenin önüne çıkmaması garanti altına alınmaktadır.

Diğer bir taraftan Galataport İhale Süreci incelendiğinde ise, bu yönden de alanda pek çok usulsüzlük yapıldığı görülmektedir. 815 sayılı Kabotaj Kanunu gereği Özelleştirme Kanunu'nda da yer alan hüküm ile liman alanlarının mülkiyet devri yapılmadığından 49 yıllığına kiralama yöntemi ile ihale edilen Salı Pazarı Limanı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından plan değişiklikleri gerçekleştirildikten sonra kapalı zarf yöntemi ile yapılan ihale ile satışa çıkarılmıştır. 16 Eylül 2005'te gerçekleştirilen ihale ile Ofer – Global – Çeçen Ortaklığında kurulan Royal Caribbean Cruises Şirketi'nin verdiği 49 yıllığına işletilmek üzere yıllık 3.5 milyar Euro'luk teklif ile ihale sonuçlanmıştır. İhaleyi kazanacak olan şirkete ödeme kolaylığı sağlayan, ayrıcalıklı düzenlemeler içeren ihale şartnamesinde; ihaleye katılacak olan konsorsiyumda, yüzde yirmi paya sahip olan ve yolcu gemisi işletmeciliği yapan bir firmanın yer alması koşulu bulunmaktadır. Şartnameye göre, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapılacak olan ihalede teklif edilen miktarın Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na sunulması ve Yüksek Planlama Kurulu tarafından onaylanması gerekmektedir.

İhale gerçekleştirildikten sonra basın ve kamuoyu tarafından çokça tartışılan ihale sonucuna göre, kazanan firma ilk üç yıl ödeme yapmayacak, üç yıldan sonra, yıllık

3.5 milyon Euro'ya yıllık yüzde 1.75 faiz eklenerek ödeme yapılacaktır. Böylece inşaat sürecinde limanda gerçekleşecek olan faaliyetin geliri firmaya bırakılacak ve firma inşaat maliyetlerinin üzerinde bir gelir elde edecektir. Bu hesaba göre, 49 yıl için toplam ödenecek miktar ise yaklaşık 200 Milyon Euro'ya denk gelecektir.

Salı Pazarı Limanının ihale sürecinde görüldüğü gibi, ihale şartnamesi ile devlet mülkiyetinde olan limanda 49 yıllık kullanım hakkı izin verilerek, alanda özel mülkiyet olanağı sağlanmaktadır. İhale şartnamesinde belirtilen ayrıcalıklar ile de kullanım hakkı elde eden firmanın zarar etmesi neredeyse imkânsız hale getirilmekte ve kamu zarara uğratılmaktadır. Bu anlamda yapılan itirazlar sonucu ise Liman-İş Sendikası, ihalede usulsüzlükler olduğu ve yasalara aykırı işlem yapıldığı gerekçesi ile konuyu 3 Ekim 2005 tarihinde Danıştay 13. Daire'sine taşımıştır.

PLANLAMA SÜRECİ	İHALE SÜRECİ
Eski Fonksiyon	Kurum
Liman	Türkiye Denizcilik İşletmeleri (TDİ)
Plan Değişikliği Yapan Kurum	İhale Eden Kurum
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
Plan Değişikliği Onama / Askı Tarihi	İhale Tarihi
14.05.2005	16.09.2005
Getirilen Fonksiyon	İhale Bedeli – Kazanan Şirket/Grup
Turizm + Ticaret	Ofer – Global – Çeçen Ortaklığında kurulan Royal Caribbean Ortak Girişim Grubu, 49 yıllığına işletilmek üzere 3.5 milyar Euro bedelle ihaleyi kazandı
Plan Durumu	İhalenin Durumu
Danıştay 6. Dairesi'nin 7 Aralık 2005 tarih ve 2005/3313 sayılı kararı ile plan iptal edilmiştir.	Yüksek Planlama Kurulu Tarafından İptal Edildi.

Şekil 3.3. Galataport Projesi, Planlama ve İhale Süreci.

Ayrıcalıklı imar hakları ve ayrıcalıklı ihale şartnamesi ile yapılacak satış ihalesi sonuçlandıktan sonra, Türkiye Denizcilik İşletmeleri tarafından uygun görülmüş ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Fakat ihalenin uygulama sözleşmesinin onaylanması için Yüksek Planlama Kurulu'nun onayına sunulduğu sırada, Kurul; Danıştay'da görülen davaların sonucunun beklenmesi kararı alarak, dosyayı bekletmiştir. Bu karar sonrasında ise, Liman-İş Sendikası'nın Danıştay 13.

Daire'sinde ihalenin iptali ve TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın Danıştay 6. Daire'sinde plan iptali istemiyle açtıkları davalar sonucu; her iki mahkemenin de verdiği iptal kararları nedeniyle Yüksek Planlama Kurulu, 1 Şubat 2006 tarihinde uygulama sözleşmesini onaylamayacağını açıklamıştır.

Bu süreç sonrasında İhale Maliye Bakanlığı tarafından iptal edilmiş olsa da, ihalenin iptal edilmesi yenilenmeyeceği anlamını taşımamaktadır. Özellikle son günlerde Özelleştirme İdaresi'nce açıklanan yeni girişimler, Galataport Projesinin kaldığı yerden devamı için İdare'nin kararlı olduğunu ve benzer bir proje ile ihalenin yeniden gündeme getirileceğini göstermektedir. İdare tarafından Danıştay'ın imar planları ve ihale açısından hukuka aykırı bulduğu projenin, benzer şekilde ayrıcalıklı yapılaşma hakları ile kamu mülkiyetinin özelleşmesini sağlamak amacıyla yeniden gerçekleştirilmek istendiği açıktır.

3.3. KENTİN MERKEZİ ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE SATIŞLAR; ZİNCİRLİKUYU KARAYOLLARI 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ

Galataport örneğinde görüldüğü gibi, İstanbul yeni yapılanmaya çalışılan çehresi ile birlikte çok farklı bir yaşamı tecrübe ederken, kentsel rantların kentler için nasıl bir biçimlendirici olduğunun tüm göstergelerini de sergilemektedir. Bu yeni dönemde Türkiye küreselleşme pratiğinde çok önemli görevler biçilen İstanbul, yeni ve dönüştürücü küresel kent imajı ile bir yaşam alanından çok pazarlanabilir bir meta olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir. İstanbul'da bu durum karşısında; bir önceki örnekte de bahsettiğimiz gibi, her gün en azından bir ulusal gazete İstanbul'u manşetine taşımaktadır. Gözünü İstanbul'a çevirmiş olan basın, her gün kentte özellikle satışa çıkan kamu mülkü arazilerde yer bulma telaşına düşen yeni dev projelerin ya da yeni kulelerin haberlerini yayınlamaktadır. Bu tecrübe bize, çok az şeyin metalaştırmadan kaçabildiği günümüz koşullarında, İstanbul'un da metalaştırılmayacak bir nesne olmadığını, İstanbul'un gayet açık ve rantiyeci bir üslupla nasıl pazarlanabileceğini göstermektedir.

Son zamanlarda yine basında kendine çokça yer bulan Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün Zincirlikuyu'da yer alan arazisi, kamu arazilerinin metalaşma öyküsünün güzel örneklerinden birini sunuyor. Tüketilen gelirin üçte biri rant gelirlerinden elde edilen bir kentte; çok ta şaşırtıcı olmayan bu satışlar, beraberinde

hukuki yolsuzlukları da getiriyor. Türkiye'nin en değerli arazisi olarak tanımlanan ve Zincirlikuyu – Gayrettepe aksında kamu elinde kalan son alan olan Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün arazisinde de, İmar Planları; kentsel bir metaya yakışır biçimde müşterinin istekleri doğrultusunda onaylandı. Belediye ve ilgili kamu kurumları bir terzi edasıyla müşterilerinin siparişlerine uygun bir kılıfla satış için gerekli tüm işlemleri uygun zemine oturttu. İstanbul İmar Yönetmeliği'ni hiçe sayan İmar Planları ile 3 emsal ve emsale dahil olmayan bodrum katları getirilirken, Boğaziçi silüetini onarılamaz bir şekilde tamamen değiştirecek olan yeni kuleler için kamu kurumları yine Koruma Kurulu kararlarını görmezden geldi.

İstanbul Defterdarlığı'nın hazırladığı ihale duyurularında; “Eşsiz Boğaz Manzaralı” olarak ifade edilen toplam 96.555 metrekarelik bu alanın satışına ilişkin yapılan uygulamalar İstanbulluları şaşırttı. 2002 yılında başlayan süreçte, ilk olarak tesisleri alan üzerinde yer alan ve Boğaz Köprüleri ile Edirne'ye kadar olan bölgedeki karayollarından sorumlu olan Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, Bakanlar Kurulu kararı ile gereksiz bulunduğu için kapatıldı. Yapı – Yol Sen'in davası sonucu Danıştay tarafından iptal edilen karar sonrası, yeni bir yol bulan Merkezi Hükümet, bu kez de 2004 yılında 5018 Sayılı Kamu Yönetimi Mali Kontrol Kanunu ile Karayollarının mülkiyetinde bulunan tüm taşınmazları satılmak üzere hazineye devretti. Bu kanunu takip eden süreçte ise, Resmi Gazete'de yer alan bir ilanla atıl durumda bulunduğu iddia edilen arazi satışa çıkartıldı. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından ilk olarak 1 Mart 2004'te kapalı zarf usulü ile satış ilanına çıkılan Beşiktaş Ortaköy'de iki parseldeki toplam 96 bin 555 metrekarelik Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü arazisi için 320 milyon YTL tahmini bedel konulmuştu.

13 katlı bölge müdürlüğü binası, lojmanlar, misafırhane, işletme binaları, hangarlar, futbol sahası, çocuk parkları ve koruluğu ile birlikte satılması planlanan arazinin satış ihalesi daha sonra alıcı çıkmadığı için iptal edildi. Ardından da genel müdürlük binası Koruma Kurulu tarafından tescil edildi. Karayolları 17. Bölge Müdürlük binasının da içinde yer aldığı kompleksin temeli, 1972'de atılmış ve 40 milyon dolar inşaat maliyetiyle 1977'de tamamlanmıştı. Türkiye'nin çağdaş mimarlık tarihi içinde önemli konuma sahip olan yapı, birçok yapı bileşeni ve malzemesi özel olarak

üretildiği ve ilk kez kullanıldığı için İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından ulusal mimari örneği olarak tescillendi.

İlk satış denemesinde müşteri bulunamayan bu “eşsiz boğaz manzaralı” arazi için süreç ise yeni başlıyordu. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 06 Ocak 2006 tarihinde re’sen onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerinden, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca 17.02.2006 tarihinde askıya çıkartıldı. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca yapılan İmar planı ile arazi üzerinde fonksiyon değişikliği yapılarak, arazi Turizm – Kongre Merkezi – Kültürel Tesis alanı ilan edildi. TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava konusu edilen plan değişikliği davası sürerken, yeni bir plan değişikliği yapıldığından dava konusuz kaldı ve düştü.



Şekil 3.4. Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü’nün Zincirlikuyu Arazisi Hava Fotoğrafı (Kaynak: İBB İstanbul Şehir Rehberi)

İmar planları da hazırlanmış olan arazi, 2006 yılında, yine Bakanlar Kurulu'nun Resmi Gazete'de yayınlanan kararı ile yeni yapılaşma hakkı ile ihale edildi ve ihalenin gerçekleştirilmesine üç gün kala ihale durduruldu. İptal gerekçesi yetkililer tarafından açıklanmasa da, kapalı zarf usulü ihale yapma hakkı bulunan İstanbul Defterdarlığı'nın yapacağı ihalede istenilen rekabetçi ortam oluşmayacağından fiyatın yeteri kadar yükselmeyeceği düşüncesi ile ihale iptal edilmişti. Eğer bu ihale Özelleştirme İdaresi tarafından yapılırsa kapalı zarf usulü alınan teklifler üzerinden açık arttırmaya gidilebilecek ve fiyat yükselecekti. Ayrıca, Maliye Bakanlığı'nın imar planı yapma yetkisi bulunmadığından arazi, imar planı yapma yetkisine sahip olan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na devredilerek, planlama sürecinde karşılaşılabilecek olası sorunlar çözülecekti. Bu nedenle devlet, ihale yapma hakkını Defterdarlık'tan alarak Özelleştirme İdaresi'ne verdi. Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 15 Ağustos 2006 gün ve 26260 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 11 Ağustos 2006 tarih ve 2006/70 sayılı kararı uyarınca, Maliye Bakanlığı'na ait olan arazi, özelleştirme kapsam ve programına alındı.

Diğer bir taraftan da, bu hak devri ile imar planı onama yetkisini elinde bulunduran Özelleştirme İdaresi sayesinde; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yapılan ve meslek odalarınca dava edilen, arazi taliplileri tarafından da beğenilmeyen planın yerine; yeni ve rant değeri daha yüksek bir plan yapılması gündeme geldi. Arazi ile ilgilenenler de bu süreçte basına yaptıkları açıklamalarda, mevcut plan ile sadece otel ve kongre merkezi yapabildiklerini ve kendilerinin aynı zamanda rezidans ve alışveriş merkezleri de yapmak istediklerini dile getirdi. Bunun üzerine Özelleştirme İdaresi'nde yeni imar planları için çalışmalar başlatıldı. Arazinin satışı için aynı yıl yeniden düğmeye basıldı. Öncelikle iki parsel halindeki arazi birleştirilerek tek parsel haline getirildi. Bu işlem yapılırken 17 Bölge Müdürlüğü'nün binasının "tescilli" olduğu göz önünde tutularak arazinin o bölümü ayrıldı ve satış dışına çıkartıldı.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın araziyi devralması ile birlikte, idare tarafından hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 27.12.2006 tarih ve 2006/104 sayılı Kararı ile onaylanan Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1 / 5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği yürürlüğe girdi. Arazinin taliplilerinin de dile getirdiği

şekilde, arazinin fonksiyonunda değişiklik yapılarak, ticaret birimleri ve konut fonksiyonuna da izin verildi.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 6 Ocak 2006 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinde söz konusu parseller “Turizm-Kongre Merkezi ve Kültürel Tesis Alanı” na alınırken; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’nca yapılan ve Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan “Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği”nde ise “Turizm-Kongre Merkezi, Ticaret ve Kültürel Tesis Alanı” ile kısmen “yeşil alan” olarak planlandı. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile ilan edilen ve 24.06.1983 gün ve 15175 sayılı kararı ile sınırları belirlenen Boğaziçi doğal ve tarihi Sit Alanı’nın Etkilenme Bölgesi’nde kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’na tabi arazide yapılan yeni plan değişikliklerine ilişkin plan önerisi; plan raporunda da ifade edildiği gibi, İstanbul III Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’na sunulmasına ve öneri plan Kurul tarafından değerlendirilmesine karşın plan 2863 sayılı yasa kapsamında yetkili kurul olan İstanbul III Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayı alınmadan askıya çıkarıldı.

Söz konusu imar planı değişikliklerinde planlama alanına Turizm – Kongre Merkezi – Ticaret ve Kültürel Tesis Alanı fonksiyonları getirilirken, Emsal = 2,80 olarak belirlenmektedir. 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği için ortak hazırlanan plan raporundan anlaşıldığı üzere, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları’nda, fonksiyonlar ve yapılanma koşulları, “Turizm – Kongre Merkezi – Ticaret ve Kültürel Tesis Alanı olarak belirlenen alanda Ticaret Alanı (İş ve Alışveriş Merkezleri, Ticari Büro Kullanımları, Sergi ve Satış Tesisleri, Toptan ve Parekende Ticaret) Tesisleri, Yönetim Merkezleri (Ofis – Büro) Sosyo – kültürel Tesisler, her tür Turizm Tesisleri, Kongre Merkezi ve Rezidans yapılabilecektir. Planlama alanında emsal hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır. Emsal = 2,80 olarak belirlenmiştir.” şeklinde tariflenmektedir. Bu plan notundan anlaşıldığı üzere, plan alanında rezidans tipi konut yapımına da izin verilmektedir. Diğer bir plan

notunda ise, “Parsel içindeki yapı yükselişinin parselin kuzeydoğu ve doğu yönü ile sınırlandırılarak Koruma Kurulu’nun 29.12.2004 gün ve 299 sayılı kararı ile tescilli Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü İdare Bloğunun tesciline neden olan Büyükdere Caddesi aksı üzerindeki yüksek yapılaşmanın başlangıcına dair simgesel niteliğini bozmayacak ve bununla yarışmayacak şekilde tasarlanacak, parsel içindeki belirtilen iş bu hususlara uymak şartıyla yeni yapılacak yapılardaki maksimum yüksekliğin tescilli idari blok binasından uzaklık ile bağlantılı olarak (tescilli yapıdan uzaklaştıkça yüksekliğin artması, yaklaştıkça azalması) bu binanın 1,5 ile 2 misli yüksekliğini aşmayacaktır.” hükmü ile yapı yüksekliği tariflenmektedir.

Bu haliyle, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu hükümlerine tabi olan ve Boğaziçi Etkilenme Bölgesi’nde kalan alanda yapılan söz konusu imar planı değişiklikleri Boğaziçi Kanunu’nun 10. maddesi’nde yer alan "Gerigörünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S.) azami % 15 ve 4 katı (H = 12.50 m. irtifai), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir.” hükmüne de aykırıdır. Plan alanında yapılacak yapıların yüksekliğini, 13 kat, yaklaşık 42.5 metre yüksekliğinde, olan Tescilli Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü İdare Bloğunun 1,5 ile 2 misli yüksekliğini aşmayacak şekilde tanımlayan plan notu ile, yapı yüksekliği 67 metreden – 85 metreye kadar olacak şekilde tariflenmektedir. İmar Planı Değişikliği’nde alanın fonksiyonu Turizm – Kongre Merkezi – Ticaret ve Kültürel Tesis Alanı olarak belirlense de; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği için ortak hazırlanan plan raporundan anlaşıldığı üzere, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları’nda yer alan “rezidans” tanımı ile alanda konut yapılaşması da olacaktır. Fakat Boğaziçi Kanunu’nda belirtildiği üzere, Etkilenme Bölgesi’nde bulunan alanda Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilmektedir. Fakat Özelleştirme İdaresi tarafından yapılan plan değişikliklerinde bu hükmün de göz ardı edildiği görülmektedir. Koruma Kurulu izni ve onayı alınmadan askıya çıkarılan plan değişiklikleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na aykırılığı yanında 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’na da aykırı olarak yapılmıştır (Şehir Plancıları Odası, 2007).

Plan notlarından anlaşıldığı üzere 96.555 metrekare alanda, yeşil alan terkleri sonrasında 81.000 metrekare net alan üzerinde 226.000 metrekarelik inşaat alanı izni verilirken, plan değişiklikleri ile verilen bodrum katlarda sınırsız yapılaşma hakkı sonucunda yaklaşık toplam 400.000 metrekare imar izni verilmektedir. 28 katlı 400.000 metrekare inşaat alanına sahip, Turizm, Ticaret ve Rezidans fonksiyonlu arazide alıcı için ayrıcalıklı imar hakları yaratılmak üzere tüm sınırların zorlandığı ve arazi rantının mümkün olan en yüksek düzeye çekildiği ortadadır. Böylece arazinin satış fiyatı ve arazinin rantı yükseltilmekte ve alıcının karı artmaktadır. Fakat kamunun uğradığı zarar göz ardı edilmektedir. İdare tarafından yapılan plan değişikliği ile parselde getirilen yüksek ve yoğun yapılaşma hakkı ile nüfus yoğunluğunu arttırıcı kullanım fonksiyonları, hali hazırda zaten çok yoğun olan çevresi için son derece sakıncalı bir yapı ve nüfus yoğunluğu yaratacaktır. Bu büyüklükte bir yatırımın bu alanda gerçekleşmesi durumunda, zaten yetersiz olan ulaşım alt yapısı daha da yetersiz hale gelecek, sadece ulaşım altyapısı değil bölgenin su ve kanalizasyon alt yapısının da elden geçirilmesi gerekecektir. Şu an için sınırları yetersiz kalan ve mer'î planlara göre oluşturulan altyapı, çevrede diğer plan değişikliklerinde verilen ayrıcalıklı imar hakları ile örtülü yoğunluk artışları sonucu kapasitesine ulaşmışken; söz konusu plan değişikliği, mevcut alt yapının da çökmesine neden olacaktır. Sonuçta da, oluşan altyapı ihtiyacının maliyeti, parselin satışıyla kamunun kazandığı söylenece de, yine kamuya ödetelecek ve satıştan elde edilen gelirden daha fazlası yüksek altyapı maliyetlerine harcanacaktır.

Kamu arazilerine satılarak gelir elde edilecek arsa vasfı ile bakılmaması, kamu yararına planlama anlayışının temel bir ilkesi iken, kamunun arsayı satarak karlı duruma geçmesi hedeflenmektedir (Aras, 2007). Fakat ortaya çıkacak altyapı eksiklerinin giderilmesine yönelik yapılacak yatırımların kamu kaynaklarından daha fazlasının harcanmasına neden olacaktır. Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü arazisinde yapılan plan değişikliğinden anlaşıldığı üzere, hukuka, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı yapılan bu işlem, yalnızca rant sağlamaya ve rantı yükseltmeye yöneliktir. Devlet, bu plan değişikliği ile satışa sunulacağı açık olan arazinin satış bedeli ve rantını yükseltmek üzere yaptıkları ile kamuyu açıkça zarara uğratmaktadır.

Diğer taraftan ise, Özelleştirme İdaresince yapılan plan değişiklikleri ile fonksiyonu değiştirilerek yapı yoğunluğu artırılan arazinin farklılık rantı yükseltilmektedir. Kamu mülkiyetinde bulunan ve bu nedenle mutlak rantı bulunmayan arazinin yapılan plan değişiklikleri ile farklılık rantı yükseltilirken, satış ihalesi de yapılarak özelleştirilmesi ile; hem mutlak rant değeri, hem de farklılık rant değeri birlikte devredilmektedir. Kamunun plan değişikliği ile ayrıcalıklı imar haklarıyla donattığı arazinin satılması, kamu için zararı işaret ederken alıcı içinse hem mutlak rant, hem de farklılık rantından elde edilen büyük bir rant değeri anlamına gelmektedir.

Bu değerın satışı için ise özelleştirme idaresi elini çabuk tutarak, 09.03.2007 tarihinde askıya çıkarılan Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1 / 5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği askıdan inmeden, ihale koşullarına esas teşkil eden Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1 / 1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği askıya çıkmadan ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca planlara ilişkin yapılacak itirazlar görüşülmeden, arazinin satış ihalesini 11.03.2007 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Böylece yürürlüğe girmeyen bir plan değişikliği üzerinden satış işlemi gerçekleştirilmiş ve hukuka uygunluğu bulunmayan İmar planı değişiklikleri ile elde edilen ayrıcalıklı imar haklarının devri süreci yeniden başlatılmıştır. Ayrıca ihale gerçekleşmeden üç gün önce, Karayolları Genel Müdürlüğü özelleştirme kapsamında bir kurum olmadığından ve Özelleştirme Yüksek Kurulu'na İdareye verilen ihale yapım süresi de dolduğundan; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından arazi, ihale gazete ilanı verildikten sonra usulsüz bir şekilde hülle yoluyla İdareye bağlı olan TEKEL'e devredilmiştir.

Özelleştirme İdaresi'nin bu hamlesi ile gerçekleştirilen ihale sonrasında ise, İstanbul'da benzer kamu arazilerine daha önce talip olan gruplar arasında çetin bir yarış yaşanmış ve zorlu rakipler ile yarışan Zorlu Grubu, 96 bin 555 m2 için verdiği 800 milyon dolarlık teklifi ile ihaleyi kazanmıştır. 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu'nun 1. ve 17. Maddelerinde yer alan hükümlere göre gerçekleştirilen ve bu hükümler gereği vergiden muaf, kapalı zarf ve açık artırma usulü ile yapılan ihaleye karşı; Enerji Yapı Yol – Sen tarafından dava açılmışsa da, Danıştay 13. Daire, ihalenin iptali ve yürütmenin durdurulması talebini reddetmiştir.

PLANLAMA SÜRECİ	İHALE SÜRECİ
Eski Fonksiyon	Kurum
Bölge Müdürlüğü	Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü
Plan Değişikliği Yapan Kurum	İhale Eden Kurum
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
Plan Değişikliği Onama / Askı Tarihi	İhale Tarihi
27.12.2006 / 09.03.2007	11.03.2007
Getirilen Fonksiyon	İhale Bedeli – Kazanan Şirket/Grup
Turzim + Ticaret + Rezidans	800.000 Dolar – Zorlu Grubu
Plan Durumu	İhalenin Durumu
Plan Değişikliği Danıştay Dava Daireleri Genel Kurulu'nda temyiz aşamasındadır.	İhale Bedeli ödendi, ihaleye karşı açılan davalar reddedildi.

Şekil 3.5. Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Arazisi Planlama ve İhale Süreci

Özelleştirme İdaresince onaylanan 27.12.2006 tt'li Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1 / 5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ise, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından iptali istemi ile dava konusu edilmiştir. Açılan dava sonucunda, Danıştay 6. Dairesi yürütmenin durdurulması kararı verirken, Danıştay Dava Daireleri Genel Kurulu temyiz istemi sonrasında bu kararı bozmuştur.² Benzer şekilde alınan bilirkişi raporu sonrasında, yine Danıştay 6. Dairesi tarafından Boğaziçi Kanununa, planlama ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçesi ile verilen plan değişikliğinin iptali kararı temyiz edilmiş ve Danıştay Dava Daireleri Genel Kurulu'na sevk edilmiştir.

Bu süreçte ise, ihaleyi kazanan Zorlu Grubu tarafından “Zorlu Center” adı ile projenin inşaatına başlanmış, bir süre Danıştay 6. Dairesinin yürütmenin durdurulması kararı ile inşaat durdurulmuş olsa da, temyiz kararı sonrasında inşaat yeniden başlatılmıştır. Ayrıca Koruma Kurulu kararında ve plan notlarında yer aldığı üzere yarışma ile elde edilecek projeler sonucu inşaat faaliyetinin başlatılması hükmü gereğince, davetli bir yarışma düzenlenmiş ve yarışmayı Arolat Mimarlık & Tabanlıoğlu Mimarlık birlikte kazanmışlardır.

² TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından açılan dava Danıştay 6. Dairesi'nde E: 2007 / 4056 esas no ile görülmeye devam etmektedir.



Şekil 3.6. Arolat Mimarlık & Tabanlıoğlu Mimarlık'ın Zorlu Center Projesinden Görünüm (Kaynak: www.arkitera.com)

Arazinin ihalesinin gerçekleştirilmesi sonrasında ise Zorlu Grubu satın aldığı arazinin ortasından geçen ve Beşiktaş Belediyesi'ne ait olan kadastral yolu da; değeri ihale bedeline göre 50 milyon YTL olarak hesaplanan 2 dönümlük arazi için 23 milyon YTL ödeyerek, Beşiktaş Belediyesi Encümen Kararı satın almıştır. Ayrıca, proje alanının hemen yanında yer alan Tescilli Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü yapısı da, 12 kasım 2009 günü düzenlenen ihale ile Zorlu Grubu'na 55 milyon 10 bin TL bedelle satılmıştır. Böylece Zorlu Grubu, sahip olduğu arazinin çevresinde yer alan tüm kamu mülklerini de satın alarak proje alanına dahil etmiştir. Sonuç olarak, mevcutta Karayolları Genel Müdürlüğü 17. Bölge Müdürlüğü'ne ait yapı ve tesislerin bulunduğu, 1970'li yıllarda boğaz köprüsü ve bağlantı yolları inşaatları için kamulaştırılan alan; devlet tarafından kamu kullanımına açmak, kamu yararına kullanılmak yerine pazarlanarak, arazinin çifte rant karakteri ile birlikte bir sermaye şirketine devredilmiştir.

3.4. KENTİN MERKEZİ ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE SATIŞLAR; LEVENT İETT GARAJI ÖRNEĞİ

Bir başka örnek olaya baktığımızda, İETT'nin Levent'te bulunan arazisinde ise; yürütülen işlemlerde daha farklı bir yol izlense de, özelleştirme senaryosunun

değişmediği görülmektedir. Levent İETT Garajında önceki örneklerden farklı olarak ayrıcalıklı imar hakları yanında, ayrıcalıklı satış işlemi de gerçekleştirilmeye çalışılmışsa da; bu konuda başarı sağlanamamıştır. İstanbul'un gökdelenleri ve ayrıcalıklı imar hakları ile ünlü Levent semtinde bulunan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olan İETT tarafından otobüs garajı olarak kullanılan arazi; İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Dubaili Sama Grubu arasında, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan ve Dubai Şeyhi El Maktum'un da katıldığı bir törende imzalanan protokol ile Sama Grubu'na devredilmiştir. Fakat bu devir ile birlikte İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yaklaşık 100 milyon Dolar gelir elde etmesi beklenirken, arazinin devrini öngören protokol kamuoyundan aldığı tepkiler nedeniyle iptal edilerek devir işlemi yarıda kalmıştır. Bu girişimden iki yıl sonra ise arazi bu kez yapılan ihale ile gündeme gelmiş ve Belediye bu ihale sonucu yine aynı gruba araziye 705 milyon dolara satarken, bir önceki denemesinde devirden elde edeceği kazancın yaklaşık yedi katını almıştır. Esasında, İstanbul Büyükşehir Belediye'sinin Levent İETT Garajı arazisini satması, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin tasarrufunda olan arazileri nasıl sattığının tipik bir örneğidir. Belediye daha önce de, kendi tasarrufunda bulunan arazi üzerinde yapılan ve ortak olduğu Cevahir Alışveriş Merkezine ait hisselerini St. Martinez adlı İngiliz şirketi'ne 421 milyon 682 bin Dolar karşılığında satmıştır. Bu günlerde yine kendi tasarrufunda olan ya da iştiraklerine ait olan arazileri satmak üzere plan değişiklikleri yapmaktadır.

İETT Garajı arazisi için arazinin devir protokolünün iptali sonrası yeni bir imar planı değişikliği yapan İstanbul Büyükşehir Belediyesi, kendisine yasaların kamu adına düzenleyici bir hak olarak verdiği imar planı onama yetkisi ile; kendisine ait olan arazinin yapılaşma hakkını neredeyse sınırsızlaştırmaktadır. Kamu adına kullandığı plan yapma hakkını, kendi arazisinin değerini arttırmak üzere kullanarak başka bir usulsüzlüğe neden olan Belediye; araziye bölgede metrekaresi 6,800 Dolar olarak belirlenen rayiç bedelinin yaklaşık 3 katına metrekaresi 18,300 Dolara sattı. Satış ihalesi sırasında, arazinin imar planına ilişkin hiçbir pürüz olmadığı belirtilirken daha önce TMMOB ye bağlı İnşaat Mühendisleri Odası, Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından açılan davalar unutulmuştu. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanı Kadir Topbaş, meslek odalarının dava ettiği bu ihaleyi çok başarılı bir satış olarak savunuyordu. Fakat Belediye Başkanı, bu alanda yapılacak

olan yapının kentte yaratacağı sorunları hiç gündeme getirmedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, böylesi uygulamalara, bu kente ve kentliye karşı sorumlulukları gereği karşı olması gerekirken; yaptığı plan değişikliği ile zemin altında sınırsız bir yapılaşma hakkı verirken zemin üstünde de 300 metre yüksekliğe ulaşacak bir yapıya izin verdi. Bu süreçte inşa edilecek olan yapının bölgenin altyapısına getireceği yük ise hiç gündeme getirilmedi. Ayrıca planda bahsedilen yapılaşma hakkı ile inşa edilecek olan yapının, İstanbul'un silüetini olumsuz şekilde etkileyeceği ve İstanbul'un önemli bölgelerinden birinde bulunan arazinin konumunun yanında, bölgede kamu elinde bulunan tek arazi olduğu da hiç konuşulmadı.



Şekil 3.7. Levent İETT Garajı Arazisi Hava Fotoğrafı (Kaynak: İBB İstanbul Şehir Rehberi)

Satışı yapılmak istenen 46.000 metrekare büyüklüğündeki Levent İETT Garajı arazisinin satış girişimlerini detaylı olarak aktarmak üzere tahsis işlemine geri dönersek; yapılan işlemin vahameti daha net görünecektir. Diğer örnek olaylarda olduğu gibi kamulaştırma yöntemi ile kentsel donatı olarak kullanılmak üzere elde edilen arazi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce ilk olarak 1998 yılında satışa çıkarılmış ve satış sonrasında 105 milyon Dolar bedel ile özelleştirilmiştir. Fakat bu işlem sonrası arazi bedeli olan 105 milyon Doları ödeyemeyeceğinin Vinsan

Veziroğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret Firması tarafından açıklanması ile arazinin satışı iptal edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bu satış girişimi sonrasında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nda yapılan değişiklik, arazinin satışı için yeni bir yol açmıştır. Söz konusu kanun değişikliği ile belediyelerin gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurabilmesine olanak sağlanırken, Levent İETT Garajı arazisinin satışı için de bu model benimsenmiş ve bir önceki örnekte verilen Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü arazisine de talip olan Şeyh Maktum'un sahibi olduğu Sama Dubai ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Dubaili Sama Grubu arasında, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan ve Dubai Şeyhi El Maktum'un da katıldığı bir törende imzalanan protokol gereğince arazi, Sama grubuna 100 milyon Dolar bedelle tahsis edilmiştir.

Protokol töreninde İstanbul'da 5 milyar Dolar değerinde yatırım yapacaklarını söyleyen Dubai Şeyhi ve Sama Dubai şirketinin sahibi Şeyh El-Maktum; çoğu İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin mülkü olan Levent İETT Garajı arazisi, Zincirlikuyu Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü arazisi, Yedikule havagazı fabrikası arazisi, Kartal çimento fabrikası arazisi ve o zamanlar yapılmakta olan Formula 1 çevresinde projeleri olduğunu açıklamıştır. Tümü kamu mülkiyetinde olan bu arazilerin, plan değişiklikleri ile Dubai'li firma ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kurularak tahsislerin yapılacağı, Belediyenin yüzde yirmi ortak olacağı ve hissenin yüzde 49'unun halka açık olacağı, bu ortaklığın ilk projesinin de Levent'teki arazi olacağı bildirilmiştir. Arazi üzerinde yapılacak olan ikiz kulelerin de tanıtıldığı toplantıda, imar planı değişikliği daha gerçekleştirilmeden 300 metre yüksekliğindeki iki burgulu kule kamuoyuna tanıtılmıştır.



Şekil 3.8. Levent İETT Garajında Yapılacağı Açıklanan 300 Metre Yüksekliğindeki İki Burgulu Kule (Kaynak: Milliyet Gazetesi, 25 Ekim 2005, İstanbul'a Dubai Kuleleri)

Yeni bir model ile Kamu mülklerinin özelleştirilmesi için gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulması, kamu güvencesi ile özelleştirmeleri gündeme getirirken belediyeler için de yeni bir gelir modeli ortaya koymuştur. Daha önce de belirttiğimiz gibi Belediye Başkanı Kadir Topbaş bu satışlar ile birlikte, kente ulaşım problemlerini çözmek üzere kaynak yarattıklarını belirterek, ulaşım açısından başka bir probleme işaret eden “7 Tepe 7 Tünel” projesinde bu kaynağın kullanılacağını duyurmuştur. Fakat protokol imza töreni sonrasında yapılan işlem ile kamunun zarara uğratıldığı, bedelin çok düşük kaldığı şeklinde kamuoyunda oluşan tepkiler sonucu; arazinin tahsisi işlemi iptal edilerek, arazinin ihale yöntemi ile satışa çıkarılacağı açıklanmıştır.

Yapılacak olan ihalede bedel yükseltmek içinse, hukuku dolanmanın başka bir yöntemi keşfedilerek; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 36. ve 40. Maddelerinde yapılan değişiklik ile Büyükşehir Belediyelerinin açık artırma yolu ile satış yapmasının önü açılmış ve İETT Garajı arazisinin ihalesi bu yöntemle gerçekleştirilmiştir. Hazırlanan yeni kanun hükmü gereğince Büyükşehir Belediye Meclisleri tarafından alınan karar ile satış yetkileri belediye başkanlarına verilmiş ve söz konusu arazinin satışının bu şekilde gerçekleştirilmesi için yeni bir süreç başlatılmıştır. Söz konusu değişiklik sonrasında, İstanbul Büyükşehir Belediye

Başkanlığı tarafından 1 Mart 2007 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan bir ilanla; Şişli ilçesi 304 Pafta 1947 ada 6-7-52 ve 78 parseller ile Kağıthane ilçesi 247 DY 3B pafta,8744 ada, 14 parsel (İETT Levent Garajı) sayılı taşınmazın arsa satışı yoluyla ihale edileceği ve ihalenin Emlak Müdürlüğüne 21.03.2007 tarihinde yapılacağı ilan edilmiştir.

Araziye ait olan Şişli, Mecidiyeköy Mah. 304 pafta, 1947 ada, 6-7-52-78 parseller ile Kağıthane 8744 ada, 14 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı 07.07.2006 tarihinde askıya çıkarıldıktan sonra, kanunda yapılan değişikliğin imkan tanıdığı ihale gerçekleştirilirken; İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkililerinin yaptığı açıklamalar ise amacı açık etmektedir. 22.03.2007 tarihli Milliyet Gazetesi'ne demeç veren zamanın İstanbul Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreteri Mesut Pektaş; kanunda ihale yöntemine ilişkin yakın zamanda bir değişiklik yapıldığını hatırlatarak, yasanın önceki halinde belli değer üzerindeki satışların sadece kapalı teklif usulü ile yapıldığını belirtmekte ve İstanbul Büyükşehir belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın hükümet ve parlamentoya yaptığı başvuru ile yasada değişiklik yapıldığını söylemektedir. Pektaş'a göre, kıymetli arsaların değerlendirilmesinde kamu yararını daha yükseğe çıkarabilmek ve rekabeti artırabilmek amacıyla yöntem değiştirilmiştir. Kanun değişikliği ile kapalı tekliflerin verilmesi sonucunda en yüksek değeri teklif etmiş üç katılımcı ile açık arttırmaya geçilerek, ihalenin sonuçlandırılmasına imkan sağlandığını vurgulayan Pektaş, "Bu değişiklikten sonraki, belli rakamın üzerindeki ilk ihaleyi yapmış oluyoruz" açıklamasını yapmıştır. Bu açıklamaya göre, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce kendi tasarruflarında olan kamu mülklerinin nasıl algılandığı ortadadır. Belediye kendi tasarrufundaki arazileri kendisine gelir yaratmak üzere satılacak birer meta olarak algılamakta ve plan değişikliği ile kendi gerçekleştirdiği rant değerini gelirinin artışı olarak görmektedir.

21.03.2007 günü gerçekleştirilen İhalede muhammen bedeli 265 milyon YTL olarak belirlenen arazi için şartname alan on dokuz şirketten on ikisi katılmazken yedi şirket fiyat vermiş ve Kanun gereği en yüksek fiyatı veren üç şirket açık arttırmaya katılma hakkı kazanmıştır. Eren-Talu Mimarlık, Osmanlı Yapı, 4 İnşaat, Pera Gayrimenkul, Soyak Yapı, Emaar Gayrimenkul, Yapı Merkezi, Garanti Gayrimenkul, Afken Gayrimenkul, Anadolu Gemi ve Savunma Sanayi, Tahincioğlu Gayrimenkul, İnanlar

İnşaat, Demtaş İnşaat; şartname aldıkları halde ihaleye teklif vermemişlerdir. İhaleye, Fiba Gayrimenkul-Nurol ortak girişimi, Zorlu Gayrimenkul, Biskon Yapı, Limak İnşaat, Sama Dubai İstanbul Gayrimenkul, Toray İnşaat, Taşyapı İnşaat katılarak, Kapalı zarfla KDV hariç ilk tekliflerini sunmuşlardır. Buna göre; Toray 401 milyon 500 bin YTL, Sama Dubai 840 milyon YTL, Biskon 440 milyon YTL, Zorlu 707 milyon YTL, Taşyapı 400 milyon YTL, Limak 310 milyon YTL, Nurol-Fiba 505 milyon 500 bin YTL önerisinde bulunmuş ve yeni kanun hükmü gereği Toray, Biskon, Taşyapı, Limak ihaleden elenmiştir.

En yüksek teklifi veren üç şirket ile geçilen ve televizyondan canlı yayınlanan açık artırmada İlk teklifi 505 milyon 500 bin YTL olan Nurol-Fiba, açık artırmının başında teklif vermeksizin çekilmiştir. Ardından Özelleştirme İdaresi'nin Zincirlikuyu Karayolları arazisi ihalesinde olduğu gibi, yine Zorlu Grubu ile Sama Dubai arasında büyük çekişme başlamış ve Zorlu'nun 607 milyon Dolar ile başlattığı açık artırmada; 36'ncı turda teklif Sama Dubai tarafından 705 milyon Dolar'a yükselttilince Zorlu Grubu arttırmadan çekilmiş ve arttırma Dubaili Sama şirketinde kalmıştır. İhalenin bitişiyle birlikte de, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, 705 milyon doların Türk Lirasına çevrildiğinde 977 milyon 764,50 YTL tuttuğunu belirterek, teklifin 980 milyon YTL'ye çekilmesini istemiş ve şirket bu teklifi kabul edince arazi peşin 980 milyon YTL artı KDV, yani 1 milyar 156 milyon 400 bin YTL bedel ile Sama Dubai'ye satılmıştır. Böylece Zincirlikuyu Karayolları arazisini Zorlu Grubu'na kaptıran Şeyh Maktum'un şirketi Sama Dubai, yine aynı grup ile girdiği yarışta İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Levent İETT Garajı arazisinin satış ihalesini kazanmıştır.

İhale sonrasında basına konuşan İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, satışı İstanbul'a küresel sermayenin gelişinin iyi bir örneği olarak nitelendirmiş, yine elde edilecek gelirin "7 tepe 7 tünel" projesi için harcanacağını belirtmiştir. Fakat İhale sonrasında İstanbul'da yatırım yapmak istediklerini ve bu yatırımlarda İstanbul'un imar ve planlama esaslarına uyulacağını basına açıklayan şirket, ihale öncesi yapılan imar planı değişikliklerinin TMMOB'ye bağlı meslek odalarınca dava konusu edildiği gerekçesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden parayı yatırmak üzere ek süre isteminde bulunmuştur. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca ihale bedelinin 15 gün içinde yatırılmaması durumunda, ihalenin

iptal edilmesi ve yatırılan teminata el konması gerekirken; İstanbul Büyükşehir Belediyesi elli günlük erteleme istemini kabul etmiştir. Arazi için yaklaşık 1 milyon lira peşin ödemeyi taahhüt eden ve ihale öncesinde açılan davaları bilmediğini iddia eden şirketin, davaları gerekçe göstererek ödemeyi yapmaması, başka bir usulsüzlüğü daha ortaya koymaktadır. Fakat daha sonra bir İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi üyesinin, Büyükşehir Belediye Başkanı hakkında bulunduğu suç duyurusu ile şirketin ihale teminatı olan 24 milyon Doları da ödemediği ortaya çıkmıştır. Teminat ödemesi bile yapmayan şirket, Belediyeye bir dilekçe ile başvurarak yasal hakları gereği dava süreci bitmeden ödeme yapamayacağını beyan etmiştir. O günlerde basına yaptığı açıklamalarda, ihale sürecinin durdurulduğunu ancak satışın iptal edilmeyeceğini, gerekirse imar planının yeniden gözden geçirilerek Belediye Meclisi tarafından kabul edileceğini söyleyen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş; 2010 yılı mart ayında basına yaptığı açıklama da ise şirketin kriz nedeniyle zor durumda olduğundan ödeme yapamadığını belirtmiştir.

Diğer taraftan ise, daha önce plan değişikliği'ni dava eden TMMOB'ye bağlı Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve İnşaat Mühendisleri İstanbul Şubesi'nin ihalenin iptali istemiyle açtığı davada, mahkeme dava ehliyeti yönünden davayı reddetmiştir. Mahkeme kararına göre, 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanununun 15/1-b maddesi uyarınca odalar; satış ihalesine katılmadıkları için taraf olmadıklarından davada ehliyet sahibi de değildirler. Temyiz başvurusu da yapılan davada karar değişmemiş ve Danıştay tarafından da İdare Mahkemesi'nin kararı onaylanmıştır.

Arazinin bu kadar yüksek bir fiyat ile satılmasına neden olan imar planı değişikliğine bakıldığında ise, ihale sürecinde olduğu gibi, imar planının onama sürecinde de birçok usulsüzlük olduğu görülmektedir. 300 metre uzunluğunda iki kule ve 46.000 metrekare büyüklüğündeki arazide, yaklaşık 250.000 metrekare inşaat alanına imkan tanıyan imar planı değişikliğinde; her ne kadar E=3 yapılaşma değeri verilse de, plan notları marifeti ile bu değer yaklaşık olarak 5.5'e yükselmektedir. Daha önceki örneklerde de bahsettiğimiz gibi Levent İETT Garajı Arazisi de, ayrıcalıklı imar hakları ile donatılarak plan değişikliği sonrasında satışa konu edilmiş ve çevresinde yer alan taşınmazların rayiç değerlerinin yaklaşık 3 katı bir değer ile alıcı bulmuştur.

Burada açıkça görüldüğü üzere Belediye, yetkisini kullanarak kendi arazisi üzerinde yaptığı plan değişikliği ile ayrıcalıklı imar hakkı yaratmakta ve bu imar hakkı nedeniyle kendine gelir sağlamaktadır. Fakat diğer taraftan ise, kamu adına toplum yararı için plan yapma yetkisini kullanan Belediye, kamu mülkü olması nedeniyle kamusal işlevlerde kullanılması gereken bir alanı satarak kamuyu zarara uğratmakta ve kamusal işlev yüklenmesi gereken bir alanı özel mülkiyete konu ederek özelleştirmektedir.

PLANLAMA SÜRECİ	İHALE SÜRECİ
Eski Fonksiyon	Kurum
T15 Simgeli E:3.00 Yapılaşma Emsalinde Ticaret Alanı	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Plan Değişikliği Yapan Kurum	İhale Eden Kurum
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Plan Değişikliği Onama / Askı Tarihi	İhale Tarihi
19. 05. 2006 / 07.07.2006	21.03.2007
Getirilen Fonksiyon	İhale Bedeli – Kazanan Şirket/Grup
Yapılanma Koşulları E=3.00, H= Serbest şeklinde Turizm+Ticaret + Rezidans	980 milyon YTL – Sama Dubai
Plan Durumu	İhalenin Durumu
İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin kararı ile dava reddedilmiş, Danıştay 6. Dairesinde karar temyiz edilerek yürütmenin durdurulması kararı verildi.	İhaleyi kazanan şirket tarafından ihale bedeli ödenmedi.

Şekil 3.9. Levent İETT Garajı Arazisi Planlama ve İhale Süreci

Bu örnekte kamu mülkü kentsel toprağın, kamunun tasarrufundaki planlama marifetiyle değeri ve farklılık rantı arttırılarak mutlak rant ile birlikte özel mülkiyete geçtiğini ve nasıl kamu eliyle yaratılan kentsel rantın, biçim değiştirerek çifte rant yani sermaye için çifte kazanç yarattığını göstermektedir. Belediye yapılan plan değişikliği sonucu elde ettiği gelir nedeniyle karlı görünse de, arazi üzerinde verilen ayrıcalıklı imar hakkının yarattığı altyapı maliyetlerini de yine belediye ödeyecektir. Diğer bir anlatımla Belediye bugün karlı görünse de, çok yakın bir zamanda inşaat faaliyetlerinin bitmesi ile birlikte zarara uğrayacaktır.

Aynı tespitlerle plan değişikliğine karşı TMMOB'ye bağlı Şehir Plancıları İstanbul Şubesi ve İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi'nin ortaklaşa açtıkları, İstanbul

8. İdare Mahkemesinde 2007/547 esas no ile görülen davada; odalar değişikliğin iptali için gerekçelerini sunmaktadır. Odaların vermiş olduğu dava dilekçesine göre, plan değişikliği ile getirilen 3 emsal yapılaşma değeri ve bodrum katlarının iskân edilerek emsale dâhil edilmemesi kamu yararına, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırıdır. Plan değişikliği ile getirilen ayrıcalıklı imar hakları ve çok yüksek yapılaşma değeri, zaten çok yüksek bir yoğunluğa sahip olan çevre yapılaşmalar için emsal teşkil edecek niteliktedir (Şehir Plancıları Odası, 2007b).

Diğer bir tarafta ise meslek odalarınca açılan plan değişikliğinin iptali istemli davalara karşı, ihale sonrasında ihaleyi kazanan firmanın davalar gerekçesi ile ödeme yapmaması üzerine açıklama yapan Kadir Topbaş, İETT Garajı Hakkında: “Buranın boş kalacak hali yok, boş kalsa kim kullanacak, yani gidip orada piknik mi yapacaklar? 3-5 kilometre ötede kent ormanları başlıyor. Maksat işi durdurmak, işi engellemek.” diyerek ortaya çıkan sonuç nedeniyle davalardan duyduğu memnuniyetsizliği ifade etmiştir.

Fakat meslek odalarının dava ile dile getirdikleri itirazları yanında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nün plan değişikliği hakkındaki görüşü de olumsuzdur. Meclis kararında özetlenen Müdürlük görüşünde; parsel alanlarının toplam 41.918 m² olduğu, yapılacak inşaat alanını ise 243.645 m² olduğu, bununda yaklaşık olarak E = 5,8 – 6 yapılaşma emsaline tekabül ettiği belirtilerek, “Söz konusu teklif; trafik yoğunluğunu önemli derecede arttırmakta ve beraberinde getirdiği nüfus ve yapı yoğunluğu artışıyla zaten yoğun olan bölge trafiğini büyük boyutlarda etkileyecek biçimde çok ciddi bir trafik yükü getirmektedir. Buna rağmen; teklif planda mer'i plan yollarının aynı yol genişlikleri ve kapasiteleri ile korunmuş olduğu, çevresel yol ağı ve ulaşım sistemlerinin de aynı şekilde muhafaza edildiği, teklif planla gelecek olan trafik yüküne yönelik yol ve ulaşım ağı sistemi çözümleri üretilmediği görülmüştür.” denilmektedir. Plan değişikliği ile mer'i plan şartlarında, 3 emsal yapılaşma hakkının korunduğunun söylenmesine rağmen, bu değer Müdürlük tarafından da belirtildiği gibi yaklaşık 5-6 emsale ulaşmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin hazırlattığı ve onadığı nazım imar planı değişikliğinin, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılığının İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından da tespit edilmesine karşın; plan Meclis tarafından siyasi bir tutum ile onaylanmıştır.

Odalar tarafından dile getirilen bu gerekçelere rağmen, Mimarlar Odası tarafından açılan ve İstanbul 7. İdare Mahkemesinde görülen 2006 / 2974 Esas sayılı davada; bilirkişi itiraz süresi geçtikten sonra, davalı Belediyenin beyanları itiraz kabul edilmiş ve bilirkişilerden bilirkişi raporu alındıktan sonra mahkemece bilirkişilerin tarafsızlığı konusunda şüphe olduğu gerekçesiyle yeniden bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir. Bu kararlar da bilirkişiler hakkında herhangi bir şüphe olmamasına rağmen bilirkişilerin tamamı mahkemece heyetten çıkarılmış ve içeriğinde herhangi bir çelişki olup olmadığı konusunda bir tespit olmayan bilirkişi raporu, dosyada yokmuş gibi hareket edilmiştir.

Bir önceki bilirkişi raporunun tersine, yeni bilirkişi heyeti hazırladıkları rapor ile plan değişikliğinde kamu yararı olduğunu belirtmiş ve mahkeme heyeti, rapor doğrultusunda karar vermiştir. Mahkemenin 2008 / 1126 sayılı kararına göre, "...dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatının çağdaş planlama ilke ve teknikleri ile kamu yararı ve hukuka uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır." Bu nedenle de mahkeme davanın reddi yönünde karar vermiştir. İlk oluşturulan bilirkişi heyeti raporunda ise, davaya konu olan imar planı değişikliğinin mevzuata aykırı olarak yapıldığı, plan ana kararlarının plan tekniklerine uygun olarak geliştirilmediği, planın bütünlüğünün ve sürekliliğinin göz ardı edildiği, yoğunlukların iki kat artırıldığı, planın yasa ve yönetmelikte belirtilen ilke ve standartlara uygun olarak hazırlanmadığı, kamu sağlığının gerektirdiği donatı alanlarının sağlanmadığı, ulaşım sorununun giderek artacağı göz ardı edildiği nedenleri ile plan değişikliğinin yasa ve yönetmeliklere, şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri ile kamu yararına uygun olmadığı kanaatine ulaşmıştır.

Şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu bu kadar açık olan plan değişikliğine ilişkin davanın, İdare Mahkemesince bilirkişi raporu gerekçe gösterilerek reddedilmesi sonrasında meslek odaları tarafından yapılan temyiz başvurusu ile; Danıştay 6. Dairesi ise plan değişikliğinin yürütmesinin durdurulması kararını almıştır.

Sonuç olarak kamu kurumları tarafından plan değişikliği ile birlikte yapılan özelleştirmelerde, özellikle planlama uygulamalarında şehircilik ilkelerinin ve planlamaya ilişkin yasa ve yönetmeliklerin gereğinin yerine getirilmediği; aksine rant

değerini arttırmak üzere aykırı işlemlerin siyasi kararlar ile onaylandığı görülmektedir. Bu şekilde plan hazırlama ve onama yetkisine sahip olan yerel yönetimler, varlık nedenlerini reddederek hukuka aykırı işlem yapmakta ve kamuyu zarara uğratmaktadır.

Çalışmada verdiğimiz örneklerde görüldüğü gibi, üzerlerinde bulunan kamu kurumlarına ait yapı ve tesislerin yapımı için kullanılan ve birçoğu kamulaştırılan arazilerin vasıflarını yitirmesi gerekçesi ile yapılan özelleştirmelerin tümü; kamu yararına aykırıdır. Devlet tarafından kamu kullanımına ait başka fonksiyonlar ile kamu yararına kullanılmak yerine pazarlanan araziler, kamuya kaynak yaratma söylemi altında rant değerleri ile birlikte bir sermaye şirketlerine devredilmektedir. Özellikle Türkiye küreselleşmesinde büyük umutların bağlandığı İstanbul'da gerçekleştirilen kamu mülkü özelleştirmeleri, devir için hukuka ve kamu yararına aykırı işlemlerin nasıl yapıldığını çarpıcı bir şekilde gözler önüne sermektedir.

Çalışmamızın hipotezi olarak verilen “Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın, kamunun tasarrufunda olan kentsel planlama marifetiyle değeri arttırılarak (farklılık rantı) satılması (mutlak rant); kamu eliyle yaratılan kentsel rantın, biçim değiştirerek çifte rant (mutlak + farklılık rantı) karakteri kazandığını gösterir.” alıntısının İstanbul üzerinden yapılan örneklemeler ile doğruluğu açıkça görülmektedir. Kamu, kendi idaresinde bulunan özelleştirme ve plan yapma – onama yetkilerini birlikte kullanarak; rant kategorileri içinde yer almayan yeni bir rant kategorisi yaratmaktadır. Bu anlamda, çalışmamızın örnek olaylar üzerinden ortaya koyduğu en özgün saptama; çifte rant olarak bahsettiğimiz bu yeni rant kategorisi olmaktadır.

SONUÇ

Kamu mülkü kentsel toprak üzerinde özelleştirmeler ile birlikte çifte karakter kazanarak ortaya çıkan ve Türkiye kentleşme sürecinde kentleri biçimlendiren en önemli olgu olan kentsel rantlar hakkında detaylı incelemeler yapılan ve Türkiye kentleşme tarihinde rantın değişen biçimlerini sorgulayan çalışmanın ana gayesi; kamu mülklerinin satışı ve planlamanın bu süreçte oynadığı rolü tespit etmek olmuştur. Küreselleşme süreci ile birlikte yaşanan neo – liberal dönemde, değişimi zamanında yaşayamamış bir ekonominin sancılarını çeken Türkiye’de, geç bir tarihte 2001 krizi sonrası, küreye tam adaptasyon süreci; özellikle İstanbul’da gerçekleşen olaylar ile test edilmiştir.

Devletin kente yaklaşımının yeni ekonomik paradigma ile yaşadığı dönüşümde, kamu mülkiyetinin anlamı da değişerek; kamu mülkleri pazarda alınıp satılabilen birer meta haline gelmiştir. Özellikle özelleştirme uygulamaları sonucunda kamunun mülklerini satarak kendine kaynak yaratma istemi, bu dönüşümün en çarpıcı örneklerinden biridir. Birçok kamu kurumu bu değişim ile birlikte, kamusal işlevleri nedeniyle gerçekleştirdikleri görevleri için kaynak yaratmak üzere mülklerini satma girişimlerini hızlandırmıştır. Bu hızlanan süreçte planlama ise, kamunun düzenleyici bir işlem olarak kullandığı bir araç olmaktan çıkarak; şehircilik ilkelerine aykırı bir şekilde parçacıl uygulamalar ile kamu mülklerinin pazardaki değerini arttıran bir enstrüman haline gelmiştir. Marx’ın belirttiği gibi özel mülkiyet en büyük soygundur ve özel mülkiyeti kamu yararı için azaltması gereken devlet; giderek hızlanan kamu mülklerinin satışı ile tersini yerine getirmektedir.

İşte bu süreci anlamak üzere gerçekleştirilen çalışmada, ilk olarak Klasik İktisatçıların tanımladıkları politik iktisat ile birlikte başlayan tarımsal rantın analiz çalışmaları ve onlardan sonra kavramı analiz eden Marx ve Neo Klasikler’in kavramı ilerleten çalışmaları ele alınmıştır. Politik iktisadın ve rant yaklaşımının eleştirisini yaparak bu kurama ek yeni rant kategorileri yaratan Marx ile Klasik kuramı takip ederek eleştiren ve rantı farklı alanlarda tanımlayarak yeni kavramsal açılımlar geliştiren Neo klasiklerin, onları takip eden kuramcılarının kentsel rant kuramı çalışmalarını da biçimlendiren ayrımları; detaylı olarak analiz edilmiştir. Kente ve

kentsel toprak sorununa ilişkin çalışmaların başlangıcı kabul edilen 20 yy. ile birlikte, Neo Klasik İktisat ile Marksist İktisat'ın ilgi duymaya başladığı kentsel rant çalışmaları ise kuramsal bölümün temelini oluşturmuş ve Marksist kuramcılarının eserleri bu bölüm ile ön plana çıkarılmıştır. Marksist Okulun takipçileri, Marx'ın çok detaylı tarımsal rant kavramı yanında; yeterince önem vermediği kentsel toprak ve kentsel rant üzerinde kurdukları kuramları ile çalışmanın kuramsal eksenini belirlemişlerdir. Çünkü yapılan kuramsal analiz çalışmalarında, Neo Klasik İktisatçıların arazi kullanım biçimlerine odaklanan kuramlarının çalışmamızın yönlendiği kamu mülkiyeti, kentsel toprak ve kent planlama ile kamu mülkü toprak üzerinde yaşanan özelleştirmeleri anlamak için kullanılamayacağı tespit edilmiştir. Bu yönde yapılacak olan bir çalışmanın üzerine gelişeceği kuramsal yapının, arazi koşullarına göre oluşan farklılık rantı ve mülkiyet sahipliği ile ortaya çıkan mutlak rantı kullanan Marksist kuramcılar olduğu görülmüştür. Marksist rant kuramının da boş bıraktığı bu analiz çalışması için, onların eserlerinin izinden gidilerek; Marksist rant kuramından yapılan uyarlamalarla kuramsal bir deneme yapılmaya çalışılmıştır.

Kuramsal analizin devam eden bölümünde ise Türkiye kentleşmesi içinde kamu mülkiyeti, kamu mülkiyetinin özelleşmesi, kentsel rantın paylaşım biçimleri ve planlamanın konumunu anlamak üzere; dönemsel olarak bu kavramlar çalışılmıştır. Cumhuriyetten bugüne dört ayrı başlıkta incelenen dönemlerde, kentsel mekanda kamu mülklerinin durumu ve kamu mülklerinin özelleşmesi sürecinde dönemsel ayrımların, hakim iktisadi ideoloji çerçevesinde kazandıkları farklı karakteristik özellikleri irdelenmiştir. Devlet mülkiyetindeki kentsel topraklarda Cumhuriyet tarihi boyunca gerçekleşen, fakat 1980'li yıllardan bu yana özelleştirme politikaları ile birlikte yükselen, 2000'li yılların başında ise yaşanan ekonomik kriz ile birlikte özellikle İstanbul'da büyük ölçekli projelerin ve turizm yatırımlarının taleplerinin karşılanması amacıyla daha da artan özelleştirmeler ve planlamanın bu süreçteki rolü incelenerek son dönemde yaşanan değişim kuramsallaştırılmıştır. Dönemler halinde incelenen bu bölüm sonrasında ise farklılığı ispat edilemeye çalışılan 2001 krizi ve sonrasında analiz etmek üzere; özelleştirme yöntemlerinde, yönetim yapılarında ve hukuksal düzenlemelerde karşılaşılan değişimler aktarılmıştır.

Planlama disiplini ve planlamada yaşanan değişimi anlamak üzere izleyen bölüm içerisinde de, planlamaya özgü kavramlar analiz edilmiştir. Bu bölüm ile çalışmada

öne sürdüğümüz argümanları ve kuramsal analizlerimizin sonuçlarını doğrulamak üzere, çalışmanın mekansal testlerini yapacağımız örneklerin kavramsal çerçeveleri oluşturulmuştur. Planlamaya bütünsel yaklaşımın imkânsızlaştığı kent mekanında, planlamanın kendi özgün koşullarında karşılaşılan değişimin gösterildiği incelemede, planlamanın politika, yöneticiler, sermaye ve toplum elinde geçirdiği değişim izlenmiş ve yapılan planlama tartışması ile kamu mülkiyetinin özelleşmesinin aracı olarak planlamanın nasıl kurgulandığı ve planlama marifeti ile kentsel toprak üzerinde farklılık rantının nasıl arttırıldığı anlatılmıştır.

Çalışmada incelenen örneklerde ise değişen bu süreçte kamunun hangi yollarla ve hangi amaçlarla kendilerine ait toprakları sattığı, bu süreçte hangi aktörlerin bulunduğu, hangi politikaların benimsendiği anlatılmaya çalışılmıştır. Özellikle planlamanın değişen rolünü vurgulamak üzere; Türkiye kentleşme tarihinde planlamanın düzenli kentleşmeyi sağlamak yerine, her dönem içinde nasıl kentsel rant elde etmek üzere kullanıldığı gösterilmiştir. Diğer bir taraftan ise çeşitli yasal düzenlemeler ve devirler ile merkezi yönetime, yerel yönetimlere, kamu iktisadi teşekküllerine verilen kentsel toprakların nasıl hızla özelleştirilerek satıldığı ve artık kentlerde plan yapmak üzere neredeyse hiç kamu toprağı bırakılmadığı tespit edilmiştir. Bugün kentler bütüncül olmaktan uzak, parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ya da meri planlar ile gelişmekte ve kentler bu planlar aracılığıyla oluşturulan refah adacıkları halini almaktadır. Kentle ilişki kurmaktan çok kamusal işlevleri dışlayan ve kentte yarattıkları maliyet, kamu tarafından ödenen bu ayrıcalıklı alanların; daha çok kamu mülkü kentsel toprağın özel mülkiyete geçişi ile oluştuğu gerçeği ise kentte yaşanan bu değişimin vahametini göstermektedir.

Bu yeni dönemde, kentsel mekanın ve kentsel ilişkilerin yeniden biçimlenmesinde ana belirleyici; mekanın kullanım değeri ve rant üzerinden kurgulanan paylaşım modelleri olmuştur. Yerel ve merkezi yönetim yapılarının toplum ve piyasa ile kurduğu ilişkinin ve kentsel mekana müdahale biçimlerinin ana belirleyicisi de; yine sınırlı bir kaynak olan kentsel toprağın kullanım değeri üzerinden yaratılan ranttır. Rant hegemonyasının kurulduğu bu süreç içerisinde, kentsel mekanın yeniden biçimlenmesi sürecinde planlama da artık mekanın kullanım değeri ve yaratılan kentsel rant üzerinden şekillenmektedir. Bu durum karşısında kamu mülkiyetindeki kentsel toprak ta bir meta haline gelmekte ve özel mülkiyete konu olmaktadır.

Özellikle örnek olayların seçildiği İstanbul'da kamu mülkiyetindeki alanlarda yaratılan yüksek rantın paylaşım modelleri, kentsel eşitsizliğin en çarpıcı örneklerini oluşturmaktadır. Kapitalist kentleşmenin en önemli silahı olan özel mülkiyetin kamu mülkiyeti üzerinde yayılması, kentsel eşitsizlikleri daha da derinleştirmektedir. İstanbul'da kamu arazileri üzerinden yaratılan rantın paylaşımı, bir kentsel hakimiyet projesi haline dönüşmüş ve kent, bütünsellikten koparak hakim olanların refah adacıklarından oluşan eklektik bir yapı haline gelmeye başlamıştır. Diğer bir taraftan kentsel rantların, hatta kamu mülkiyetindeki arazilerden elde edilen kentsel rantların, kamuya dönmemesi; bu ayrımı arttırırken planlamanın da kentsel sorunları açığa vuran kentsel rantların etkisini yumuşatan işlevini, tamamen ortadan kaldırmaktadır.

Özellikle Kamu mülklerinin, planlama marifetiyle imar hakları arttırılarak satışından yaratılan kentsel rantlar; Türkiye Kentleşmesinde kent planlamanın meşruiyet krizinin yeni görünümüdür. Bu süreçte Kamu mülkleri üzerinde kent planlaması marifetiyle yaratılan kentsel rantlar; sınırlı kamu mülkü kentsel toprağın özelleşmesi nedeniyle kent planlamanın da imkânsızlaştığını işaret etmektedir. Planlama, giderek yaygınlaşan ve olağanlaşan parçacı uygulamalar ile düzenleyici işlevini yitirmekte, kamu kaynaklarını özelleştirmeci bir anlayış ile yeniden dağıtan bir rol üstlenmektedir. Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağa bu şekilde yapılan müdahaleler ile kentsel rantın paylaşım biçimlerindeki değişim, kent planlamanın da meşruiyet krizine sürüklenmesine yol açmaktadır.

Planlamanın, bu süreçte yapılan plan değişikliklerinin neden olduğu hukuk ve kamu yararı açısından bir diğer aykırılığı ise; kamunun kamusal idari bir işlem olarak edindiği plan onama yetkisini, kendi tasarrufundaki alanlar üzerinde kullanarak, bu mülkü en yüksek bedel ile satışa konu edilecek bir arazi şekline çevirmesidir. Bu yargıyı güçlendirecek şekilde, kamu kurumları idarelerinde olan arazilerin satışı öncesinde ayrıcalıklı imar hakları tanımlayan plan değişiklikleri ile ihale sonunda en yüksek bedelle arazinin satış işlemini gerçekleştirmektedir. Mevcut fonksiyonu ile yapılacak satış sonucunda oluşan değer ile imar planı değişikliğinin onaylanması sonucunda oluşan değer arasında, büyük farklar bulunmaktadır. Yapılaşma hakları değiştirilerek yapılacak olan satış işlemleri sonrasında, kamu kurumlarının kaynak yaratmak amaçlı çabaları ortaya büyük bir kentsel rant değeri çıkmaktadır. Fakat kentsel rantları kamu adına kamusal işlevlerde kullanmak üzere önlemesi ya da geri

alması gereken kamunun kentsel rantlar üzerinden kendine gelir sağlama çabası, bir yanıyla planlamanın zayıflamasına neden olurken; diğer yanıyla da kamuyu zarara uğratmaktadır. Ayrıca kamu elinde çok az gayrimenkul kalmış olan kentte, kamu kurumlarının mülkiyetinde yer alan arazilerin Ticaret + Turizm gibi özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, ileride bu alanda yapılması planlanan ya da planlanacak olan donatı alanları açısından da sıkıntılar yaratacaktır. Kamu elinde bulunan arazilerin satışı sonrasında, gelecekte yapılacak olan plan çalışmalarında farklı kentsel donatıları elde etmek için; kamulaştırma yoluna gitmek zorunda kalacak ve bu yöntem ile kendi yarattığı rantı karşılamak zorunda kalarak, zarara uğrayacaktır.

Son olarak, kentsel toprak üzerinde yaşanan toplumsal eşitsizlikleri derinleştirerek farklı sınıfların mekansal olarak tamamen ayrışmasını sağlayan, hukuka karşı güveni azaltarak kamunun düzenleyici işlevini ortadan kaldıran, kentlerde birlikte yaşamı imkansız hale getiren bu özelleştirme politikalarına karşı; kamu mülklerinin özelleşmesini engellemek üzere yeni bir toplumsal kent mücadelesinin verilmesi gerekmektedir. İlk olarak kentlerin kamusal işlevleri ön plana çıkarılarak kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın tüm kentlilerin olduğu hatırlatılmalı, daha sonra ise bu mücadeleye kamu mülkiyetinin kentsel toprakta yaygınlaşmasını sağlayarak devam edilmelidir. Çalışmada analiz edildiği üzere, devletin kamu mülklerinin satışı (mutlak rant) ile kentsel toprakta yarattığı ve kentsel planlama marifetiyle arttırarak (farklılık rantı) sermayeye aktardığı çifte rant karakteri kazanan kentsel rant (mutlak + farklılık rantları); kamuyu zarara uğratmakta, kent mekanının sağlıklı örgütlenmesini ve kentsel adaletin sağlanmasını engellemektedir. Bu durum karşısında devlet, kentte kamu mülkiyetini arttırmak ve sermayenin kente müdahalesini denetlemek zorundadır.

KAYNAKÇA

1. **Acıdı, Abdelhak.** 2004. Location Determinants Of Textile Industries: A Case Study On The Metropolitan Area Of İstanbul, *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
2. **Akın, Emel.** 2007. Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar, *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
3. **Akkar, Müge.** 1997. Kent Planlamasında Kamu Arazileri, 27 – 32, *Özelleştirme ve Kamu Arazileri* içinde, der. S. Karaduman; G. Kubin, ŞPO, Ankara.
4. **Aksoy, Suat.** 1969. 100 Soruda Türkiye’de Toprak Meselesi, Gerçek Yayınevi, İstanbul.
5. **Aktakas, Başak Gül.** 2006. Bölgesel/Yerel Kalkınma, Bölgesel Gelişme İçin Bir Model. *Yüksek Lisans Tezi*, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Adana.
6. **Alonso, William.** 1964. Location and Land Use: Toward A General Theory Of Land Rent, Harvard University Press, Cambridge.
7. **Alonso, William.** 1972. A Theory Of The Urban Land Market, In *Readings in Urban Economics*, ed. Matthew Edel and Jerome Rothenberg, Macmillan, New York.
8. **Aras, Gökçe.** (2007). Yine Yeni Yeniden Karayolları Binası: Mehmet Konuralp İle Röportaj, arkiteria.com.
9. **Ardıç, Kaya.** 2001. David Ricardo, *İktisadın Dama Taşları* içinde, İÜ İktisat Fakültesi Mezunları Cemiyeti İktisat Dergisi Yayını, İstanbul.
10. **Arslan, Rıfki.** 1980. Sosyo-Ekonomik Açından Kent, İdmm, İstanbul.

11. **Arslan, Rıfki.** 1998. Portre, Prof. Dr. Rıfki Aslan ile Söyleşi, *Kent Gündemi*, 5, 4 – 10.
12. **Ball, Michael.** 1985. The Urban Rent Question, in *Environment and Planning A*, 17(4), 503 – 525, London.
13. **Clarkson, R.M., Clarke-Hill, C.M., Robinson, T.** 1996. UK Supermarket Location Assessment, in *International Journal of Retail & Distribution Management*, Scotland, 24, pp. 22–33 Edinburgh.
14. **Çavuşoğlu, Erbatur.** 2004. Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi, *Doktora Tezi*, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
15. **Castells, Manuel.** 1997. Kent, Sınıf, İktidar, Bilim ve Sanat Yayınları, Ankara.
16. **Deák, Csaba.** 1985. Rent Theory And The Price Of Urban Land, *Doktora Tezi*, University of Cambridge, Cambridge.
17. **Divitçioğlu, Sencer.** 1982. Değer, Üretim ve Bölüşüm, Ar Yayınları, Kırklareli.
18. **Doğan, A. Ekber.** 2001. Türkiye Kentlerinde Yirmi Yılın Bilançosu, *Praksis*, 2, 97 - 124.
19. **Dündar, Can.** 2009. Bir Şehir Kime Aittir?, *Milliyet Gazetesi*, 29.09.2009.
20. **Engels, Friedrich.** 1976. Ekonomi Politğin Bir Eleştiri Denemesi, *1844 El Yazmaları, Ekonomi Politik ve Felsefe* içinde, Karl Marx, sf. 352 – 383, çev. Kenan Somer, Sol Yayınları, Ankara.
21. **Engels, Friedrich.** 1992. Konut Sorunu, çev. Güneş Özduval, Sol Yayınları, Ankara.
22. **Erdost, Muzaffer İlhan.** 2005. Asya Üretim Tarzı ve Osmanlı İmparatorluğu'nda Mülkiyet İlişkileri, Onur Yayınları, Ankara.
23. **Eren, Şirin Gülce.** 2007. Impacts of Privatization On Urban Planning: The Turkish Case (Ankara), *Doktora Tezi*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

24. **Geray, Cevat.** 1957. İmar Kanunu'nun Hazırlık Safhaları, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* , **12 – 3**, 73 - 89.
25. **Geray, Cevat.** 1979. Kamu Taşınmazları, Kıyılar ve Sayıştay, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* , **34 – 1**, 1 - 14.
26. **Güler, Birgül Ayman.** 1998. Küreselleşme Döneminde Yerel Yönetimler, *Sivil Toplum İçin Kent, Yerel Siyaset ve Demokrasi Seminerleri* içinde, 133 – 164, WALD, İstanbul.
27. **Güngör, Kamil.** İktisadın Tarihine Kısa Bir Bakış ve Merkantilizmden Günümüze İktisadi Düşünceler, www.makalem.com.
28. **Gürsel, Hüldan.** 1972. Kuruluş Yeri Teorileri, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, 27 – 2, sf. 207 – 236, Ankara.
29. **Haila, Anna.** 1990. The Theory Of Land Rent At The Crossroads, in *Environment and Planning D: Society and Space*, 8(3), 275 – 296 London.
30. **Harvey, David.** 1997. Postmodernliğin Durumu, Metis, İstanbul.
31. **Harvey, David.** 1999. The Limits Of Capital, Verso, London.
32. **Harvey, David.** 2003. Sosyal Adalet ve Şehir, Metis, İstanbul.
33. **Hoell, Günter.** 1979. Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı, çev. Ahmet Doğan, Bilim Yayınları, İstanbul.
34. **Howard, James O.** 1953. Komünizmin Arazi Reform Formülü, çev. Reşat Aktan, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **8**, 128 - 139.
35. **Hunt, E. K.** 2005. İktisadi Düşünce Tarihi, çev. Müfit Günay, Dost Kitabevi, Ankara.
36. **Johnston, R. J.; Gregory, Derek; Pratt, Geraldine; Watts, Michael.** 2000. The Dictionary of Human Geography, Blackwell Publishing, Oxford.
37. **Kahraman, Tayfun.** 2006. İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri, *Planlama Dergisi*, **2006/2**, 93 – 103.

38. **Kaplan, İbrahim.** 1992. Belediye ve İl Özel İdarelerine Ait Gayrimenkuller Üzerinde Bankalar Lehine Kurulan İpotekler ve Bunların Paraya Çevrilmesinde Ortaya Çıkabilecek Hukuki Sorunlar, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **47 - 3**, 187 - 191.
39. **Karan, Mehmet Baha.** 1994. Özelleştirme Politikaları ve Turizm Sektöründe Bir KİT - Turban A.Ş., *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **49 - 3**, 239-253.
40. **Kauder, Emil.** 1965. A History of Marginal Utility, Princeton University Press, New Jersey.
41. **Kazgan, Gülten.** 2004. İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi, Remzi Kitabevi, İstanbul.
42. **Keleş, Ruşen.** 1965. Siyasal Partiler ve Şehircilik Politikası Sorunları, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **20 - 3**, 29-52.
43. **Keleş, Ruşen.** 1968. Birinci ve İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Konut Politikası, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **23 - 3**, 1 - 28.
44. **Keleş, Ruşen.** 1976. Kentbilim İlkeleri, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara.
45. **Keleş, Ruşen.** 1976b. İdeolojiler, Kent Politikaları ve Üçüncü Dünya, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **31**, 273 - 280.
46. **Keleş, Ruşen.** 1984. Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi - Evini Yapana Yardım *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* içinde, **43 - 1**, 81 - 112.
47. **Keleş, Ruşen.** 2002. Kentleşme Politikası, İmge, Ankara.
48. **Keskinok, H. Çağatay.** 2006. Kentleşme Siyasaları, Kaynak Yayınları, Ankara.
49. **Keskinok, H. Çağatay.** 2009. Kenti Tüketmek Üzerine, *Mimarist* içinde, Güz 2009, **33**, 74 - 77.

50. **Keyder, Çağlar.** 2000. Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına, *İstanbul: Küresel İle Yere Arasında* içinde, 171 – 191, der. Çağlar Keyder, Metis, İstanbul.
51. **Keyder, Çağlar.** 1992. İstanbul’u Nasıl Satmalı, *İstanbul Dergisi*, **3**, 80 – 85.
52. **Kılıçarslan, İsmet.** (2002) Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ, İstanbul
53. **Lefebvre, Henri.** 1991. The Production of Space, trans. Donald Nicholson, Blackwell, Oxford, , s. 224.
54. **Lenin, Vladimir İliç.** 1996. Tarımda Kapitalizm, çev. Serpil Güvenç, Sol Yayınları, Ankara.
55. **Lenin, Vladimir İliç.** 1988. Rusya’da Kapitalizmin Gelişmesi, çev. Seyhan Erdoğan, Sol Yayınları, Ankara.
56. **Ling, Hin Li.** 1996. Privatization Of Urban Land İn Shanghai, Hong Kong University Press, Hong Kong.
57. **Lipietz, Alain.** 1985. A Marxist Approach to Urban Ground Rent, in *Land Rent, Housing and Urban Planning A European Perspective*, ed. Michael Ball, Croom Helm, London.
58. **Marx, Karl.** 1976. 1844 El Yazmaları, Ekonomi Politik ve Felsefe, çev. Kenan Somer, Sol Yayınları, Ankara.
59. **Marks, Karl; Engels, Friedrich.** 1977. Toprağın Ulusallaştırılması, *Seçme Yapıtlar, İkinci Cilt* içinde, Sol Yayınları, Ankara.
60. **Marks, Karl; Engels, Friedrich.** 1998. Komünist Manifesto, çev. Muzaffer Erdost, Sol Yayınları, Ankara.
61. **Marx, Karl.** 1999a .Artı Değer Teorileri, İkinci Kitap, çev. Yurdakul Fincancı, Sol Yayınları, Ankara.
62. **Marx, Karl.** 1999b. Ücret, Fiyat ve Kar, çev. Sevim Belli, Sol Yayınları, Ankara.
63. **Marx, Karl.** 2003a. Kapital I, çev. Alattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara.
64. **Marx, Karl.** 2003b. Kapital II, çev. Alattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara.
65. **Marx, Karl.** 2003c. Kapital III, çev. Alattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara.
66. **Mimarlar Odası Ankara Şubesi.** 1973. Kent Toprakları Sorunu, (Komisyon Çalışması) Gün Matbaası, İstanbul.

67. **Mimarlar Odası İzmir Şubesi.** 1993. İzmir Konak Belediyesinin Arsa Karşılığı Yaptıracağı "Westernland – Kovboykent" Üzerine Düşünceler, *Ege Mimarlık Dergisi*, **11 (1993-4)**, 13 - 21.
68. **Milli Emlak Genel Müdürlüğü.** 2005. Devlet Malları Mevzuatı, www.milliemlak.gov.tr.
69. **Milli Emlak Genel Müdürlüğü.** 2010. 2009 Yılı Faaliyet Raporu, www.milliemlak.gov.tr.
70. **Nikitin, Petr.** 1990. Ekonomi Politik, çev. Hamdi Konur, Sol Yayınları, Ankara.
71. **Petty, Sir William.** 1755. Several Essays In Political Arithmetick, 4. Edition, D. Browne, London.
72. **Ricardo, David.** 1997. Ekonomi Poliğin ve Vergilendirmenin İlkeleri, çev. Tayfun Ertan, Belge Yayınları, İstanbul.
73. **Ortaylı, İber.** 1974. Tanzimattan Sonra Mahalli İdareler (1840-1878), TODAİE, Ankara.
74. **Özcan, Ümit.** 2000. İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, TODAİE, Ankara.
75. **Sarioğlu, Pelin.** 2007. Hollanda'da Konut Politikaları, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, **24**, 1 – 16.
76. **Savaş, Vural F.** 1997. İktisadın Tarihi, Liberal Düşünce Topluluğu, Avcıol Matbaacılık, İstanbul.
77. **Savran, Sungur.** 1997. Ricardo'nun Körlüğü ve Dehası, David Ricardo, *Ekonomi Poliğin ve Vergilendirmenin İlkeleri* içinde, sf. 7 – 21, çev. Tayfun Ertan, Belge Yayınları, İstanbul.
78. **Say, John Baptiste.** 1816. Catechism of Political Economy: or, Familiar Conversations On The Manner İn Wealth İs Produced, Distributed and Consumed İn Society, Barnard & Farley, London.
79. **Say, John Baptiste.** 1846. A Treatise On Political Economy: or, The Production, Distribution, and Consumption, Grigg & Elliot, Philadelphia.
80. **Schumpeter, Joseph Alois.** 2006. History Of Economic Analysis, Taylor & Francis, www.taylorandfrancis.com.

81. **Selik, Mehmet.** 1982. Marksist Değer Teorisi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
82. **Şehir Plancıları Odası.** 2007. 27.12.2006 tt'li Beşiktaş – Ortaköy, 30 Ada, 157 Parsel 1 / 5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği'nin iptali istemli dava metni, www.spoist.org.
83. **Şehir Plancıları Odası.** 2007b. 19.05. 2006 tt.'li Şişli, 304 pafta, 1947 ada, 6- 7- 52- 78 parseller ile, Kağıthane, 8744 ada, 14 parsel için 1 / 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemli dava metni, www.spoist.org.
84. **Şehir Plancıları Odası.** 2008. Eğrisiyle Doğrusuyla Galataport, TMMOB ŞPO Yayını, İstanbul.
85. **Şengül, H. Tarık.** 2001. Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekanı, *Praksis* içinde, 2, sf. 9-31, Ankara.
86. **Şengül, H. Tarık.** 2001. Kentsel Çelişki ve Siyaset, WALD, İstanbul.
87. **Smith, Adam.** 2001. Ulusların Zenginliği, çev. Ayşe Yunus – Mehmet Bakırcı, Alan yayıncılık, İstanbul.
88. **Şenyapılı, Tansı.** 1985. Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi, Kent Koop, Ankara.
89. **Tan, Jeff.** 2007. Privatization in Malaysia: regulation, rent-seeking and policy failure, Routledge, London.
90. **Tekeli, İlhan.** 2000. Modenite Aşılırken Kent Planlaması, İmge, Ankara.
91. **Thrall, Grant, Ian.** 1987. Land Use and Urban Form: The Consumption Theory of Land Rent, Methuen, New York.
92. **TMMOB Raporu.**1996. Üretim Ekonomisinden Rant Ekonomisine Kamu Arazilerinin Özelleştirilmesi, www.tmmob.gov.tr.
93. **Turan, Taner.** 2006. Amerika Birleşik Devletlerinde Federal Devlete Ait Taşınmaz Malların Yönetimi, *Sayıştay Dergisi*, **63**, 107 – 123.

94. **Turan, Abdülmenaf.** 2008. Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci, *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
95. **Turnbull, Geoffrey K.** 2003. Urban Growth Controls: Transitional Dynamics of Development Fees and Growth Boundaries, Georgia State University Working Papers, **03 – 05**.
96. **Tümertekin, Erol; Özgüç, Nazmiye.** 1998. Beşeri Coğrafya: İnsan, Kültür, Mekan, Çantay Kitapevi, İstanbul.
97. **Yakar Önal, Ayşegül.** 2002. Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve bir uygulama İstanbul Esenkent Örneği, *Doktora Tezi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
98. **Yavuz, Fehmi.** 1950. Cumhuriyet Dönemi Ankara’sının İmarında Birinci Merhale, 1923 – 1938 ve Arsa Meselesi, **4 – 1**, 282 – 297.
99. **Yavuz, Fehmi.** 1958. İstanbul’un İmar ve Arsa Politikası, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* , **13 – 1**, 89 - 108.
100. **Yavuz, Fehmi.** 1980. Kentsel Topraklar, Ankara Üniversitesi SBF Yayınları, Ankara.
101. **Yavuz, Fehmi; Geray, Cevat; Keleş, Ruşen.** 1978. Şehircilik "Sorunlar - Uygulama ve Politika, Ankara Üniversitesi SBF Yayınları, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Doğum Tarihi : 14/05/1981

Doğum Yeri : İzmir

İş Adresi 1 : Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Var.
Kor. Böl. Müdürlüğü, Hobyar Mahallesi Büyük Postane Cad. No:72 Kat :2
Fatih / İstanbul

Telefon : 0 212 512 82 06

Fax : 0 212 512 57 81

Ünvanı : Kültür ve Turizm Uzman Yardımcısı

İş Adresi 2 : TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, Emirhan Cad. Bayındır
Çıkma Sok. No:1/1 Uygur Apt. Beşiktaş / İstanbul

Telefon : 0 212 275 43 67 – 0 212 288 99 60

Fax : 0 212 272 91 19

Ünvanı : Şube Yönetim Kurulu Başkanı

Ev Adresi : Hacımimi Mah. Kapıkulu Sok. No:12 D:5 Tophane / Beyoğlu / İstanbul

Ev Telefonu : 0 212 245 93 34

Cep Telefonu : 0 535 625 10 56 – 0 533 258 07 19

E-posta : kahramantayfun@yahoo.com, tayfunkahraman@gmail.com,

EĞİTİM

İzmir Bornova Yavuz Selim İlkokulu – İzmir (Türkiye) :1987 - 1992

İzmir Bornova Suphi Koyuncuoğlu Ortaokulu – İzmir (Türkiye) :1992 - 1995

İzmir Atatürk Lisesi - İzmir (Türkiye) :1995 - 1999

Mimar Sinan Üniversitesi – İstanbul (Türkiye)

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (Lisans) :2000 – 2004

Tez Başlığı: “Yerel Ekonomik Gelişmede Siyasal Durum; İstanbul’da Yaşanan Süreç ve Tarihi Yarımada’daki İzleri”

Mezuniyet Derecesi: 78.2/100

Boğaziçi Üniversitesi – İstanbul (Türkiye)

-Çevre Bilimleri Enstitüsü – Çevre Bilimleri (Y. Lisans - Tamamlanmadı)

(1 yıl Yabancı Diller Yüksekokulu İngilizce Hazırlık)

:2004 - 2005

- Sosyal Bilimler Enstitüsü – Sosyoloji (Y. Lisans - Tamamlanmadı)

:2005 - 2007

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi – İstanbul (Türkiye)

- Fen Bilimleri Enstitüsü – Kentsel Planlama (Y.Lisans) :2007 - 2010

Tez Başlığı: “Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı Ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği”

ÖDÜLLER

2002 Şehir Plancıları Odası “Yaşadığımız Kent ve Yoksulluk” Konulu Öğrenci

Araştırma Yarışması

2.’lik Ödülü: “Bir Yaşam Sorunsalı Olarak Yoksulluk ve Kentsel Mekandaki Yansımaları”

G. Akgün ile birlikte.

2004 Dünya Bankası ve Arı Hareketi “Türkiye İçin Sürdürülebilir Kalkınma Stratejileri” Konulu Makale Yarışması

3.‘lük Ödülü “Türkiye İçin Alternatif Bir Sürdürülebilir Yerel Kalkınma Yaklaşımı”.
G. Akgün ile birlikte.

2005 “Antalya Kent Merkezi Doğu Garajı ve Halk Pazarı Alanı Düzenlenmesi Mimari Proje Yarışması”

2. ‘lik Ödülü Kayahan Türkantoz, M.Kerem Özel, Evrim Akcan, Emre Torbaoğlu, Füsün İşcan, M.Zühre Sözeri, İlhan Düz ile birlikte

İŞ TECRÜBELERİ

Nardis Jazz Club (Garson & Vestiyer Gör.) :2002 - 2005

Mimar Sinan Üniversitesi & İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Şehir Plancısı (İstanbul Deprem

Master Planı Pilot Bölgesi Zeytinburnu’nda

Mahalle Yenileşmesi İçin Eylem Planı)

:2004 (3 Ay)

Boğaziçi Üniversitesi – BÜMED (Call Center)

:2005 (6 Ay)

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Şube Sekreter Yardımcısı ve Mesleki Denetim Görevlisi :2005 Aralık - 2009 Nisan

Şube Yön. Kur. Sekreteri

:2006 Şubat – 2010 Şubat

Şube Yön. Kur. Başkanı

:2010 Şubat – (sürüyor)

İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu

Kültür ve Turizm Uzman Yardımcısı

:2009 Nisan – 2010 Temmuz

İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Var. Kor. Böl. Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Uzman Yardımcısı

: 2010 Temmuz (sürüyor)

SİVİL TOPLUM AKTİVİTELERİ

MEKİK – Metropolis Kentsel İncelemeler Klübü

:2001 - 2004 (Başkan)

2004 - (Üye)

Mimar Sinan Üniversitesi Kültür Klüpleri Birliği

:2002 - 2003 (Başkan)

TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Öğrencileri Birliği

:2001 - 2004

İYD – İnsan Yerleşimleri Derneği

:2002 (Katılımcı)

ÇEKÜL – Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma Vakfı

:2003 – (Katılımcı)

TMMOB Şehir Plancıları Odası

:2004 – (Üye)

Sarıyer Kazım Karabekir Mahallesi Güzelleştirme ve Koruma Derneği

:2005 – (Fahri Üye)

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi 9. Dönem Yönetim Kurulu Üyesi

:2006 – 2008 (Sekreter Üye)

TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu Üyesi

:2006 – 2010 (Temsilci)

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi 10. Dönem Yönetim Kurulu Üyesi

:2008 – 2010 (Sekreter Üye)

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi 11. Dönem Yönetim Kurulu Üyesi

:2010 – (Başkan)

PROJELER

2003 “Midyat Koruma Amaçlı İmar Planı Analitik Çalışması”

2005 “Antalya Kent Merkezi Doğu Garajı ve Halk Pazarı Alanı Düzenlenmesi Mimari Projesi”

2006 “Trabzon Eski Tekel Fabrikası Yeniden Canlandırma Mimari Projesi”

2007 “Aktobe Kenti Gelişme Planı Fikir Projesi”

WORKSHOPLAR & ATÖLYELER

Mimar Sinan Üniversitesi

-İstanbul ve Kimlik, İstanbul, Mayıs 2002

İnsan Yerleşimleri Derneği

- Galata Türk – Japon Buluşması, Galata Kent Gözlem Atölyesi, İstanbul, Temmuz – Eylül 2002

Mimar Sinan Üniversitesi & Utrecht Sanat Okulu

-“HALİÇ”, İstanbul, Nisan - Mayıs 2003

MEKİK & CEKUL (Proje Organizatörü)

- Tarihi Kent Dokusu Üzerine Çalışmalar, Midyat / Mardin, Mart - Ekim 2003

İstanbul Teknik Üniversitesi

- Heterotopya Atölyesi, Kentsel Mekan Üzerine Tartışmalar, İstanbul, Nisan – Ekim 2005

International New Town Institute & Delft University & Mimar Sinan Fine Arts University

- Responsive City, Almere / The Netherlands, Gulsuyu / İstanbul, Turkey, 29.09.2008 – 04.10.2008 (Almere), 27.10.2008 – 01.11.2008 (Gulsuyu)

DİL

Türkçe: Ana Dil

İngilizce: İleri Düzey (okuma, yazma, konuşma)

BİLGİSAYAR PROGRAMLARI

Word, Excel, Outlook, Power Point, Access, İnternet, Autocad, Photoshop (Orta), GIS (Başlangıç).

İLGİ ALANLARI

İlgilendiği Konular: Kent Bilim, Kentsel Ekonomi, Kalkınma Ekonomisi - Yerel Ekonomik Kalkınma, Tarihi Kentler, Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler, Kentsel Yoksulluk, Sivil Toplum Aktiviteleri.

İlgilendiği Bilim Dalları: Kentbilim, Ekonomi, Coğrafya, Sosyoloji, Siyaset Bilimi ve Ekoloji.

Uğraşlar: Amatör Fotoğrafçı, Amatör Ağaç ve Taş Malzemeler Yontma.

Spor: Amatör Bisikletçi, Yüzme, Koşu.

Gezi: Herzaman, Heryere.

Edebiyat: Kuramsal Eserler, Şiir ve Roman.

YAYINLAR

Makale:

- “Bir Yaşam Sorunsalı Olarak Yoksulluk ve Kentsel Mekana Yansımaları” (2003) Planlama Dergisi, 2003/1, s. 94 – 101, Ankara. G. Akgün ile birlikte.
- “Türkiye İçin Alternatif Bir Sürdürülebilir Yerel Kalkınma Yaklaşımı” (2004); Türkiye İçin Sürdürülebilir Kalkınma Stratejileri (Derleme Kitap), İstanbul; Arı Hareketi Yayınları, 29 – 40, İstanbul. G. Akgün ile birlikte.
- “Karşı Kıyıda Bakmak” (2005) Kent/Kriz: Heterotopya Atölyesi Kitapçığı, kendi baskısı, İstanbul.
- “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri” (2006) Planlama Dergisi, 2006/2, s. 93 – 103, Ankara.
- “Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Yarımada”, (2007) II. Uluslararası Eminönü Sempozyumu, Eminönü Belediyesi, 14 – 16 Haziran 2007, İstanbul.
- “Devlerin Hilton Aşkı” (2008) Express Dergisi, 2008 Ekim, s. 10 – 11, İstanbul.
- “Yükseklik Korkusu” (2008) Express Dergisi, Kasım, sf. 8 – 9, İstanbul.

- Toplumsal Değişimin Kuramcısını Anarken, Mübeccel Kıray, 2009 Kasım, planlama.org.
- İmar Uygulamalarında Gizli Yolsuzluk: Ayrıcalıklı Özelleştirmeler ve Kentsel Rantlar, (2010) İş Ahlakı Dergisi, Kasım 2010, 6.

Gazete Makale:

- AKP, Yerel Kalkınma ve İstanbul, Birgün, Kent Sayfası, Aralık 17, 2005.
- İstanbul'da Dönüşüm "Kültürünü"nü Tartışmak, Birgün, Kent Sayfası.
- İstanbul'da Çevre Düzeni Planı Yapmak, E. Demirdizen ile birlikte, Birgün, Kent Sayfası.
- Bir İstanbul Masalı, Birgün, Kent Sayfası Eylül 5, 2006.
- İstanbul'da Kamu Arazileri Satılırken, Birgün, Kent Sayfası, Nisan, 06, 2007.
- "Avrupa Kültür Başkenti İstanbul" Üzerine Öngörüler, Birgün, Kent Sayfası, Eylül 2007.
- İstanbul'un Portları, Birgün, Kent Sayfası, Ekim 4, 2007.
- Gerdanlıklar Boğaz'ınızı Sıkarsa, Birgün, Kent Sayfası, 26.Eylül.2008
- İstanbul'un Bir Aylık Dava Gündemi, (Röportaj) Yeni Mimar, Ekim 2008

Editörlük:

- Kent Gündemi Dergisi (2006), TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayılar: 7,8, İstanbul.

Rapor Çalışmaları:

- TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Değerlendirme Raporu, Temmuz 2006, İstanbul.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, Beyoğlu 1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı İmar Planı Değerlendirme Raporu, Mayıs 2008, İstanbul.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, İBB İstanbul Çevre Düzeni Planı Değerlendirme Raporu, Temmuz 2008, İstanbul.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, 3. Köprü Projesi Değerlendirme Raporu, Eylül 2010, İstanbul.

PANEL, KONFERANS ve SEMİNERLER

Panel:

- "Şehircilikte Reform", 27. Dünya Şehircilik Günü Kongresi 8 Kasım 2003, Mersin Üniversitesi, Mersin, Türkiye.
- Fatih Dünya Şehircilik Günü Sempozyumu "Fatih in Geleceği İle İlgili Plan, Program ve Düşünceler", 13. Kasım.2006. Fatih Belediyesi, İstanbul.
- "İstanbul'da Sosyo – Ekonomik Dönüşüm", İstanbul Buluşmaları, 8 – 9 Ekim 2007, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- Tarlabası'nda Yenileme ve Dönüşüm, 26.07.2008, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul.
- "Belirsizlik Ortamında İstanbul'un Planlama Gündemi", İstanbul Buluşmaları, 8 – 9 Ekim 2008, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- "Nasıl Bir İstanbul, Nasıl Bir Yönetim", 11.03.2009, TMMOB, İstanbul.
- "Mülkiyet İlişkileri ve Kentsel Dönüşüm", Avrupa Sosyal Formu, 1 – 4 Temmuz 2010, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gümüşsuyu Kampüsü, İstanbul.
- "Deprem Paneli", Zeytinburnu Mahalle Afet Gönüllüleri Derneği, 15.08.2010, Kazlıçeşme Kültür Merkezi, İstanbul, Türkiye.

Kongre & Sempozyum:

- "Türkiye'de Kentsel Yoksulluk", 26. Dünya Şehircilik Günü Kongresi, Kasım 2002, Gazi Üniversitesi, Ankara, Türkiye.

- “Kapitalizm ve Mekanın Politikleşmesi Kavramları Üzerinden Kentsel Mekan Okumaları”, Türkiye Bağımsız İktisat Öğrencileri Kongresi, Mayıs 2003, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- “Yerel Ekonomik Kalkınma”, Türkiye Bağımsız İktisat Öğrencileri Kongresi, Mayıs 2004, ODTÜ, Ankara, Türkiye.
- “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 18.Kasım.2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.
- “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”, Peyzaj Mimarlığı ve Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Peyzaj Mühendisleri Odası, 28.Şubat.2007, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- “Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Yarımada”, II. Uluslararası Eminönü Sempozyumu, Eminönü Belediyesi, 14 – 16 Haziran 2007, İstanbul.
- “Dünya Şehircilik Günü Bildirgesi”, 32. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 06 – 08.11.2008, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- “Neoliberalizm, İstanbul ve Planlama” Oturum Başkanı, TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu II, 20-23 Mayıs 2010, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- “Kentsel Dönüşümün Değişen Yasal Boyutu ve Deprem Gerçeği”, TMMOB Deprem Sempozyumu, 12.08.2010, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- “İstanbul’da Ulaşım Projeleri ve Tarihi Yarımada” İstanbul’a Sadakat Sempozyumu, 09.10.2010, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- “İstanbul’da Kent Hakkı” Uluslararası Kent Hakkı Konferansı, Davetli Konuşmacı, 30.10.2010, Friedrich Ebert Stiftung, Berlin, Almanya.

Seminer:

- “Türkiye İçin Alternatif Kalkınma Modelleri”, Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü - Geleneksel Çarşamba Seminerleri, 14 Nisan 2004, İstanbul, Türkiye.
- “Urban Regeneration Projects in Istanbul”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi & London Scholl Of Economics, 21. Mart.2007, İstanbul, Türkiye.
- “Urban Regeneration Projects in Istanbul”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi & Cardiff University, Galata Workshop, 02. Nisan.2007, İstanbul, Türkiye.
- “Şehircilik Meslek Alanında Güncel Sorunlar ve Şehir Plancıları Odası”, Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü - Çarşamba Seminerleri, 26 Kasım 2008, İstanbul, Türkiye.
- “Şehir Planlama Meslek Alanı” Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü - Geleneksel Çarşamba Seminerleri, 05 Mayıs 2010, İstanbul, Türkiye.
- “İstanbul UNESCO Tehlike Altındaki Miras Listesine Alınıyor”, İstanbul SOS, 21.07.2010, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Galata Fotoğrafhanesi, 30.07.2010, Galata, İstanbul, Türkiye.
- “İstanbul’da Planlama Gündemi” 17.08.2010, İMP Metropolitan Planlama Merkezi, İstanbul, Türkiye.

Düzenlenen Etkinlikler:

- “Galataport Sempozyumu”, 15 Kasım 2006, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “Kentsel Dönüşüm Sempozyumu”, 18.Kasım.2006, Ankara, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- ” Havza Ölçeğinde Planlama Deneyimleri ve Kırsal Alanlar” Kırsal Alan Planlaması Semineri, 26–27 Nisan 2007, Düzenleme Kurulu Üyesi, İstanbul.
- “İstanbul’da Büyük Projeler” İstanbul Buluşmaları 2007, 8 – 9 Ekim 2007, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “Tarlabaşı Dönüşüm Projesi Paneli”, 26 Haziran 2008, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “Belirsizlik Ortamında Planlama” İstanbul Buluşmaları 2008, 8 – 9 Ekim 2008, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “Kentsel Yeniden Yapılanma: Kazananlar, Kaybedenler” 32. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 6 – 8 Kasım 2008, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.

- “Planlama ve Mimarlık Alanının Son On Yılı Sempozyumu”, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, 11 – 12 Haziran 2009, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “Kriz ve İstanbul” İstanbul Buluşmaları 2009, 19 – 20 Ekim 2009, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.
- “İstanbul; Kültür, 2010, Başkent” İstanbul Buluşmaları 2010, 26 – 27 Ekim 2010, İstanbul, Düzenleme Kurulu Üyesi.

BASIN HABERLERİ

Yazılı Basın:

Vorkink Türkiye'nin yeni liderleri bugünün gençleri, 07.04.2004, Dünya Gazetesi.
 İstanbul'da Planlama Gündemi, 10.07.2006, Planlama.org.
 Ya Kuruçesme Taşınacak Ya İstanbul, 04.08.2006, Hürriyet Gazetesi.
 Karayolları Arazisi'nde Galataport Korkusu, 22.08.2006, Sabah Gazetesi.
 Karayolları Arazisi İçin Yeni İmar Planı, 24.08.2006, Akşam Gazetesi.
 İlle de Roman mı Olsun, 04.09.2006, Evrensel Gazetesi
 Kral için imar yasası değişiyor, 19.09.2006, NTVMSNBC Haber Portalı.
 Önce Tak, Sonra Sök ve Başa Dön, 28.10.2006, Evrensel Gazetesi.
 Kentsel Dönüşüm Sermaye İçin, 19.11.2006, Evrensel Gazetesi.
 İnsanları Yerinden Ederek Kentsel Dönüşüm Gerçekleşmez, 21.11.2006, Referans Gazetesi.
 The Tale of A Media War With A Forest, 12.12.2006, Turkish Daily News Gazetesi.
 İstanbul'a Vize. 14.01.2007, Vatan Gazetesi.
 Otoyolu da Yasaklarsan, 15.01.2007, Vatan Gazetesi.
 Romanlara Zorunlu Göç, 15.01.2007, Cumhuriyet Gazetesi.
 Galataport İhalesinin Bir Yıldır Yapılamaması Büyük Utanç, 27.01.2007, Vatan Gazetesi.
 Çözüm Afet Öncesi Hazırlıkta, 21.02.2007, Bianet Haber Portalı.
 Building Collapse Brings Quake Fears, 22.02.2007, Today's Zaman Gazetesi.
 AKM'nin Şansına Ne Çıkacak, 26.02.2007, Kent Yaşam Gazetesi.
 Rögarda Ölümün Ardında Eksik Denetim Var, 01.03.2007, Bianet Haber Portalı.
 Güvenmeyin Şehirlerinize, 03.03.2007, Pusula Haber Portalı.
 Water Works Director Sacked Due To Deaths, 03.03.2007, Turkish Daily News Gazetesi.
 Acarkent tragedy, 04.03.2007, Sunday's Zaman Gazetesi.
 Oh ne âlâ, 15.03.2007, Vatan Gazetesi.
 Dubai Kuleleri İstanbulun Başına Dert, 22.03.2007, Bianet Haber Portalı.
 Başbüyükte Gergin Bekleyiş, 26.03.2007, Kent Yaşam Gazetesi.
 Plansız Şehircilik Üç Çocuğu Öldürdü, 09.04.2007, Bianet Haber Portalı.
 Önlem Alınmadığı İçin Binalar Çöküyor, 28.04.2007, Evrensel Gazetesi.
 A Whirlwind City Tour Using Public Transport, 19.05.2007, Turkish Daily News Gazetesi.
 El-MAktum Yükümlülüklerini Yerine Getirmedi, 29.05.2007, Sabah Gazetesi.
 Kavşak 10 Ölüm Getirdi, 18.06.2007, Evrensel Gazetesi.
 Beşiktaş Pazarsız, Esnaf İşsiz Kaldı, 31.07.2007, Bianet Haber Portalı.
 Plansız Şehir Çocukları Öldürüyor, 02.08.2007, Bianet Haber Portalı.
 Historical City Looks To The Future Among Debates, 07.08.2007, Turkish Daily News.
 Kazlıçeşme'ye Kruvaziye Liman, 13.08.2007, Cumhuriyet Gazetesi.
 Rezalete izin vermeyin, 12.09.2007, Akşam Gazetesi.
 Konut Patladı Altyapıda Tık Yok, 20.09.2007, Cumhuriyet Gazetesi.
 Karayolları'nda ilk engel aşıldı, 28.09.2007, Radikal Gazetesi.
 Zorlu Karayollarında İlk Dava Engelini Aştı, 29.09.2007, Hürriyet Gazetesi.
 Sidneyvari Cumhuriyet Kutlamalarına Tam Not, 31.10.2007, Yeni Şafak Gazetesi.
 Altyapı Sorunları ve Kaçak Yapılaşma Bitmedikçe Seller Bitmez, 20.11.2007, Bianet Haber Portalı.
 İstanbul'un Hiçbir Köprüye İhtiyacı Yoktu, 30.11.2007, Kent Yaşam Gazetesi.
 Ayrıcalıklı İmar İzni, 05.12.2007, Milliyet Gazetesi.
 Şehir Plancıları Ne Diyor?, 16.12.2007, Vatan Gazetesi.

Göz Göre Göre Ölüm, 01.02.2008, Bugün Gazetesi.
Onların hayalleri de enkazda kaldı, 02.02.2008, Akşam Gazetesi.
Yeni İstanbul, 11.02.2008, Akşam Gazetesi.
3. Köprü Çevreyi Bitirir, 19.02.2008, Milliyet Gazetesi.
İstanbul Büyük Depreme Hazır Değil, 14.03.2008, Bianet Haber Portalı.
Harbiye Kongre Merkezinin Yoğunluğunu Karşılایamaz, 02.04.2008, Bianet Haber Portalı.
Harbiye, yoğunluğu karşılayamayacak, 04.04.2008, Evrensel Gazetesi.
Changing The Face of a City's District, 05.04.2008, Turkish Daily News.
Sulukuleye UNESCO vizesi Kadir Topbaşı Rahatlattı, 15.05.2008, Referans Gazetesi.
Albayraklar Tehlike Saçıyor, 31.05.2008, Birgün Gazetesi.
An Enduring Tale Of Urban Eyesore, 30.06.2008, Turkish Daily News.
100 Bin İptal Edildi, Gözler B Planında, Haziran 2008, Yeni Mimar.
İstanbul Çevre Düzeni Planı Hakkında Söyleşi, 09.07.2008, Planlama.org.
Boğaz'ı Zenginlere Adadı, 11.07.2008, Birgün Gazetesi.
Big Cities Struggle With Water Shortage, Toxicity, 13.07.2008, Today's Zaman.
20 Yıl Önce Başlayan Yıkımı Topbaş Bitirecek, 22.07.2008, Milliyet Gazetesi.
İstanbul's tube tunnel to connect Bosphorus, 09.08.2008, Turkish Daily News.
İzinsizler Yasallaşıyor, 11.08.2008, Birgün Gazetesi.
The Day We Became Michael Douglas, 25.08.2008, Turkish Daily News.
Metrobüs'ün Asıl Durağı Oy Sandığı, 03.09.2008, Akşam.
AKP'nin Park Otel'i Yanlış Yere Park Etti, 11.09.2008, Birgün.
En Güzel Bayram Hattat'a Geldi, 30.09.2008, Sabah Gazetesi.
İstanbul'un Bir Aylık Dava Gündemi (Röportaj), Ekim 2008, Yeni Mimar
İslah Edildi Denilen Dere Yatakları Hâlâ Taşıyor, 27.10.2008, Bianet.
İlk Köprü Yapılmamalıydı, Üçüncü Köprü Hiç Yapılmama, 30.10.2008, Bianet.
Metrobüs: Toplu Ulaşımında Kaos, 14.11.2008, Cumhuriyet.
Plansızlığın Faturasını Halk Ödeyecek, 29.11.2008, Evrensel.
Hopping On And Off New Metro Shatters Peoples Expectations, 04.02.2009, Hürriyet Daily News.
Take Time To Think Great Haste Makes Great Waste, 15.02.2009, Hürriyet Daily News.
Election Time Urban Development Still An Issue, 01.03.2009, Today's Zaman.
Köprüyü Kaç Dakika'da Geçti, 03.03.2009, İnternet Haber.
Residents prepare for Obama traffic chaos, 05.05.2009, Hurriyet Daily News.
Taksim Cami, 21.05.2009, NTVMSNBC.
Taksim Yeni Cami Tartışması, 22.05.2009, Akşam.
İBB'den Şişliye Bol Sıfırlı Yeni Rant Alanı, 18.06.2009, Birgün.
Worst flooding in decades hits Turkey, 09.09.2009, Hürriyet Daily News.
Flood Death Toll İn Turkey Hits 31, 09.09.2009, Macedonian International News Agency.
Flood death toll hits 31 in Turkey, 10.09.2009, EMPortal.
İstanbul'da Sel Baskını, 11.09.2009, Taraf.
Government Allocates \$2mn For Istanbul Emergency Funding, 11.09.2009, The Financial Daily.
Devlet bizi kandırıp gitti, 18.09.2009, Birgün.
Tekel Röportajı, 27.02.2010, Sol Haber Portalı.
Sultanbeyli'de Kaçak Yapılaşma, 04.03.2010, Referans.
İşte İstanbul'un simgesi Ayasofya, 21.03.2010, Hürriyet Pazar.
Deprem Akıl Toplantısı, 25.03.2010, Zaman.
Ayamama bir türlü ıslah olmuyor, 02.04.2010, Akşam.
High flying Development May Bring Istanbul Crashing Down, 03.04.2010, Hürriyet Daily News.
Uzmanlar diyor ki..., 09.04.2010, Sabah.
Kamu Zarara Uğrıtılıyor, 15.04.2010, Sol Haber Portalı.
İmar Planını Eleştiren İSO İki OSB İstedi, 27.04.2010, Dünya.
Yeni Sultanbeyliler yaratacak, 30.04.2010, Cumhuriyet.

Boğazımızda kalacak, 30.04.2010, Taraf.
Taksim'in Adı Değişsin Mi, 13.05.2010, Milliyet.
Taksim Meydanına yeni isim, 13.05.2010, Haberturk.
Taksim Meydanı, 14.05.2010, Yenigün.
3. Köprü İstanbul İçin Felaket Olur, Haziran 2010, Dünya İnşaat Dergisi.
3. Köprü Ne Getirecek, Haziran 2010, İnşaat Dünyası Dergisi.
Vatandaş istedi fay hattı inşaata açıldı 07.06.2010, Radikal.
New urbanization bill to cause destruction in Turkey planners warn, 17.06.2010, Hürriyet Daily News.
Dönüşüm değil rant yasası, 18.06.2010, Taraf.
İstanbul Planlı Kent değil, 26.06.2010, İstiklal.
UNESCO decision gives Istanbul another chance, 30.06.2010, Hurriyet Daily News.
Rural challenges at the center of urban Istanbul, 05.07.2010, Hürriyet Daily News.
Çağlayan Adalet Sarayı'nın açılışıyla İstanbulluları E-5'te zor günler bekliyor, 12.07.2010, Zaman.
İstanbul S.O.S Acil Eyleme Geçiyor, 22.07.2010, Yapı.
İnşaat Dergisi, Ağustos Sayısı, Dünyada Yapı Teknolojileri ve Deprem.
TMMOB dan İstanbul için ürküten deprem raporu, 12.08.2010, DHA.
Deprem olursa İstanbulda kaç kişi ölecek, 12.08.2010, Posta.
Deprem Üzerinden Rant Gerçeği, 13.08.2010, Birgün.
Deprem değil rant öldürür, 14.08.2010, Evrensel.
Depremi Kanıksadık, 17.08.2010, Evrensel.
Şehir planı 3. köprü için ayaklandı, 27.08.2010, T24 internet gazetesi.
Böyle mühendise can kurban, 20.08.2010, Birgün.
Galataport, 23.08.2010, Dünya Gazetesi.
2 Milyar Dolarlık Rantsal Dönüşüm, 26.08.2010, Kent Yaşam.
Yaz yağmuru can aldı 06.09.2010, Cumhuriyet.
İstanbul Çevre Düzeni Planı talan planı mı, 08.09.2010, Cnnturk.com.
İstanbul Çılgın Projeden Geçilmiyor, 25.09.2010, Cumhuriyet.
Bir Stadın Ekonomisi, Ekim 2010 Sayısı, Turkish Time.
3.Köprüyle Felakete Hoş Geldiniz, 01.10.2010, Birgün.
Köprüyü İstemeyen El Kaldırsın, 03.10.2010, Radikal.
Hayatı durduran tören, 07.10.2010, Milliyet.
İkinci Boğazın Sancılı Doğumu, 08.10.2010, Cumhuriyet.
Urban planners concerned about second strait Project, 09.10.2010, Today's Zaman.
NGO sends SOS for Istanbul transportation, 10.10.2010, Hürriyet Daily News.
Taksim'in Geleceği Beyazıt Gibi Olmasın, 12.10.2010, Taraf.
Metrobüs artık çilebüs oldu, 14.10.2010, Vatan.
Gentrification Moves on Without Gentility in Istanbul Neighborhood, 14.10.2010, Hurriyet Daily News.

Görsel Basın:

İBB nin İstanbul'daki Büyük Projeleri, 08.03.2006, CNNTürk, 5 N 1 K.
Ortaköy Gaziosmanpaşa İlköğretim Okulu, 06.09.2006, Kanal Türk, Ana Haber Bülteni.
Boğaziçi Yasa Tasarısı, 18.09.2006, NTV, Ana Haber Bülteni.
İstanbul da Su Baskını, 01.11.2006, SKYTürk, Canlı Yayın, Haber Bülteni.
İstanbul'da Ulaşım, 24.11.2006, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Zeytinburnu'nda Yıkım, 23.02.2007, TRT 1, Ana Haber Bülteni.
Zincirlikuyu Karayolları Arazisi Yeni Planları, 02.03.2007, KanalTürk, Ana Haber Bülteni.
Otoyol Bariyerleri, 05.03.2007, Showtv, Ana Haber Bülteni.
İstanbul'un Havza Alanları ve Su Sorunu, 23.03.2007, Kanal Türk, Ana Haber Bülteni.
İETT Garajı'nın Satışı, 26.03.2007, KanalTürk, Canlı Yayın, Yolsuzluk ve Yoksulluk Programı.
Ulaşım Projeleri, 26.03.2007, KanalTürk, Canlı Yayın, Yolsuzluk ve Yoksulluk Programı.

Zincirlikuyu Arazisinde Hülle, 02.04.2007, KanalTürk, Ana Haber Bülteni.
Kent Şantiyeleri, 21.05.2007, NTV, Ana Haber Bülteni.
İstanbul'da Kaçak Yapılaşma, 18.07.2007, NTV, Canlı Yayın, Seçim 2007.
Acaristanbul Yıkım Kararının Reddi, 27.07.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Zeytinburnu'nda Kamulaştırma Kararı, 30.07.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Halkalı'da Ağaç Kesimi, 31.07.2007, NTV, Ana Haber Bülteni.
İstanbul'da Orman Yangınları, 09.08.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Kazlıçeşme Kruvaziyer Limanı 10.08.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
İstanbul'da Ulaşım Sorunları, 21.08.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
İspark ve Otopark Sorunu, 04.10.2007, NTV, 10 Haberleri.
İspark ve Otopark Sorunu, 04.10.2007, Fox Tv, Ana Haber Bülteni.
İstanbul'da Su Baskınları, 15.10.2007, CNN Türk, Canlı Yayın, Farkında mısınız.
İstanbul'un Portları, 16.10.2007, Home Tv, Konutvizyon.
Bayrampaşa'da İmar Yağması, 27.10.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Tarlabaşı ve Sulukule Yenileme Projeleri, 12.11.2007, Kanaltürk, Ana Haber Bülteni.
Büyükdere Caddesi'nde Ulaşım Sorunları, 27.11.2007, KanalTürk, Canlı Yayın, Yolsuzluk ve Yoksulluk Programı.
1 Mayıs ve Taksim Meydanı, 26.04.2008, NTV, Akşam Haberleri.
1 Mayıs ve Taksim Meydanı, 30.04.2008, NTV, Neden Programı.
İstanbul Su Sıkıntısı, 08.07.2008, ATV, Canlı Yayın, Ana Haber Bülteni.
Rekreasyon Alanları, 08.07.2008, ATV, Ana Haber Bülteni.
Yapı Denetim, 04 – 05.08..2008, NTV, Akşam Haberleri.
Kaçak Yapılaşma, 25 – 26.08.2008, Haberturk, Ana Haber Bülteni.
3. Köprü, 03.09.2008, Kanal 24, Moderatör, Canlı Yayın.
3. Köprü, 03 - 04.09.2008, ATV, Ana Haber Bülteni.
Park Otel, 08.09.2008, NTV, Akşam Haberleri.
İstanbul'da Su Baskınları, 19.09.2008, NTV, Yakın Plan, Canlı Yayın.
İstanbul'un Sorunları, 23.10.2008, Kanal B, Haber Saati, Canlı Yayın.
Gültepe'de Heyelan, 10.02.2009, NTV,
İstanbul Depremi, 20.02.2009, Kanal 7, İskele Sancak, Canlı Yayın.
İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, 25.02.2009, CemTV, Kahve Koskusu, Canlı Yayın.
Metrobüs, 03.03.2009, NTV, Yakın Plan, Canlı Yayın.
Kaçak Yapılaşma, Metrobüs ve 2 B alanları, 04.03.2009, Kanal Biz, Canlı Telefon Bağlantısı.
Kaçak Yapılaşma ve Yıkımlar, 15.05.2009, Cem TV.
İstanbul'da Yeşil alanlar, ?.08.2009, Kanal B, Haber Bülteni.
Sel Felaketi, 09.09.2009, Skyturk, Son Nokta, Canlı Yayın.
Sel Felaketi, 11.09.2009, Haberturk, Canlı Yayın.
Sel Felaketi, 24.10.2009, Hayat TV, Serbest Kürsü.
İBB Sel Programı, 13.10.2009, NTV, Yakın Plan, Canlı Yayın.
Tuzla'da Yeni Yatırımlar, 05.02.2010, Bloomberg, Canlı Yayın
Güngören Tramvay kazası, 11.03.2010, NTV Haber.
Yaya Yolları ve Tramvay Kazası, 22.03.2010, Haberturk, Canlı Yayın.
Ayamama'da Yeni Yapılaşmalar, 02.04.2010, NTV.
3. Köprü, 26.04.2010, Bugün TV, Canlı Telefon Bağlantısı.
3. Köprü Güzergahı, 30.04.2010, Canlı telefon Bağlantısı, Bloomberg HT, Son Saat – Bugün TV, Ana Haber – CnnTurk, Bugün.
Kentsel rant yasasında sona geliniyor, 12.06.2010, Ulusal Kanal.
Akyazı Fay Hattı, 07.06.2010, Cem TV.
İstanbul'da Sel, 08.06.2010 Sky Turk – CNBC-e – CNNturk, Canlı Telefon Bağlantısı
“ 09.06.2010 TRT Canlı Telefon Bağlantısı
“ 10.06.2010 Skyturk Canlı Telefon Bağlantısı
“ 11.06.2010 NTV, Haber Merkezi, Canlı Telefon Bağlantısı
Belediye Kanunu 73. Madde, 12.06.2010, Ulusal Kanal.

“ 18.06.2010, Haberturk – Bugün TV – Skyturk – TVNET
Beykoz’da Aykırı Yapılaşma, 12.07.2010, NTV Yeşil Haber.
İstanbul Dünya Kültür Mirası, 24.07.2010 Press TV, İran.
Haliç Metro Geçiş Köprüsü, 26.07.2010, Ulusal Kanal.
İstanbul’da Kaldırılma Yapılan Yatırımlar, 28.07.2010 Haberturk, Canlı Yayın.
“Deprem” 21.08.2010, Kanal B, İmar Dosyası Programı.
Cami Alanları, 26.08.2010, Haberturk, Canlı Telefon Bağlantısı.
İstanbul’da Tehlikeli Yol Yapıları, 17.09.2010, CNNturk.
İstanbul’da Başbakanın Yeni Çılgın Projesi 24.09.2010, Kanal B, Canlı Tel. Bağlantısı –
NTV, Canlı Tel. Bağlantısı.
Belediye Kanunu 73. Madde İstanbul Uygulamaları, 27.09.2010, NTV, Canlı Yayın.
3. Köprü Raporu, 05.10.2010, Bloomberg HT, Canlı Telefon Bağlantısı.
İstanbul’a İkinci Boğaz, 07.10.2010, CNBC-E, Finans Cafe, Canlı Telefon Bağlantısı.?
Ek imar hakları depreme çözüm olur mu?, 19.10.2010, CNBC-E, Finans Cafe, Canlı Telefon
Bağlantısı.
İstanbul’u kim yönetiyor?, 21.10.2010, Ulusal Kanal, Kent ve Yaşam, Canlı Yayın.

Radyo:

1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, 14.06.2006, Açık Radyo, Canlı Yayın,
Altın Saatler.
İstanbul’da Ulaşım ve Planlama, 21.06.2006, Açık Radyo, Canlı Yayın, Altın Saatler.
İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, 26.01.2007, Yön FM, Canlı Yayın, Politeknik.
Bahçelievler’de Rögar Açık Kapağı, 02.03.2007, TRT FM, Canlı Yayın Akşam Haberleri.
İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, 05.03.2007, Özgür Radyo, Canlı Yayın, Haber Bülteni.
Büyükçekmece Kanuni Köprüsü, 13.03.2007, Ntv Radyo, Canlı Yayın, Halkın Sesi.
3. Köprü ve Tünel Projeleri, 11.05.2007, Yön FM, Canlı Yayın, Politeknik.
3. Köprü, 19.08.2009, Ntv Radyo, Canlı Yayın.
3. Köprü Güzergahı, 30.04.2010, Tatlıses FM.
İstanbul Finans Merkezi, 02.10.2009, Radyo Time, Canlı Yayın.
İstanbul’da Sel, 08.06.2010 TRT Radyo – NTV Radyo – Özgür Radyo, Canlı Yayın.
İstanbul ve Deprem, 22.09.2010, Açık Radyo, Canlı Yayın, Altın Saatler.
İstanbul’da Ulaşım Projeleri, 04.10.2010, Yaşam Radyo, Canlı Yayın.
Ek İmar Hakları ve Deprem, 18.10.2010, NTV Radyo, Canlı Yayın.

REFERANSLAR

Prof. Dr. Zekai Görgülü – Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü /
Mimarlık Fakültesi Dekanı

Adres: Yıldız Teknik Üniversitesi Merkez Kampüsü Mimarlık Fakültesi 34349 Yıldız Beşiktaş
– İstanbul, Türkiye.

Tel: 0 212 383 70 70 / 2585 - Fax: 0 212 261 05 49 - gorgulu@yildiz.edu.tr

Doç. Dr. Fatma ÜNSAL – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama
Bölümü

Adres: Mimar Sinan Üniversitesi, Fındıklı, 80040, İstanbul, Türkiye.

Tel: 0090 252 16 00 – 293 - fatmaunsal@gmail.com

Doç. Dr. Murat Cemal YALÇINTAN - Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve
Bölge Planlama Bölümü / Mimarlık Fakültesi Dekan Yar.

Adres: Mimar Sinan Üniversitesi, Fındıklı, 80040, İstanbul, Türkiye.

Tel: 0090 212 252 16 00 – 298 - m.c.yalcintan@gmail.com