

**KENT MEKANINDAKİ DÖNÜŞÜMLERİN PLANLAMA, MÜLKİYET
VE RANT BAĞLAMINDA İRDELENMESİ
BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Murat AYKUT**

**Anabilim Dalı: Şehir ve Bölge Planlama
Programı: Kentsel Planlama**

Tez Danışmanı: Yar. Doç. Dr. Erbatur Çavuşoğlu

Eylül -2010-

Murat AYKUT tarafından hazırlanan “Kent Mekanındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi: Beşiktaş Örneği” adlı bu tezin Yüksek Lisans Tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yard. Doç. Dr. Erbatur Çavuşoğlu
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Planlama Programı Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : Yrd. Doç. Dr. Erbatur ÇAVUŞOĞLU

Üye : Yrd. Doç. Dr. Hürriyet ÖĞDÜL

Üye : Prof. Dr. Deniz İNCEDAYI

Üye : Yrd. Doç. Dr. Teoman TEKKÖKOĞLU (Yedek Üye)

Üye : Yrd. Doç. Dr. Sibel YARDIMCI (Yedek Üye)

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

ÖZET:

Kapitalist sistemde özel mülkiyet zenginlik ve eşitsizlik dağıtımında önemli bir unsurdur ve hatta sistemin mevcudiyeti bu kavram üzerinden devam etmektedir. Planlama kavramı oluşturduğu kararlarla, mekanın örgütlenme biçimine müdahale ettiğinden eşitsizlik ve zenginlik oluşumuna neden olur. Bu bağlamda sistemin ve sistemle gelişen planlama kavramının bulunduğu nokta mülkiyet ve mülkiyet üzerinden gelişen kentsel ranttır. Bir başka deyişle kentsel rantın ve mülkiyet yapısının incelenmesi kent içinde yaşanan eşitsizlik ve zenginliğin kaynağını anlamak adına gereklidir.

Bu çalışma mülkiyet, planlama ve yönetim sistemi üçgeninde şekillenen kent gelişiminin, sermaye sahipleri tarafından yönlendirilip yönlendirilemeyeceğini, plan kararları ve oluşturulan yasa maddeleriyle rantın yaratılması ve dağıtımının nasıl gerçekleştiğini araştırmaktadır. İmar planları, kanunlar, plan tadilatları ve rayiç değerler üzerinden değerlendirmeler yapan çalışma, bölgede yaşanan değer artışının yönlendirilebilir olup olmadığını, plan kararlarının alınması ve sonrasında yaşanan süreçlerinin değerlendirilmesini olanaklı kılmaya çabalamaktadır. Çalışmanın mekansal incelemesi kentsel rantın giderek yükseldiği, ticaret sektöründen hizmet sektörüne değişimin yaşandığı ve rayiç değerlerin hızla arttığı İstanbul ili Beşiktaş ilçesidir.

Bilim Kodu : Kentsel Planlama

Anahtar Kelimeler : Mülkiyet, Kentsel Gelişme, Rant, Beşiktaş

Sayfa Adedi : 137

Tez Yöneticisi :Yrd. Doç Dr. Erbatur ÇAVUŞOĞLU

**EXAMINATION OF URBAN SPACE TRANSFORMATIONS ACCORDING
TO PLANNING, OWNERSHIP AND RENT, BESIKTAS SETTLEMENT**

(M.Sc. Thesis)

Murat AYKUT

MIMAR SINAN FINE ARTS UNIVERSITY

INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY

September 2010

ABSTRACT:

Private ownership is a very crucial issue in distribution of wealth and inequality in capitalist system and also the existence of the system is continued upon this issue. Besides, because planning intervenes the distribution of space with its decisions, it causes inequality and wealth. At this point, where system and planning concept which develops from the system itself meets is the ownership and rent that develops from ownership. In other words, the analysis of urban rent and ownership is needed to understand the source of inequality and wealth in the city.

This work analyse if the urban development which is formed inside of ownership, planning and governmental system triangle, can be directed by investors, and how the rent is created by the planning decisions and laws and how the it is distributed. Considering the development plans, laws, planning amendments and market values, this work tries to understand if the increasing values in a place can be directed and the process of making and applying the planning decisions. The special research is made in Besiktas, Istanbul where the spatial rent increasing, the retail sector changes into service sektor and the market value increases gradually.

Science Code : Kentsel Planlama

Key Words : Ownership, Besiktas, Urban development

Page Number: 137

Supervisor : Yrd. Doç Dr. Erbatur ÇAVUŞOĞLU

İÇİNDEKİLER:

ÖZET:.....	IV
ABSTRACT:	V
ŞEKİLLER TABLOSU:.....	VII
TABLolar:.....	VII
HARİTALAR TABLOSU:.....	VIII
GİRİŞ:.....	1
BÖLÜM 1: MÜLKİYET, RANT VE RAYİÇ DEĞER:.....	7
1.1. MÜLKİYET:.....	7
1.1.1. Mülkiyet Kavramının Ortaya Çıkışı:	8
1.1.2. Mülkiyetin Tarihsel Gelişimi:.....	13
1.1.3. Farklı İdeolojilerde Mülkiyet Kavramı:.....	16
1.1.4. Türkiye’de Mülkiyet Kavramının Gelişimi:	19
1.1.4.1. Cumhuriyet Öncesi:	21
1.1.4.2. 1923-1958 Arası Dönem:.....	27
1.1.4.3. 1956-1982 Dönemi:	36
1.1.4.4. 1982-1999 Dönemi:	41
1.1.4.5. 1999 Sonrası Dönem:.....	45
1.1.5. Planlama ve Mülkiyet İlişkisi:	48
1.2. RANT:	52
1.2.1 Rant Kavramı ve Rant Kuramları:	52
1.2.1.1 Mutlak Rant:	59
1.2.1.2 Farklılık Rantı (Diferansiyel Rant):.....	60
1.2.1.3 Tekel Rantı:.....	62
1.2.2 Kentsel Rantın Türkiye Serüveni ve Kamu Arazileri:	63
1.2.3 Planlama ve Kentsel Rant İlişkisi:	70
1.3. RAYİÇ DEĞER:.....	76
BÖLÜM SONUCU:	79
BÖLÜM 2: BEŞİKTAŞ’ TA KENTSEL GELİŞME, PLANLAMA VE RAYİÇ DEĞER DEĞİŞİMİ:.....	86
2.1. KISA TARİH VE KENTSEL GELİŞİM:.....	86
2.2. PLANLAR:	96
2.2.1. İmar Planları:	97
2.2.2. 1998 ve 2002 Planlarının Arazi Kullanımı Bağlamında Değerlendirilmesi:.....	103
2.3. RAYİÇ DEĞERLER VE MÜLKİYET BAĞLAMINDA BEŞİKTAŞ:	110
SONUÇ:	126
KAYNAKÇA:.....	131

ŞEKİLLER TABLOSU:

Şekil 1: Mülkiyeti Etkileyen Kanun Maddelerinin Tarihsel Gelişimi	47
Şekil 2: İstanbul Yıllara Göre Nüfus.....	89
Şekil 3: Beşiktaş Yıllara Göre Nüfus	89
Şekil 4: Yıllara göre Değişen Mahalle Rayiç Değerleri (TL bazında).....	113
Şekil 5: Yıllara Göre Değişen Mahalle Rayiç Değerleri (TL Bazında).....	114
Şekil 6: Dolar Cinsinden Mahalle Rayiç Değerleri	115
Şekil 7:Dolar Bazında Değer Artış Oranları	116
Şekil 8: Plan Tadilatlarının Mahallelere Göre Dağılımı	124

TABLolar:

Tablo 1: İki plan arasında kullanım farklılıkları	104
Tablo 2: 21.08.1998 T.T. Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı	105
Tablo 3: 22.07.2002 T.T. Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı	105
Tablo 4: 22.07.2002 TT Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı	106
Tablo 5: Planların Konut Alanları ve Nüfus Bakımından Karşılaştırılması	106
Tablo 6: 21.08.1998 ve 22.07.2002 Planların Karşılaştırması.....	106
Tablo 7: Ticaret Alanları.....	107
Tablo 8: 21.08.1998 ve 22.07.2002 Planlarda Ticaret Alanları Karşılaştırması.....	107
Tablo 9: Yıllara Göre Rayiç Değer Değişimi (TL Bazında).....	111
Tablo 10: Mahallelerin Yıllar İçerisinde Değer Sıralaması (1 En Değerli).....	112

HARİTALAR TABLOSU:

Harita 1: Beşiktaş Konum Haritası	87
Harita 2: Beşiktaş Mahalleler.....	88
Harita 3: Hava fotoğrafları üzerinden kentsel gelişim	89
Harita 4: Beşiktaş Arazi Kullanımı	91
Harita 5: 21.08.1998 Tarihli 1/5.000 plan.....	108
Harita 6: 2002 1/5.000 Uygulama İmar Planı	109
Harita 7: Çalışma Alanı Sınırları	110
Harita 8: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1986.....	117
Harita 9: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1990.....	118
Harita 10: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1994.....	119
Harita 11: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1998.....	120
Harita 12: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 2002.....	121
Harita 13: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 2006.....	122
Harita 14: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 2010.....	123
Harita 15: 2002 Mülkiyet Haritası (Beşiktaş Bel. Tarafından Hazırlanmıştır.).....	125

GİRİŞ:

Kentsel gelişme: teknik, ekonomik, siyasal, sosyal yapıların birlikte hareketi ile gerçekleşen bir süreç olarak tarif edildiğinde, gelişmenin nitelik bakımından, süreç içinde kavramların uyumu oranında değiştiği söylenebilir. Bir başka deyişle kentsel gelişmenin başarısı sorunların teknik, sosyal, siyasal ve ekonomik bir bütün olarak ele alınma başarısı oranındadır. Bu bağlamda kentlerimizi tahlil ettiğimizde, uyum bir yana büyük bir karmaşa ve kaosu hakim olduğu, gelişmenin teknik ve sosyal yapısının ihmal edildiği, sermaye ve siyasal rant çevresinde gelişen kentlerle karşılaşırız.

Kentlerin bugün aldıkları hale geliş süreçlerinin anlaşılması, kent sorunlarının çözümü adına gereklidir. İşte bu kaygıyla kentsel gelişim süreçleri ters açıdan incelendiğinde kentlerin geldikleri kaotik ve çözümsüz sanılan nokta iki kavram üzerinden açıklanabilmektedir. Bu kavramlar mülkiyet yapısı üzerinden gelişen kentsel rant ve kapitalist sistemin kendi varlığıdır.

Kapitalist sistem içerisinde mülkiyet, zenginlik ve eşitsizlik dağıtmada araç olarak kullanılmakta ve hatta eşitsizlikler üzerine kurulmuş sistemin varlığı, bu kavram üzerinden sürmektedir. Sistem, hayatın her alanında sahip olmak ve tüketmek üzerine inşa edilmiş olduğundan, yaşanan her türlü tüketim, yıkım ve eşitsizlik sistemin doğasındandır. Kent mekanına bakıldığında sistem etkisini ayrışma ve farklılaşma kavramları üzerinden okumak mümkündür.

Sistemin oluşturduğu kent mekanı günümüzde büyük eşitsizliklerin ve zenginleşmelerin yaşandığı, sermaye akışının¹ hızlandığı, sermayedarın yüksek gelir beklediği bir yatırım aracı olarak algılanmakta, alıp satılabildiği, rantının, rant beklentisinin yüksek olduğu ölçüde kıymetli sayılmaktadır. Bu kıymet sistemin mekanda oluşturduğu mülkiyet ve kentsel rant ilişkisi ile oluşan, yönlendirilebilir, aktarılabilir bir yapıdadır.

¹ Sermaye akışı kapitalist sistemler içerisinde desteklenmektedir. Bu akış kapitalin getirisini arttırmak üzere çeşitli sektörlere yapılan yatırımların yüksek sermaye karı sağlamasıyla yeni sektöre yapılacak yatırım olarak tanımlanabilir.

Planlama ise sosyal² ve mekansal yapının³ uyumlu bir biçimde gelişiminin nasıl olacağına dair kararlar üreterek öngörüler yapmaktadır. Mekanın örgütlenme biçimiyle gelişen sosyo-ekonomik yapının oluşumuna etki eden planlama, diğer yandan kentte ve kırsalda mülkiyeti, mülkiyet üzerinde gelişen rantı yaratmakta, yaratılan rantın yönlendirilmesinde etkin rol üstlenmektedir.

Kritik bir noktada konumlanmış mülkiyet kavramı, planlama algısı ve sistemin varlığıyla şekillenmektedir. Kent mekanında yapısı itibari ile ranta konu olan mülkiyet, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi, kente dair sorunların çözülmesi, rantın kontrol altına alınması gibi konularda bir denge unsuru olarak kullanılırken diğer yandan sermayenin elinde eşitsizlik ve ayrışmanın derinleşmesini sağlayan bir unsur olarak öne çıkmaktadır. İşte bu noktada mülkiyet ve mülkiyet yapısı üzerinden şekillenen kentsel rant ve tümünü yönlendirecek planlama ilişkisinin incelenmesi önemlidir.

Mülkiyet üzerine yapılacak her etki sistemin ve planlama algısının değişmesine neden olacağı gibi, sistem ve planlama üzerinde yapılacak her türlü değişim mülkiyet kavramında farklılıklar yaratacaktır. Bu bağlamda yönlendirilebilir, çok değişkene bağlı mülkiyet, rant ve planlama kavramlarının, devlet, sermaye ve yerel yönetim elinde ilişkilerinin nasıl şekillendiğinin incelenmesi, kentte yaşanan eşitsizliklerin ortaya koyulması, planlama gelişiminin aktarılması ve kentsel gelişimin hangi yönlendiriciler etkisinde gerçekleştiğinin anlaşılması adına gereklidir.

Hipotezi: “Kentte yaşanan değişim süreçlerinin belirleyicisi kentsel rant ve planlama kavramıdır” olan çalışma, kentlerin yaşadığı gelişim sürecinin başlangıcını ve bu sürece etki eden yönlendiricilerin mülkiyet, rant ve planlama sistemi ile ilişkilerini ortaya koymayı hedeflemektedir.

Kentsel rant, plan kararlarıyla mülkiyet yapısını düzenleyen etkin bir araç olarak kullanılmakta ve yönlendirilebilir yapısı nedeniyle mekanda yeni eşitsizliklerin oluşumuna neden olmaktadır.

Çalışmanın alt soruları: “Kentsel rant nasıl oluşur”, “Rant üzerinden kentin gelişimi ve mülkiyet yapısının değişimi nasıl yönlendirilebilir”, “Kent içerisinde üretilen

² Bu bağlamda sosyal yapı kent mekânı kullanıcılarını ve bu kullanıcıların birbirleriyle ve mekânla kurdukları ilişkilerin tamamını kapsamaktadır.

³ Mekânsal yapı; tarih içerisinde coğrafya, teknoloji ve sosyal ilişkilerin etkisi ile oluşan kırsal, kentsel tüm kullanım alanıdır.

ortak değer olan rantın belirli bir kesime aktarılması yasa eliyle nasıl gerçekleşir”, “Planlamanın mülkiyete etkisiyle ortaya çıkan rant yine planlar aracılığı ile nasıl yönlendirilir”, “Kent içerisinde plan eliyle kentsel rantın bireysel ranta dönüşümü gerçekleştirilebilir mi” olarak belirlenmiştir.

Literatürde yer alan, kentsel rant ve mülkiyet üzerine yapılan çalışmalar incelenmiş, farklılıkları ortaya koyulmuştur. Böylece hipotez doğrultusunda çalışmanın literatüre yapacağı katkı ve getireceği yeni bakışı aktarılmaktadır.

Türkiyede kentsel rant ve mülkiyet üzerine yapılan araştırmalar incelendiğinde genel olarak çalışmaların kentsel rantın dağıtımı ve mülkiyetin tarihsel gelişimi gibi iki başlık altında toplandığı görölmektedir. Rantın dağıtımına ağırlık veren çalışmalar tarih içerisinde kentsel rantın gelişimi, ortaya çıkış aşamaları ve ele alınan çalışma alanında yarattığı etki, oluşturduğu ilişkiler ortaya koyulmaktadır.

Bu bağlamda Ayşegöl AKAR ÖNAL’ ın 2002 tarihli “Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama : İstanbul Esenkent Örneği” isimli çalışma incelenmiştir. Yayınlanmamış doktora tezi içerisinde rant teorileri tanımlanmış ardından kentsel toprak piyasasının yapısı, işleyişi ve ortaya çıkma aşamaları incelenmiş ardından çalışmanın kentsel çalışma alanı olan İstanbul Esenkent İlçesi içerisinde sermayenin birikim süreçleri incelenmiştir. İnceleme emlakçılar üzerinden yapılan fiyat araştırması anketi ve üzerine mekanda yapılan demografik anket çalışmaları ışığında kentsel rantın Esenkent İlçesinde ortaya çıkış sürecini ve yarattığı etkiyi incelemektedir.

Yasin GÜLBAY, tarafından 2006 yılında hazırladığı “Ankara Çukurambar Mahallesi’nde Kentsel Rantın Cografi Bilgi Sistemleri (C.B.S.) Kullanılarak Belirlenmesi” başlıklı yüksek lisans tezi içerisinde, rant ve emlak rantını etkileyen nedenleri araştırmış, Ankara Çukurambar İlçesinde CBS kullanarak rantın yarattığı etkiyi ortaya koymayı amaçlamıştır. Bu bağlamda kentsel rant ve etkisini çeşitli kentsel donatılara yakın olması, çevresinde farklı donatıların yer seçmesi üzerinden puanlandırma sistemiyle değerlendirmiştir.

Halil AKMEŐE, 2006 yılında “İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması” başlıklı yüksek lisans tezinde kentsel rant ve planlama yoluyla kentsel rantın kamuya aktarılması sürecini incelemiştir. Çalışma içerisinde toprak rantı kavramı detaylı

olarak incelenmiş ardından imar planlarında kentsel rantın kamuya kazandırılmasını sağlayan uygulama araçları ulusal ölçekte incelenmiş, bu araçlardan Türk planlama sistematığı içerisinde etkin olarak kullanılanlar detaylı olarak ele alınmış, arsa arazi düzenleme sistemi içerisinde yaşanan sorunlar aktarılmış ve çalışmanın mekansal bağlamında Ankara İli Gölbaşı İlçesi Hacılar Köyünde yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemesi örnek olarak aktarılmıştır. Çalışma esas olarak hukuksal bir bakış açısı içerisinde kentsel rantı yönlendiren planlama araçlarını ulusal ölçekte detaylandırarak incelemektedir.

Emel AKIN, 2007 yılında “Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği” başlıklı Doktora Tezi içerisinde: Toprak rantı ve kentsel rant kavramlarının farklı ele alınış biçimleri, mekanın örgütlenme sürecinde sermaye ve devletin rolü incelenmiştir. Türkiyede kent mekanının gelişimine devlet müdahalesinin dönemler içerisinde nasıl gerçekleştiği üzerinde durulduktan sonra Ankara özelinde kentsel gelişimin bu doğrultuda yaşadığı aşamalar aktarılmıştır. Çalışma kentsel rant gelişimine devlet müdahalesinin hangi şartlarda gerçekleştiği ve bu müdahale doğrultusunda kentin yaşadığı gelişim süreçleri aktarılmaktadır.

Aysu Müge YEŞİL, 2008 yılında yaptığı “Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü” başlıklı çalışma içerisinde: kentsel toprak rantı tarihsel dönemlerden başlayarak incelenmiş, kentin kapitalizm ve devletle ilişkisi araştırılmış, planlamanın yaşadığı gelişim, plan yapım süreci ve bu sürece toprak rantının etkisi aktarılmıştır. Son olarak kentsel gelişim aşamaları kentsel rant bağlamında detaylı olarak ele alınmıştır. Çalışma genel itibariyle planlama ve kentsel rant kavramı ilişkisini ve birbirlerini nasıl etkilediklerini ortaya koymaktadır.

Abdulmenaf TURAN, 2008 yılında yazdığı: “Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci” adlı doktora tezi içerisinde kentsel rant kuramını ve Türkiye’de kentsel rant kuramının Osmanlı-Cumhuriyet dönemi arasında hukuki gelişimi ve uygulama örnekleriyle Türkiye’de kentsel rantın farklı alanlarda uygulanma biçimini aktarmıştır. Çalışma genel itibariyle hukuki bakış açısı içerisinde kentsel rantın Türk hukuk sistemi içerisinde değişen anlamı ve uygulama araçlarını, uygulandığı alanları aktarmaktadır.

Literatürde yer alan çalışmalar genel itibariyle kentsel rantın ortaya çıkışı, dönemlere göre farklı ele alınış biçimlerinde yaşanan farklılıklar ve rantın kent içerisinde

oluşma biçimi gibi konuları aktarmaktadır. Ancak bu çalışmanın hedefi doğrultusunda rayiç değerler üzerinden kentsel rantın şekillenmesi, rantın plan yoluyla dağıtım araçlarının araştırılması literatür araştırması aşamasında herhangi bir çalışma içerisinde gözlemlenmemiştir. Rayiç değerler üzerinden yapılan mekan araştırmaları genel olarak rayiç değerlerin belirli bir dönem içerisinde söz konusu mekanda neden farklılık gösterdiğini gayrimenkul fiyatları üzerinden araştırmaktadır. Bu çalışmanın literatüre yapacağı katkı: planlamanın kentsel rantı yönlendirmesinin dönemler içerisinde rayiç değerler üzerinden yorumlamasıdır.

Çalışmanın ilk bölümünde mülkiyet, rant ve rayiç değer kavramları açıklanacak, ikinci bölümde bu kavramlar ve hipotez üzerinden Beşiktaş kentsel gelişimi incelenecek ve üçüncü bölümde çalışmanın ortaya koyduğu sonuçlar ve yaptığı tespitler aktarılacaktır.

İlk bölüm: tezin kavramsal çerçevesinin şekillendiği, tez içerisinde yer alan kavramların açıklandığı, hipotezi oluşturan alt sorulara yanıt ararken, kullanılacak teorik alt yapıyı oluşturmayı hedefler. Bölüm içerisinde mülkiyet, rant ve rayiç değer kavramları ele alınacaktır. İlk olarak mülkiyet başlığı altında, kavramın tarihsel gelişimi, farklı ideolojilerde mülkiyet kavramının ele alınış biçimleri, Türkiye’de mülkiyet kavramının gelişimi ve son olarak planlama ve mülkiyet ilişkisi aktarılacaktır. Ardından rant başlığı altında rant kavramı ve rant kuramları, kentsel rantın Türkiye serüveni ve kamu arazilerinde kentsel rant aktarıldıktan sonra planlamayla kentsel rant ilişkisi ortaya koyulacaktır. Tezin mekansal bağlamını ortaya koyan ikinci bölümde mekanda kentsel rantın izini sürmek üzere kullanılacak rayiç değer kavramının, tarihsel gelişimi ve Türk hukukundaki yeri bu bölümün sonunda aktarılacaktır.

İkinci bölüm ilk bölümde aktarılan kavramlar üzerinden tezin mekansal inceleme alanı olan Beşiktaş kentsel gelişimini incelemektedir. İlk olarak Beşiktaş kentsel gelişimi, ardından Beşiktaş kent planlarının, planlanan büyük projeler ve rayiç değer üzerinden mahalle analizleri yapılacaktır. Kentsel gelişme ve rant, mülkiyet bağlamında irdelenerek, bu kavramların mekansal yansımaları rayiç değer haritaları üzerinden değerlendirilecektir. Böylece kentsel gelişme bağlamında rantın ve planlama kavramının kenti nasıl şekillendiği ortaya koyulabilecektir.

Ve sonuç bölümünde çalışma sürecinde ortaya koyulması hedeflenen yönlendirilebilir kentsel gelişme neticesinde ortaya çıkan birikim sürecinin kullanıcı odaklı dağıtımına dair önerilerde bulunmaktadır.

Çalışma alanı olarak kentsel rantın İstanbul il sınırları içerisinde hızla yükseldiği, kentin önemli ulaşım arterlerini bünyesinde barındıran, ticaret, hizmet sektörünün yoğunlaştığı ve büyük projelerin yer seçtiği Beşiktaş ilçesi seçilmiştir.

Çalışma, sorunun tespiti, veri toplama, analiz ve sentez olmak üzere 4 ana süreçte tamamlanmıştır. Veri toplama kısmında çalışmanın temelini oluşturan kavramsal yapıya dair literatür araştırması yapılmış, kaynakçada yer alan kaynaklar toplanmıştır. Ayrıca çalışmanın mekansal ayağını oluşturan Beşiktaş ilçesine ait kadastral paftalar, çeşitli analiz paftaları, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarıyla 1986 yılından başlayarak 2010 yılına kadar 4'er yıllık periyotlar halinde sokak rayiç değerleri toplanmıştır. İBB internet sayfası, Beşiktaş Belediyesi ve ŞPO İstanbul Şubesi'nden 1990 sonrası gerçekleşen plan tadilatlarının büyük çoğunluğu ada, parsel ve değişimin niteliği başlıkları altında alınmıştır. Verilerin analizi kısmında toplanan veriler işlenerek çalışma içerisinde kullanılacak grafik ve tematik haritalara çevrilmiştir. Bu aşamada ArcGis 9.3, Netcad 5.0, PhotoshopCs3, Microsoft Office programları kullanılmıştır.

Yerel ve merkezi yönetimlerin planlama kararlarıyla oluşturdukları kentsel rantın, planın uygulanabilirliğini arttırmak, kentin gelişme yönünü tayin etmek ve kentsel rant artışını kontrol etmek amaçlarından saptırılıp bireylerin sermaye artışını sağlamak amacıyla yönlendirildiği sonucu, yapılan tüm araştırmalar ve oluşturulan hipotez doğrultusunda beklenen sonuçtur.

BÖLÜM 1: MÜLKİYET, RANT VE RAYİÇ DEĞER:

Bölüm içerisinde, çalışmanın temelini oluşturan mülkiyet, rant ve rayiç değer kavramları incelenecektir. Kavramlar, literatürde yer aldıkları hallerin yanı sıra eleştirileri ve farklı yorumları ile birlikte aktarılacak, böylece konuya dair fikirsel altyapı şekillendirilecektir. Kavramsal bağlamın ortaya koyulması, çalışmanın ele aldığı kavramların çalışma içerisinde aldığı anlamın kavranması adına gereklidir. Tüm kavramların ortaya çıkışı, yer aldıkları sistemlerde üstlendikleri farklı anlamlar, eleştiriler, Türkiye’de gelişme biçimi ve hukuki durumu, genelden özele ilerleyen bir bakış açısı ile aktarılacaktır.

İlk olarak mülk ve mülkiyet kavramlarının ortaya çıkışı, farklı ele alınış biçimleri ve geliştikleri farklı konjonktür içerisinde üstlendikleri anlamlar aktarılacak ardından rant teorilerinin ortaya çıkışı ve farklı ele alınış biçimleri, rantın üretim ve dağılım biçimleriyle birlikte değerlendirilecek ve son olarak çalışmanın mekan üzerindeki izlerini okuyacağımız rayiç değer kavramının kapsamı irdelenecektir.

1.1. MÜLKİYET:

Mülkiyet hakkı, insanların en tabii haklarından birisidir. Tarihte mülkiyetin uygulanışı ve ele alınış biçimi bakımından milletlere, devletlere göre değişen pek çok farklı tanım bulunmaktadır. Mülkiyetin tanımlanma biçimindeki farklılıklar, siyasal rejimin ve sosyal yapının da bu farklara göre şekillenmesine neden olmuştur. İşte mülkiyet kavramının önemi bu merkezi konumundan, bir başka deyişle sistemin tabanında yer almasından kaynaklanmaktadır.

Tüm sosyo-ekonomik sistemlerin temelini oluşturan mülkiyet kavramının ortaya çıkışı, gelişim ve değişim sürecinin anlaşılması, mülkiyet üzerinde gelişen siyasi, sosyal ve ekonomik yapıların daha kolay anlaşılmasını sağlayacaktır. Bir başka deyişle mülkiyet kavramı tam olarak anlaşılmadan kentsel rant, kentsel dönüşüm, planlama gibi kavramlara açıklık getirmek zorlaşacaktır.

Çalışma içerisinde mülkiyet kavramı öncelikli olarak ele alınmıştır. Zira kentsel mekanda yaşanan tüm değişim ve dönüşümleri kavramsal olarak enine kesen⁴ mülkiyet, rant, çatışma, hegemonya gibi kavramların merkezinde yer alır ve tüm bu kavramları yönlendirir. Kent üzerinde yaşanan tüm dönüşüm, değişim ve rant süreçlerinin anlaşılabilmesi için tüm kavramların ayak bastığı mülkiyet kavramının irdelenmesi gerekmektedir.

Mülkiyet başlığı beş ana başlık altında incelenecektir. Öncelikle mülkiyetin ortaya çıkışı, tarihsel gelişimi ve farklı ideolojilerde aldığı farklı anlamlar ortaya koyulacak ardından Türkiye’ de mülkiyet kavramının gelişimi ve son olarak planlamanın mülkiyetle olan ilişkisi açıklanacaktır.

1.1.1. Mülkiyet Kavramının Ortaya Çıkışı:

Farklı yönetim sistemlerinde, tarihsel dönemlerde ve kültürlerde farklı anlamlar kazanmış olan mülkiyetin pek çok tanımı bulunmaktadır. Ancak en basit ve yalın haliyle mülkiyet kavramı “sahiplik” olarak açıklanabilir [TDK, Sözlük, 2010].

John Locke mülkiyetin, doğanın bize kazandırdığı bir yetenek olduğunu aktarır ve “Kendi kendimizi muhafaza hakkımız vardır” düşüncesi üzerinden açıklar [aktaran Akbay, M,1951].

Doğa içerisinde yaşamını sürdürmek amacındaki insan (ya da diğer canlılar), temel ihtiyaçlarını muhafaza etme gereği duyarlar. Yaşamını sürdürmek zorunda olan canlı, gereksinimlerini haliyle doğadan karşılar. Bu işleyiş bazı maddelerin mülkiyet altına alınması ile olanaklıdır. Tüketmesi için gerekli nesnelere doğada kontrolü altına almak isteyen canlı aslında nesnelere mülk edinmiş olur. Dolayısıyla J.Locke’nin ortaya koyduğu mülkiyet, yaşamın varlığı ile yaşıt olmakla birlikte doğal bir refleks olarak ortaya çıktığı söylenebilir [aktaran Akbay, M,1951].

Ancak doğada yaşamını sürdüren, doğayı mülkiyeti altına alan insanın, sınırlı doğa kaynaklarını nasıl paylaşılacağı ve tüm canlıların yaşamını devam ettirmek üzere kaynakları hangi şartlarla kullanacağı belirsizdir.

Locke bu bağlamda mülkiyet hakkının tanrı tarafından sınırsız olarak beşeriyete tahsis edilmiş olduğunu savunur ve bu hakkın belirli bir anlaşma olmaksızın nasıl

⁴ Bir başka deyişle yaşanan tüm kentsel süreçler içerisinde bir şekilde var olan manasındadır. Kent içerisinde dolaylı dolaysız mülki yapıya dokunmadan herhangi bir müdahale söz konusu değildir.

eşit olarak dağıtılacağıının cevabını “Emek”⁵ kavramı üzerinden açıklar [aktaran Akbay, M,1951].

İnsanın tüm uzuvlarının kendi mülkiyeti altında olduğunu savunan Locke, dolayısı ile insanın uzuvlarını kullanarak, emeği ile herhangi bir varlığı değiştirip, var olduğu şekilden farklı bir şekle getirmesi ile oluşan yeni varlığın mülkiyetinin emek koyana ait olduğunu savunur. Bu durumu şu örnekle açıklar: "Pınarda kaynayan su, herkesin olduğu halde, kimse testideki suyun onu doldurmuş olana ait olduğundan şüphe etmez. Çünkü testiye dolduran şahsın emeği, o suyu artık, herkese müştereken ait bulunduğu tabiatın ellerinden ayırmıştır ve böylece ona sahip olmuştur" [aktaran Akbay.M, 1951]. Locke: herhangi bir tarlanın mülkiyetinin işleyenin, madenin cevheri çıkartanın olduğunu, okyanusta yakalanan balığın, karada avlanan avın bu uğurda emek harcayana ait olduğunu belirtmiştir.

Ancak Locke’ ye göre mülki hakkın ortaya çıkabilmesi iki şarta bağlıdır. İlk olarak mülkiyete konu aynı şeyden ve onun kadar iyi olanından başkaları için de mevcut olmalı, ikinci olarak o şeyden ihtiyaç kadar almış olmak gerekmektedir [aktaran Akbay,M 1951]. Bu iki şart kısaca eşitlik ve sürdürülebilirlik olarak açıklanabilir. Doğada kullanıma sunulmuş her madde sürdürülebilir olmak adına ihtiyaç miktarınca kullanılmalı, herkesin eşit faydalanması için aynısından ya da daha iyisinden doğa içerisinde var olduğu bilinmelidir.

Bu durum aslında insana doğa içerisinde gücü nispetinde bir mülkiyet hakkını tanımlamaktadır. Locke bu noktada, insanın doğal gücünün, dünya üzerinde bulunan tüm kaynakları kendi menfaati doğrultusunda kullanabilecek büyüklükte olmadığını, insanın elindeki kaynakların bir kısmını zevki için fazladan kullanabileceğini ancak bu durumun bile doğal dengeyi değiştirmeyeceğini, bu bağlamda doğanın her canlı için eşit bir platform hazırladığını belirtmiştir. Bir başka deyişle insanın tüm çabası doğanın sınırlarını aşmaya yetmeyecektir [aktaran Akbay.M ,1951].

İnsan nüfusu ne kadar artarsa artsın dünya üzerinde yer alan kaynakların eşit kullanılacağını ve insana yeteceğini belirten Locke bu noktada insanoğlunun günümüzde yaşadığı tüketim çılgınlığı, çoğalma hızı ve doğayı kirletme azmi (!) karşısında çaresiz kalan dünyamızın halini öngörememiştir.

⁵ J.Locke’ye göre mülkiyet hakkının esası “emektir”. [Akbay.M ,1951; 29]

Toprağın işleyenin mülkiyetinde olduğunu savunan Locke, toprağın işlenmemesi halinde, işlenmeyen kısmının bir başkası tarafından mülk edinilebileceğini, mülk sahibinin ölmesi durumunda işlemek koşulu ile toprağın miras olabileceğini belirtmiştir.⁶ [akataran Akbay.M ,1951].

Locke'nin yarattığı mülkiyet kavramına eleştiriler getirmek mümkündür. Sınırlı olan toprakların eşitlik ilkesi doğrultusunda herkese aynı kalite ve cinsten dağıtımı doğal olarak mümkün değildir. Toprak eğer ilk sahibinin mülkiyeti altındaysa, sınırlı toprağın tüketilmesi ve toprak kalmaması durumunda eşitsizlik ortaya çıkacaktır. Locke yaklaşımının, dünyanın ilk yılları için açıklayıcı olduğu, günümüz dünyasında güncelliğini yitirdiğini ve birçok eksiğinin bulunduğunu söylemek mümkündür.

Kant, mülkiyetin doğal olarak gelişmiş yapısından bahseder. Ancak Locke anlayışına zıt olarak mülkiyet hakkının kanunlarla himaye edilmesinin gerekli olduğunu belirtir ve Locke'nin "mülkiyet toprak işlendikçe sürer, işlenmeyen toprağın mülkiyeti bir başkasına geçer" görüşünü kıırarak mülkiyetin kanun güvencesinde, emek üzerinden işlemeyen bir yapıda olması gerekliliğini işaret eder. [aktaran Bottomore,1977].

Pierre Leroux⁷ ise mülkiyetin asla emek üzerinden şekillendirilemeyeceğini, emek ile doğal yapısı değişen varlığın aslında içerisinde var olduğu topluluk tarafından ortaya çıkan bir değer olduğu ve bu ortak değer topluluğun ortak malı olduğunu savunur. Bir başka deyişle birey kendi emeği ile ne yaparsa yapsın ortaya çıkarttığı yeni değer toplumsal gelişim ve üretim aşamalarıyla şekillenmektedir. Bu nedenle ortaya çıkan değer yani mülkiyet, toplumun ortak malıdır. Bu ortaklığı bireysel emek üzerinden değerlendirmek ve sahiplendirmek yanlış olacaktır. [aktaran Bottomore,1977].

Hobhouse'a göre mülkiyet, "insanın şeyler üzerinde kendi kontrolünü kurması olarak anlaşılmalı." Buna göre, mülkiyet anlayışının insanın doğa üzerinde egemenlik kurmaya başlamasıyla birlikte ortaya çıktığı söylenebilir. Ayrıca, mülkiyet, özel mülkiyet ve toplumsal mülkiyet biçiminde ortaya çıkabilir [aktaran Bottomore,1977].

Marx ve Engels, mülkiyetin ilk biçiminin, insanların av, balıkçılık, hayvan yetiştirme ya da en yüksek aşamada tarımla beslendiği üretimin ilk evresine rastladığını

⁶ Fransız devrimi sürecinde bu düşünce asilzadelerin av malikânesi olarak kullandığı, işlenmeyen büyük arazilerin ellerinden alınmasını sağlamıştır. Ayrıntılı bilgi için Bkz. [Von Aster, Hukuk Felsefesi Dersleri, İstanbul, 1943]

⁷ Tarihin muhtemel ilk sosyalisti olmakla birlikte sosyalist kelimesini kullanan ilk felsefecidir.

belirtirler [F.Engels-K.Marx,2008]. Mülkiyetin çıkışı itibari ile Locke'ye benzer bir noktadadırlar.

Ancak Marx ve Engels mülkiyeti “emek” üzerinden açıklayan Locke'ye ek olarak, aile içinde kadın-erkek arasında ortaya çıkan doğal işbölümü ile mülkiyet arasında bir ilişkilendirmeye gitmişlerdir. Aile içindeki çok ilkel ve gizli olan kölelik ilk mülkiyettir. Bu noktadan hareketle mülkiyetin başkasının işgücünden serbestçe yararlanma yetisi olduğunu söylemek mümkündür [Engels, 1884].

Marx, mülkün, ürünlerin tüketim aşamasında ortaya çıktığını belirtir. Toplum üyeleri kendi ihtiyaçlarını karşılamak için doğa ürünlerini kullanırlar. Üretim sonunda elde edilen ürün dağıtma, bireyin bu ürünün bölüşülmesine hangi ölçüde katıldığını belirler. Değişim yoluyla, dağıtımda paylara düşen hisseye karşılık, elde etmek istenen özel ürünler sağlanır ve tüketimde ise, ürünler, bireysel mülk edinmeyi sağlayan eşya haline gelir [Marx, 1993].

Marx'ın mülkiyet algısı, bu noktada Locke'ninki ile büyük benzerlikler barındırmaktadır. Mülkiyetin doğal olduğunu, emek sürecinden geçtiğini belirten Marx, ek olarak mülkiyetin üretim süreci sonunda yaşanacak olan bölüşüm anında ortaya çıktığını aktarır.

Marksizme göre insanlık tarihi, başlangıçtan günümüze kadar, sadece iki sınıf (sömüren-sömürülen) arasındaki mücadelenin tarihinden ibarettir. [Marx, 1993].

Marksist doktrin içerisinde sosyal sınıfların oluşmasında, üretim araçları mülkiyetinin belirleyici rol oynadığı ve üretim araçlarına fiilen hakim olanların, öteki insanlara da hakim olacağı savunulur. Bu noktada mülkiyet üzerinden kurulan ilişkilerin marksist ideoloji içerisinde aslında toplumsal sınıfları belirlediği ve şekillenen sosyal yapının bu sınıflar üzerinde yükseldiği belirtilmiştir [Marx, 1993].

Üretim araçlarının mülkiyetine sahip olanların meydana getirdikleri bir sınıf (köle toplumunda köle sahipleri, feodal toplumda toprak sahipleri, kapitalist toplumda işletme ve fabrika sahipleri) ve üretim araçlarına sahip olmayanlar da diğer sınıfı oluşturur. [Marx, 1993].

Üretim tekniği geliştikçe, üretim ilişkileri de değişir. Üretimin olabilmesi için üretimi sağlayacak, üretim araçları gerekecektir. Bunlar, toprak, madenler, ormanlar, sular, üretim araçları, işletme binaları, ulaşım ve haberleşme araçlarıdır. Asıl sorun

bunların mülkiyetinin kimde olduğu, denetiminin kimin elinde olduğudur. Dolayısıyla marksist ideoloji bağlamında asıl sorun mülkiyettir [Marx, 1993].

İnsanın doğa üzerindeki hakimiyetinin artmasına sebep olarak üretim araçlarının varlığını gösteren Marx, üretim araçlarının toplumun ortaklaşa yarattığı bir değer olduğunu belirtip, üretim araçlarının mülkiyetinin miras yoluyla tüm topluma kalacağını vurgulamaktadır [aktaran J.Stalin, 1979].

Marksist doktrin komünist ve sosyalist toplumu bir öngörü olarak kabul etmekle birlikte toplumun gelişiminin, ilkel-komünal toplum, köleci toplum, feodal toplum, kapitalist toplum şeklinde olduğunu savunmaktadır [Marx, 1993].

Proudhon mülkiyeti kısaca “hırsızlık” olarak tanımlamaktadır. Özel mülkiyet kavramını tamamen reddetmekle birlikte bu çabanın komik olduğunu belirtir. J.Locke’nin aksine emeğin mülkiyet edinme de herhangi bir gücü olamayacağını aktaran Proudhon, mülkiyetin olduğu her yerde üretimin daha pahalıya var olacağını, mülkiyetin varlığı ile toplumun kendi kendisini tüketeceğini, toplum içerisinde despotluğa yol açacağını savunur [Proudhon, 2010].

“Her insani çalışma, birleştirilmiş, birikimli bir gücün ürünü olduğundan, her alet birleşmiş düşüncenin ve birleşmiş emeğin bir meyvesidir” diyen Proudhon; dolayısı ile mülkiyetin de ortaklaşa olması gerektiğini savunur. Bir insan veya bir grup, toprağın ve toplum tarafından ortaya çıkartılan doğal zenginliğin ve üretim araçlarının yalnızca geçici mülkiyetine sahip olabilir [Proudhon, 2010].

Proudhon’a göre; her mübadele, mübadele⁸ edilen şeylerin veya hizmetlerin eşdeğerliliği üzerine kurulmak zorunda olduğundan "kar haksızdır". Bir başka ifadeyle değiştirilen şeyler arasında herhangi bir fark var ise değişim bir tarafın haksızlığa uğramasıyla sonuçlanacaktır. Bu değişimin devam etmesi neticesinde toplumun bir tarafında artan, bir tarafında azalan varlıklar oluşacaktır. Proudhon bu noktada “eşdeğerliliğe ulaşmanın tek yolu her bir ürünün değerini, onu üretmek için tekniğin belli bir seviyesinde harcanmış olan iş saatlerinin sayısı ile ölçmektir: bunu yapmak için de toplumun her bir üyesinin iş saati, bir başkasınınkiyle eşit değerde alınmalıdır” der ve ürün değerinin emek yoluyla belirlenmesi gerektiğini savunur. [Proudhon, 2010].

⁸ Bu bağlamda mübadele eşyaların takas yolu ile değişimi manasında kullanılmıştır.

“Eğer toplum bu esasa göre düzenlenirse, üretici ve tüketici grupları arasında özgür birliktelikler oluşturulur, bütün üretim araçları üzerinde eşit hak ve adil bir mübadele kurulursa, o zaman insanların insanlar tarafından yönetilmesi gereksiz bir baskıya dönüşecektir.” [Proudhon, 2010]. Bu bağlamda aslında mülkiyetin insanlar üzerinde baskı yarattığı ve insanları yönetmek üzere kullanılacak bir meta haline dönüştürülebileceği söylenebilir.

1.1.2. Mülkiyetin Tarihsel Gelişimi:

Çalışmanın bu kısmında mülkiyet kavramı Marksist teori üzerinden dönemlere ayrılacak ve gelişim aşamaları ortaya koyulacaktır. Marksizmin ortaya koyduğu sınıflamanın bu noktada kullanılması: marksist teorinin mülkiyete dair büyük eleştiriler getirmesi ve sistematliğini mülkiyet kavramı üzerinden kurmasındandır.

Mülkiyetin tarihsel gelişimine dair bir dönemleme yapmak ancak o dönem içerisinde yaşayan düşünürlerin ortaya koydukları mülkiyet tanımları ve kavramın hayata nasıl yansıtıldığının anlaşılmasıyla mümkündür.

Thomsen 1819'da çağları: taş çağı, tunç çağı ve demir çağı olmak üzere üçe ayırmış, buna karşılık Lubbock ise insanın gelişme evrelerini, avcılık-balıkçılık-toplayıcılık, çobanlık tarım ve uygarlık olmak üzere dört gruba ayırmış, Tylor ise insanlık tarihini yabanlık, barbarlık, ve uygarlık olmak üzere üçe ayırmıştır. Morgan da, Tylor'ın bu ayrımını, ekonomik, toplumsal temellere dayandıran alt sınıflara ayırmıştır. Ayrıca, Morgan'ın sınıflandırması, Marx ve Engels'in üretim biçimlerine göre yapacakları sınıflandırmaya ortam hazırlamıştır [aktaran Şenel, 1982].

Marx ve Engels bu dönemleri Morgan'ın ortaya koyduğu sınıflamayı esas alarak ilkel, köleci, feodal olarak belirtmiş, dönemler içerisinde yaşanan gelişmeleri değerlendirerek dönemleri kendi içlerinde aşağı, orta, yukarı olarak ayırmışlardır. Son olarak bu dönemleme içerisine kapitalist, sosyalist ve komünist toplum kademelerini eklemiştir [F.Engels-K.Marx, 2008].

Günümüzden üç milyon yıl öncesinden üretimin başladığı, zamanımızdan yaklaşık on bin yıl öncesine kadar geçen milyonlarca yıl ilkel topluluk dönemini, onu izleyen yaklaşık beş bin yıl ilkel topluluktan uygar topluma geçiş dönemini ve son beş bin yıl uygar toplum dönemini oluşturmaktadır [Şenel, 1982].

İlkel toplumlarda mülkiyet genel itibari ile av araç gereçlerinin ortak mülkiyeti⁹ üzerinden tanımlanmaktadır ve bu bağlamda kolektif mülkiyet anlayışı tanımlıdır [Engels,1884].

"Ortaklaşa yapılan ve ortaklaşa kullanılan şey, ortak mülktür: ev, bahçe, oyma kayık, öyleyse, hukukçu ve iktisatçılar tarafından, doğruya aykırı olarak uygar topluma mal edilen, bugünkü kapitalist mülkiyetin hala üzerine dayandığı son aldatıcı hukuksal bahane olan 'kişisel çalışmanın meyvesi olan mülkiyet' fikri, yalnızca ve yalnızca burada geçerlidir" [Engels, 1884]. Üretim araçları üzerinde özel mülkiyet olmadığından, sömürü ve sosyal sınıflar henüz oluşmamıştır.

Engels'e göre, ilkel dönemde kölelik yoktur. İnsanın emek gücü, henüz kendi bakım masraflarını kayda değer bir şekilde aşan bir artı fayda sağlamazdı. Ama hayvancılık, madenlerin işlenmesi, dokumacılık ve sonunda tarımın başlamasıyla durum değişti [Engels, 1884].

İlkel dönemde, erkeklerin avda, kadınların besin toplama ve evin bakımında uzmanlaşması, emek üretkenliğini arttırdı. Tarih öncesi insanların tek eylemleri (bitkileri toplama ve avcılık), yalnızca bir tek toprak mülkiyeti biçimine yer veriyordu: ortaklaşa mülkiyet. [Zubritski, 1979]

Gerçektende üretimin bilinmediği, insanların geçimleri ve yaşamları için gerekli maddeleri ortak çalışarak elde edebildikleri bir ekonomik düzende mülkiyetin nesnel ve öznel koşulları bulunmamaktadır [Şenel, 1982]. Dolayısıyla özel mülkiyetten söz edilemez.

Kısaca bu dönem içerisinde J.Locke'nin mülkiyetin ortaya çıkışı fikrinde ortaya koyduğu gibi mülkiyetin doğal olarak geliştiğini söylemek mümkündür. Alışveriş ve üretim aşamalarına geçilmediğinden mülkiyet kavramının özelleşmesi söz konusu değildir. Dolayısıyla mülkiyet yalnızca ortak mülkiyet olarak algılanmaktadır.

Köleci toplumların bulunduğu ve bazılarının barbar dönem olarak nitelendirdiği dönem içerisinde üreticiler kendi ürettiklerinin sahibiydiler. İlkel toplumlarda av araç gereçleri ortak mülk olarak kullanılmaktaydı. Bu dönemde özel mülkiyet ortaya çıkmıştır [Engels, 1884].

⁹ Bu noktada ortak mülkiyet ve özel mülkiyet olmak üzere iki ayrı kavramı açmak gerekmektedir. Ortak mülkiyet bireysel faydanın olmadığı mülkiyet konusu kavramdan birden fazla bireyin fayda gördüğü yapıdır. Özel mülkiyette ise mülkiyet konusu varlık bireysel fayda sağlamakta, yalnızca maliki (sahibi) fayda sağlamaktadır.

Üretim araçlarının gelişmesi neticesinde toplumsal sınıflar belirginleşmeye başlamış, çoban toplum, tarımcı toplum olarak farklılaşmalar görülmüştür. Böylece topluluklar arasında mübadeleler, ticaretin ilk hareketleri başlamıştır. Tam da bu noktada toplum arasında eşitsizlik, gelire dayalı farklılık baş göstermiştir. Kolektif mülkiyet anlayışı yerini özel mülkiyet anlayışına bırakmıştır [Engels, 1884].

Önceleri üretim araçlarının ortaklaşa mülkiyeti üzerine kurulan mülki yapıdan başka bir biçim tanımayan toplum, üretim araçları ve aletlerinin mülkiyetiyle yaşanan değişikliklere göre üç gruba ayrılmıştır. Bu gruplar, her çeşit mülkiyetten yoksun olan köleler, üretim araçlarına ve kölelere sahip olan efendiler ve üretim araçlarına sahip olmakla birlikte küçük üreticilerdir [Zubritski, 1979]. Bu noktada ortak üretimde doğal eşit olan toplumda bireysel eşitsizlikler yaşanmaya başlamıştır.

İlk dönem içerisinde doğal eşitlik hakimken köleliğin ortaya çıkmasıyla köle emeğini üretimde kullananların zenginliklerin daha da artmıştır. İlkel topluluklarda, kölenin ürettiği artı-ürün, köle tarafından tüketilmiyor ve kölenin efendisine kalıyordu. Başlangıçta köleler, topluluğun malı iken, zamanla, topluluk içinde ileri gelenler köleleri ele geçirir olmuştur. Bu bağlamda özel mülkiyetin ortaya çıktığı söylenebilir. "Fatih bir kavim, ülkeyi, fatihler arasında bölüştürür ve böylelikle belli bir dağıtım ve belli bir toprak mülkiyeti biçimi kabul ettirir: bir kavim, böylelikle üretimi belirler. Ya da fethedilen halkları köle haline getirir ve böylelikle köle emeğini üretimin temeli kılar" [Engels, 1884].

Üreticilerin yani kölelerin de mülkiyet konusu olması bu dönemin belirleyici özelliğidir. Toplum iki sınıfa ayrılmıştır: köleler ve köle sahipleri. Yine bu dönem içerisinde kölelerin direnişlerini bastırmak için, özel bir baskı aracı olarak "devlet" ortaya çıkmıştır. Devletle birlikte yönetici sınıfın iradesi olan hukuk da doğmuştur. Antik Yunan ve Roma hukukunun temelinde, köleci toplum ilişkileri olgusu vardır [Engels, 1884].

Feodal toplumlarda üretim sisteminin temelini, feodal beyin üretim araçları üzerindeki mülkiyeti ve onun artık öldürme yetkisinin olmadığı fakat alıp satabildiği serfler üzerindeki yarı-mülkiyeti oluşturur. Serfler, feodal beye ve onun toprağına bağlıdırlar. Fakat köleci toplumdaki köleden farklı olarak serflerin sınırlı mülkiyet hakları vardır. Kendi iş araçlarına sahiptirler ayrıca feodal beye hizmet ettikten sonra ürettiklerinin geri kalanı da kendilerindedir. Bu durum serflerin yaptıkları işe ilgi

duymalarına ve köle toplumunda görülmeyen bir üretim artışına yol açmıştır [Engels, 1884].

Marx bu değiş tokuşta, paranın da kullanılmaya başlanmasıyla, tüccar sınıfının ortaya çıktığını belirtir. Tüccar sınıfının ortaya çıkması üreticilerin kendi ürünleri üzerinde söz sahibi olmasını önlemiş toplumsal işbölümü, üretimin gelişmesiyle artan tüketimle, insanlar arasındaki servet eşitsizliği derinleşmiştir. [Marx, 1884].

1.1.3. Farklı İdeolojilerde Mülkiyet Kavramı:

Mülkiyet kavramının ele alınış tarzındaki çeşitliliğin, siyasi sistemler arasında yaşanan farklılığa neden olduğunu daha önce belirtmiştik. Bu paralellik mülkiyet hakkının birçok kavramı enlemesine kesen yapısından kaynaklanmaktadır.

Tersten düşünülüğünde: farklı sistemler içerisinde mülkiyete dair getirilen tanımlamaların anlaşılabilmesi, bir başka deyişle o sistemin gerçekte diğer sistemlerden farklı söylemini ortaya koyabilmesinin en kolay, en anlaşılabilir yoludur. Çalışma içerisinde “farklı ideolojilerde mülkiyet kavramı” olarak adlandırılan bir bölümün yer almasını asıl amacı budur.

Kapitalist sistemlerde: mülk edinme hakkı, sistemin kendi varlığının olmazsa olmaz koşuludur. Özel mülk teşvik edilmekle birlikte mülkiyet kavramının fikri altyapısını oluşturan düşünürlerin ele aldığı biçiminin dışında mülk genellikle, doğal olmayan, yatırım amaçlı bir meta olarak görülmektedir. Mülk edinilen şeyin kazanılmasında belirli bir ölçü ya da mülk ediniminin sınırlandırılması söz konusu değildir. Kendi kendini besleyen bu sistem içerisinde mülk edinme hakkı, kapital bakımından güçlü olanlar tarafından sınırsız bir biçimde kullanılmakta, diğerlerinin mülk edinmeleri de mülk edinebilecekleri metanın çeşitliliği de sahibi olduğu sermaye ile doğru orantılı olarak gelişmektedir. Sistemin var olmasının en önemli koşulu sahip olmaktır. Bu bağlamda ihtiyaç, yeterlilik kavramları ifadesiz kalmaktadır. Sermayenin bir elde toplanmasıyla emeğin metalaşma süreci yeniden işleyerek kapital sahibi sermaye birikimini arttırmaktadır. Ve böylece dengesiz bir gelir dağılımı, adaletsiz bir sosyal yapı meydana gelmektedir.

Ticari devrim, Rönesans ve feodalitenin yıkılıp yerini merkezi imparatorluklara bırakması, toplumsal bakımdan yeni bir sınıf olan, burjuvanın doğmasına yol açmıştır. Kapitalist toplumda bulunan proletarya, köleci toplumdaki köleden ve feodal toplumdaki serften görünüşte daha iyi bir durumdadır. Çünkü burjuva, onları

öldüremez, satamaz. Görünüş itibariyle sözleşme yapma hakkı dahi vardır. Fakat üretim araçlarına sahip olmadığından, yaşamak için emeğini satmak zorundadır [Engels, 1884].

Toprak rantının tam anlamı ile işlev kazandığı ve güçlendiği üretim sistemi olan kapitalizmin öznelerinin birbirleriyle kurdukları ilişki neticesinde ortaya çıkan rant, yine özneler arasında pek de eşit olmayan bir şekilde bölüştürülmektedir. Bu noktada, toprak mülkiyeti kavramının kapitalist üretim sistemi içerisinde en önemli unsurlardan birisi olduğu bir başka açıdan ortaya çıkmaktadır.

Bir an için emek koymadan üründen pay alan toprak sahibinin ortadan kalktığını ve toprağın herkes tarafından kullanılabilen bir yapı ile kullanıldığını düşünelim. Bu noktada hiç kimsenin mülkü olmayacağı için işçiler ücretli emekçi haline dönüşmez, kapitalist sistem işlemez hal alır. Bu bağlamda, toprak mülkiyetinin emek ile toprak arasına koyduğu engel kapitalizmin sürekliliği bakımından bir gereksinimdir. Toprak mülkiyeti aracılığıyla ücretli emeğin yeniden üretimi sağlanırken, aynı zamanda toprak rantı ortaya çıkar [Harvey, 1982].

Toprakta özel mülkiyetin kaldırılmasında ciddi bir engel söz konusudur. Öncelikle burjuvazinin pek çok üyesi aynı zamanda toprak sahibidir: ardından, mülkiyetin bir biçiminin kaldırılması diğer mülkiyet biçimleri (yani sermayenin kendi yasallığını oluşturan ve meşruiyetini yarattığı üretim araçlarının sahipliği) üzerinde tehdit oluşturacaktır. Burjuvazinin ulusallaştırma adına bir toplumsal harekete girişmesi: hiçbir sınıfın kendisine karşı olamayacağı nedeniyle olanaksızdır. Harvey'e göre, "topraktaki özel mülkiyetin korunması ve pekiştirilmesi, diğer bütün özel mülkiyet biçimleri için ideolojik ve meşruiyet kazanmaya yönelik bir işlev üstlenmektedir". Harvey bu noktadan hareketle rantın, genelde, özel mülkiyetin varlığını ve dağılmazlığını korumak amacıyla toprak sahiplerine yapılan bir yan ödeme olarak görülebileceğini ileri sürmektedir [Harvey, 1982].

Sosyalist toplum: Marksist düşünce sistemi içerisinde komünizm aşamasına geçilmeden önceki aşama olarak tarif edilmektedir. Devrim yaparak komünizme geçmek şarttır. Zira yaşanan toplum üretimin kolektif olduğu ancak üretim araçlarının kolektif olmadığı çelişkilerden beslenen bir yapıdan ibarettir. Bu durum

proletaryanın emeğini satmak zorunda olması ile kısır bir döngü içerisinde sürmektedir. Marx bu durumu artı değer kuramı¹⁰ ile açıklamaktadır.

Komünist rejimlerde fertlere eşit mülkiyet hakkı tanınmaktadır. Mülkiyet devletindir. Komünizm aşamasına geçiş, sosyalizm ile gerçekleşecektir. Marx Komünist Manifestoda komünizme geçiş sırasında yapılacakları açıklar. Bu açıklamaların bir kısmı aşağıda verilmiştir.

-Toprak mülkiyetinin kaldırılması ve bütün toprak rantlarının kamu yararına kullanılması.

- Ağır bir, artan oranlı ya da kademeli gelir vergisi alınması.

- Bütün miras haklarının kaldırılması.

- Bütün mültecilerin, isyancıların mülklerine el konulması.

- Sermayesi devletin olan ve tam tekele sahip bulunan bir ulusal banka aracılığı ile kredinin devlet elinde merkezleştirilmesi.

- İletişim ve ulaşım araçlarının devlet elinde merkezleştirilmesi.

- Devlet tarafından sahip olunan fabrikaların ve üretim araçlarının arttırılması: boş toprakların ekime açılması ve genel olarak toprağın, ortak bir plan uyarınca iyileştirilmesi.

- Herkes için eşit çalışma yükümlülüğü. Özellikle tarım için sanayi orduları kurulması,

- Tarımın imalat sanayileri ile birleştirilmesi: kent ile kır arasındaki ayrımın, nüfusun ülke yüzeyine daha eşit bir biçimde dağılmasıyla yavaş yavaş kaldırılması.

- Bütün çocuklar için devlet okullarında parasız eğitim. Bugünkü biçimi içerisinde çocukların fabrikalarda çalıştırılmalarına son verilmesi. Eğitimin sınaî üretimle birleştirilmesi.

Komünizm aşamasında mevcut kaynakların kullanılmasında yalnızca devlet söz sahibidir. Komünizm aşamasına ulaşıldığında, tüm insanlar toplumun zenginleşmesine yeteneklerine göre katkıda bulunacaklar, bu zenginliklerden gereksinimlerine göre pay alacaklardır. Özel mülkiyet yerine ortak mülkiyetin geçerli

¹⁰ Artı değer; işçinin ücret olarak aldığından daha fazlasını üretmesidir. Aradaki fark ise patrona kalacaktır. Zaten burjuvanın işçiyi çalıştırtmasının sebebi, artı değere sahip olabilmektir.

olduğu sistem içerisinde mülk edinme ve edinilen mülk üzerinden rant sağlama gereksinimi doğal olarak bulunmamaktadır. İdeal komünizm içerisinde herkes eğit Şartlarda yağama hakkına ve mülkiyete sahiptir [Marx, 1884].

Liberal devlet anlayışı içerisinde bireysel mülkiyet ve mal edinme, devlet güvencesi altına alınmığtır. Mülk bireylerindir. Kamu önünde tüm vatandağlar fırsat eğitliği ilkesine göre serbest piyasa ekonomisi içerisinde mülk edinebilmektedirler. Serbest piyasa gereğince: mülk üzerinden kazanç sağlama, mülkün alınan değerinden daha fazla değere satılması ve bu yolla rant elde edilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

1.1.4. Türkiye’de Mülkiyet Kavramının Geliğimi:

alığmanın bu bölümüne kadar mülkiyet kavramının nasıl ortaya çıktığı ve dünya üzerinde geliğimi aktarılmığtır.

Amacı: kent mekanında süregelen değiğim ve dnğmlerin nedenlerini, mülkiyet ve rant bağlamında ortaya koymayı hedefleyen alığmanın bu kısmında ise, Türkiye hukuksal geliğimi ve yağam pratiği içerisinde mülkiyetin geliğim ağamaları, mekan üzerinde yarattığı değiğiklikler irdelenmektedir.

Tarihsel olarak süregelen değiğik biçimlerde ve farklı toplumsal iliğkilerde yağanan geliğim göstermektedir ki, mülkiyet, bağlamından kopartılarak bağımsız bir kavram olarak ele alınamaz ve ayrı bir kategori ya da soyut bir dğnceymiğ gibi tanımlanamaz. Mülkiyet, salt nesnenin mülkiyetinin yanında bu nesneye ait tüm parçaları, bu parçaların oluğturacağı tüm mülkiyet nesnel ve dğnsel mülkiyetleri kapsamaktadır.

Modern toprak mülkiyetinin vücut bulduğu temel her ne kadar kapitalist üretim tarzı olsa da toprak rantını kapitalizm ortaya ıkartmamığtır. Henüz kapitalizm kavramının tanımlanmadığı dönemlerde de emeğin topraktan ayrılması ve üretim aracı olarak ücretli emeğin ortaya çıkmasının asıl nedeni olarak toprak üzerinde oluğturulmuğ özel mülkiyet gösterilebilir. Mülkiyetin biçimi kapitalizm ile birlikte değiğmiğ ve bu değiğimle birlikte toprak mülkiyeti ile kölelik, halk üzerindeki egemenlik iliğkileri dağılmığ, diğer yandan bir üretim aracı olarak toprak mülkiyetinin önemi artmığtır. Toprak mülkiyetinin tarihi, modern sermayenin oluğumunun da tarihi sayılabilir [Harvey, 1982]

Kısaca, sermaye, modern toprak mülkiyetinin ve dolayısıyla modern toprak rantının yaratıcısıdır. Kapitalist ile toprak rantı sahibi arasındaki ilişki toprak mülkiyeti kavramının varlık nedenini oluşturmaktadır. Oysa mülkiyet kavramının ilk ortaya çıktığı dönemde mülkiyet üzerinden rant elde etme içgüdüğü yerine sahip olma, çıkar gözetmeksizin belirli bir fayda için metadan yararlanma söz konusudur. Ancak mülkiyetin kavramsal olarak değişimiyle mülkiyet yalnızca sahip olunan eşya üzerinden rant sağlamaya yönelik bir hal almıştır [Marx, 1999].

Ancak günümüzde bu naif anlam da değişmiş, mülkiyet “Hukuk düzeninin, kendi sınırları içinde, taşınır ya da taşınmaz bir eşya üzerinde gerçek veya tüzel kişilere tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı” olarak tanımlanmaktadır [Taşınmaz Mülkiyeti Kanunu, Madde.683].

Bir anlamda insan ile doğa ve insan ile insan arasındaki ilişkileri ve bu ilişkilerin niteliğini düzenleyen mülkiyet kavramı, “Türk Eşya Hukukuna” göre: “hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kişilere eşyalar üzerinde en geniş yetkilerle birlikte ödevler de tanıyan aynı hak”tır [aktaran Akipek, 1974].

1982 Anayasası'nın 35'inci maddesinde: herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların ancak, kamu yararı gayesiyle kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı hususları hükme bağlanmıştır. Böylece mülkiyet hakkı, anayasa içerisinde teminat altına alınmıştır.

Anayasa ile teminat altına alınan mülkiyetin konusu, menkul ve gayrimenkul mülkiyeti olarak tanımlanmıştır. Fikri mülkiyet üzerinde gümrük birliği ve AB uyum süreci içerisinde çalışmalar devam etmektedir.

Gayrimenkul mülkiyeti: gayrimenkuller üstündeki mülkiyet hakkıdır. Arazi, tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere kaydedilen haklar, bazı sınırlayıcı hükümlerle madenler, müstakil bir bina veya bir binanın kat, daire, iş ofisi, dükkan, mağaza, depo gibi müstakil bölümleri üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilir [634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu].

Menkul mülkiyeti: menkul mallar üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Bir yerden bir yere nakledilebilen eşya “mobilya, elbise, buzdolabı gibi” otomobil, şehir şebekesiyle evlere verilebilen elektrik enerjisi vb. menkul mülkiyetine konu olabilir. Mülkiyet hakkı, o şeyle alakalı parçalar, yani mütemmim (tamamlayıcı) cüzlerini, tabii ürünlerini ve teferruatını da ihtiva eder. Mahalli örf ve adetlere göre, bir şeyin asli

unsurunu teşkil eden ve o şey tahrip, tağyir veya telef olmadıkça ondan ayrılması mümkün olmayan cüzler, o şeyin tamamlayıcı cüzüdür [634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu].

1.1.4.1. Cumhuriyet Öncesi:

Bu bölümde Türkiye’ de mülkiyet gelişiminin tarihsel ve hukuksal boyutları incelenmiştir.

Çalışma Osmanlı Devleti’ nin kuruluş aşamasından sonra gelişen mülkiyet tarihi üzerine yoğunlaşmıştır. Elbette Osmanlı öncesinde günümüz Türkiye coğrafyası sınırlarında yaşamış kavimlerin mülkiyet algıları günümüz mülkiyet algısının oluşumunu etkilemiştir. Ancak bu Osmanlı öncesi mülkiyet gelişiminin ele alınıp detaylandırılması ayrı bir çalışma gerektirmektedir. Kaldı ki rantın kentte yarattığı etkiyi, mülkiyet ve planlar üzerinden ortaya koyan bu çalışma için, Osmanlı mülkiyet algısı ve işlev yapısının anlaşılması yeterli olacaktır.

Osmanlı Devletinin kuruluş aşamasından itibaren bütün topraklar miri¹¹ arazi olarak tanzim edilmiştir. Tüm toprak mülkiyetinin devlete ait olduğu bu sistemde reaya¹² olarak adlandırılan halk, şartlı kiracılık yoluyla toprağın üst kullanım hakkına sahiptir. Bu toprakların miras yoluyla babadan oğla devri mümkündür [Ortaylı, 1974].

Devlete, dolayısıyla hazineye ait araziler üzerinde tesis edilen, çiftlik büyüklüğünde veya daha küçük ziraat toprakları üzerinde, kiracı tarzında yerleştirilmiş olan köylünün herhangi bir mülkiyet hakkı mevcut değildir. Reaya bir çiftliği veya tarlayı satamaz, bir yere veya şahsa bağışlayamaz, vakfedemez, kendi adına bir başka şahsa da kiralayamadığı gibi toprağını ekmek gibi bir serbestliğe de müsaade edilmemektedir [Barkan, 1980].

Osmanlı devleti ekonomisinin temeli tarım ve ticarete dayanmaktadır. Bu nedenle ekonomiyi düzenleyen kanunlar hazırlanmadan önce, toprağın mülkiyeti, tasarruf tarzı ile kullanılış biçimini ortaya koyan bir yapının oluşturulması gerekmektedir. Özellikle İstanbul’un fethinden sonra, sınırları giderek büyüyen Osmanlı devleti, bu

¹¹ Devlete yani padişaha ait olan arazilerin tamamını ifade etmektedir.

¹² Asıl anlamı Osmanlı içerisinde yer alan iki feodal sınıftan birisi olarak üreten, vergisini ödeyen tarımla uğraşan 2. Sınıf olan asker ve yönetici sınıfa hizmet eden sınıftır. Ancak Osmanlının çöküş döneminde gayrimüslimler için kullanılan bir terim halini alarak, toplumsal bir sınıf tarifini yapan yapısından etniksel bir sınıf tarifine doğru değişmiştir.

büyük sınırların getirdiği iktisadî ve sosyal şartlar nedeni ile sosyo-ekonomik yapısını yeniden düzenleme ihtiyacı duymuştur. Çünkü fetihler yoluyla ulaşılan sınırlar, çok geniş bir imparatorluk meydana getirirken, bu sınırlar içinde yaşayan nüfus bu sınırlarda barındırılacak kadar çok değildir. Nüfusun sınırlar oranında az olması ve devletin mali, askerî gücünün ziraat arazilerin sürekli ekilmesine bağlı oluşu, bu nüfusun miri arazi rejimi içerisinde, devletin sürekli kontrolüyle çiftlikler üzerinde iskan edilmesini zorunlu kılmıştır [Barkan, 1980].

Bir başka deyişle yeterli bir tarım kaynağı üzerinde nüfus istihdam etmek devletin devamlılığı ve askeri yapının gücünü korumak adına gereklidir. Bu yapı ile birlikte, fethedilen topraklarda nüfus barındırılmış, yeni fethedilen alanlar kontrol altında tutulmuş, yeni şehirlerin ekonomik yapısı düzenlenmiş ve askerlerin masrafları karşılanmıştır [Erdost, 2005].

Bu bağlamda Osmanlı kentlerinin askeri gereksinimler doğrultusunda oluşturulduğu ve mülkiyet yapısının devlete vergisini veren, serfe¹³ benzer bir usul içerisinde var olduğu söylenebilir [Ortaylı, 1974].

Osmanlı’ da toprağın mülkiyeti devletindir. Kişiler devlet işinde bulunduğu statü, gelir düzeyi gibi etkenlere göre değişen miktarlarda, vergisini ödedikleri toprağın, üst kullanım hakkına sahiptirler [Ortaylı, 1974].

Toprağın işlenmesi ile oluşan üründen alınacak getiri, vergilendirildikten sonra işleyene kalmaktadır. Toprağın ekilmesi, üzerinde nüfus barındırması, o coğrafyada düzenli askerin varlığı, gelir elde etmek için şarttır. Osmanlı’ da toprakların ekilmesi, boş kalmaması için büyük çaba sarf edilmiştir. Bu bağlamda kentlerin, tarımsal gelirin artması amacıyla toprağı olabildiğince işleyen, parklar meydanlar barındırmayan, dinsel yapıları kamusal alan olarak kullanan kentler olarak düzenlendiği söylenebilir. Kentlerin sıkışık, altyapısız, kentsel hizmetlerden yoksun olarak gelişmesinin başlıca nedeni bu mülkiyet sistemidir [Barkan, 1980].

Diğer yandan günümüzde de gözlemleyebileceğimiz gibi Osmanlı şehrinde lüks bir konak yanında mütevazı, tek katlı bir ev görmek mümkündür. Bu noktadan hareketle Osmanlı kentinde üst gelir ve alt gelir grubunun birlikte, aynı mekanda yaşadığı,

¹³ Serf, feodal dönemde (10-15, y.y) güçlü beylerin, derebeylerinin, senyörlerin egemenliği altında toprakla uğraşan kişilerdir.

gelir seviyesinin yer seçim koşullarını değiştirmediği, toplumsal katmanların aynı kentsel mekanda yařadığđ rahatlıkla söylenebilir [Barkan, 1980].

Dönem içerisinde miras, kurulmuş vakıflar üzerinden aktarılan farklı bir mülkiyet hakkını tanımlamaktadır. Arsa ya da tarlaların üst kullanım hakkı babadan oğula geçmektedir. Genel itibari ile müslüman topluluk arasında var olan bu yapı, aslında imar hareketlerinin temel belirleyicisi olmuştur. Özel mülkiyetin olmaması nedeni ile menkul kıymetlerin devri şeklinde gerçekleşen miras akışı kurulan vakıflar üzerinden sağlanmaktadır. Vakıf gelirleri, ağırlıklı olarak ya dini, ya da askeri amaçlara yönelik binalar inşa etmek üzere kullanılmaktadır [Barkan, 1980]. Bir başka deyişle vakıflar üzerinden yürütölen imar hareketleri genel itibari ile kamusal alan üretimi hızlandırdığđ söylenebilir.

Osmanlı döneminde kente dair alınan ilk kararlar “Budin Kararnamesinde¹⁴” yer almaktadır. Ancak kararnamede toprağın üzerinde ki yapının niteliğinin, kullanım şeklinin belirlenmesine dair herhangi bir hüküm belirtilmemiş, toprak ve üzerindeki yapılardan alınacak vergiler detaylandırılmıştır [Barkan, 1980]. Bu bağlamda kararnamenin kentin mülkiyet yapısına, kentleşmesine ve yapılara dair herhangi bir kısıtlama getirdiği söylenemez.

Osmanlı kentinin yönetim ve yargı merci olarak kadılar görevlendirilmiştir. Mülki amir konumundaki kadılar, bölgede yargının, kolluk işlerinin, mali işlerin ve şehir yönetiminin sorumlusudur. Kadıya yardımcı olmak ve kentin çeşitli sorunlarını çözmekle mükellef subaşı, böcekbaşı, mimar başđ gibi çeşitli görevliler bulunmaktadır. Ayrıca kent içerisinde bazı hizmetler merkezi otorite tarafından yerel gruplara, vakıflara ve dini cemaatlere bırakılmıştır. Bu yolla grupların vakıflarına gelir elde edilmiş, kente çeşitli yapılar inşa ettirilmiştir. Çeşitli yol ve köprülerin güvenliğini sağlamak, bakımını yapmak ve bu yapıları korum işi yerelde “Derbentçi” adı verilen köylere bırakılmıştır. Derbentçiler bu görevleri karşılığında belirli miktarda toprağın kullanım hakkına sahip olmakla birlikte toprağın gelirini kullanabilmektedirler. Bu uygulama Tanzimat dönemine kadar devam etmiştir [Ortaylı, 1974]. Derbentçiler yoluylakurulan yapı günümüzde köy koruculuk sistemine benzemektedir.

¹⁴ Budin Kararnamesi 1541 yılında Budin Sancağı defterinin bas kimsin da bulunan ve arazi tasarrufuyla ilgili yazıların bulunduğu bir kararnamedir. [Barkan, 1943]

Tanzimat dönemine kadar özel mülkiyetten bahsedilemeyen Osmanlı' da toprak üzerinden rant elde etme, arsa spekülasyonu gibi kapitalist sistem içerisinde yer bulan aksiyonlar gözlemlenmemektedir. Ancak 1856 yılında çıkartılan “Serbest Mübadele Kanunu” ve bu kanunu takip eden 1858 yılında kabul edilen “Arazi Kanunnamesi” ile toprakta özel mülkiyet rejimi kabul edilmiş, 1867 yılında yabancı uyruklulara kent ve kent dışında arazi alabilme hakkı tanınmıştır [Barkan, 1980].

Bir başka deyişle bu kanunlarla birlikte Osmanlı ekonomik yapısı tamamen değişmiş, hızla ticari sermaye artışına gidilmiştir. Arazi mülkiyeti için gereken esneklik 1858'de Arazi Kanunnamesi ile sağlanmıştır. Bu kanun ile miri topraklar¹⁵, mülk topraklarına dönüşmüş ve tapu kavramı getirilerek mülkiyet kayıtları sistemleştirilmiştir. 1869'da çıkarılan bir yasa ile yabancıların mülkiyet edinmesi de yasallaştırılmıştır. Tanzimat'ın mülkiyet konusunda getirdiği güvenceler iş hacmi genişleyen ve nüfusu artan bir kent yapısı ile yan yana gelince spekülasyon faaliyetlerinin gelişmesi de gecikmeyecekti [İ.Tekeli, 1999].

Ekonomisini yoğun ticari faaliyet ve tarım üzerine oturtan Osmanlı' da, ekonomik ve ticari faaliyetlerin düğüm noktası liman kentleridir. Bu bağlamda liman kentlerinin yoğun insan ve mal akışının yaşandığı kentler olduğu söylenebilir. Ticaretin daha kolay gerçekleştirilebilmesi adına liman kentlerinin düzenli yapısı, kentsel fonksiyonların gelişmişliği önemlidir. Yoğun ticari faaliyetlerin olduğu ülkeler kentlerin ulaşım sorununun çözülmesi, ticareti hızlandırıcı düzenlemeler yapılması gibi çeşitli şartları öne sürmüşlerdir. İşte bu nedenle İzmir, İstanbul gibi liman kentlerinin kentsel gelişimi hızlanmıştır [İ.Tekeli, 1999].

Ortaylı, “Aydın demiryolu imtiyazı sözleşmeleri sırasında İngiliz tüccarları İzmir'de belediye kurulması teşebbüsüne girişmişler ve önerilerini kabul ettirmişlerdi” [Ortaylı, 1974] diyerek bu durumu açıkça ortaya koymaktadır. Galata ve Beyoğlu'nun modern belediye hizmetlerine, Babıali çevresinden çok daha önce kavuşması bu açıklamaya örnek teşkil etmektedir.

Tüm bu düzenlemelerin ardından 1848 yılında yoğun ticari faaliyetlerde bulunan ve dönem içerisinde kapitali elinde bulunduran galata bankerlerinin baskısı ile "Ebniye

¹⁵ Bu toprakların her türlü işletim hakkı devlete ait olan topraklarıdır. Miri arazi mülkiyete devlete aittir. Bu araziye işleyenler kirazı olarak kabul edilmişlerdir. Toprağın vergisi alındıktan sonraki kazancı işleyene bırakılmıştır. [İ.Tekeli, 1999]

Nizamnamesi"¹⁶ yürürlüğe sokulmuş, Galata ve Beyoğlu'nda modern belediye hizmetleri hayata geçirilmiştir. 1868 yılında İstanbul, Galata ve Beyoğlu örneğine bakılarak on dört belediye dairesine ayrılmış ancak çoğunda belediye meclisleri kurulamamış, personel tayin edilememiştir. Bu nedenle kurulan belediyelerin çoğu işlevsiz kalmıştır [Ortaylı, 1974].

Ancak Osmanlı' da modern belediyenin öncüsü olarak gösterilen İstanbul Şehremaneti 1854 yılında kurulmuş ancak taşrayı da içerisine alan ilk düzenle 1864 yılında kabul edilen "Vilayet Nizamnamesi"¹⁷ ile gerçekleşmiştir. Böylece taşrada belediye kurulmasının önü açılmıştır. Belediyelerin görev tanımı: imar işlerini düzeleme, kontrol etme, bayındırlık hizmetleri, aydınlatma, temizlik, belediye mallarının yönetimi, emlak tahriri, nüfus sayımı, pazar ve alışveriş kontrolü, sıhhi tedbirler almak, okul açmak, itfaiye hizmeti ve belediye gelirlerini toplamak olarak tanımlanmıştır. Ancak kurulan belediyeler, mali sorunlar nedeni ile önemli faaliyetlerde bulunamamışlardır [Ortaylı, 1974].

1864 yılında Galata Bankerleri ve azınlıkların baskısı ile yürürlüğe giren "Turük-u Ebniye Nizamnamesi" (Yollar ve Yapılar Nizamnamesi) günümüz imar mevzuatının temellerini oluşturması ve mülkiyet üzerine kararlar geliştirmesi bakımından önemlidir. Kanunun ilk maddesinde kent içerisinde beş farklı genişlikte yoldan bahsedilmektedir. Ayrıca, Boğaziçi'nde inşa edilecek yapılar arasında en az otuzar arşın mesafe bırakılması, aynı arazi içindeki müstemilat binaları arasında ise bu mesafenin en az onar arşın olması hükme bağlanmaktadır. Diğer maddelerinde yol genişletmek amacıyla yolun her iki yanında yer alan yalıların bedelsiz olarak yarısının alınabileceği, uygun terkini yapmış yapıların bina cephesine "terkini yapmış olduğuna ilişkin" levha asması, bu levhaya sahip binalardan yeniden terk yapması istenmeyeceği hükme bağlanmıştır. Yarısından fazlasının terk edilmesi

¹⁶ Ebniye nizamnamesi 1848 yılında yürürlüğe girmiş olup 1956 yılında kabul edilen 6785 Sayılı Kanuna kadar geçerliliğini korumuştur. Öncelikle kanunun yapı ölçeği ile ilgili kararlar barındırması önemlidir. Bu yapı ile kanun kentin gelişimi ve kent içerisinde mülkiyete dair köklü çözümler üretememiştir. Temel ilke olarak yapı konforunu ve yapı yapılabilir arsanın değerini arttıran her şeyin (altyapı, yol v.b) maliyetinin arsa sahibi tarafından üstlenilmesini benimsemiştir. Bu yolla devlet kentin ihtiyaçlarını karşılamak için herhangi bir mali yükün altına girmemiş, bu ödevi maliklere yüklemiştir.

¹⁷ 1864 yılında kabul edilen Vilayet Kanunu günümüzde de uygulaması sürdürülen vilayet, ilçe ve köy yönetimleri ile vali, kaymakam, muhtar ve ihtiyar meclislerinin oluşumunun ilk habercisi idi. Merkezi yönetimin mutlakiyetle idare ediliyor olmasının doğal sonucu olan vali ve kaymakamların atanması, Vilayet Umum Meclisi, idare ve köy ihtiyar heyetlerinin oluşturulması karara bağlanmıştır [Ortaylı, 1974].

durumunda mülk sahibine rayiç değer üzerinden ödeme yapılması, yapılacak herhangi bir imar uygulamasının zarar tazmini gerçekleşmeden uygulamaya geçemeyeceği, yapılan planların onama sürecinde 15 gün askı süresinin olması ve bu süreç içerisinde bilgilendirme toplantılarının yapılma zorunluluğu getirilmiştir.

Ancak 1882 yılında yapılan düzenleme ile bilgilendirme toplantısı yapma zorunluluğu kaldırılmış, plan onama yetkisi padişah yerine Şehremaneti ve idare meclislerine devredilmiştir. Bu değişiklik merkezi otoritenin yetkilerini yerel yönetimlere aktarması olarak da yorumlanabilir. 1882 düzenlemelerinde öne çıkan farklar kent içerisinde yer alan bazı mekanlarının kamuya ayrılmış ve bu alanlar üzerinde yapı yasağının bulunduğu, ancak belediyelerin gerekli görmesi, aynı yüzölçümüne sahip başka bir alan bulamaması durumunda bu alanlarda bina yapabileceği karara bağlanmıştır.

1902 yılında kanun üzerinde yapılan değişiklik bu çalışmanın asıl kaygısı olan kentsel rantın nasıl paylaşılacağı sorusuna yanıt vermesi bağlamında önemlidir. Bu değişiklik kent içerisinde yapılan imar müdahalelerinin kentsel arsa ya da bina üzerinde değer artışı yarattığını kabul eder ve bu değerinin nasıl geri ödeneceğini tarif eder. Düzenlemeye göre: imar müdahalesi yapılmadan önceki rayiç değer ve müdahale sonrası değer arasındaki farkın dörtte birinin, dört eşit taksit şeklinde, dört yılda belediyeye geri ödenmesi karara bağlanmıştır. Ayrıca bağ, bostan gibi boş arazilerin imara açılması halinde, imara açılan araziden bir karakol ve bir okul tesis edilebilecek araziye bedelsiz olarak terk etmesi ve arsa sınırı sonuna kadar bu yapıların lağımalarını tamamlamaları istenmektedir.

1925 yılında yapılan düzenleme ile nüfusu 1000-1500 arasında olan kentlerin kentsel gelişme alanı belirlemeleri ve bu alanların fenni tetkiklerinin yapılması kararlaştırılmıştır. Ebniye Kanunu'nda ilk kez "fenni mesuliyet" kurumu ile karşılaşmaktayız. Kalfa ve yapı ustaları yapmayı üstlendikleri yapıya ilişkin belediyeye binanın türü, yeri, yapılacak kat miktarı, cephesi, cumba ve giriş yükseklikleri, payandalar vb. belgeleri düzenlemek ve vermek zorunda oldukları gibi, başvurularındaki taahhütlerine aykırı uygulamalardan da sorumlu tutulmaktadırlar.

1894 yılında Taksim-i Arazi Komisyonu¹⁸ kararıyla, Eskişehir’de kentsel hareketlere bilimsel altlık olarak çeşitli ölçeklerde haritaların hazırlanması istenmiştir [Ortaylı, 1974]. Bu girişim, kenti algılamak, üzerine fikir üretebilmek adına önemli bir girişimdir.

Kurulan belediyelerin mevcut işleyişleri hakkında kararlar aldıkları vilayet, liva ve kaza 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” çözümü olmuştur. Meclis-i İdarelerin başlangıçtan beri işlevi, köylüler ve köyler arasındaki arazi anlaşmazlıklarını çözmek oldu. Bu meclislerin her zaman hakkaniyetli çözümlere yönelmediğine dikkat çeken Ortaylı, “Miri arazilerin belli gruplar tarafından yağmalanması ve tapulanması işlemi bu kurullarda başlamış ve yoğunlaşmıştır.” demektedir [Ortaylı, 1974].

Kısaca bu dönemde özel mülkiyet kavramının temelleri atılmıştır. Belediye yapısının gelişmesi, imar hareketlerinin başlaması, haritaların yapılması ile birlikte özel mülkiyet yapısı şekillenmiştir.

Bu dönem içerisinde oluşturulan kanunlar ile miri topraklar mülk topraklarına dönüşmüş ve tapu kavramı getirilerek mülkiyet kayıtları sistemleştirilmiştir. 1869’da çıkarılan bir yasa ile yabancıların mülkiyet edinmesi de yasallaştırılmış, Tanzimat’ın mülkiyet konusunda getirdiği güvenceler iş hacmi genişleyen ve nüfusu artan bir kent yapısı ile yan yana gelince spekülatif faaliyetlerin gelişmesi de gecikmemiştir [İ.Tekeli, 1999].

1.1.4.2. 1923-1958 Arası Dönem:

Cumhuriyetin ilanından 1958 yılına kadar geçen süreç, çalışma içerisinde ayrı bir dönem olarak ele alınacaktır. 1958 yılında imar ve iskan bakanlığı kurulması yeni bir dönemin başlangıcı olarak kabul edilmiştir.

Kurtuluş Savaşı sonrası dönemin en belirleyici özelliğinin imparatorluktan miras kalan “ümme” bilincinin “millet” veya “birey” bilinciyle yer değiştirilmeye

¹⁸ İlk modern harita çalışmalarına Vardar havzasında Fransızlar tarafından Türk subaylarının da beraberliğinde ufak bir arazi parçasının kadastro yapılarak başlanmıştır. Bir yıl sonra da 1896 Mayıs ayında da Eskişehir’de 7.235,52 m lik bir baz ölçülerek ve bir noktada enlem, azimut tayini ve sarkaçla yerçekimi ölçülerek bu baza dayalı 1:50000 ölçeğinde Eskişehir ve Ağapınar paftalarının nirengisi ve topografik bütünlemesi yapılmış, ayrıca 1:10000 ölçekli Eskişehir planı meydana getirilmiştir. [<http://www.hkmo.org.tr>]

çalışılmasıdır. Bu bağlamda ülkenin evrensel gelişmişlik düzeyini yakalayabilmesi adına bir dizi kanun ve yönetmelikler yapılmıştır.

Cumhuriyetin ilk yılları kurtuluş savaşının yarattığı çöküntü, üretim yapısının büyük zarar görmesi ve küresel krizler neticesinde, çözümlerden ve istikrardan ziyade belirsizliklerin öne çıktığı bir dönem niteliğindedir.

Bu bağlamda dünya savaşı ile ekonomik olarak duraksayan, savaş sonrası yeniden ekonomisini yaratmaya ve kentlerini kurmaya çalışan dünya ülkeleri ekonomik ve teknolojik yapılarını yenileme çabasına girmişlerdir. Bu uluslararası ortam Anadolu coğrafyası üzerinde ekonomik olarak içe kapanma şeklinde tezahür etmiştir. Ulus Devlet anlayışının yükseldiği bir dönemde varlığını kabul ettiren Cumhuriyet, ilk yıllarında katı “Ulus Devlet¹⁹” politikalarını kararlıkla uygulamıştır [İ.Tekeli, 1999].

Boratav, 29 Ekim 1923’ te Cumhuriyetin ilanından 1950 yılına kadar uzanan dönemi dört bölüme ayırmaktadır. 1923-1931 dönemine “Liberalizm” ya da “devlet liberalizmi” ,1932-1939 dönemini “devlet müdahalesi yoluyla kapitalist gelişme ve devlet işletmeciliği”, 1940-1945 dönemini ise “Savaş yıllarının getirdiği devletçilik uygulamalarında çözümlerin yanı sıra, devlet kontrol ve müdahalelerinin arttığı dönem”, 1946-1950 yıllarını “Devletin tasfiye dönemi” olarak adlandırmaktadırlar [Boratav, 2005].

Boratav’a göre, bazı iktisatçılar tarafından “katı devletçilik dönemi” olarak da anılan 1923-1931 dönemine damgasını vuran temel ekonomik ve siyasal tercihlerin Osmanlı’dan devralınan gayrimüslim sermayenin ve emperyalist ilişkilerin tasfiyesi değil, bu ilişkilerin ve sermayenin, yaratılması hedeflenen Türk burjuvazisine devri yönündedir [aktaran Boratav, 2005]. Bu teşhis Cumhuriyetin kendi burjuvazisini yaratma çabasında olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

Cumhuriyet sonrası yaşanan döneme bakıldığında, yeni devlet yapısının kısmen Osmanlı döneminden süregelen ilişkilerle devam ettiği görülmektedir. Osmanlı döneminden Cumhuriyete miras olarak özel mülkiyet, vilayetler kanunu ve İstanbul, İzmir gibi liman kentleri dışında kurumsallaşamamış belediyeler kaldığı söylenebilir.

1923 yılında “Lozan Mübadele Antlaşması” uyarınca Türk topraklarındaki Rum ve Ortodoks dinine mensup Türk uyruklularla, Yunan topraklarındaki müslüman Yunan

¹⁹ Ulus devlet bu bağlamda kat devletçi politikaların egemen olduğu, devletin her alanda tek el konumunda olduğu yapıya karşılık gelmektedir.

uyrukluların zorunlu mübadelesi öngörülüyordu. Bu değişim balkan harbinin sona ermesi ile yoğun göç alan Anadolu'ya daha fazla göçmenin yerleştirilmesi ve malların karşılıklı değişimi ile önemli bir sorun haline gelmiştir. Kentlerde yaşanan büyük nüfus artışı, yaşanan savaş ve savaş sonrası ekonomisini yeniden oluşturamayan devlet yapısı büyük sorunlara gebedir. Hal böyle olunca kentlerde yaşanan bu karmaşaya dair çözümler üretmek üzere 1923 yılında Mübadele ve İşkan Bakanlığı kurulmuştur [İ.Tekeli, 1999].

Bakanlığın görev alanı: mübadele çerçevesinde göç edeceklerin taşınma ve barınma işlerinin yanı sıra, 1912 yılından beri iskan edilmemiş göçmenler ile bundan sonra gelecek göçmenlerin yerleştirilmesi, tahrip edilmiş yerlerde konutları yanmış ve yıkılmış olanlarla, göçebelerin yerleştirilmesi ve yıkılan kentlerin yeniden imar edilmesidir. Bakanlık 1924 yılında lağvedilmiş, yetkileri aynı yıl kurulan ve İç İşleri Bakanlığı' na bağlı olarak faaliyet gösteren İşkan Genel Müdürlüğü' ne devredilmiştir [İ.Tekeli, 1999].

Yine 1924 yılında "Köy Kanunu" çıkartılarak köyler ve kırsal alanların gelişiminin kontrol altına alınması amaçlanmıştır. Bu dönem içerisinde Ankara'nın başkent olarak seçilmesi, kentin imar edilmesi gerekliliğini doğurmuş ve 1924 yılında 417 sayılı "Ankara Şehremaneti Kanunu"²⁰ çıkartılmıştır [Ortaylı, 1974].

Cumhuriyetin konut politikası, konut üretmek yerine, özel sektörü konut yapmaya teşvik etmek üzerine oluşturulmuş, bu politika 1923 yılında I. İzmir İktisat Kongresi'nde alınan kararlarla geliştirilmiştir. 1926'da yeni inşaatlara kredi sağlamak amacıyla "Emlak ve Eytam Bankası'nın (Emlak Kredi Bankası) yanı sıra, Maliye memurlarına konut yapılması amacıyla Hazine kaynaklarını kullanabilecek olan "İmar Bankası" kurulmuştur. Büyük ölçekli konut hamlesini başlatabilmek adına gerekli krediyi sağlamak üzere kurulan bu bankalar 1990'lı yılların sonuna kadar değişen isimlerle faaliyetlerini sürdürmüşlerdir. 1930 yılında çıkartılan 1580 sayılı Belediye kanunuyla ihtiyaç sahiplerine konut üretme görevi belediyelere verilmiştir [Boratav, 2005].

Tüm bu kanunsal düzenlemelerle birlikte büyük kentlerin planlı gelişmesine önem verilmiş ve dönemin büyük mimarlarına kent planları yaptırılmıştır. Bu bağlamda

²⁰ Türkiye de imar konusunda çıkartılan kanunların çoğu Ankara merkezlidir. Ankara için çıkartılmış kanunlar daha sonra diğer iller içinde kullanılmıştır.

1939 yılında Jansen'e Ankara Planı²¹ yaptırılmış, ancak imar faaliyetlerinin bir elde toplanması ve arazi spekülasyonunun önüne geçilmesi yönünde kesin fikir beyan etmesine karşın imar yetkisini elinde bulunduran gücün arsa spekülatörleri ile iş birliği halinde olduğunu gören Jansen, "Ankara İmar Planı'nın" altından imzayı silebilirsiniz demiştir [aktaran Yavuz, 1980]. Günümüzde kentlerimizin gelişiminin önünde engel olarak varlığını gösteren kentsel rant paylaşımının tek bir elden, toplum yararına gerçekleştirilememesi Cumhuriyet'in ilk yıllarından günümüze devam eden bir başarısızlıktır.

Dünya ölçeğinde yaşanan kriz etkisiyle dışa kapanan ekonomisini canlandırmak için ikili anlaşmalar ve gümrük önlemleriyle parasının değerini arttırmaya ve ticaretini geliştirmeye çabalayan Türkiye, içte tarımsal kazanç sağlayan kesim ile sanayi üretimi yapanlar arasında gelir eşitsizliğini arttırarak ithal ikameci bir anlayışla sanayileşmiştir [Tekeli, 2009].

²¹ Ankara, Cumhuriyetle birlikte modernleşme projesinin uygulanmaya başladığı ilk Anadolu kentidir. Cumhuriyet yönetimi 1923 ile 1933 yılları arasındaki on yıl içinde başkent mekânını planlı olarak yeniden yaratmak için, günümüzde de değerini koruyan çok değerli ve özgün yasal ve yönetsel düzenlemeler yapmıştır. Ancak, bütün bu yenilikçi hareketlere karşı engellemeler ve kentin planlamasına karşı spekülatif baskılar, başkent Ankara'da, Alman Şehirci Prof. Herman Jansen'e yaptırılan planın uygulanma aşamasında kendini göstermeye başlamıştır. Jansen Planı ile 1932-1950 yılları arasında birçok uygulama yapılabilmektedir. 1935'e gelindiğinde imar sınırı dışında parselasyon yapma konusunda baskılar artmıştır. Zaten daha önce Bahçelievler Kooperatifine, Jansen'in hazırladığı mevzii plana göre, imar sınırı dışında izin verilmiştir. 1935'te İmar Müdürlüğü'nün 103 sayılı kararı ile, henüz onaylı parselasyon planı olmayan yerlerde (daha sonra resmi parselasyon koşullarına razı olmak şartıyla) bina yapımına izin verilmiştir. 1937 yılında İmar Müdürlüğü İçişleri Bakanlığı'ndan alınarak Ankara Belediyesi'nin birimi haline gelmiştir. Şubat 1938'te yoğun baskılar karşısında İmar İdare Heyeti'nin 302 sayılı kararıyla imar sınırı dışında en az 3.000 m2 büyüklükte "muvakkaten ifraz" ve bina yapma izni çıkmıştır. Eylül 1938'de İmar İdare Heyeti 106 sayılı bir karar daha almış ve imar sınırı belediye sınırı ile birleştirilmiştir. Bu kararla kentin 1.500 hektarlık imar alanı 16 bin hektara çıkarılarak bu alan tümüyle spekülasyona açılmıştır. Yenişehir'in imar edilmesinin cumhuriyetin temellerinin atılması ile eşdeğer görüldüğü bir ortamda Ankara kentinin varolan dokusu, kentin kendi dinamiklerini yönlendiren aktörlerin baskınlığının yarattığı çekingenliğin de etkisiyle ihmal edilmiştir. Jansen planının öngördüğü dönüşüm bu değişimlerle gerçekleşmemiştir. Dönüşümün gerçekleşmemesinde arazi fiyatlarının yüksekliği kadar Jansen'in tasarısının eski kente ilişkin olan kısmının fazla kabul görmemesi de etkili olmuştur. Sonuçta, eski kentte bulunan boş alanlar kente yeni gelen asker-bürokrat elitin inşa ettirdiği Avrupa mimarisine öykünen yeni binalar ve yoksul göçmenlerin inşa etmeye başladığı baraka ve gecekonduyla dolarken eski kentte yaşayan Ankara'nın yerlileri dahi Yenişehir'de başlayan arazi spekülasyonundan pay alma kavgasına dahil olmuş, eski kentin dönüşümü konusunda toplumsal bir uzlaşma noktası oluşmamıştır. 1939 yılının Ocak ayında Jansen'in işine son verilmiştir. Zaten plan müellifi ve danışmanı Prof. Jansen'in spekülatif baskılardan çok bunaldığı ve 1938 yılı başlarında "Planın altından imzayı silebilirsiniz" ifadesini kullandığı yazılmıştır [Bkz.S. Zafer Şahin. "Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması ve Ayrılması Sürecinde Ankara", Planlama, Kentsel Dönüşüm özel Sayısı, 2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s. 112].

Bu sanayileşme hamlesi bütünsel bir bakış açısı ile ele alındığında yerelde azalan tarım istihdamının getirisi olarak sanayinin geliştiği kentlere doğru büyük nüfus akışlarına sebep olmuştur. Bu bağlamda kentlere yeni sorunlar ortaya çıkmış, bu sorunların aşılması amacıyla yeni yöntemler aranmıştır.

Kentsel ve kırsal sorunlara bütüncül bir bakış açısı getirmesi bakımından önemli bir kırılma noktası olan ve 1931 yılında “Devletçilik” ilkesi çerçevesinde hazırlanan “Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı”, Türkiye’ nin tarım ülkesi vasfını koruyarak sanayiye hammadde üreten bir ülke konuma gelmesi yerine, sanayinin tüm kollarında gelişmesini ön görüyordu. İşte bu sanayi planı ile aslında devlet eli ile rantların oluşturulmasının önü açılmıştır. Plandaki yatırım kararları sektör bazında değil proje ve işletme düzeyindedir. Bu nedenle sanayi kalkınma hamlesinin bütüncül bir yapıda olduğu söylenemez. Sanayi gelişimi proje ve işletme bazında sağlanacaktır.

1933 yılında 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yapı Yolları Kanunu” yürürlüğe girince “Ebniye Kanunun” birçok maddesi kaldırılmıştır. 2290 sayılı kanunla birlikte yapılan tüm imar planlarını onama yetkisi “Ankara İmar Müdürlüğü’ ne” verilmiştir. 1928 yılında kurulan ve Cumhurbaşkanı tarafından müdür ataması yapılan özerk bir yapıya sahip Ankara İmar Müdürlüğü daha sonra Ankara Belediyesine bağlanmıştır. Bir başka deyişle 1933 yılında kabul edilen yasa ile birlikte plan onama yetkisi yalnızca Ankara Belediyesindedir. Bu durum Boratav tarafından “Devlet müdahalesi yoluyla kapitalist gelişme ve devlet işletmeciliği dönemi” olarak adlandırılmaktadır [Tekeli, 2009].

Ebniye kanunu maddelerinin iptal edilmesiyle yürürlüğe giren 2290 sayılı kanun gereğince yollar, mesire yerleri oluşturmak üzere maliye ve devlete ait araziler haricinde kullanılacak arazilerde istimlak yapılması hükme bağlanmıştır. Ayrıca kanunla mali yetersizlik içerisindeki belediyelerin malik bulunduğu toprakları, özel mülkiyete açması ve kamunun elindeki her türlü arazinin, kentsel rantının arttırılması kanunlaşmıştır [Tekeli, 1991].

Kanunla birlikte plan yetkisine sahip erkin yasalar yoluyla rantı yönlendirmesinin önü açılmış, kendi mülkiyeti altında bulundurduğu arsalar üzerinden rant yaratması istenmiştir. Haliyle mülkiyeti altındaki arsaların rantını arttırmak üzere planlar hazırlayan otorite kent içerisinde hızla zenginleşen bir sınıfın oluşmasına neden olmuş ve böylece kentsel ayrışma, çarpık kentleşme gibi günümüz sorunlarının

temeli atılmıştır. Kentin gelişimine yön vermek adına önemli bir fırsat olan bu madde, oluşturulacak rantın dağıtımına dair herhangi bir atıf yapmadığından rantın şahıslara aktarılabilmesinin önünü kesmekte kadük kalmıştır.

Belediyeler büyüyen yetkileri ve hizmet sınırlarının genişlemesiyle büyük bütçelere ihtiyaç duymuşlardır. Ancak kısıtlı maddi imkanlara sahip belediyeler bu taleplere cevap verememiş kimi zaman maddi sıkıntılarını aşabilmek adına kredi ihtiyacı duymuşlardır. Bu soruna çare olarak, 1933 yılında Belediyeler Bankası kurulmuştur. Ancak teknik güç eksikliğinin fark edilmesi ile birlikte 1945 yılında yapı reorganize edilerek İller Bankası adını almış, tüm yerel yönetim birimlerine imarla ilgili kredi açmak, teknik yardımda bulunmak, bazı durumlarda hizmeti doğrudan sağlamak amacıyla hizmet vermiştir [Özcan, Ü, 2000].

1930 yılında yaşanan küresel krizin ardından değişen devlet yapısıyla liberal ekonomiye geçiş başlamış, yalnızca üreten toplumun herhangi bir ticari canlılık yaratamayacağı, aynı zamanda tüketmesi gerektiği fikrinden yola çıkarak üreten kesimin hayat standartlarının yükseltilmesine yönelik çalışmalar başlamıştır. Bu bağlamda sosyo-ekonomik boyutu yeni keşfedilen planlama kavramı geniş kitlelerin yaşam kalitelerinin yükseltilmesinde etkin bir araç olarak kullanılmıştır [Özcan, Ü, 2000].

2. dünya savaşına her ne kadar fiili olarak katılmasa da ekonomisini içine kapatarak, savaş ekonomik tedbirleri alınan ülkemizde 26 Ocak 1940 tarihinde Milli Koruma Kanunu yürürlüğe girmiştir. “Milli Koruma Kanunu’nun savaş dönemindeki uygulamasının en önemli sonucu, gerek devlet, gerekse özel kesim işletmelerinde sömürü oranının yükseltilmesini sağlayarak, sermaye birikimi açısından önemli olanaklar yaratmış olmasıdır” [Özcan, N, 1981’den aktaran Özcan, Ü, 2000].

Bu kanunu takip eden “Varlık Vergisi Kanunu²²” mülkiyet bağlamında ülkemizde yaşanan önemli kırılma noktalarındandır. Bu kanuna göre tespit edilen kişiler -ki çoğu azınlıklardır- bir defaya mahsus olarak, kurulan varlık tespit komisyonlarında belirlenen vergileri ödemek zorundadırlar. Ancak konunun mecliste alınış biçimi,

²² Varlık Vergisi Kanunu Cumhuriyet tarihinin en tartışmalı kanunlarından birisi olarak yerini almıştır. İstanbul’da kurulan üç komisyon tahakkuk eden vergi listelerini 18 Aralık 1942’de açıklamıştır. Tahakkuk eden vergilerin %87’si gayrimüslim, %7’si müslim mükelleflere yüklenmiş, geri kalan %6 değişik azınlık gruplardır]. Vergisini ödemeyen mükelleflere birinci hafta için %1, sonraki haftalar için %2 gecikme zammı uygulanacağı ilan edilmiştir [Ökte, 1951’den aktaran Özcan, Ü, 2000].

uygulama metodu, komisyonca belirlenen vergilere herhangi bir itiraz hakkı olmaması ve 15 gün içinde ödenmemesi durumunda çalışarak bu borcun tazmin edilmesi gibi nedenlerle bu kanun azınlıkların mülklerini ellerinden almak ve milli kapitalin oluşturulması yönünde bir girişim olarak yorumlanmaktadır [Ökte, 1951' den aktaran Özcan, 2000].

Tarım sektöründe yaşanan modernizasyon süreci, yerelde iş imkanının azalması, yerel toprak yapısı içerisinde mevcut feodal yapının (ağalık sistemi) çözülmemiş olması, kent nüfusunun artması gibi nedenler kent içerisinde sınırlı arsaları daha da kıymetli hale getirmiştir. Bunun yanında kent içerisinde, yaratılan spekülasyon değer artışları ve bu artışın kanunlarla desteklenmesiyle, her anlamda ayrılmış, kutuplaşmış kentler meydana gelmiştir [Ökte, 1951' den aktaran Özcan, 2000].

Tüm bunların yanında yapacakları planlarla mülkiyetlerinde olan arazilerin değerlerini arttırmaları yasal olarak istenen belediyelerin²³ kentsel ranta etkisi, arsa spekülasyonu kent toprağını önemli bir gelir kaynağına dönüştürmüştür.

Diğer yandan dönem içerisinde savaş sonrası ticari ilişkileri belirli bir sisteme oturtmak ve küresel ölçekte entegre hale getirebilmek adına “Kalkınma İktisadi Doktrini” ortaya atılmıştır. Bu düşünce çerçevesinde ulusal ölçekte ticari anlaşmalar ve alım satım sözleşmeleri ile ticari bir ağ oluşturmak üzere, ülkelerin kendi iç gelişmelerini tamamlamaları, yasalar yoluyla kendi iç tedbirlerini almalarının ardından alınan ulusal önlemlerle birlikte (gümrük duvarları) ağ içerisinde ticari faaliyetlere destek olmaları istemiştir [Ökte, 1951' den aktaran Özcan, 2000].

1948 yılında ABD dış işleri Bakanı George C. Marshall tarafından, yükselen Sovyetler gücünün önünü kesip ülkeleri ABD rüzgarının önüne katmak amacıyla “Avrupa Kalkınma Planı” hazırlanmıştır. Sovyetler Birliği ve Doğu Avrupa ülkelerinin katılmayı reddettiği plan doğrultusunda 615 milyon dolar yardım talep eden Türkiye'nin talebi reddedilmiş, 1948-1952 yılları arasında 351 milyon 700 bin dolar yardım yapılmış, ancak bu yardımın hangi şartlarda, nereye, nasıl aktarılacağına ABD karar vermiştir. Tarım ve sanayi üretiminin canlanması amaçlanan program dahilinde ödenen para hibe olarak alınmıştır [Ökte, 1951' den aktaran Özcan, 2000].

²³ Bkz. Yol İstikamet Planları, 1933 yılında 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yapı Yolları Kanunu

Tarımda mekanizasyonun başlaması ile tarımda çalışan birçok kişi işsiz kalmış, bu durumun yansıması kırsalda geçimini sağlayamayan nüfusun kente doğru göç etmesiyle sonuçlanmıştır. Diğer bir deyişle, kentsel mekanda yaşanan birçok sorunun merkezinde yer alan göç sorununun ortaya çıkmasını tetikleyen nedenlerden birisi olarak Marshall planı gösterilebilir. Tarımda mekanizasyonun yarattığı etki ve işsiz, mülkiyet yapısında yaşanan temel sorunlar nedeni ile kırsal alanda topraksız, kente geldiğinde ise yeni gelişen sanayi sektörüne entegre olamadığı için vasıfsız kalan toplulukların kente tutunmaya çabalamak dışında herhangi bir seçeneği yoktur. Zaten kent içerisinde büyümeye hevesli sanayi sektörü ucuz iş gücüne ihtiyaç duymaktadır. Bir önceki dönemin işsiz, topraksız köylüleri gelecekte kent içerisinde kendi yarattığı barınma metodunu bir sınıfsal kimlik olarak taşıyacak ve gecekonducu olarak isimlendirileceklerdir [Ökte, 1951' den aktaran Özcan, 2000].

Dönemin en önemli sorunu olarak gözlemlenen gecekondu sorununa ilk olarak 1948 yılında “Gecekondu Kanunu” ile yasal düzenleme getirilmiş ve kanun maddeleri gereğince gecekondu alanlarının tasfiye süreci başlamıştır. Ancak bu süreç içerisinde gelişimi teşvik edilen sanayi sektörüne ucuz iş gücü gerekmektedir. Ayrıca kente tutunmaya çalışan yeni kentliler hem karlı bir pazar hem de yeni oy potansiyeli olarak görülmektedir [Özcan, 2000].

Sektör, emeği ucuza mal etmek, daha verimli²⁴ (!) kullanabilmek adına iş gücünün maliyetlerini azaltma eğilimindedir. Bu eğilim kent içinde fabrikaların çevresinde yerleşen, bu yolla yaşam maliyetini düşüren kitlelerin oluşmasına neden olmuştur. Elbette bu noktada kente gelen vatandaşının barınma sorununu çözmeyen, kent içerisinde yaşamlarını idame ettirmeleri için herhangi bir mekan göstermeyen, ancak kafasındaki ulusal sanayi hamlesini gerçekleştirmek amacıyla ucuz iş gücüne ihtiyaç duyan devletin üzerine düşen görevini yapıp yapmadığı tartışma konusudur.

Diğer yandan belediyelere 1580 sayılı Belediye Kanununda ucuz belediye konutları yapmak ve belediye adına inşaat yaparak kiraya vermek görevi verilmiştir. Ancak yine aynı kanunda yer alan “zorunlu görevler yerine getirilip tamamlanmadıkça,

²⁴ Bu bağlamda “verim” ifadesi işverenin çalışandan maksimum fayda sağlama eğilimi ortaya koymak üzere kullanılmıştır. Tabi diğer yandan işverenin gümrük birliği, üretimde teknolojinin ulusal ölçüğe çıkartılamaması, savaş ekonomisi sonrasında ürün satacak pazar bulamamaları gibi nedenlerle iç piyasada, ucuz emek olarak iştahını kabartan bu kesimi, kesin ve mutlak pazar olarak görmesi de etkilidir. Kısaca işverene göre bu insanlar ucuza üretip, kazandıklarının tamamını tüketmeli ve böylece bir ekonomik sirkülasyon sağlamalıdır.

isteğe bağı görevler için bütçeye ödenek konulamaz” maddesi belediyelerin ucuz konut üretmek için ödenek alamamaları ile sonuçlanmıştır [Özcan, 2000].

1948 yılında çıkartılan 5218 sayılı yasa ile Ankara Belediyesi’ ne “Mülkiyetinde bulunan veya bu kanun gereğince mülkiyetine geçecek olan arsalar ve arazinin mesken yapmak isteyenlere, 2290 sayılı kanun hükümlerine tabi olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik etmek” yetkisi verilmiştir. Ayrıca kanun maddesiyle Hazine mülkiyetindeki bu tür arsaların bedelsiz olarak, Hazinen’ in hususi mallar niteliğindeki arsalar ile Vakıf dışında özel ve katma bütçelere ait arsaların ise vergi değerleri üzerinden ve bedeli on yıl içinde, faizsiz olarak eşit taksitlerle ödenmek üzere Ankara Belediyesi adına devir ve tescilini öngörmekteydi [Ökte, 1951’ den aktaran Özcan, 2000].

Ayrıca kanun arsa üzerinde yapılacak binanın tipolojisinden, kullanıcılarının taşıyacağı vasıflara kadar birçok özellik tanımlanmıştır. Böylece Ankara Yenimahalle’nin bir uydu kent olarak gelişimi sağlanmıştır. Sosyal konut üretiminde ilk ve örnek model konumundaki bu organizasyon mülkiyet ve imar anlayışı adına önemli bir kırılma noktasıdır. Bu önemli örneğin takipçisi olarak gösterilebilecek önemli yapılar ancak 1970’li yıllarda gerçekleştirilebilmiştir [Özcan, 2000].

1950 yılında, bir yönü ile belediyelere sosyal konut yapma görevi yükleyen, diğer yandan yeterli maliyet yapısını sağlayamadığı için bir anlamda yapmalarına engel olan, 1580 sayılı kanunda değişiklik yapan 5656 sayılı kanun getirilmiştir. Kanunla “konutları yapmak ve bu konutları beldelerinde oturanlara kiraya vermek ya da satmak işleri belediyelerin asli görevleri içindedir” maddesi getirilmiştir. Ancak mülkiyet bağlamında asıl önemli olan kanunda yapılan değişiklikle: belediyelere kentlerin gelişme alanlarında arazi satın almak, bu bölgeleri yeni plana göre düzenlemek, yeniden inşaat yapmak ve isteyenlere satabilme yetkisi verilmiştir. Bir diğer deyişle belediyelerin kentsel rantı yönlendirebileceği araçlar tanımlanmıştır. Ancak bu bağlamda kanunu uygulayacak belediye meclislerinin yerelde rantı yönlendiren, rant üzerinde etkisi olan kişilerden oluştuğu düşünüldüğünde bu kanunun yetersiz kaldığı söylenebilir [Özcan, 2000].

1953 yılında 6188 sayılı “Bina Yapımını Teşvik Kanunu” çıkartılmıştır. Bu kanun gereğince belediye sınırları içerisinde boş arsaların belediyelere devri ve belediyelerce bu arsaların konutsuz vatandaşlara bina yapmak kaydıyla verilmesini

öngörmektedir. Ayrıca bu kanunla birlikte yapı malzemelerinin ithali kolaylaştırılmış, çeşitli vergi muafiyetleri getirilmiştir. Bu yasa, çıktığı tarihe kadar gerçekleşen gecekonduları yasallaştırmış, 1953 tarihinden sonra yapımlarını yasaklamış ancak amacına ulaşamamıştır. 13 yıl yürürlükte kalmasına rağmen gecekondulaşmaya karşı siyasi affediciliği engelleyememiştir.

Ellerinde rantı yönlendirebilme ve bu yolla kent içerisindeki arsa spekülasyonu ile oluşan kentsel rantı kentli lehine dağıtma zorunluluğunda olan belediyeler bu yetkilerini kimilerinin bireysel zenginleşmesi için kullanmışlardır. Böylece teknik, ekonomik ve sosyal unsurlardan yoksun, tamamen tesadüfen gelişen kentler meydana gelmiştir.

1.1.4.3. 1956-1982 Dönemi:

9 Mayıs 1958'de 7116 nolu kanunla İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulmuş, plan yapma yetkisi bu bakanlığı devredilmiştir.

1961 yılına gelindiğinde anayasa değişikliği ile birlikte yeni bir süreç başlamıştır. Sosyal devlet anlayışı ilke olarak benimsenmiş, kalkınmanın ancak planlama yoluyla gerçekleşebileceği savunulmuştur. Bu bağlamda DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) kurulmuş, toplumsal ve kültürel kalkınmanın planlarla şekillendirilmesi istenmiştir.

1961 anayasasının kabulünün ardından yeni bir dönem başlamıştır. 2. Maddede düzenlenen "Türkiye Cumhuriyeti Sosyal Hukuk Devletidir" ibaresi ile "Sosyal Devlet" ifadesi ilk kez dile getirilmiştir. Bu ilk etrafında şekillenen anayasa içerisinde sendikal haklar, barınma hakkı ve kamu yararı gibi kavramlar temel haklar niteliği kazanırken meralar ve ormanların korunması, eğitim ve sağlık alanında birçok hizmet sosyal devlet olma niteliği dolayısıyla anayasa güvencesine alınmıştır.

1961 Anayasası'nın 129. maddesinde ekonomik, toplumsal ve kültürel kalkınmanın plana bağlanması ve kalkınmanın bu planlara göre gerçekleştirilmesi hükmüne bağlanmıştır. Aynı yıl 91 sayılı kanunla bu amaca yönelik olarak Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

115. Maddede ise, "Belli kamu hizmetlerinin görülmesi amacıyla birden çok ili içine alan çevrede, bu hizmetler için yetki genişliğine sahip kuruluşlar meydana getirilebilir" hükmü yer almaktaydı. Bu hüküm, bölge planlarının yapımı için gerekli hukuki ortamı da kendiliğinden yaratmış oluyordu.

1950 sonrasında yaşanan dönem aslında liberal ekonomi çerçevesinde hızla, plansız gelişen kentler ve yaşanan sanayileşme süreci ile kırsaldan kente gelen nüfusun hızla arttığı, kente dair büyük sorunların ortaya çıktığı yıllar olarak değerlendirilebilir. Aynı dönem içerisinde bir yandan gecekondular sorununa çözümler aranmış, diğer yandan sıkışan kentsel arsa stokunun maksimum kullanımını öngören, apartman adı verilen yeni konut tipolojisi ortaya çıkmıştır [Özcan, 2000].

Bu dönemin kentleri çok yüksek yoğunluklu yağ lekeli biçimde büyüyen, çevresi gecekondular halkalarıyla sarılmış, kamu hizmetleri açısından yetersiz, yeşil alanları bulunmayan yerleşimler olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin bu biçimde büyümesini arsa spekülasyonu ve yeni mülkiyet yapısı üzerinden açıklayabiliriz. Piyasa mekanizması içinde el değiştiren kentsel topraklar, hızlı artan kent nüfusu nedeniyle kıt bir kaynak haline gelmiş, dolayısıyla değeri yükselmiştir. Bu değer artışı toprak sahibinin hiçbir katkısı olmadan, bir taraftan kentin büyümesi diğer taraftan kentsel altyapının sağlanmasıyla, kentin yarattığı bir ortak değer olarak var olmuştur. Başka bir deyişle toplum tarafından, ortaklaşa yaratılmıştır. Ancak bu ortak faydanın yarattığı değer artışının kamuya aktarımı yasal ve hukuki olarak sağlanamamıştır. Bu artış, toplum içinde oldukça yaygın bir biçimde küçük ve orta mülk sahipleri ve girişimciler arasında paylaşılmıştır.

Diğer yandan Türkiye'de gelişen sanayi sermayesi için bir yandan ortak tüketime ayrılan kaynakların azalması, öte yandan emeğin ucuzlaması gerekmektedir. Kaldı ki bir gereksinim olarak ortaya çıkan "Gecekondular" aslında sanayinin gelişebilmesi adına her iki işlevi de yerine getirmiştir.

Kentleşme bu bağlamda sürerken büyük sermaye ile küçük sermaye arasında bir iş bölümü oluşmuş, büyük girişimci, dış ticaret, sanayi, büyük müteahhitlik gibi alanlara yönelirken, kentsel alan büyük ölçüde küçük girişimcilere kalmıştır.²⁵ Bu işbölümü siyaset pratiğine de yansımış, yerel çıkarların yeniden dağıtılmasında önemli rolü olan yerel yönetimlerin meclisleri küçük girişimcilerin ilgi alanı olmuştur [Özcan, 2000].

Belediyelerin yetkilerinin arttırıldığı, diğer yandan küçük sermayedarların belediyelere ilgisinin arttığı ve büyük sermayenin bu bağlamda kentsel arazinin yüksek getirisi olan bir yatırım olduğuna yavaş yavaş kanaat getirdiği bir ortamda,

²⁵ 1990 sonrasında gelişen 1999 depreminin ardından tırmanışa geçen inşaat sektörü büyük sermayenin en karlı gelir kapısı haline gelmiştir.

6785 sayılı kanunla birlikte belediyelere, mülkiyet sistemini etkileyecek nitelikte, mücavir alanlar içinde plan yapabilme yetkisi verilmiştir. Ayrıca kanun gereğince imar programı yapılması, ruhsat, iskan vermede belediyenin tek yetkili olması ve iskan almamış yapılara belediye hizmeti verilmemesine karar verilmiştir.

Bu kanunun mülkiyet bağlamında en önemli özelliği 42. Maddesidir. Madde gereğince düzenleme yapılacak arsanın %25'inin zayıf olarak bedelsiz alınabileceği, %25'i, geçen durumlarda kamulaştırılması karara bağlanmıştır. Bu yapı aslında Osmanlı zamanında, uygulama öncesi değer ile uygulama sonrası oluşan rayiç değer arasındaki farkın dörtte birinin dört eşit taksit halinde dört yılda devlete ödendiği sistemdir. Ancak mülkiyet hakkının zedelendiği gerekçesi ile mahkemeye verilmiş, anayasaya aykırı bulunmuş ve 1963 yılında iptal etmiştir [Özcan, 2000].

Kamusal alan üretmek adına gerekli kamulaştırmaları kısıtlı bütçesinden yapamayan belediyelerin tek yardımcısı olan bu maddenin iptali, belediyeler açısından bedelsiz arsa elde edebilmenin tek yolu olan kamu arazilerinin bedelsiz tahsisini gündeme getirmiştir. Ancak bu durum, sosyo-ekonomik durumu yok sayan, elde edebildiği kamu arazisi üzerine kentsel hizmetlerini konumlandırmak durumunda kalan belediyelerin çarpık kentler meydana getirmesi ile sonuçlanmıştır. Bu noktada mülkiyetin kente olan önemli etkisi görülmektedir. Diğer yandan kente gelen yeni kentli sınıfa herhangi bir barınma çözümü üretemeyen siyasi erkin kamu arazilerinde barınmasına siyasal ve ulusal konjonktür gereği göz yumması ile kamu arazileri bir çatışma alanı haline gelmiştir.

Yaşanan hızlı kentleşme ve imarlı arsa sorunu, tüm kentlerde arsa fiyatlarının yükselmesi ve orta sınıfların tek parsel üzerinde konut yapma olanağını kaybetmesiyle sonuçlanmıştır. Bu bağlamda tek parsel üzerinde çok kullanıcının faydalandığı apartman tipi yapılaşma ortaya çıkmıştır. Apartman içerisinde farklı katların farklı mülkiyetleri yeni bir mülkiyet yapısı tanımlamaktadır. Ancak mevcut yasalar böyle bir mülkiyet biçimine olanak tanımadığından, 1954 yılında Noterlik Yasası'nda yapılan bir değişiklik ile bu sorunun çözülmesi sağlanarak, yapsatçı türü konut sunum biçiminin ve kooperatif eliyle konut sunumunun gelişmesi hızlandırılmıştır. Kat mülkiyetinin yasalaşması ise 1965 yılında "Kat Mülkiyeti Yasası" ile gerçekleşmiştir. Konut üretim tarzında "yap-sat" usulünün egemenliği ile "kat mülkiyetinin yasalaşması" apartmanlaşma sürecini hızlandırmış ve ülke geneline

yaymıştır. Bu salgının arkasındaki hakim düşünce artık bir modayı izlemek değil kentsel rantı arttırmaktır [Keleş, 2006].

Bir yandan değişen konut tipolojisi, bir yandan kentsel rantın artışı, yapılması 1882 yılından itibaren teşvik edilen parselasyon planlarının halen yapılmamış olması nedeni ile yap-satçı konut üretim tarzı yaygınlaşmıştır. Bu konut üretim modelinin mevcut kentsel rantın artışını hızlandırdığı, yasal denetimden yoksun kalitesiz yapıların ortaya çıkmasına zemin hazırladığı söylenebilir. Ancak bu yeni yapı aslında arsa hissedarlarının yatay ve dikeyde yapılaşan yapıda da hissedar olacaklarını belirten, hissesi oldukları yeri tanımlayan ve bu haklarını bağımsız alıp satmalarına olanak sağlayan “Kat Mülkiyeti Kanunu”nun²⁶ ortaya çıkışını hızlandırdığı da söylenebilir.²⁷

Dönem içinde yükselen arsa fiyatları, kentsel arsa stokunun azalması ve kentsel hizmet götürmek amacıyla kamulaştırma yapma zorunluluğunda olan, ancak kamulaştırmayı mali sıkışıklık nedeni ile gerçekleştiremeyen devlet kurumları için bir çözüm arayışına girilmiştir. Bu arayış 1966 yılında 1164 sayılı kanunla “Arsa Ofisi” nin kurulması ile sonuçlanmıştır. Kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, İmar ve İskan Bakanlığına bağlı özerk bir kamu tüzel kişiliği olarak tanımlanırken, bu kamu tüzel kişiliği için bir de döner sermaye oluşturmak hükme bağlanmıştır [Keleş, 2006].

Kentsel arsa spekülasyonunun engellenmesi teması çerçevesinde 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

²⁶ 02.07.1965 Tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun yatayda gelişen mülkiyet ilişkisini dikeye taşımış ve kat maliklerinin haklarını, ortak kullanım alanlarının hukuksal bağlamda nasıl kullanılacağına, alım satım işlemlerinin ve tapulandırmanın nasıl gerçekleştirileceğinin tarifini yapmıştır.

²⁷ İmar literatüründe yerini yasalar aracılığı ile alan ancak mevcutta önemini hisseli satışlar ile işlevi ortadan kaldırılan parselasyon planlarının belirlediği parsel sınırları dâhilinde yatay, yapıda dikey yapılaşmanın gündeme gelmesi ile birlikte müteahhitlik kavramı da hayatımıza girmiş oldu. Arsa sahibinin arsası üzerinde rantını arttırmak üzere dikeyde yapılaşmaya gitmesi durumuna 2. aktör olarak müteahhit, 3. aktör olarak bu yapıları alacak kapital sahibi dâhil oldu ve bu yolla hisselendirip arsa sahibi ve müteahhit arasında paylaşılan konut birimleri, aynı mantıkla inşa edilen yapılar, talep sahibi üçüncü kişilere de satılabilir hale getirilmiş oldu. 02.07.1965 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ise bu geçişte ortaya çıkan kat mülkiyeti, kat irtifakı, hisseli satış gibi yasal işlemlerinin nasıl düzenleneceğini açıklayan bir kanun olarak yerini aldı.

satmaya, kiralamaya, değiştirmeye veya irtifak hakkı tesis etmeye kanunla yetkili kılınmıştır [Keleş, 2006].

Tüm bu gelişmelerin yanında halen kent içerisinde devam eden gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir. Gecekondulaşmayı önlemek amacıyla 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu²⁸ Kanunu: içeriği ve kapsamı ile önemli bir kırılma noktasıdır. Bu kanunla “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler” belirlenmiştir. Kanun gecekondu tipi yapılaşmayı bir sorun olarak ortaya koyması ve planlı bir çözüm arayışı çabasında olması nedeniyle önemlidir. Gecekondu Yasası, I. ve II. Kalkınma Planları politikalarının bu konu için benimsediği ana ilkelere (iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme) uyan bir gecekondu politikası getirmiştir [Keleş, 2006].

Kanunun 5. Maddesi: “Lüzumu halinde, belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu Kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu Kanun'da belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, "Toplu Konut idaresi Başkanlığı'nın" izniyle sahipleriyle anlaşarak satın alabilir veya kamulaştırabilirler” der. Bu madde ile birlikte gecekondu önleme bölgesi içerisinde kamulaştırma ve tasfiye kararının alınması kolaylaşmıştır. Bu madde mülkiyet yapısına müdahale etmesi bakımından önemlidir [Keleş, 2006].

1972 yılında yürürlüğe giren 1605 sayılı “6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkındaki” kanun incelendiğinde, yaşanan siyasal çalkantının etkisi ile birlikte plan yapma yetkisinin merkezileşmesi, tüm yetkinin tek elde toplanması kanunlaştırılmıştır. [Özcan, 2000].

Ayrıca bu kanunla birlikte, 1956 yılında hükme bağlanan ardından 1963 yılında iptal edilen, 6785 sayılı kanunun 42.maddesi 1972 yılında 6785 sayılı kanunla birlikte yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenlemeyle: 1933 tarihli 2290 sayılı Kanunun 6. Maddesinde %15 olarak belirlenen ve 6785 sayılı kanunda %25'e çıkarılan “zayiat”, 1605 sayılı kanunla ile %25 “düzenleme ortaklık payı” adı ile yeniden imar hukuku içinde yerini almıştır [Özcan, 2000].

²⁸775 nolu kanunda gecekondu tanımı; “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınsız, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak yapılmıştır.

1970’li yılların ikinci yarısında gelişen kooperatif örgütlenmeleri mevzii imar planı ile şekillenen ikincil konut bölgelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu kooperatiflerin birçoğu imar yetkisini elinde bulunduran Ankara Bürokratlarının mülkiyetindedir.²⁹

1.1.4.4. 1982-1999 Dönemi:

27 Mayıs 1960 askeri müdahalesi İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile uluslararası kamuoyunda kavramsal olarak yer eden “Sosyal Devlet” ilkesi ve bu ilkenin gerektirdiği demokratik, sosyal hakların var olmasını sağlayacak ortamı hazırlayan 1961 Anayasası’ nın yürürlüğe girmesi ile sonuçlanmıştır.

1960 askeri müdahalesinin ardından İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin kabulü ve hazırlanan demokratik sosyal yasalarla birlikte 1961 anayasası oluşturulmuştur. Ancak sivil yönetime geçildiği andan itibaren topluma verilen sosyal haklar, sendikalaşma hakkı ve güçler ayrılığı prensibi ile birlikte yasama, yürütme ve yargı erklerinin farklı organlara verilmesi, tüm bu yapının yürütme tarafından denetlenmesi kimi çevreleri rahatsız etmeye başlamıştır. 1972 askeri müdahalesi ile 1961 anayasası 55 madde birden değiştirilerek demokratik ve sosyal haklara sınırlama getirilmiş, yürütme erki güçlendirilmiştir [Keleş, 2006].

Ardından onaylanan 1982 Anayasa’nın 35. maddesinde düzenlenen “Mülkiyet hakkı” 1961 Anayasası ile aynı biçimde “Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” ve “bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir” hükmünü yinelemektedir. 1982 Anayasası 44. maddesinde “Toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek” görevi devlete verilirken, 169. maddesinde ise ülke topraklarının erozyona maruz kalmasını sağlayan en önemli değişiklik yapılmaktaydı: “Orman olarak bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen arazilerle, şehir, kasaba ve

²⁹ 1985 yılında imar yetkisinin merkez otoriteden alınarak belediyelere verilmesi ile kıyıya sınırı olan belediye meclisleri küçük yatırımcıların yatırımlarını manipüle edebilecekleri, kısa zamanda büyük karlar elde etmelerinin önü açılmıştır.

köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında orman sınırlarında daraltma yapılamaz”. Bu hükme dayanarak ülke ormanları yağmaya açılmıştır [Keleş, 2006].

Zaten yaşanan dönem itibari ile değişen sosyal ve ekonomik yapı ile birlikte kentsel arsa üretiminde sıkıntı yaşanmaktaydı ve ortaya çıkan bu uygulama ile rantın kent dışına orman alanlarına doğru yayılmasının önü açılmış, konut tipolojisinde yeni değişimler yaşanmıştır.

Küresel ölçekte “Ulus Devlet” anlayışının zayıfladığı, liberal ekonominin yükselmekte olduğu bu dönem içerisinde bir önceki dönemden kalma “kalkınma iktisadı” anlayışı rafa kaldırılmıştır. Bu yeni dönem içerisinde sosyal devlet ilkesi gereğince özelleştirmeler hızlanmıştır. Ülke içerisinde yaşanan ekonomik kriz ortamı, siyasal çalkantılar sonrasında 24 Ocak 1980 tarihinde alınan ekonomik kararlarla somutlaşan liberal ekonomiye entegrasyon süreci arkasından 12 Eylül 1980 askeri müdahalesi yaşanmış ve yeniden sosyal haklar kısıtlanmış, yeni bir anayasa oluşturulmuştur. Altında yeni ekonomik sisteme geçişin sancularına karşı gelişecek muhalefetin önünü kesmek olan darbe anayasası, 1961 anayasasından kalan kısıntıları da temizleyerek kendi sert tavrını ortaya koymuştur [Keleş, 2006].

Gülalp, IMF önlemlerinin her uygulanışını (1958, 1970, 1980) farklı zaman aralıklarıyla da olsa askeri müdahalelerin (1960, 1971, 1980) izlediğine dikkat çekmektedir [Keleş, 2006].

1980 sonrasında yaşanan ekonomi-politiğin değişimi sürecinde dışa dönük bir ekonomik yapıya bürünen ve dışa dönük finansal serbestliği benimseyen yapı ile birlikte yoğun faaliyet gösteren sanayi, yerini hizmet sektörüne bırakmıştır. Bu değişim kent merkezinde sanayi alanlarının ticari faaliyet gösteren hizmet sektörüne ve konuta dönüşmesinin önünü açmaktadır [Keleş, 2006].

1980 sonrasında çıkartılan Toplu Konut yasasıyla birlikte, toplu konut sunumu kurumsallaşmış, Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. 1983-1990 döneminde büyük inşaat firmaları ve TOKİ eliyle toplu konut üretimi büyük bir artış göstermiştir. Ancak bu konutlar yüksek ve orta gelir gruplarına yönelik olup, dar gelirlilerin konut talebini karşılayamamıştır. Toplu Konut Yasasında belediyelerin arsa arzı sağlama görevi somutlanmış ve kamu topraklarının özel mülkiyet sistemine aktarılması sağlanarak kentsel rantta bir artış gerçekleşmiştir [Keleş, 2006].

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte, imar planı yapma yetkisi belediyelere verilmiş ve bir ölçüde yerel yönetimlerin önemini arttıran bu gelişme, yerel politik süreçlerin en önemli gündem maddesini “kentsel rantın nasıl dağıtılacağı” biri haline gelmiştir [Keleş, 2006].

1985 yılında plan yapma yetkisinin merkezi otoriteden belediyelere geçmesiyle, ikinci konut kooperatifçiliği, kıyılardaki arazi spekülasyonunun en yoğun yaşandığı imarsız arazilere olan talebi arttırmıştır. İmarsız olduğu için yöre köylüsünün elinden ucuza alınan araziler, kooperatifler tarafından planlanıp parsellenerek imarlı arsalar haline dönüştürülmüştür. İmarsız kıyı arazilerine tek başlarına imar planı yaptıramayan birçok arazi sahibi de bir mevzii imar planına kavuşabilmek ve bu plan sayesinde parselasyon yapabilmek için bizzat kendileri kooperatif kurmuş, bu yöntemle spekülatif kazançlar elde etmişlerdir.

Bu gecekondulaşma ve yapsatçılık, hem geniş kitleleri harekete geçirerek onlara başka yollarla elde etmeleri mümkün olmayan getiriler sağlamış, hem de kentsel arsa piyasasını genişletmiştir. Kent mekanının, küçük sermaye sahipleri tarafından şekillendirildiği bu dönemde, sanayi sektöründe oluşan tekel rantlarıyla kolay kazançlar elde eden büyük sermaye, kentsel rantların paylaşım alanına girmemiştir.

1985 tarihinde uygulanmaya başlanan "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" ile mevzii imar planı ve ilave imar planı³⁰ kavramları yasal literatüre girmiştir. Hızla değeri artan kentsel arazi ardından bu yolla imarsız alanların imara açılarak yeni mülkiyet haklarının tanımlanması, yeni şehirler ve kentsel hizmetler oluşturulmasının önünü açmıştır.

2.11.1985 gün ve 18916 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanan ve kısaca Plansız Alanlar Yönetmeliği olarak anılan yönetmeliğin beş ve altıncı bölümlerinde köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda uygulanacak esaslar belirlenmiştir.

İfraz sureti ile meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerleri oluşturmak amacıyla, parsel alanlarının % 40’ını geçmemek kaydıyla alınacak

³⁰ Mevzii imar planı, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır. İlave imar planı ise, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır.

düzenleme ortaklık payı sonucu oluşan alanlar, köy tüzel kişiliğine bedelsiz olarak terk edilir hükümleri düzenlenmiştir. İskan dışı alanlar için 6785 nolu kanunda 20.000 m² olarak öngörülen minimum ifraz koşulu, bakanlık izni ile 5.000 m²ye düşürülebilirken, 3194 nolu imar kanunun ilgili yönetmeliğinde minimum ifraz, İskan dışı alanlarda önceden 5.000 m²'ye düşürülmüştür. Yönetmelikte önceki düzenlemeye paralel bir biçimde 5.000 m²'lik bu alanlarda toplam inşaat alanı katsayısını %5, inşaat alanının 250 m² ve yüksekliği 6,5 m olarak belirleyen hükümleri aynen korunmuştur.

3194 sayılı Kanunla getirilen düzenlemenin belediye ve mücavir alanların içinde veya dışında bütün plansız alanlar açısından getirdiği önemli bir olumsuzluk ise: “mevzi imar planı” tanımının ve sınırlarının belirlenmemesidir.

İmar Kanununun 26. Maddesinde, planı olmayan yerlerde sanayi kuruluşlarının adı geçen yer belediye ve mücavir alan sınırları içinde bile olsa başvuruları için Valiliklerden ön izin almaları ve bu ön izne dayalı uygun avan projelerin yetkilisince onaylanarak avan proje üstünden ruhsat verilmesi hükme bağlanmıştı. Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/26 sayılı karar ile iptal edilen bu hükümle sanayi yapılarının daha rahat yerleşmesinin önü açılmıştır.

Kısaca bu dönem içerisinde oluşturulan kanunlar ve yönetmelik maddeleri ile planlama kavramı parçacıl, çok merkezli bir yapıya bürünmüştür. Bu bağlamda teknik yetersizliklerle boğuşan belediyelerin ortaya koydukları planlar, planların gerçekleştirilmesi için gerekli siyasi otoritenin bulunmaması ve artan rantın mevzi imar planı ve ilave imar planları ile mevcut planları kendi istekleri doğrultusunda değiştirebilmesi ile rantı ve mülkiyeti yönlendiren bir araç haline gelmiştir.

Ayrıca dönem içerisinde 1983 yılında 2805-2960, 1984 yılında 2981, 1986 yılında 3290, 1987 yılında 3366 ve 1988 yılında 3414 sayılı imar afları kanunlaşmıştır. Ancak bu aflar mülkiyet bağlamında incelendiğinde en önemlileri 2981, 3366 ve 3414 nolu imar aflarıdır. 2981 sayılı af ilk kez tapu tahsis belgesi uygulanması ve gecekonduların sınıflandırılarak 4 kata kadar imar izni verilmiş olması, 3366 sayılı yasa ise her türlü kaçak yapıyı gecekondular olarak kabul ederek af kapsamına alması ve kaçak yapıların elektrik ve suyunun kesilmesi yerine harç ödemesi karara bağlanması ve 3414 nolu kanun gecekonduların satılabilmesinin önü açılmıştır.

Türkiye'de sermayenin kentleşmesi olarak ifade edilen 1980 sonrası dönem, kentsel taşınmazların yeniden üretimi anlamında "kentsel dönüşüm projeleri" ile karakterize edilebilir. Desantrilizasyon, ıslah imar planları, gecekondü dönüşüm projeleri ve büyük çaplı yol ve şebeke inşası vb. bunların her biri aslında birer "kentsel dönüşüm" olarak nitelenebilir.

1980'lerin sonunda kentsel yenileme projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Kentsel yenileme projeleri, kentsel toprakların mülkiyet düzeninde değişiklik yapan, arsaların kullanımını daha öncekinden farklı bir biçimde düzenleyen, kentsel alanda yüksek rantı yönlendiren araç haline gelmiştir.

1.1.4.5. 1999 Sonrası Dönem:

1999 yılı, yaşanan Kocaeli depremi kent ve mülkiyet algısında köklü değişimlerin yaşanmasına neden olan büyük bir kırılma noktasıdır.

Öncelikle afet güvenliğinin farkına varılmasıyla yapı denetim firmaları kurulması ve belediyelerin yapı kontrol işlerini bu bürolar vasıtası ile gerçekleştirmesi sağlanmıştır. 10 Temmuz 2000 tarihinde kabul edilen 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameyle yeni bir imar sistemi dönemi başlamıştır. Yaşanan 1999 Marmara depremi sonrasında yapıların teknik şartlara uygunluğunun artırılması amacıyla kurulan yapı denetim büroları ilerleyen yıllarda işlevlerini yitirerek yalnızca yerel yönetimlerle birebir kurulan ilişkilerle kolayla zenginleşmenin bir aracı haline gelmiştir. Diğer yandan belediyeler üzerinden alınan bu yetki piyasa şartları içerisinde ehil olmayan kişilere bırakılmıştır. Diğer yandan 8. Kalkınma planında da belirtildiği gibi 1999 depremi sonrasında yaklaşık üç milyon konuta ihtiyaç vardır. Bu nedenle geliştirilecek tüm politikalar konut yapımını teşvik etmek üzere düzenlenmiştir. Yapı denetim firmalarına yetki devri bu bağlamda düşünüldüğünde daha çok konut üretebilmek adına bir uygulama olarak değerlendirilebilir.

Avrupa birliği uyum sürecinde imar hukukunu ve mevcut yapı stokunu yeterli seviyeye çıkartmak ve yeni yapılacak konutların fenni, sıhhi ve teknik şartları sağlaması için politikalar geçirilmiştir. Bu bağlamda finans sektörünün konut sektörü ile entegre olması sağlanmıştır. Ulusal konut finans sisteminin yapıları oturtulmaya çalışılmış, düşük kredili, uzun süreçte geri ödemeli krediler kullanılmıştır. Kredi verebilmenin şartlara bağlanması, gerekli şartları sağlamayan konutların kredilendirilmemesi teknik anlamda önemlidir.

1999 sonrası yaşanan süreçte mülkiyet yapısının değişimi yasa yoluyla acımasız bir hal almıştır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve yasallaşmayı bekleyen Kentsel Dönüşüm Kanunuyla yerel yönetimin bakanlar kurulu kararı ile herhangi bir yeri kentsel dönüşüm alanı olarak ilan etmesi ve üzerine proje geliştirmesinin önü açılmıştır. Bir başka deyişle yönetimler istedikleri yerde proje geliştirip bedelsiz arsa temin edebilmektedirler.

Konuya İstanbul özelinden baktığımızda ilçelerin 1999 sonrası gelişen dönemde yerel yönetimlerin proje alanı ilan ettikleri büyük konut projeleriyle karşılaşmamak imkânsızdır. Her belediye kentsel dönüşüm adı altında yeni konut üretmekte, konutların kalitesi, projenin yer seçimi gibi kriterler göz ardı edilmektedir.

Bu noktada Ataşehir' in 1999 sonrası gelişimi, Maltepe Başbüyük ve Gülsuyu-Gülensu Mahallelerinde yapılması düşünülen projeler, Tarlabası Projesi vb. projeler örnek olarak verilebilir. 2004 yılında 5216 sayılı kanunla 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi sınırı il sınırı ile birleştirilmiştir. Böylece mücavir alan kavramı askıya alınmıştır.

1864 Turuk ve Ebniye Tüzüğü Düzenleme Yangınlardan Sonra Yapılmaktadır.
1882 Ebniye Kanunu Yangın Sonucunda ve Yolların Genişletilmesi Amacıyla Yapılmaktadır.
1902 Yılında İmar Müdahalesi Yapılmadan Önceki Rayiç Değer ve Müdahale Sonrası Değer Arasındaki Farkın Dörtte Birinin, Dört Eşit Taksit Şeklinde, Dört Yılda Belediyeye Geri Ödenmesi Karara bağlanmıştır.
1351/1663 Sayılı Kanun (2 Haziran 1930) Yangın Yerleri Dışında da Kullanma Yetkisi (Sadece Ankara Belediyesi İçin)
2290 Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933) İmar Uygulamasında %15 Oranında Toprak Alabilme Yetkisi Kanunlaşmıştır.
6785 Sayılı İmar Kanunu 42. Madde (1957) İmar Uygulamasında %25 Oranında Toprak Alabilme Yetkisi Kanunlaşmıştır.
1963 Yılında Anayasa Mahkemesi, İmar Uygulamasında %25 Oranında Toprak Alabilme Yetkisini İptal Etmiştir.
1605 Sayılı Kanun (1972) İmar Uygulamasında %25 Oranında Toprak Kesintisi Yapılabilmesi Yeniden Kanunlaşmış, DOP Olarak Adlandırılmıştır.
3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde (1985) Düzenleme Oranı %35'a çıkmıştır. Cami ve Karakol DOP Kapsamına Alınmıştır.
3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde (2003) Düzenleme Oranı %40'a Çıkmıştır. Milli Eğitim Bakanlığı'na Bağlı İlk ve Orta Öğretim Kurumları DOP Kapsamına Alınmıştır.

Şekil 1: Mülkiyeti Etkileyen Kanun Maddelerinin Tarihsel Gelişimi

1.1.5. Planlama ve Mülkiyet İlişkisi:

Kentsel planlama: bölgenin sosyal ve ekonomik refahı ile fiziksel gelişmesinin, çevreye duyarlı, sürdürülebilir bir ortamda sağlanması ilkelerini, koşullarını ve kolaylıklarını ortaya koymak ve geliştirmek için yapılan teknik ve sosyal bir çalışmadır. Planlamanın temel amaçlarından biri, nüfus artışına ve nüfus hareketliliğinden kaynaklanan konutlandırma sorununa yeterli sosyal ve fiziksel alt yapı sağlayarak toplumun sağlıklı çevrede yaşamasına zemin hazırlamaktır. Buna bağlı olarak düzenli bir kentleşme, ana hatları ile imar planlarının ve imar planına uygun yapıların yapılması süreçlerinden geçmelidir [Keleş,2006]. Planlamaya konu yapıların mevcutta şekillenmesinde jeolojik, sosyolojik, ekonomik faktörlerin etkisi vardır.

Yer seçimi kararları ve kentsel donatıların kent içerisinde yerleşim süreci doğal olarak kent içerisinde var olan tüm teknik ve sosyal altyapıyı, bu yapı üzerine kurulacak olan muhtemel üstyapıyı ve bu yapı içerisinde oluşacak sosyal yapıyı yönlendirmektedir. Dolayısı ile planlama yapısı itibari ile mülkiyeti ve mülkiyet ile oluşan kentsel makroformu şekillendirmektedir. Planlamanın atacağı her adım mülkiyet üzerinde değişimlere yol açacaktır. Bu nedenle planlama, mülkiyet kavramı ile ayrılmaz bir bütünlük içerisinde dir.

Çağdaş kent toprağı politikası, bireysel mülkiyet ile toplum ve kamu yararı kavramlarını bağdaştırmaya, bireysel arsaların toplum yararına aykırı kullanılışlarını önlemeye çalışmaktadır. Arsa politikası ne denli başarılı ise kent planlarının başarısı da o ölçüde artar.³¹ U. Radcliff, kent planlarının en iyi olanlarının toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir [aktaran Keleş, 2006].

Kente dair söylenen her sözün, atılan her adımın ve yapılan her müdahalenin aslında kent içerisinde, kentin yarattığı her türlü rantın çeşitli teknik ve bilimsel yollarla yönlendirilmesine, yeniden yapılandırılmasına neden olduğu söylenebilir. Yapılan tüm planlar, gerek kent içerisinde gerekse kent dışı alanlarda bir yapılaşma koşulu ya

³¹ İşte tam da bu noktada aslında hukuksal ve kurumsal gelişimini tamamlayamamış devlet yapısının savunduğı geniş kapsamlı planlama ve ardından gelişen konjonktür içerisinde liberal, kapitalist ekonomi-politiğin ortasında yeşeren rantın dağıtımı, planlar, yasa maddeleri yoluyla gerçekleşmiş, kent içerisinde yeni bir mücadele alanı olarak kentsel arsa rantı tanımlanmıştır. Aşılammış mülkiyet sorunları ile birlikte çözüm sunamayan; yasa maddeleri ile eli kolu bağlanmış; kimi zaman yönlendirilebilen planlama anlayışı ile “üreyen” planlar, çarpık kentleşmenin ve yeni kentsel rantın manipüle edildiğı, “yasallaştırma aracı” halini almıştır.

da kentsel fonksiyona atıfta bulunmaktadır. Salt olarak planların bu yönü bile mülkiyetin planlar ile yönlendirilebileceğini ortaya koymaktadır.

Tekeli' ye göre bir mülkiyet sistemi temel dört soruya yanıt vermelidir. Hangi yönetim anlayışı içerisinde yer alırsa alsın, mülkiyet kavramının kapsamı bu 4 soruya verilecek cevaplar ile şekillenmektedir. Bu sorular: bir nesnenin hangi koşullarda mülk edinilebileceği (*edinme ilkesi*), mülkiyete konu nesnenin hangi koşullarda bir başkasının mülkiyetine geçeceği (*değiştirme ilkesi*), bir nesneye sahip olan kimsenin o nesne üzerinde ne yapabileceği (*kullanım ilkesi*), bir nesnenin ilk üç nesneye aykırı olarak edinilmiş yahut el değiştirmiş ise bunun nasıl düzeltilebileceğidir. (*düzeltilme ilkesi*) [Tekeli, 1982].

Ranta konu arazi kentsel arazidir. Bu nedenle kentsel arazinin tanımlanması gerekmektedir. Kentsel arazinin oluşmasının üç şartı bulunmaktadır. Bu şartlar arazinin kent sınırları dahilinde yer alması, altyapısının tamamlanmış olması ve imar planlarında yapılaşma şartlarının belirlenmiş olmasıdır [Keleş, 2006].

Feodal yapıda var olan mülkiyet, toplumsal ve ekonomik yapıların değişimi ile birlikte gerek liberal gerek kapitalist sistemlerde aynı anlamı almıştır. Bu noktada değişiklik yalnızca sosyalist ve komünist devlet yapılarında yaşanmaktadır.

Mülkiyet kavramına getirilen eleştiriler kapitalist sistem içerisinde 3 ayrı başlık altında toplanmaktadır. Sahip olunan mülkün hiçbir kayda bağlı olmadan kullanımının yarattığı sorunlar³², mülkiyet sisteminin yarattığı haklar dağılımına dair sorunlar³³ ve üretim araçlarının mülkiyeti³⁴ [Keleş, 2006].

Bir arsanın kentsel arsa halini alması ile birlikte yaşanan değer artışı: arsaya kapitalini yatıran yatırımcı arsası, kent içerisinde yaşanan hızlı nüfus artışı ile kent içerisine çekilir ve bu yolla değeri artar. Ancak bu değer artışı hali hazırda kentin

³² Kapitalist sistemlerde oraya çıkan mülkiyet kavramının yine toplum içerisinde yarattığı sorunlardan birisi de kullanıma konu menkul ya da gayrimenkulün kullanımının sınırlandırılmasıdır. Her şeyden önce sistem içerisinde mülkün maliki tarafından sınırsız kullanılması çoğunlukla yalnızca kendisi üzerinde bir etki bırakmaz. Bu nedenle başkalarının özgürlük sınırlarını tehdit eder hale geldiğinde liberal ve kapitalist doktrin içerisinde söz konusu mülkün kullanılmasını yönlendiren, sınırlandıran gerek yazılı gerekse sözlü kurallar meydana gelmektedir.

³³ Her şeyden önce mülkiyet sisteminin nihai mihenk taşı adalettir [Keleş, 2006]. Tarladan kentsel arazi kavramına kadar uzanan süreç, liberal, kapitalist sistemlerin varoluşu ile tanımlanmaktadır. Bu noktada liberal ve kapitalist sistemlerin yarattığı yoğun eşitsizlik kentsel mülkiyet bakımından rantın meydana geldiği alanlarda yaşanan işgal, el değiştirme gibi kuramların tamamına zıt bir şekilde eşitsizliğin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

³⁴ Üretim araçlarının mülkiyete konu olması neticesinde üretim araçlarında emeğin meydana getirdiği artı değer kapitalistin sermayesi haline gelmektedir. Bu durum toplum arasında mülkiyetin varlığına esas olan adalete ters düşmesi.

gelişimi ile birlikte kentsel vasıflar atfedilen arsanın top yekûn toplum tarafından yaratılan artı değeridir. Bu noktadan hareketle, aslında kent içerisinde yaratılan rantın temel devlet ve toplum arasında yaratılan ortak bir payda olduğu ortaya çıkmaktadır. Ve asıl mesele yaratılan bu rantın nasıl paylaşılacağıdır.

Kentsel arsaya sahip olan malikin sağlayacağı faydanın anlaşılabilmesi bu mülkü elde etmek adına ortaya koyabileceklerini göstermesi açısından önemlidir. Bu hal aslında kentsel araziler üzerindeki spekülasyonun ne kadar akçeli bir yapıda olduğunun göstergesidir.

Tekeli, kentsel arsa üzerinde mülkiyet hakkının malik tarafından savunulmasını dört başlık altında şöyle tanımlar: İlk olarak kentsel arsayı elinde bulunduran, değişik kentsel işlevler atfedilen arsa üzerinde kendisi herhangi bir yapı geliştirebileceği gibi, bu hakkını kiralama sistemi üzerinden bir başkasına süreli devrederek gelir elde edebilir. Konut olarak kullanıyorsa malikin yer aldığı arsa çevresinde kentsel işlevlerin gelişmesi ile birlikte yeni kentsel statü elde eder ve sosyal sınıflar içerisinde çaba sarf etmeden sınıf değiştirebilir. Malik birikiminin enflasyonist bir biçimde erimesinin önüne geçer. Toplumun yarattığı birikime herhangi bir üretim sürecine katkıda bulunmadan el koymanın önünü açar³⁵ [Keleş, 2006].

Tüm bu aktarılanlarla birlikte kentsel arsa üzerinde mülkiyet hakkına kısıtlama getirmek: kentin işleyişini sağlıklılaştırmak ve mülkiyet sisteminin temelini oluşturan adalet kavramını işler hale getirmek adına gereklidir. Ancak bu iki kavramı birbirinden ayrı olarak düşünen ve herhangi birisinin işletilmesi ile sorunun ortadan kalkabileceği düşüncesinin sığılığı, yapılan her planın tadil edilmesi, yasa dışılığın aşılammış olması ve en önemlisi halen belirli bir kentsel seviye yakalayamamış olmamızla sabittir. Bu noktada çözüm her iki kavramın bütüncül bir bakış ile ele alınmasıdır.

³⁵ Bu noktalar malik tarafından savunulan kazanım maddeleri olmakla birlikte, kentsel gelişme ve planlama süreçleri içerisinde rantın yönlendirilmesi ve belirli bir noktada aktarılması bu 4 madde üzerinden gerçekleşmektedir. Örneğin kentsel gelişim süreci içerisinde kentsel sınırlar dâhilinde yer alan kentsel arazinin yanında plan ya da çeşitli kanunlarla büyük ölçekli bir kentsel donatının getirilmesi, büyük yaya yollarının konumlandırılması ya da herhangi bir kentsel hizmetin getirilmesi ile bölgede belirli bir değer artışı yaşanacaktır. Her ne kadar 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi gereğince bu durumlarda arazinin %40'ına kadar bedelsiz kamulaştırılabilse de değer artışı kalan %60 lık bölümden fazla olduğu, diğer bir deyişle konumlandırılan kentsel donatı ile bölgede yaşanan marjinal değer artışı kesintiden sonra kalan %60 lık bölümden fazlasıyla karşılanarak malikin bu durumdan emeksiz kar etmesi, toplumun yarattığı rantın belirli bir yönde manipüle edilmesine örnektir.

Tekeli, bu durumu şöyle değerlendirmektedir. “Eğer mülkiyet haksız değer elde etme aracı olmaktan arındırılmazsa, sistem içinde plan dışında kalarak bu değere el koyma güdüsü sürekli kalacaktır. Bu güdü ise sürekli plan dışı kalmanın yollarını arayacaktır.” Yani aslında plan dışılığı destekleyen içgüdü, kent içerisinde oluşan ranttan pay alabilme beklentisidir. Bu beklenti devam ettiği müddetçe mülkiyet, kentleşme ve yasa dışılığa dair köklü bir çözüm sunulamayacak, gerçekleşen kimi parçacıl çözümler yalnızca rantın belirli “bir kesim” dahilinde eşit dağıtılması ile sonuçlanacaktır [Tekeli, 1992].

Ancak bu noktada hedefi en başından mutlak adalet olarak belirleyen mülkiyet kavramının yapısı değiştirilemeyecektir. Değişmeyen bu yapı ile birlikte plan istenilen kesimi cezalandırabilecek ya da belirli bir kesime ödül olarak sunulabilecek rantı yöneten yasal bir yapıdan öteye geçemeyecektir.

Diğer yandan planlama ve mülkiyetin bire bir kesiştiği kavram “kamu yararadır”. Oldukça tartışmalı olan bu kavram üzerinden mülkiyetin sınırlandırılması, engellenmesi ya da bir başka yere transferi mümkün kılınmaktadır. 1980 sonrasında gelişen süreçte kentsel arsa üzerinde rant artışı ve spekülasyonun başlangıcı bu kavramın var olması ile hızlanmıştır. Orman alanları, ekolojik koruma sınırları dahilindeki alanlar, sit alanları, kentsel gelişme bağlamında teknik olarak yerleşilmemesi gereken yerler yüksek kamu yararı kavramına sığınarak imar hakkı elde etmişler: bu alanlar rantın yeniden yaratıldığı alanlar olarak işlev kazanmışlardır. Kavramın anlaşılması ve doğru yorumlanması bu bağlamda önemlidir.

Sonuç olarak kanun maddeleri ve yapılan planlar kent içerisinde mevcut rant yapısına müdahale etmektedir. Bu yönü ile yapılan her müdahale, oluşturulan her kanun maddesi ve plan, adalet temeline dayalı, beslendiği toplumsal yapının çıkarını gözetken, bireysel çıkarları göz ardı edebilen yapıda ve güçte olmalıdır.

1.2. RANT:

Bu kısımda, ranta dair derinlemesine bir araştırmadan çok, çalışmanın ikinci bölümünde cevap aranan sorulara yanıt vermek üzere, araç olarak kullanılacak olan, rantın kapsamı, farklı anlamları ve planlama ile kurduğu ilişkinin ortaya koyulması hedeflenmektedir. Bu bağlamda kentsel rantın mekanda izinin hangi veriler üzerinden sürülebileceği, iki farklı başlık altında tartışılacaktır.

Bu bağlamda rantın ortaya çıkışı, tarihsel gelişimi ve farklı ele alınış biçimleri, ardından Türkiye’ de kentsel rantın gelişimi, hukuki bağlamda kentsel rantın önünü açan kanun maddeleri ve rantın planlama ile ilişkisi incelenecektir.

1.2.1 Rant Kavramı ve Rant Kuramları:

Rant kavramı, ekonomi kuramı içerisinde birçok kez yorumlanmış, zamanın akışı içinde değişen ekonomik koşullara paralel olarak farklı ele alınış biçimleriyle ve tarifi de farklılık göstermektedir.

Fransızca, rente sözcüğünden dilimize giren kavram: genelde tarla, arazi vb. gibi taşınmaz sahibinin toprağı işleme, kullanma hakkı karşılığında belli zaman dilimlerinde elde ettiği emeğe dayanmayan gelir olarak toprak rantı ya da sosyal, ekonomik koşullar nedeniyle ortaya çıkan ekonomik yapı sonucu bir ya da birkaç üretim etmenin olağan getirisine eklenen fazladan kazanç anlamına gelmektedir [Büyük Larousse, 1995].

Keskinok ise: kapitalist üretim tarzında toprak mülkiyetinin iktisadi bir biçimi olan rant, artı değerın üretimi ve bu birikimin mekansal olarak yoğunlaşmasıyla doğrudan ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır [Keskinok, 2006].

En geniş anlamıyla rant: bir toprak parçasını belirli bir süre kullanmak için, kullananın toprak sahibine ödediği bedel, kiradır. Ancak Boratav, bu tanımı bir adım ileriye götürerek rantı: “devletin çeşitli uygulamalarla bireysel, endüstriyel veya sektörel olarak özel teşebbüs lehine herhangi bir çıkar avantajı yaratması: bu avantajın realizasyonu ve paylaşımı” olarak tanımlamıştır. Bir başka deyişle toprak sahiplerinin üretime hiçbir katkıda bulunmadıkları halde üretimden aldıkları pay, o toprağın rantı olarak tanımlanabilir [Boratav, 2006].

Marx rant kuramını bulan kişinin, sanılanın aksine Ricardo olmadığını, daha öncesinde West ve Malthus tarafından rant kavramının ele alındığını ancak asıl

kaynağın Anderson olduğunu belirtir. Marx'ın bahsettiği Malthus, ranta el koymanın haklı olduğunu savunarak, tanrının insana bahsettiği toprağın en değerli niteliğinin (onu işlemek için gerekli olandan daha fazla insana bakabilme niteliğinin) doğal bir sonucu olduğunu belirtir ve rant toprağın verimliliğinden kaynaklanan farklılıklara dayandığını savunur [aktaran Marx, 1999].

Malthus için rantın temeli verimlilik farkından kaynaklanmaktadır. Bu bağlamda Malthus ve Ricardo rant tanımları benzerdir. Ricardo rantı “toprağın özgün ve yok edilemez güçlerinin kullanılarak elde edilen üründen toprak sahibine ödenen parça” olarak tanımlar. Malthus ve Ricardo arasındaki en önemli fark, Ricardo' nun kapitalist tarafta durması ve rantı toprak sahiplerinin kapitalistlerden elde ettikleri haksız kazanç olarak tanımlamasından kaynaklanmaktadır [aktaran Marx, 1999].

Ricardo'nun kuramında topraklar rant bağlamında en verimlisinden en az verimli olanına göre sıralanmakta ve rekabet her zaman toprak sahibinden toprağı kiralayan kapitalist çiftçiler arasında kar oranının eşitlenmesine dayanmaktadır. Ancak bu noktada Marx farklılık rantının verimli topraklardan verimsiz topraklara doğru bir akış şeklinde gerçekleşebileceği gibi verimsiz topraklardan verimli topraklara doğru bir akış şeklinde de olabileceğini savunur ve Ricardo kuramını eleştirir [aktaran Marx, 1999].

Öte yandan rantı ve karı “yasallaştırılmış soygun” olarak niteleyen yine bu dönemin önemli iktisatçılarından Hodgskin, rantın, toplam rant miktarıyla fiyatı artırdığını: bu nedenle rantın ve karın arttığı oranda, emekçinin mallar için ödemesi gereken fiyatın da artacağını belirterek Smith ve Ricardo'yu eleştirir ve rantı da, karı da gereksiz görür [aktaran Marx, 1999].

Çalışma içerisinde ele alınan rant toprak rantı, özellikli olarak kentsel ranttır. Toprak rantı kapitalist üretim sistemi içerisinde, kentsel gelişme sürecinin önemli ve ayrılmaz bir parçası olmakla beraber kentsel çatışmanın kaynağı olarak gösterilebilir. Diğer yandan kapitalist üretim tarzının varlığını sürdürebilmesi için kentsel gelişme zorunludur. Zira ancak kentsel gelişme neticesinde yeni tüketim ve üretim mekanları meydana getirilebilir ve sistem mevcudiyetini devam ettirir.

Toprak rantı: üretim faktörü olan toprağın üretiminden aldığı pay ya da toprak faktöründen belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bedeldir. Bu kapsamda toprak rantının sözlük tanımı: mülk sahibinin toprağını kullanma hakkı karşılığında

belli süreler sonunda elde ettiği emeğe dayanmayan gelirdir. Kapitalist üretim tarzında toprak mülkiyetinin iktisadi bir biçimi olan rant, artı değerın üretimi ve bu birikimin mekansal olarak yoğunlaşmasıyla doğrudan ilişkilidir [Keskinok, 2006].

Üretimi mümkün olmayan ve rantın temel konularından olan topraklar kullanım amacına göre tarımsal toprak ve kentsel toprak olarak sınıflandırılmaktadır:

Tarımsal toprak: tarımsal üretim amacıyla kullanılan bir doğal kaynak olup piyasa değeri, üretebileceği tarımsal ürün potansiyeline göre oluşmaktadır. Tarımsal toprak, kentsel arazi spekülasyonunun³⁶ bittiği yer kadar kentten uzaktadır [Tekeli, 1992]. Tarımsal toprak üzerinde kentsel toprak üzerinde yaşanan kentsel rant, tarımsal toprağın kentsel toprağa dönüşme ihtimaline göre belirlenmektedir. Gerçekte tarımsal toprak üzerinde kentsel rant mevcut değildir.

Kentsel toprağın diğer bir adı da arsadır. Bir toprağın arsa sayılabilmesi için kent planlaması, belediye hizmetleri ve toprağın konumu gibi faktörler dikkate alınmaktadır. Kentsel arsa "Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir: altyapı ile donatılmıştır ve imar planı ile hakkında bir karar getirilerek üstünde ne tür kullanışların yapılacağı belirlenmiştir [Tekeli, 1992].

Keleş: "kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek arazi" olarak tanımlamıştır [Keleş, 1990].

Öztürk, kentsel toprağı, imar planıyla üzerine bir karar getirilmiş ve altyapıya sahip alanların yanı sıra kentin gelişme alanı içerisinde bulunan tarımsal üretim dışında amaçlarla kullanılan ya da boş bırakılan, fiilen yerleşim halinde bulunan ve kentsel hizmetlerden faydalanan alanlarda yer alan topraklar olarak tanımlamaktadır [Öztürk, 1992].

Tekeli, kırsal toprakta imar hakkı olmadığını, ancak gelecekte imar hakkı verilme olasılığının yüksek olduğunu ve bu gelecekle ilgili öngörünün rant beklentisi oluşturduğunu ifade etmektedir. İmar parseli haline getirilip üzerinde imar hakkı tanınan toprak yalnızca kentsel arazidir. Tekeliye göre imar hakkı verilme olasılığı kentsel topraklarda el değiştirme sürecini hızlandırmakta ve kentlerin çevresindeki tarımsal topraklar hızla kentsel topraklara dönüşmektedir [Tekeli, 1992]

³⁶ Gelecekte oluşabilecek değer ve fiyat artışlarından yararlanmak için mülk sahipleri tarafından arsaların boş bekletilmesine ve kentsel kullanıma ayrılmamasına arsa spekülasyonu adı verilmektedir [Sancar, 1996].

Rant tarım toprağının kent toprağına dönüşümünde ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kentsel toprağın ortaya çıkış sürecinin anlaşılması kentsel rantın anlaşılabilmesi adına gereklidir.

Kentsel toprak üretiminin nüfus artışı ile kent sınırlarının yetmemesiyle kaçınılmaz olarak gerçekleştiğini söylemek mümkündür. Kent çeperlerine doğru başlayan bu gelişme istemi kırsal alana doğrudur. Çeperde yer alan kırsal topraklar, yakın (civardaki imar faaliyetleri, büyük donatının yer seçimi, doğal sınırlayıcılar) ve/veya uzak çevresinde meydana gelen değişimler (ülke ölçeğinde: enflasyon hızının düşmesi, kentsel politikalar, kent ölçeğinde: kent nüfusunun artışı v.b.) nedeniyle değer artışına konu olmaya başlarlar. Bu değer artışı kırsal alan çevresinde kentsel yerleşimlerin çoğalması, kentsel arsa sorununun baş göstermesi, çevresinde çeşitli büyük donatıların yer seçmesi, doğal yönlendiriciler nedeni ile yerleşime uygun kısıtlı yerlerden biri olması gibi nedenlerle yaşanmaktadır. Kırsal toprakta değer artışı, kentsel toprak olma spekülasyonunun ortaya çıkmasıyla başlar. Kent toprağının artışı ile sonuçlanan bu süreç bir yandan kentsel toprakta nüfus artışının devam etmesiyle birim alanın daha yoğun kullanılmasına (kat artışı) ve toprağın kullanımın çeşitlenmesine (kullanım farklılıkları) neden olmaktadır [Kartal, 1977].

Bu bağlamda üretilemez bir meta olarak bilinen toprağın kentsel toprak haline getirilerek üretilebilir hale geldiği görülmektedir. Toprağın tarımsal topraktan kentsel toprak halini alması sırasında bir değer artışı yaşanmaktadır. Bu artış kentin toplam olarak yarattığı değerdir. Tekeli kentsel ve tarımsal toprak arasında yaşanan bu değişim sürecinin kabul edilmesiyle, değer artışına mülk sahibinin tarafından el koyduğunu, değişim sırasında yaşanan değer artışı sürecini anlamının kolaylaşacağını belirtmektedir [Tekeli, 1992].

Diğer bir deyimle yaşanan haksız değer aktarımının anlaşılması, kentsel toprak üretiminin doğal sonucu olan, önlenemez ama yönlendirilebilir değer artışının, gerçekte toplumun yarattığı bir artı değer ve bu yönü ile toplumsal bir hak olduğunun idraki ile mümkündür.

Rant kavramının kaynağını ve ortaya çıkış nedenlerini tanımlayan klasik, neoklasik ve Marksist olmak üzere üç temel yaklaşım bulunmaktadır.

Klasik ekonomi kuramında rant: bir üretim faktörü, toprağın fiyatı olarak tanımlanmaktadır. Bu yaklaşımın öncülerinden David Ricardo, rantın temelini

toprağın verimliliğine dayandırmaktadır. Ricardo'ya göre bir toprağın geliri topraklar arasındaki verimsel farktan kaynaklanmaktadır. Toprakların birbirlerinden farklı özelliklere (verimlilik, ulaşılabilirlik v.b.) sahip olması rantı yaratmaktadır. Rant her zaman eşit miktarlardaki iki sermayenin ve emeğin kullanımı sonucunda elde edilen ürünler arasındaki farktır [Ricardo, 1997].

Ricardo, rantın: topraktaki verimlilik farklarından doğduğunu ve toprağın kıt olmasından kaynak bulunduğunu söyler: "Eğer bütün topraklar aynı niteliklere sahip, miktar itibariyle sınırsız ve nitelik itibariyle yeknesak olsalardı, özel durumlarda elde edilen kazançlar hariç, onların kullanımı için hiçbir şey istenmeyecekti. Fakat, toprak miktar itibariyle sınırsız olmadığından, nitelik itibariyle homojen olmadığından ve nüfusun ilerlemesiyle, düşük verimlilikteki veya daha az avantajlı topraklara gidileceğinden onun kullanımı için daima bir rant ödenecektir." Dolayısıyla, Ricardo'nun yaklaşımında rant, toprağın üretime bir faktör olarak katılımıyla değil, üretim zorunluluklarından ötürü toprağın kıtlaşması nedeniyle toprak sahibine ödenen bir pay olarak ele alınmaktadır [Ricardo, 1997].

Ricardo'ya göre, kar, ücret, rant biçimindeki bölüşüm, kapitalizm dinamiğinin belirleyici unsurudur: kar, sermaye birikiminin kaynağı olmakta, sermaye birikimi ise bölüşümü ve dolayısıyla karı belirlemektedir. Bölüşüm ve birikim arasındaki karşılıklı ilişkiler, Ricardo'da rant ile kar çelişkisinin kurallarına tabidir: sermaye birikiminin kaynağı olan kar, kapitalizmde üretim güçlerinin gelişmesini sağlayan temel unsurken, rant giderek üretim güçlerinin gelişmesini sınırlamaktadır [Ricardo,1997]

Marx'a göre Ricardo, rant ile farklılık rantını kastetmektedir: çünkü Ricardo, farklılık rantından başka rant olmadığını varsaymaktadır. Hiçbir değer yaratılmadan ve hiç emek harcanmadan, var olan arazinin değeri o arazide üretilen malların değeri ile belirlenmektedir. Ürünlerin piyasadaki değeri, piyasa ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Bu durumda düşük verimli topraktan daha verimli olan toprakların ürünleri piyasada bir artı-değer sağlamaktadır. Rantın kaynağı bu artı-değerdir. Öte yandan, bu teoriye göre, nüfusun artması ve ekonominin gelişmesi ile rantta bir artış olacaktır. Çünkü artan talep karşısında verimi düşük olan topraklar kullanılmaya başlanacaktır. Dolayısıyla ürünlerin piyasa fiyatları artacak ve üretim maliyetleri artmayan verimli topraklardan elde edilen rant da yükselecektir [aktaran Marx, 1993].

Klasik ekonomistler toprak kullanımında mekansal farklılaşmanın talepten kaynaklandığını ileri sürer. Neoklasik ekonomistlere göre toprak pazarının işlevi toprak sahibine gelir sağlaması ve daha fazla kar getirmesi için toprağın kullanıma açılmasıdır. Neoklasik rant kuramı modeli, belli bir toprak pazarındaki arz ve talep sahipleri olarak işlev gören ekonomik etmenlerin davranışları üzerine kurulmuştur. Toprak kullanımının Neoklasik yaklaşımında sadece talep üzerinde durulmaktadır. Kent toprağına olan talep özel kullanımlar için belli yerlerin çekiciliğı ve ulaşım fiyatları tarafından etkilenir ya da belirlenir. Neoklasik analize göre üreticiler tarafından oluşturulan tüm artı-değer biçimleri, ranttır.

Marksist yaklaşımda, Neoklasik yaklaşımdan farklı olarak, tarihsel ve toplumsal ilişkiler belirleyicidir ve rant kuramının temelinde sınıf ilişkileri vardır. Marksist rant analizi, toprağın kendisi, toprak mülkiyeti ve sermaye arasındaki üçlü ilişki çerçevesinde yapılmaktadır. Marksist yaklaşıma göre rant, bir miktar toprağın kullanma hakkını elde etmek için toprak sahibine bir bedel ödenmesidir. Toprak satıldığında rantı sermayeye dönüştürerek satış bedeli ile birlikte satın alan sermayedara geçer. Bu yaklaşım, Neoklasik analizden farklıdır. Çünkü Neoklasik analizde üreticilerin artı değerlerinin bütün biçimi rant olarak tanımlanır.

Toprakta yapılan tüm iyileştirmeler toprağı bir artı değer katar. Marx, toprağı geçici ya da sürekli bir biçimde yatırılan sermayeyi “toprak sermaye” olarak adlandırmakta ve bunun sabit sermaye kategorisine dahil olduğunu ifade etmektedir. Toprağı eklenen sermayenin faizi ve topraktaki iyileştirmeler, toprak rantının bir kısmını oluşturabilir: ama bu, gerçek toprak rantı değildir. Toprak sahibi toprağını yeniden kiralarken toprağı yatırılan sermayenin faizini toprak rantına ekler. Bu şekilde rantı artırmış olur ve toprağın değerini yükseltir. Satış yapılacaksa, yalnızca toprak değil, aynı zamanda toprağı eklenen sermaye de satılmaktadır. Böylece toprak sahibi kendisi hiçbir faaliyette bulunmadığı halde toplumsal gelişmenin yarattığı bir kazanç elde eder. Toprak rantının ardındaki üretim ilişkilerinden, dolayısıyla mülkiyet ilişkilerinden söz etmek, toprak rantı ve mülkiyet arasındaki ilişkinin tanımlanmasını gerektirmektedir. Çünkü rant, topraktaki özel *mülkiyet* bölüştürülmesidir. Üretim ilişkileri üstünde toplumun hukuksal, siyasal, dinsel, ideolojik vb. üstyapısının oluştuğı ekonomik altyapıyı oluşturur [Hançeroğlu, 1999].

Topraktaki özel mülkiyet nedeniyle toprak sahipleri, toprak kullanımı üzerinde bir sınıf tekeli oluştururlar. Kapitalist ekonomilerde -tarımsal ya da kentsel toprak rantı

olsun-rant, tekel, mutlak ve farklılık rantı olarak ortaya çıkmaktadır. Tarımsal toprakların kentsel toprağa dönüşmesi sürecinde topraktaki iyileştirmeler (imar haklarının verilmesi, altyapı yapılması, vb) toprak rantını, dolayısıyla toprağın değerini artırır. Marx, yapı sahipliğinden elde edilen rantın, toprak rantına ek olabilecek toprağa katılan sabit sermaye faizi olarak görmektedir. Tekel rantı ve mutlak rant kentlerin büyümesi ve farklılaşmaları nedeniyle daha çok önem kazanır. Farklılık rantı farklı konumlardaki üretim hacmi farklılıkları tarafından yapılandırılan ve ulaşım maliyetleri ilişkileriyle mekansal olarak bütünleştirilmiş görece mekanda anlam kazanır. Bireysel ve sınıf tekelci rantlar konuma, faaliyet biçimine gelir gruplarına ve rantıye sınıfının kamu kararlarını kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirmelerine gücüne bağlı olarak öne çıkmaktadır. Bireysel ve sınıf tekelci rantların genel rantlar içerisinde egemen konuma gelmesi kapitalist piyasa ekonomisi ve buna göre şekillenen siyasal ve yasal sürecin bir yönüdür [Harvey, 2003].

Günümüz kapitalist ekonomik sisteminde rant sermaye faiziyle karışmış ve böylelikle kapitalizmin gelişmesinde rant artışları çok büyük bir önem kazanmıştır. Kentsel büyüme aracılığıyla rant değerlerinde ve sabit sermayede artış sağlanmaktadır. Böylelikle, kentsel sistemde toprak ya da mülk sahiplerinin beklentisi toprak ve mülk değerlerinin yükselmesidir. Rant ancak koşullara bağlı olarak belli bir üretim tarzı ve mülk sahipliğiyle ilgili bazı kurumlara bağlı olarak var olabilir.

Marx'a göre rant, toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeniyle toprak sahibine emek ürünü olarak değil, doğal varlıkların (toprağın) kullanımı için ödenen bedeldir. Temel sorun bu bedelin yani rantın kaynağının belirlenmesidir. Bu bağlamda Marx, özel mülkiyet temelinde rantı: toprağı işleme tekeli (diferansiyel rant), topraktaki mülkiyet tekeli(mutlak rant) ve tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma gücü(tekel rantı) olmak üzere üç süreç içerisinde değerlendirir [Marx, 1993].

Kentsel rant çalışmalarında Marx'ın rant kategorileri kullanılmakta ve bunların kentsel bağlama uygulanmasına yönelik tartışmalar yapılmaktadır. Bu nedenle, öncelikle, Marx'ın kapitalist üretim sisteminde ortaya çıkış kaynaklarına göre ayırdığı rant tiplerine kısaca yer verilecektir. Bunlar: mutlak rant, farklılık (diferansiyel rant) rantı ve tekel rantıdır [Marx, 1993].

1.2.1.1 Mutlak Rant:

Mutlak rant kavramı bağlamında hiçbir üstünlüğü olmayan toprakların da sahibine bir bedel ödenir. Bu değer toprağın konum, verim, yakınlık gibi etkenlerden ayrı düşünüldüğünde mülk sahibine özel mülkiyeti vesilesi ile ödenen değerdir. Bu değer mutlak rant olarak adlandırılır.

Marx'a göre mutlak rant en yalın haliyle, topraktaki özel mülkiyet tekeline kaynaklanmaktadır ve "ham ürünün ortamla fiyat üzerindeki fazla değer" olması bağlamında kapitalizmin asli unsurudur [Marx, 1999].

Mutlak rant, sermayenin belirli mekanlara yatırılmasının önüne engeller konulmasından kaynaklanır. Toprağa olan talebin artması, kira ve satış fiyatlarının artması ve imar haklarının artması beklentileriyle toprağın arz dışında tutulması ile mutlak rant oluşur. Aynı zamanda devlet politikaları ile kamu topraklarının kullanıma açılmaması ve plan yapılmaması ile de devlet, mutlak rantın oluşumuna neden olabilmektedir [Tekeli, 1992].

Leninde mutlak rantın toprak tekelinin sonucu olarak ortaya çıktığını belirtir ve mutlak rantın farklılık rantının özel bir biçimi olduğunu savunan Bulgakov'a karşı çıkar. Lenin'e göre toprağın kıtlığı toprak üzerinde mülkiyet ilişkilerinin kurulmasından değil üzerinde üretim yapılması ve üretim unsuru olarak ekonominin konusu olmasından kaynaklanmaktadır. Diğer bir deyişle toprağın kıtlığının nedeni ekonomik faaliyete konu olmasından ileri gelmektedir. Bu bağlamda Lenin toprak üzerindeki mülkiyetin tekel olduğunu, toprak sahibinin bu tekele dayanarak çiftçiden rant aldığını ve bu rantın topraktaki özel mülkiyetten kaynaklandığını söyler [Harvey, 2003].

Bir başka deyişle toprak üzerinde mevcut mülkiyet tekeline kaynaklanan mutlak rant olgusu, toprak arzının arttırılmamasıyla oluşan kıtlık nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda Harvey, kapitalist üretimin özel mülkiyet kurumunu yıkacak durumda olmadığını zira kendi varlığının ve yasal dayanağının üretim araçlarının mülkiyetinden geçtiğini belirtir [Harvey, 2003].

Artan nüfusla birlikte mevcut topraklar gereksinmeler için yetersiz hale gelir ve toprağa sahip olanlar, fazladan bir rant elde ederler. Bu ranta aynı zamanda kıtlık rantı da denilmektedir. Mutlak rant kentsel toprağın konumundan bağımsız bir biçimde oluşur. Toplu konut girişimcileri, özel kişiler ya da kamu kurumları, toprakları boş

tutarak, plan üretmek ya da üretmeyerek, altyapı hizmetlerinin götürülmesini geciktirerek v.b. yollarla mutlak rantı üretirler.

Toprakta özel mülkiyetin kaldırılması halinde, ortadan kalkacak rant türü mutlak rant olacaktır: farklılık-fazla karı ile tekeli-fazla kar varlıklarını sürdürecektir ve bütün bunlar ranta dönüşmeden sermaye sahiplerinin elinde kalacaktır. Genel sermayeden toprak sermayesine doğru akan ek karlar ve artı değer, böylece sermaye birikim sürecinin güçlenmesini sağlayacaktır.

Topraktaki özel mülkiyet tekeli, sermayenin sanayiden tarıma serbestçe aktarılmasına engel olmaktadır. Bu yüzden tarımda sermayenin organik bileşimi sanayideki sermayenin organik bileşiminden düşüktür. Bir başka deyişle, aynı sermaye ile tarımda, sanayide olduğundan daha fazla artı değer üretilir. Eğer sermaye sanayiden tarıma serbestçe akabilseydi tarımda yaratılan artı değer fazlası, sermayenin organik bileşimi düşük olduğu için, sanayi sermayesi ile tarım sermayesi arasında bölüşülmüş olacaktı. Ne var ki, toprağın özel mülkiyeti kapitalistler arasında bu bölüşüme izin vermez. Toprak sahipleri, toprak üzerindeki özel mülkiyet hukuku gereğince, sermayelerini toprağa yatıran kapitalistten artı-değerin bir kısmını alırlar ki, bu mutlak ranttır. Toprak sahipleri, rant yaratmak üzere yeni topraklarda sermaye yatırımını durdurmaktadır. Üretimin genişlemesine bir engel oluşturan bu durum mülkiyetin (toprağın) pazar değerini artırır. Sonuçta, bütün topraklar yüksek değerler elde eder ve mutlak rantın ödenmesi kaçınılmazdır.

1.2.1.2 Farklılık Rantı (Diferansiyel Rant):

Farklılık rantı toprağın sahip olduğu verimlilik, konum ve üzerinde var olan sermaye yatırımları nedeni ile diğer topraklara göre sahip olduğu üstünlüklerden kaynaklanan rant olarak değerlendirilebilir.

Toprağın yüksek verimliliği, pazara yakınlığı, bedava sulama olanağının var olması gibi doğal üstünlükler, toprağı işleten çiftçi tarafından kullanılacak ve bu durum, böyle bir toprağı işleten kapitalist çiftçinin diğerlerine göre ek kar edinmesini mümkün kılacaktır. Farklılık fazla karı diyebileceğimiz bu kar çiftçi tarafından toprağı işletme bedeli olarak toprak sahibine ödendiğinde, farklılık rantına dönüşür [Güler, 1992].

Marx'a göre farklılık rantı toprağın verimliliğidir ve konumu ile ilgilidir. Bu noktada Marx'ın vurgusu, aynı ölçüdeki farklı toprak parçalarına uygulanan eşit yatırımın getirisinin eşit olmamasıdır [Marx, 1993].

Farklılık rantı iktisatta Ricardo' nun adı ile anılmaktadır. Marx, Ricardonun rant teorisini: toprak mülkünün sahibini ihmal ettiği için eleştirmektedir. Marx, farklılık rantlarının varlığını kabul etmesine karşın, bu tür rantın, sadece sermaye ve emeğin farklılaşmış uygulamasından değil, görece konumsal üstünlükten de kaynaklandığını ortaya koymuştur [Harvey, 1982].

Ricardo farklılık rantını sağlayan üç etken vardır:

- a) Çeşitli topraklar arasındaki verimlilik farkları
- b) Pazarla olan ilişkisi bakımından topraklar arasındaki konum farkları
- c) Toprağa yatırılan ek sermayeden sağlanan verimlilik farkları

Farklılık rantının ortaya çıkması başlıca iki şekilde gerçekleşir. İlk olarak kent merkezine olan uzaklığa göre toprak değeri değişmektedir. Bu değişim farklı değerlerin ve rantların oluşumuna neden olmaktadır. Kent merkezinden çepere doğru azalan bir rant değişimi gözlemlenmektedir. Bu farklılık kentsel toprak içerisinde değişen ulaşım masrafından kaynaklanmaktadır. İkinci olarak kentsel toprağa altyapı hizmetlerinin götürülmesi ile yaşanan değer artışıdır [Harvey,1982] Marx en verimli topraktan verimsiz toprağa doğru rantın azalacağı savını eleştirerek bu akışın her iki yönde de olabileceğini savunmuştur. Kentsel topraklarda verimsiz arsaların çeşitli tahsis mekanizmaları ve plan kararları ile verimli topraklardan daha çok rant edebileceğine vurgu yapmıştır [Marx, 1997].

Bu bağlamda farklılık rantının nedeni toprağı işleme tekeli, kaynağı yine haksız emektir. Farklılık rantı verimli toprak ile verimsiz topraktan elde edilen rant arasında fark olarak tanımlandığında daha iyi anlaşılabilir. Burada farklılık rantını oluşturan konum ve verimlilik olmak üzere iki farklı rantı tanımlayan Marx, konum rantının tarımın yaygınlaşmasında, verimlilik rantının ise tarımsal üretimin yoğunlaşmasından kaynaklandığını, genel olarak yaygınlaşmanın, yoğunlaşmadan önce geliştiğini belirtir [Marx, 1997].

Farklılık rantının bu yönü imar ve planlama kararlarıyla kentsel alanların gittikçe genişlemesi bağlamında önemlidir. Verimlilik rantı arttıkça ve sermaye buna bağlı

olarak yayanlaştıkça toplam rant artar. Öte yandan rantı az olan toprak genişledikçe, bu genişleme rantı yüksek olan toprak miktarından daha fazla olmakta ve ortalama rant oranı azalmaktadır. Tersini düşünülürse rantı yüksek olan toprağın genişlemesi rantı düşük olan toprağa göre daha azdır, ancak rantının yüksek olması nedeni ile ortalama rant artışı daha yüksek olacaktır [Marx, 1997].

İşte bu nokta kentsel planlama kararları ile kent içerisinde yüksek rant getirisine sahip, genel anlamda merkezi konumda yer alan arsalar üzerinde gerçekleşen arsa spekülasyonlarının nedenini ortaya koyması adına önemlidir.

Kentte toprak sahibinin aldığı farklılık rantı, toprak sahibinin bir katkısı olmadan kentin büyümesine ve ulaşım sisteminin gelişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu bağlamda yaratılan ortak değere mülk sahibi tarafından el konulması, haksız kazanç olarak değerlendirilebilir. Diğer bir bakış açısı ile farklılık rantının hızlı kentsel gelişme içerisinde kimi toplumsal tabakaların hızla zenginleşmek adına spekülatif faaliyetlerde buldukları söylenebilir.

1.2.1.3 Tekel Rantı:

Tekel rantı yeryüzünün tekel altına alınmasından ve toprak sahiplerinin rekabetinden kaynaklanır. Tekel rantının oluşumunda iki farklı durum söz konusudur. İlki, çok özel bir niteliğe sahip olan toprağın sahibinin, o toprağı özel bir üretim/faaliyet amacıyla kullanan kişiden elde ettiği ranttır. Satın alanların gereksinimleri ve ödeme güçleriyle belirlenen tekel rantı, özel bir arazi türünün denetim altına alınması sonucu, tekelci bir fiyatın garantiye alınmasından ortaya çıkar. Marx, tekel rantının tarımda olamayacağını, yalnızca konut ve arsa rantlarının bu kavramlarla açıklanabileceğini belirtmektedir.

Tekel rantını ortaya çıkartan ikinci durum: toprak sahiplerinin yüksek rantlar ödenmedikçe toprağı elden çıkarmamalarıdır. Toprak sahipleri o toprakta üretilen malın pazar fiyatının üzerinde bir rant ödemesi yapılmasını beklemektedirler. Toprağın yetersizliğine, kolektif sınıf gücüne ve toprak faizinin pozisyonuna bağlı olarak talep edilen rant tekel fiyatını yaratır. Tekel rantının bu biçimi bütün sektörler için önemlidir ve konutun maliyetinden tarımsal ürünlerin maliyetine kadar pek çok ürünü etkiler. Marx, özellikle yoğun nüfuslu alanlarda konut ve toprak rantlarının bir tekel rantı yaratacak koşulların olmasından kaynaklandığını belirtmektedir.

Harvey, her iki durumda da tekel rantının bir yeniden dağılım olarak aşırı artı-değer değişimi yoluyla toplumda üretilen artı-değerden elde edildiğini ve ikinci durumun mutlak rantla bağlantısı içinde ele alınabileceğini ifade etmektedir [Harvey, 1982]

Tekel rantı genel üretim maliyetleri ve ürün değerinin ortaya çıktığı fiyattan bağımsız olarak alıcının satın alma isteği ve ödeme olanakları tarafından belirlenen tekeli bir fiyatın uygulanması olanaklı olduğu için oluşur. Tekel fiyatı uygulanması fırsatı toprak sahibine tekel rantı elde etme fırsatı yaratır. Mutlak ya da tekel rantı durumunun her ikisinde tekel fiyatı vardır. Ama mutlak rant durumunda tekel fiyatını belirleyen ranttır. Tekel ve mutlak rant arasındaki ayırım, tekel rantının bireysel düzeyde işlediği (belli birisinin bir başkasının özellikle istediği ya da ihtiyaç duyduğu bir şeye sahipliği): mutlak rantın ise belli bir üretimde, üretimin genel koşullarından doğduğu (bütün tarımsal toprak sahiplerinin, düşük gelirli konutlarının vb. koşullarını belirleyen şeyin sınıf tekeli olgusu olduğu) yaklaşımı ile yapılabilir [Harvey, 2003].

1.2.2 Kentsel Rantın Türkiye Serüveni ve Kamu Arazileri:

Kentsel rantın Türkiye’ de gelişiminin açıklandığı bu kısımda ilk olarak, rant ve kentsel gelişimin en büyük aktörü olan devletin gelişimi ve bu süreçte hukuksal, kentsel boyutta değişen rant algısı ortaya koyulacaktır. Çalışmanın bu kısmında bahsi geçen devlet, rant ve mülkiyet ilişkilerinin yoğunluklu olarak yaşandığı kapitalist devlet yapısıdır. Devletin yapısında ve ideolojisinde yaşanan değişim süreçlerinin, toplumsal, ekonomik ve sosyal üst yapıyı şekillendirdiği düşünüldüğünde, devletin yaşadığı tarihsel değişimi ortaya koymanın, süregelen tarihsel bir gelişimi açıklamak adına gerekliliği daha iyi anlaşılmaktadır [Eroğul, 1999].

Osmanlı 19.Yüzyıl ortalarından başlayarak iktisadi ve siyasi değişim sürecine girmiştir. Başlayan reform hareketleriyle iktisat ve siyaset alanları etkilenmiş toprakların yeniden düzenlenmesi başlamıştır. Ardından Cumhuriyet’in kurulması ile yeni bir dönem başlamış, kurulan devletin yeni kanunları ve yeni ideolojisi şekillendirilmiştir [Eroğul, 1999].

Cumhuriyet ilanından günümüze kadar uzanan süreçte devlet merkezi yönetim, merkez teşkilatı ve taşra teşkilatı şeklinde örgütlenmiştir. Merkez teşkilatı içerisinde bakanlıklar ve bakanlıklara bağlı kuruluşlar rantın oluşturulması ve bölüşümü sürecinde yetkili kılınmıştır. Ancak tüm devlet yapısı içerisinde Çevre ve Orman

Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gibi bakanlıklar ile Toplu Konut İdaresi, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Devlet Planlama Teşkilatı gibi yapılar etkin görev yapmaktadır. Diğer yandan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Genel Müdürlüğü gibi kuruluşlar kentsel rantı yön vermektedir.

Bu dönem içerisinde belediyelerin kamulaştırma yetkileri sınırlı tutulmuş, taşımazların değer artışları vergilendirilmemiş, imar uygulamaları sözleşme ve ihale gibi yollarla gerçekleşmiştir

Keyder 1931 ve 1940 yılları arasında kurulan şirketlerin %74,2'sinin kurucularının bürokratlar olduğunu ve bu şirketlerin siyasi ilişkiler üzerinden devlet ihalelerinin alınmasını kolaylaştırdığını ve arsa spekülasyonunun bu yolla geliştiğini belirtmektedir [Keyder, 1999].

1926 yılında kurulan ve kuruluş amacı halka uzun vadeli, düşük faizli kredi sağlamak, yapı ve yapı malzemesi üretmek ve ticaretini yapmak, konut üretmek ve satmak olan Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılında Emlak Kredi Bankasına dönüştürülmüştür [Tekeli, 2001].

1930' lu yıllarda ortaya çıkan devletçilik politikalarıyla devletin ekonomiye müdahalesi artmış, tarım sektöründe yapılan yasal düzenlemelerle, özel mülkiyetin yaygınlaştırılması için ilk adımlar atılmış ve bu bağlamda, tarımsal vergiler kaldırılıp, devlete ait toprakların topraksız köylülere ve göçmen ailelere dağıtılması kararlaştırılmıştır. Kırsal nüfusun kent nüfusuna oranla oldukça fazla olduğu dönem içerisinde kentleşme hızı oldukça yavaştır.

Dönem içerisinde kentsel rantı ve mülkiyet yapısını birebir etkileyen 1945 tarih 4738 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu çıkartılmış ancak uygulanmamıştır. Kanun gereğince köy ve mahallelerin ortak kullanımında bulunan fakat gereğinden fazla olan ve sahibi bilinmeyen topraklarla özel mülkiyete konu kamulaştırılacak toprakların topraksız ve az topraklı köylüye dağıtılması ön görülmektedir [Tekeli, 2001]. Özel mülkiyeti birebir devlet eli ile şekillendirmesi bağlamında uygulaması gerçekleşmeyen bu kanun önemli bir adımdır.

Kentleşmenin hız kazandığı, Cumhuriyetin oluşturmaya çalıştığı başkentinde yaşanan kentsel gelişme süreci, tüm ülkenin gelişme yapısına yön vermiş, önce

Ankara için düzenlenen kanun maddeleri ve kentleşme dinamikleri, daha sonra tüm ülke için geçerli kanunlar haline getirilerek uygulanır olmuştur.

1946 sonrası yaşanan dönemde devlet özel girişimciliği açıkça desteklemiş, yönetim, güvenlik ve kamu hizmetlerinden başka ekonominin planlı kalkınması adına bir dizi önlem almıştır [Kepenek, 2003].

1950'lerde çok partili döneme geçilmesi ile birlikte siyasal ve ekonomik olarak yeni bir döneme girilmiştir. Bu kırılma noktasıyla büyük kentlere yönelik artan göç talebiyle hızlı bir kentleşme süreci başlamıştır. Bu gelişme ile birlikte kentsel nüfus artmış, kent çeperlerinde denetimiz imar faaliyetleri başlamıştır [Kepenek,2003]

1956 yılında çıkartılan Kamulaştırma Yasası ile kamulaştırma kararında kamu yararı kararı alınmasının şart olmadığı karar bağlanmıştır. Bu kararlar birlikte kentler kamu yararı adı altında rantın yönlendirmesine terk edilmiştir [Akın, 1995].

1960'lı yıllar kalkınma planları, devletin özel sektörü özendirilmesi ve bu bağlamda büyük kamu yatırımlarının yapıldığı yıllardır. Büyük kentlerde istidam açığının bulunması ve değişen ekonomik yapı nedeni ile tarımsal faaliyetlerin azalmasıyla kentlere göç hızlanmıştır. Yaşanan hızlı büyüme, beraberinde büyük kentsel sorunların oluşmasına neden olmuştur. Tüm bu nedenlerle planlama ve arsa, arazi politikalarının yeniden düzenlenmesi gündeme gelmiştir. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı kurularak kentsel arsa arzını arttırmak amaçlı düzenlemeler yapılmıştır. Ancak bu kurumlar diğer yandan kentsel rantı yönlendiren araçlar olarak işlev kazanmıştır [Akın, 1995].

1960'lı yıllarda çıkartılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunuyla artan konut üretimi bağlantılı olarak kent içi arsa fiyatlarında büyük artış yaşanmıştır. Kat karşılığı inşaat modelinin geliştiği bu dönem içerisinde apartmanlaşma büyük hız kazanmıştır [Akın, 1995].

Kurulan tüm bu mekanizmalar kentsel arsa arzının kamu eliyle yeterli düzeyde sunulmasını sağlayamamıştır. Bu eksiklik serbest piyasa ekonomisi içerisinde konut fiyatlarının yükselmesine, kente göç edenlerin barınma sorunlarını çözememeleri, merkezi otoritenin herhangi bir politika geliştirmemesi nedeni ile devlet arazisi üzerinde yer seçmelerine neden olmuştur. Kaldı ki bu dönem içerisinde ucuz işgücü olarak görülen gecekondu sakinlerinin ekonominin işleyişini sürdürmeleri, ucuza çalışıp kentte tüketmeleri adına bu yerleşim modeli olumlu görülmüştür.

İşte bu nedenlerle 1966 yılında 775 sayılı gecekondu affı yürürlüğe girmiştir. 1978 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından sanayi alanlarına getirilen afla düşünüldüğünde tüm bu imar hamlelerinin kent içerisinde var olan emek gücünün en kötü koşullarda dahi olsa kentte olması ve çalışması üzerine oluşturulduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bir başka deyişle imar afları kentin planlı gelişimi ve yeniden düzenlenebilmesi adına bir fırsattan çok, kent içerisinde yeni rant alanlarının tanımlanabilmesi, sanayi üretimi için ucuz emek üretilmesi, yeni pazarlar yaratılması, oy potansiyeli yaratılması adına yürütülen kapsamlı birer çalışmanın ürünüdür [Tekeli, 2001].

1960'li yıllarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının kurulmasının ardından metropoliten planlama anlayışı gelişmiştir. Bu çalışmalar hızla göç alan, düzensiz ve plansız olarak gelişen metropollerin tüm bu sorunlarını çözmek adına gerçekleştirilmiştir [Tekeli, 2001].

Dönem içerisinde piyasa şartları ile yükselen kentsel arsa fiyatlarının kontrolsüz artışını dengelemek ve kontrol altına alabilmek adına 1969 yılında "Arsa Ofisi" kurulmuştur. İmar ve İskan Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren bu yeni oluşumun amacı turizm ve kamu tesisleri için arsa sağlamak, arsa piyasasını düzenlemek adına arsa satın almak, arsa stoku yapmak ve bu arsaları planlamaktır. Arsa Ofisi, kamunun elinde önemli bir araç olması ve geniş yetkilerle donatılmış olması açısından olumlu olarak değerlendirilse de planlama-mülkiyet çatışmasında, planlama lehine kapsamlı bir katkıda bulunamamıştır [Akın, 1995].

1970'li yıllarda Belediyecilik algısı değişmiş, kamu arazileri ve yeni kamulaştırılacak alanlarda toplu konut uygulamaları yoluyla konut üretimi gerçekleşmiştir. Emlak ve Kredi Bankasının kredilendirmesi ile yapılan bu toplu konut projeleri, belediyelerin, devletin elinde bulundurduğu geniş arazileri toplayıp kentsel arazi haline getirdikleri ve konut üretiminde bulunacak kooperatif, şirket ve özel kişileri devretmesi ile sonuçlanan kimi zaman spekülatif süreçler olarak ilerlemiştir [Ünverdi, 1993].

1972 yılında çıkartılan 6785 Sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında 1605 sayılı yasa ile belediyelerde bulunan imar programı onaylama yetkisi merkezileşmiş, metropoliten alanlarda nazım plan yapılması ve tarihi sit alanlarının

belirlenmesi ve planlanması kararlaştırılmış, kıyılarda kamu yararlanmasına açık olacak şekilde özel mülkiyete ait yapı inşasına izin verilmiştir [Akın, 1995].

1970'li yılların ortasında başlayan ve sonrasında devam eden ekonomik anlamda yaşanan istikrarsız süreç, bir dizi ekonomik önlemlerin alınmasını gerekli kılmıştır. Bu bağlamda 24 Ocak 1980'de alınan kararlar, ülkede %100'ü aşan enflasyonun kontrol altına alınması, mevcut kıtlık ve karaborsanın önüne geçilmesi, devletin küçülmesi, ihracata önem verilmesi gibi kendinden sonra gelecek süreci ve ekonomik yapıyı da etkileyecek niteliktedir. Ayrıca piyasa koşulları içerisinde yeni mekanizmalar geliştirilmiş, esnek döviz kuru politikası, özel yabancı sermayenin teşvik edilmesi gibi uygulamalar hayata geçirilmiştir.

Bu önlemlerin tamamı ithal ikameci sanayi stratejisinin değiştirilerek ihracata yönelik sanayi stratejisinin kurulması yönündedir. Yaşanan tüm değişimler bütüncül olarak incelendiğinde, 24 Ocak kararlarının dünyada başlayan serbestleşme hareketlerine entegre olma yönünde alınan kararlar olduğu söylenebilir [Akın, 1995].

Alınan ekonomik kararların ardından değişen ekonomi-politikle her mal ve hizmet için arz ve talebe göre oluşacak fiyatlar geçerli olmuştur. Serbest piyasa ekonomisi olarak adlandırılan bu durum kentsel rantların yükselmesi, fiyatlarda dengesizlik gibi sorunlara gebe dir.

Bu anlayış devletin ekonomiye müdahalesinin az olması oranında piyasada fiyatların dengeye oturacak ve ekonominin doğal gelişimi sağlanacak, bu yolla yatırımcı desteklenecektir [Kepenek, 2003].

1980'li yıllara gelindiğinde alınan makro-ekonomik kararlarla birlikte özel yatırımcıların desteklendiği, toplu konut kuruluşlarının fonlarla teşvik edildiği göze çarpmaktadır. Konut sektörüne yapılan bu destek bir anlamda, bu sektörün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinin fark edilmesindedir. Diğer yandan çıkartılan bu yasalarla mevcut nazım imar planı kararlarının değiştirilmesinin toplu konutların temel hedefi olan alt gelir grubunun konut sorununu çözmekten çok kentsel rant yaratma amaçlı olduğu söylenebilir.

1981 yılında çıkartılan 2487 sayılı Toplu Konut yasası ile sosyal konut yapımı teşvik edilmiştir. Diğer yandan kent çeperlerindeki araziler kentsel arsaya dönüştürülerek sermaye akışın hızlanması sağlanmıştır. Toki gibi kurulan yapılarla küçük

yatırımcılarla birlikte büyük inşaat firmalarının yatırım yapması da ihale yoluyla teşvik edilmiş, rant yönlendirilmiştir [Akın, 1995].

1983 yılında çıkartılan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ile ikincil konut yapımı teşvik edilmiştir. Kıyılarda mevcut kamu arazilerinin özel girişimcilere açılması ile sonuçlanan bu yasa sonrasında kıyılarda büyük yapılaşmalar, kooperatifler oluşmuştur.

Ardından gelen imar afları fiilen kanun vasıtası ile işgal edilen kamu arazilerinin yasallaştırılması anlamına gelmektedir. Bu noktada 1980 öncesi dönemi: özel mülkiyetin teşvik edilmesi, kendiliğinden gelişen kamu arazileri işgalinin yasallaştırılması süreci olarak tanımlanabilir. Ancak 1980 sonrası süreçte ilginç olan kamu arazilerinin doğrudan kamu açıklarını giderecek mali kaynak olarak görülmesidir ve bu bağlamda devlet politikası içerisinde kentsel mekan üretiminin sosyal amaçlardan uzaklaşarak, piyasa şartları içerisinde şekillenen yapıda olduğu söylenebilir [Özcan, 2000].

Bu noktada 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı İmar Affı yasınının kaçak yapılaşmış bölgeler için getirdiği ıslah imar planı modeli ile üst ölçekli planlara uyulması (plan hiyerarşisi) ortadan kaldırılmış, planlama bütünlüğü ortadan kaldırılmış, kaçak alanlarının altyapısız, sosyal donatısız, yeşil alanlardan yoksun olarak gelişiminin önü açılmıştır [Özcan, 2000].

1994 yılında çıkartılan 4046 sayılı “Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kamu arazilerinin kentsel araziye dönüşümünü şekillendirmesi bağlamında önemlidir. Kanunun amacı: özelleştirme programına alınan kamu iktisadi teşebbüsleri ve bu kuruluşların mal varlıklarının satışı yoluyla ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak amaç olarak belirlenmiştir. Ancak bu noktada asıl amacın kamu arazilerinin satışı olduğu 19. Madde de belirtilen, özelleştirme programına alınmış kamu topraklarının satış usullerinden anlaşılmaktadır [Kartal, 1977].

Bütüncül bir bakış açısı ile kanun incelendiğinde, kamu arazilerini verimli bir mali kaynak olarak görüldüğü ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda arazilerin en yüksek değere ulaşması ve ardından satışı öngörülmektedir. Kamu arazilerin mevcut değerini arttırmanın ve bu yolla ekonomiye katkı yapmanın yolu, arazilerin kentsel

kullanımların imar kararları ile değiştirilmesinden geçmektedir. Plan yapma yetkisini elinde bulunduran merkezi idare ve mevcut örgütlenme içerisinde emri altında faaliyet gösteren, merkezin taşra örgütü olan belediyeler amaç doğrultusunda planlar hazırlamışlardır. Bu planlama anlayışıyla devlet tarafından yönlendirilen spekülasyonla birlikte devlet, kentsel rantın paylaşımcısı konumuna geçmiştir. Diğer yandan planlamanın teknik ve sorunlara bütüncül olarak ele alan yapısı hiçe sayılarak rant çevresinde şekillenen, ekonomik ve sosyal oluşumları hiçe sayan, sınıfsal ayrımın derinleştiği, kentsel çatışma alanlarının fazlalaştığı kentler meydana getirilmiştir. Örneğin çeşitli nedenlerle kamu arazisi üzerine yerleşimine yasal olarak izin verilen, kentin çeperinde kalan alanlar, daha sonra kentin genişlemesi ile merkeze yaklaşmış, öylece artan kentsel rant ve kent içerisinde arsa stokunun azalması nedeni ile yeni hedef haline gelmiş bu alanlar büyük kentsel çatışmalar yaşamıştır.

1994 yılında çıkartılan 4046 sayılı yasa ile devletin planlama ve rantın yönlendirilmesi bağlamında merkezileştii görölmektedir. Kanununun 41. Maddesinde Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanan planların 5 yıl süre ile alınan kararların değiştirilememesi, merkezi otoritenin kentsel ranta mutlak yön verdiğinin kanıtıdır. Diğer yandan planlar üzerinde yaşanan mevcut yetki karmaşasının artmasına neden olan bu kararlarla yetkili kurumun yalnızca ifraz ve tevhit işlemlerini gerçekleştirmede yetkili olduğu, ancak bu işlemleri 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine³⁷ göre gerçekleştiremeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca bu kanunla birlikte yapılan planlar içerisinde kamu arazileri mevcut ise Özelleştirme İdaresinin planı değiştirme yetkisi bulunmaktadır. Ancak bu maddeyle belediyelerin sosyal donatılarını bedelsiz konumlandırmak adına bir fırsat olarak gördükleri kamu arazileri merkezi otorite tarafından yönlendirilebilir bir hal almıştır.

³⁷ 3194 sayılı yasanın ilgili maddelerine bakıldığında, 15. madde ifraz ve tevhit; 16. madde ise tescil ve şüyüün izalesi ile ilgilidir. 15. maddede, imar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilemeyeceği ve bununla birlikte, imar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olmasının gerektiği söylenmektedir. 16. madde ise, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazının bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, belediye encümenleri veya il idare kurullarının onayı ile gerçekleştirileceği hükmünü içerir. Her iki maddenin de ihlali, öncelikle, imar planlarının onayı konusunda doğrudan yetki sahibi olan yerel yönetimleri saf dışı bırakmak anlamına gelmektedir.

Kent planlarını oluşturmada mülkiyet sorunlarının aşılması noktasında büyük bir potansiyel olarak görülen ve kent mekanında, serbest piyasa ekonomisi dahilinde tekeli rant merkezinde şekillenen fiyatları dengelemede bir araç olarak kullanılan kamu arazilerinin 3 önemli işlevi bulunmaktadır. Bunlar: kentsel gelişmeyi yönlendirmesi, sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması ve toplumsal bir sübvansiyon sağlaması olarak özetlenebilir [TMMOB, 1996].

Kamu arazilerinin en önemli rolü kentsel gelişmeyi yönlendirmesidir. Planlama aşamasında mevcut kamu arazi stokunun varlığı, piyasa eğilimlerine rağmen planlı gelişmenin yönlendirilmesi için önemlidir. Mevcut imar hukuku açısından bakıldığında %40 olarak alınan DOP kesintisinin sağlıklı ve düzenli kentler yaratmak konusunda yeterli olmadığı görülmektedir. Semahat Özdemir yaptığı çalışmada DOP kesintisinin %67' ye yükseltilmesinin gerektiğini savunmuştur [TMMOB, 1996].

Kartal, kentsel rantın sonucu olarak sanayileşmenin çarpıklaştığını ve böylelikle sıçrayarak gelişen kentler ortaya çıktığını, bu bağlamda gelir dağılımının adaletsiz olarak geliştiğini, toprak sahiplerinin baskı grupları haline geldiği ve kentsel çatışma yarattıklarını, konut sorunun sürekli, çözülemez bir hale geldiğini savunur [Kartal, 1977].

Türkiye' de merkezi yönetim ve yerel yönetim arasındaki ilişki halen sorunludur. Bu sorunun temelinde merkezi yönetimin karar alma yapısının yerel yönetim tarafından kayıtsız, şartsız kabul edilmesi yatmaktadır. Halen yetki karmaşası içerisinde kendi meşruiyetini arayan planlama açısından bu durum sübjektif değerlendirmelerin oluşturulması ve planın yönlendirilmesi ile sonuçlanmaktadır. Dolayısıyla bireysel çıkarlar adına toplumsal yarar göz ardı edilerek çözümü zor kentsel mekanlar oluşturulmuştur.

1.2.3 Planlama ve Kentsel Rant İlişkisi:

Planlama literatüründe kentsel rantın kullanımı çeşitli farklılıklar göstermektedir. Türkiye deneyiminde toplumun yarattığı ortak değere el koymanın yasal aracı olarak kullanılan kentsel rant, planlamayı yönlendirici, planın mekanda uygulanabilirliğini arttırıcı araçlardan birisi olarak da kullanılmaktadır.

Çalışmanın bu kısmında rantı yönlendirmekte kullanılan parasal ve parasal olmayan uygulama araçları aktarılacaktır.

Parasal uygulama araçları devlet otoritesinin geliştirdiği, kanun maddeleri ve yönetmeliklerle (vergiler) kentsel ranta yön verilen araçlardır. Bu araçların ilki boş duran arsaların vergilendirilmesidir. Geliştirilen bu araçla birlikte arsasını boş tutan arsa sahibinin arsa üzerinde inşaat yapması yada yapacak olanları arsasını satmaya zorlanmaktadır. Güney Kore ve Çin deneyimlerinde emlak vergisi oranlarının on katı kadar vergilendirilen bu alanlar inşaat yapılmaya ve konut stoku üretimine zorlanmaktadır. Ayrıca kent imarının yönlendirilebilmesi ve kontrol altına alınması adına kentsel gelişme ve yatırımların yoğunlaştığı, merkez bölgesinde vergiler yüksek diğer kısımlarda düşük tutulmaktadır [Keleş, 2002].

Taşınmaz malın kent planına ve mevcut mimari yapısına aykırı olarak yapılaşması sonucu oluşan değer artışının %90'ının vergi olarak alındığı Fransa bu bağlamda önemli bir araç geliştirmiştir. Diğer bir uygulama yapılan herhangi bir imar uygulaması öncesinde saptanan değer uygulama sonrasındaki değer ile arasındaki farkın belirli bir oranda vergilendirilmesidir. Bu sistem Osmanlı zamanında aradaki farkın %25'inin 4 eşit taksitte 4 yılda vergi olarak ödenmesini öngörmekteydi. Ayrıca eski Belediye Gelirleri Kanununda kamulaştırma sonucu önyüzü genişleyen, bir yola, meydana açılan iskele, liman, park, oyun yeri, inşaat nedeniyle değeri artan arsaların eski ve yeni değerleri arasındaki farkın yarısının vergi olarak ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ancak bu uygulamalar günümüzde ortadan kalkmıştır. Buna benzer bir uygulama Tayvan'da yürürlükte ve 10 yıllık süre içerisinde kentsel arsaların değerinde gerçekleşen değer artışı ile orantılı olarak vergi alınmasını hükmeder [Keleş, 2002].

Kentsel arsaların değerini arttıran bir diğer unsur el değiştirme hızıdır. Arsanın veya gayrimenkulün el değiştirme sıklığı rantın yükselmesine neden olmaktadır. Bu artışın önüne geçebilmek adına gayrimenkulün alım ve satımı vergilendirilmiştir. Alım satım vergisi olarak adlandırılan bu vergi 492 sayılı harçlar yasasına göre tahsil edilmekte olup alım-satım değeri üzerinden binde 15 alıcıdan, binde 15 satıcıdan olmak üzere binde 30 vergi alınmaktadır [Keleş, 2002]. Bu kanun halen yürürlükte. Ancak bu vergilerin gayrimenkullerin beyan değeri üzerinden tahsil edilmesi ile rantı önleyebilecek bir yapıda değildir.

Ülkemizde halen uygulanan, rantı kontrol altına almak ve haksız değer artışını kamuya tekrar döndürmek adına uygulanan bir başka yöntem ise Emlak Vergisidir. Bu vergi serbest piyasa ekonomisinde yer alan ülkelerde farklı yorumlarla

uygulanmıştır. Bu farklılık vergi yükümlülüğünün sadece toprak, sadece yapı ve hem toprak, hem yapı üzerinden düzenlenmesi ve verginin kiracı, mal sahibi ve ya ikisinden alınmasından kaynaklanmaktadır. Yerel yönetimler açısından en önemli gelir kaynağı olarak görülen bu verginin kimi kişilerden indirimli alınması bakanlar kurulu kararı ile kararlaştırılmıştır. Bu kişiler emekliler, özürllüer ve 200m²'yi geçmeyen tek konutu olan maliklerdir [Keleş, 2002]. Söz konusu verginin en büyük çelişkisi konut sayısı arttıkça alınan verginin kademeli olarak artmamasıdır. Bir dairesi olan insanla 50 dairesi olan insan m² başına aynı vergiyi ödemektedir. Hal böyle olunca rantın tekelleşmesinin önüne geçilememektedir. Bu noktada çözüm gayrimenkullerin piyasa değerlerinin her yıl belirlenmesi ve verginin bu değer üzerinden, kişilerin sahip olduğu gayrimenkul sayısına göre artan oranlarla alınmasından geçmektedir.

Kentsel arsanın oluşumu etkileyen ve rantını belirleyen en büyük etki altyapının varlığından kaynaklanmaktadır. Dolayısı ile rantı kentsel altyapının tamamlanması ile artan arsaların bu yatırıma katkı payı olarak bir bedel ödemesi rantın geri dönüşü açısından gereklidir. Bu bağlamda Alman yasaları katılım oranının yapılan yatırım harcamalarının%90'ını geçemeyeceğini belirtmiştir.

Fransa'da denenmiş bir modelde, belli bir konumda öngörülenden daha fazla bir yoğunluk talep edildiğinde bu yoğunluk farkına karşılık kentin başka bir konumunda bir arazi parçasının satın alınarak bos bırakılmasıdır. Diğer bir deyişle, ayrı konumlardaki iki arazinin toplam inşaat hakkı tek bir arsada kullanılmakta ancak diğer arsa, kamu yararına açık alan olarak terk edilmektedir. Böylelikle kentsel hizmet alanları elde edilmektedir [Keleş, 2002].

Kentsel rantın planla düzenlenmesi ve yönlendirilmesi adına uygulanan araçların parasal olan ve parasal olmayan araçlar olmak üzere iki kısımda inceleneceği belirtilmiştir. Yukarıda parasal araçlar aktarılmıştır. Çalışmanın bu kısmın da parasal olmayan araçlar aktarılacaktır.

Parasal olmayan kentsel rantın yönlendirilmesini sağlayan araçlar çeşitli kullanım farklılıkları ve yeni yöntemlerle rantın yönlendirilmesi ya da yeniden yaratılması süreçleri ile dağıtımını esas almaktadır. Bu bağlamda ilk olarak aktarılabilir imar hakkından söz etmek gerekmektedir. Bir taşınmaza ait yapılaşma hakkının bir başka taşınmazda kullanılmasını öngören bu araç yöntem literatürde sıkça kullanılmaktadır.

Planlamanın doğası gereği kimi yerlerde yüksek imar hakları tanımlanırken kentsel mekan içerisinde kimi yerlerde görece daha az imar hakkı, kullanım farklılıkları gibi farklılıklar yaşanmakta hatta bu durum kimi zaman (coğrafi elverişsizlik, sit alanı, korunması gerekli varlık bulunması) imar hakkının ortadan kaldırılması ile sonuçlanmaktadır.

İlkesel olarak yüksek imar hakkını elinde bulunduranın düşük imar hakkına sahip olandan bu hakkı satın aldığı kabul edilmektedir. Ancak bu hakkın tanımlanabilmesi için kent planlarının bu hakların kullanılabilceği ve bu hakkı aktaran bölgeler belirlenmelidir ki altyapısı hazırlanmış, sosyal donatısı tamamlanmış kentler oluşturulabilsin. Ayrıca aktarımı yapan ve aktarım yapılacak bölgelerin her ikisinin de nüfus yoğunluğunun planla öngörülmesi gerekmektedir [Akdeniz, 2001].

Bu yöntemde toprağın sahibi değişmemekte yalnızca imar hakları transfer edilmektedir. Bu aktarım pazar ve banka yöntemi olmak üzere iki şekilde gerçekleşmektedir. Pazar yöntemine göre ilk olarak imar hakkını satacak olanla alacak olanın bir araya getirildiği marketin oluşturulmasıdır. Bu marketin oluşturulması bir kamu idaresi tarafından olabileceği gibi özel bir idare tarafından da gerçekleşebilmektedir. Mülk sahibinin mevcut imar haklarını bir başka mülk sahibine ya da arazi geliştiriciye devrettiği bu yöntemle alınan imar hakkını bir başka bölgede kullanmak mümkündür. Bu alım satım bir sertifika üzerinden gerçekleşmekte ve yapı yapıldığında bu sertifikalarla değişen yoğunluğa göre inşaat yapılmaktadır [Akdeniz, 2001].

Banka yönteminde ise kamu idaresi imar haklarını elinde bulunduran bir banka oluşturur. Bankanın amacı imar hakkını aktaran bölgelerin imar haklarını almak ve talebe göre bu imar hakkını satın almak isteyen geliştiriciye bu hakkı satar. Ancak bu yöntem belirli bir yatırım bedeli gerektirdiğinden az önce anlatılan imar hakkının transferi yöntemi daha sık kullanılmaktadır [Akdeniz, 2001].

Kullanılan bir diğer yöntem ise yoğunluk teşviki yöntemidir. Bu yöntem ABD' de konut kıtlığının olduğu durumlarda yerel yönetimlerin konut açığını kapatmak üzere düşük gelir grubunun konut edinmesi için bir takım teşvikler uygulamalarından birisidir. Bu yöntemle mevcut yoğunluk asgari %25 arttırılarak gelir seviyesi düşük bölgeye finansal destek yanında konut fiyatlarının düşürülmesi, ve yeni rant alanları yaratılarak mevcut kentsel rantın odağının değiştirilmesi hedeflenmektedir. Konut

geliştiricileri uygun fiyatlı konut üretmek adına konut projesine başladıkları zaman yerel yönetimden teşvik almaktadırlar. Ancak bu teşviki alabilmek için geliştiricilerin projelerinin belirli şartları sağlaması gerekmektedir. Bunlar: projenin minimum 5 konut ünitesinin bir arada olduğu bir proje olması, karışık tipte konutlar üretilmeli ve çok düşük, düşük gelir grubuna belirlenen oranlarda konut üretilmelidir.

Temel hedefin yoğunluğun artışıyla konut fiyatlarını düşürmek olduğu yoğunluk teşviki uygulamasında ayrıca: düşük gelir grupları için ucuz konut ünitelerinin üretilmesi, yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin artırılması da hedeflenmektedir.

Bir diğer yöntem olan önalım (Şufa) hakkı ise 1960 yılında Almanya Federal İmar Kanunu ile literatüre girmiş ve tüm dünyada kullanılır olmuştur. Önalım hakkının amacı hak sahibinin söz konusu taşınmazın ya da müşterek mülkiyetteki payın üçüncü bir kişiye satılması halinde öncelikle kendisine bu yerin devredilmesini isteme hakkını tanımaktır. Ancak önalım hakkının kentsel rantı aktarmada öznel bir araç olmasını engellemek adına kamu yararı kavramının tam olarak tanımlandığı ve işlediği hukuki mekanizme gerekmektedir. Fransa'da kamu öncelikli alım hakkına sahiptir ve genellikle uzun süreli kiralama yoluyla arazilerin kullanılması sağlanmaktadır [Türkoğlu,1988].

Hamur kuralı uygulaması ise Japonya planlarının uygulamasında önemli bir araçtır. Bu uygulamaya göre kentin bir yerinde gerçekleştirilecek olan bir kentsel uygulama için mülk sahipleri, malikleri buldukları toprakların bir kısmını bedelsiz olarak kamu idaresine bırakmaktadırlar. Bırakılacak alanın belirlenen bir kısma kadarı bedelsiz, bu oranı geçen kısmı ise kamulaştırma yöntemi ile tedarik edilmektedir. Türkiye planlama sisteminde kentsel düzenlemelerin yapılabilmesi için sıklıkla kullanılan bu yöntem (Düzenleme Ortaklık Payı DOP) yasal olarak arazilerin %40'ına kadarının bedelsiz olarak kullanımını öngörmektedir. Ancak yapılan çalışmalar yeterli sıhhi şartların sağlanabilmesi adına bu oranın yetersiz olduğunu ve %40 oranının değiştirilerek %60'lar seviyesine çıkartılması gerektiği savunulmaktadır.

Kamulaştırma ise kamu yararı gerektirdiği hallerde özel mülkiyete konu taşınmazın kamu mülkiyetine geçmesidir. Kamulaştırmalarda, taşınmaz malı kamulaştırana, karşılık ya da ödünce (tazminat) verilmesi kuraldır. Bireye ödenecek karşılığın miktarını saptamada iki ayrı ölçüt vardır. Birinci ölçüt, nesnel (objektif) ya da yasal bedel ölçütüdür. Buna göre, ödenecek karşılığın miktarı, yasalarla, kamu yararına

uygun ve kamunun ödeme gücü içinde bir düzeyde saptanır. Özellikle az gelişmiş ülkelerin belediyeleri nesnel bedel ölçütü kullanılır [Çağdaş ve Gür, 2003].

İkinci ölçüt ise, kamulaştırmada öznel (sübjektif) bedel ölçütü, taşınmaz mal için piyasada geçerli fiyatın tam olarak sahibine ödenmesini gerektirir. Sürüm değer (rayiç bedel) adı da verilen bu ölçütün, kamu yöntemlerini ağır ödünce yükü altına soktuğu ve kent planlarının uygulanmasını güçleştirdiği açıktır. Türkiye kamulaştırmada öznel değer ölçütünü benimsemiş ancak daha sonra vergi bildiriminde beyan edilen değer üzerinden kamulaştırma yapılması kararlaştırılmıştır [Çağdaş ve Gür, 2003].

Bir diğer yöntem ise arsa satın alarak stok yoluyla kentsel rantı yönlendirmek ve yeri geldiğinde bu arsalar üzerinde proje geliştirerek rantın yükselmesini veya düşmesini sağlayan bir konumdaki satın alma yöntemidir. Gelecekteki arsa ihtiyacının bugün ki fiyatlar üzerinden karşılandığı bu yapı genellikle Batı Avrupa ülkelerinde uygulanan bir yöntemdir. Yerel yönetimler bu haklarını ön alım hakkı ile birlikte kullanmaktadır. Ülkemiz gibi gelişmekte olan, yerel yönetimlerin yeterli ekonomik düzeyi sağlayamadığı ülkelerde bu yapının kurulması ve işlev kazanması zordur. Türkiye deneyiminde bu yöntem 1969 yılında 1164 sayılı kanunla oluşturulan Arsa Ofisi ile merkezi otorite tarafından denenmiş ancak başarılı olamamış, hukuki olarak 2004 yılında Arsa Ofisi kapatılmıştır [Keleş, 2002].

1.3. RAYIÇ DEĞER:

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlerle rasyonel olarak kolayca tespit edilebilmektedir. Ancak taşınmazların değer belirlenmesinde serbest piyasa koşulları içerisinde öznel olarak değişen fiyatlar söz konusudur. Bu fiyatların kişisel kullanıma göre değişmeden, belirli kriterlere göre tespit edilerek resmi olarak belirlenmesi bir gerekliliktir. Rayiç bedellerin belirlenmesi öncelikli olarak bu nedenle gereklidir. Kaldı ki Vergi Usul Kanununa göre belirli oranlarda değişen vergilerin tahakkuk ettirilmesi belirlenen rayiç değer üzerinden belirlenmektedir. Bu bağlamda rayiç değer kritik bir görev üstlenmektedir. Hem piyasa içerisinde fiyat dengesinin kurulmasında, alınacak vergi oranlarının belirlenmesinde, kentsel rantın farklılaştığı bölgelerde alınan farklı vergilerin oluşmasını sağlaması nedeniyle kentsel rantın dağıtımına rol üstlenmektedir.

2. Dünya Savaşı öncesinde Federal Alman Yapı Mahkemesinin 142/2 sayılı kararına göre bir parselin rayiç bedeli “ alışılmadık ya da kişisel ilişkileri dikkate alınmaksızın, alışılmış piyasa ilişkileri içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır” olarak açıklamaktadır. Rayiç bedel, ilgili parsel için normal piyasada ödenmesi olanaklı bir fiyat olmalıdır. Kabul edilmiş bir fiyat söz konusu ise, bu durumda tüm parseller için alışılmış piyasa mevcut değildir. Bu durumda ilke olarak "mevcut şartlar altında bir parsel piyasası mevcut olsaydı nasıl bir fiyat ortaya çıkardı" biçiminde bir kabul yapılmaktadır [Seele,1992].

Rayiç, kelime anlamı olarak “bir iktisadi kıymetin, değerlendirme günündeki normal alım-satım değeri: piyasa değeri” olarak tanımlanır [TDK Sözlük]. Çalışma içerisinde kentsel gelişmeyi yorumlayacağımız sokak rayici kavramı ise Emlak Vergisi Kanunu ve Veraset ve İntikal Kanununun uygulanmasında yeri olan bir ölçüdür.

213 Nolu Vergi Usulü Kanununda rayiç bedel kavramı ve rayiç bedelin takdir edilmesi aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

“Mükerrer Madde 49 - (Değişik madde: 03.04.2002 - 4751 S.K./1. md.)

a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmi Gazete ile ilan eder.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği bu bedellere karşı Resmi Gazete ile ilanını izleyen on beş gün içinde Danıştay'da dava açabilir.

b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkarlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları on beş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine on beş gün içinde Danıştay'a başvurulabilir.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarih ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilan edilir.

Bakanlar Kurulu bu fıkroda yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.

c) Yukarıdaki fıkralara göre, Danıştay ve vergi mahkemelerinde dava açılması halinde, davalının onbeş gün içinde vereceği tek savunma ile dosya tekemmül etmiş sayılır. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar, dosyanın tekemmül ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır.

d) (a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalar ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda vergi değerinin aşağıdaki gibi belirleneceği belirtilmiştir.

Vergi değeri: “a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.”

Kısaca takdir komisyonun alacağı karara göre 4 yıllık periyotlarla belirlenen (Bakanlar Kurulu Kararı ile bu süre 2 yıla indirilip 8 yıla çıkartılabilmektedir.) birim değerler üzerinden taşınmazlara vergi tahakkuk edilmektedir.

Bu değerler piyasa içerisinde yer alan gerçek alım-satım değerlerinin altında olup reel değerlerle hiçbir ilgisi bulunmamaktadır. Ancak sokak, mahalle, ilçe bazında karşılaştırma yapma imkanı sağlamaktadır.

Sonuç olarak belirlenen sokak rayiçlerinin takdir komisyonun ortak kararı doğrultusunda teknik incelemeler ve mevcut gelişim göz önünde bulundurularak oluşturulduğu kimi zaman öznel değerlendirmeler olsa da artış oranını yansıtması bakımından önemli bir veri niteliğindedir.

Bölüm Sonucu:

Bölüm içerisinde, mülkiyet, rant ve rayiç değer kavramları, farklı ele alınış biçimleri, sosyal ve siyasi yapı içerisinde değişen anlamları, Türkiye’ de gelişimleri, ve bütün kavramların planlama ilişkileri aktarılmıştır. Giriş kısmında belirtildiği gibi ikinci bölümde, yani çalışmanın mekansal ayağının aktarılacağı bölümde kullanılacak kavramsal altyapı ve hipotez doğrultusunda incelenen kavramların mekanda izinin nasıl, nerede aranacağı bu bölümde aktarılmıştır.

Mülkiyet kavramının tarihsel süreç içerisinde yönetim sistemini, coğrafya ve ekonomik gelişmelerle farklı tarifleri, ele alınış biçimleri mevcuttur. Bir tarife göre insanlık tarihi kadar eski, doğal bir refleks olarak doğa içinde sınırsız bir hak olarak tanımlanmış mülkiyet, bir başka tanımlamada emek kavramı üzerinden açıklanmakta, mülkiyetin emek süreci sonrasında ortaya çıktığı belirtilmektedir. Bu bağlamda mülkiyet tanımının evrensel genel geçer bir yöntemi olmadığını, tanımın çeşitli değişkenlerle değişen farklı açıklamaları olduğunu söylemek mümkündür. Ancak en yalın tanımıyla mülkiyeti sahiplik olarak açıklayabiliriz.

Bu noktada ortak mülkiyet ve özel mülkiyet olmak üzere iki ayrı kavramı açmak gerekmektedir. Ortak mülkiyet bireysel faydanın olmadığı mülkiyet konusu kavramdan birden fazla bireyin fayda gördüğü yapıdır. Özel mülkiyette ise mülkiyet konusu varlık bireysel fayda sağlamakta, yalnızca maliki (sahibi) fayda sağlamaktadır.

Mülkiyet “Menkul” ve “Gayrimenkul” mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılır.

Gayrimenkul mülkiyeti: gayrimenkuller üstündeki mülkiyet hakkıdır. Arazi, tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere kaydedilen haklar, bazı sınırlayıcı hükümlerle madenler, müstakil bir bina veya bir binanın kat, daire, iş ofisi, dükkan, mağaza, depo gibi müstakil bölümleri üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilir.

Menkul mülkiyeti: menkul mallar üstündeki mülkiyet hakkıdır. Bir yerden bir yere nakledilebilen eşya “Mobilya, elbise, buzdolabı” gibi otomobil, şehir şebekesiyle

evlere verilebilen elektrik enerjisi vb. menkul mülkiyetine konu olabilir. Mülkiyet hakkı, o şeyle alakalı parçalar, yani mütemmim (tamamlayıcı) cüzlerini, tabii ürünlerini ve teferruatını da ihtiva eder. Mahalli örf ve adetlere göre, bir şeyin asli unsurunu teşkil eden ve o şey tahrip, tağyir veya telef olmadıkça ondan ayrılması mümkün olmayan cüzler, o şeyin tamamlayıcı cüzüdür.

Özel mülkiyetin bir yandan kapitalist üretimin sürekliliği için varlığı istenirken, öte yandan sermayenin gelişiminde yarattığı engel yüzünden ortadan kaldırılma zorunluluğu doğar. Bunu gerçekleştirme yollarından birisi toprağın ulusallaştırılması, yani devlet mülkiyetine sokulmasıdır ki bu, kapitalist üretimin bütün temelini ortadan kaldırıp sosyal devletin ortaya çıkması demektir.

Kapitalist sistemin varlık temelini oluşturan mülkiyet kavramı, komünist sistem içerisinde bireylerin belirli ve eşit oranlarda mülk sahibi oldukları ancak tüm mülkiyet üzerinde devletin mutlak hakimiyetinin bulunduğu yapıdadır. Liberal sistem içerisinde sermaye oranında mülk edinmenin önünde herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.

Artı ürün olarak rantın paraya dönüşmesi yalnızca kapitalist üretim sistemi içerisinde gerçekleşebilmektedir. Kapitalist üretim ile meta üretimi ve böylece değer üretimi geliştiği sürece artı-değer ve artı-ürün üretimi de gelişir. Toprak mülkiyeti ve toprak tekeli aracılığıyla bu değerlerin bir bölümü elde edilir. Böylelikle artı-değer ve artı-ürün geliştiği oranda rantın değeri ve toprağın fiyatı yükselir. Kapitalist, artı değerlerin ve artı ürünün gelişmesinde etkin bir rol üstlenirken toprak sahibi bu büyümeye hiçbir katkı yapmadan artı-değer ve artı ürünlerdeki payı elde etmektedir. Bu nedenle, toprak rantı “toprak mülkiyetinin gerçekleşmesinin ekonomik şeklidir.”

Türkiye’ de mülkiyet yapısının gelişimine baktığımızda kesin olarak sınırları belirlenmiş bir mülkiyet sınırından çok yeri geldiğinde siyasal bir baskı unsuru, yeri geldiğinde bir cezalandırma aracı, yeri geldiğinde bir teşvik ya da düzenleme aracı olarak kullanıldığı ve kanun maddelerinin de bu doğrultuda gelişim gösterdiğini görürüz.

Cumhuriyet öncesi dönem incelendiğinde mülkiyetin padişahın tasarrufunda bulunduğunu, çok az sayıda padişah bağısıyla oluşan özel mülk ve çiftlik olduğu görülmektedir. Miri arazi olarak adlandırılan padişah toprakları ve kısmi özel mülkiyetler dışında kalan topraklar, toprağın üst kullanım hakkını belirli

kısıtlamalarla barınma, ekme biçme gibi ödevlerle elinde bulunduran reaya olarak adlandırılan halkın hizmetindedir. Reaya toprağı işlemek, belirli sayıda asker beslemek ve vergisini ödemek zorundadır. Toprağı işlememe gibi bir serbestliğı olmadığı gibi, toprağı alınıp satılamaz ancak miras yolu babadan oğla geçişi sağlanabilir. Bu mülkiyet sistemi Osmanlı siyasal rejiminin doğal sonucudur. Ferihlerle alınan yeni topraklar üzerinde asker, tebaa bulundurmamak stratejik bir gerekliliktir. Dönem içerisinde satılıp alınabilir toprak olmadığından kentsel ranttan bahsedilemez. Bu özellik Osmanlı kentlerinde alt gelir üst gelir grubuna mensup bireylerin aynı mahallede yaşamasını beraberinde getirmiştir.

1848 Ebniye nizamnamesi, 1856 serbest mübadele kanunu ve 1958 yılında çıkartılan arazi kanunnamesi ile özel mülkiyet hayata geçmiş, 1869 yılında yabancılara mülk satışı yasallaşmış mülkiyet yapısı köklü değişime uğramıştır. Arsa spekülasyonların ve rantın Türkiye başlandığı olarak 1858 yılı kabul edilebilir.

Bu dönemle birlikte ekonomik yapıda tamamen değişime uğramış, ticaret yoğun bir anlayışa geçilmiş ve ticaretin yoğun yaşandığı liman kentleri büyük gelişimler göstermiş, ticaret amacıyla ülkeye gelen yabancıların talepleri doğrultusunda bu kentler büyük gelişimler göstermiştir.

Ebniye nizamnamesi mülkiyet yapısına kısıtlamalar getirmesi ve arsa düzenlemenin temellerini oluşturması bakımından önemli bir adımdır. Günümüzde kullanılan 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereğince uygulanan düzenleme yıllar önce ilk defa bu nizamname ile hayat bulmuştur.

Günümüzde kullanılmayan ancak Avrupa'da kentsel rantın tekrar kamu yararında kullanımını sağlamak amaçlı uygulanan bir dizi araç Osmanlı zamanında geliştirilmiştir. Örneğin 1902 yılında Ebniye nizamnamesinde yapılan değişikliklerle uygulama yapılan arsaların uygulamadan önce değer takdiri yapılması, uygulama sonrasında yapılacak değer takdiri ile ilk değer arasındaki farkın dörtte birinin 4 eşit taksitte 4 yılda belediyeye vergi olarak ödenmesi kararlaştırılmıştır. Bu yolla kentsel rantın toplum yararına dönüşü sağlanmış, hızlı zenginleşmelerin önüne kısmen de olsa geçilmiştir.

Cumhuriyetin ilanı ile, mülkiyet bağlamında özel mülkiyetin teşvik edildiği, Cumhuriyetle birlikte yerli zenginler yaratma bağlamında yerli sermayenin ve rantın

desteklendiği ve yeni yönetim şeklinin ortaya koyduğu ekonomik ilkelerin benimsenmeye çalışıldığı yeni bir döneme girilmiştir.

İlk dönem içerisinde katı ulus devlet politikası uygulanarak devletin kurumsal yapısı ve sosyo ekonomik yapı şekillendirilmiş ardından gelen dönemde yeterli sermaye birikimini sağlamak adına rant ve zenginleşme devlet eliyle desteklenmiştir.

Kent merkezli üretilen politikaların tamamının Ankara'yı imar etmek üzerine geliştirildiği söylenebilir. Politikalar Ankara için oluşturulup daha sonra tüm ülke için kanunlaşmaktadır.

Konut yapmak işi özel girişimcilere verilmiş ve sektörün teşviki kanunlarla sağlanmıştır. Kentlerin imar edilmesi için yurt dışından mimarlar, kent plancıları getirilmiş ve planlar yaptırılmıştır ancak daha sonra planla uygulanması ön görülen politikalar gerçekleştirilemediğinden planlar kağıt üzerinde kalmış, planı yapanlar imzalarının silinmesini istemişlerdir.³⁸

Mülkiyet bağlamında cumhuriyet dönemi içerisinde önemli gelişmelerden birisi varlık vergisidir. Bu uygulama kurulan komisyonların tespit ettiği ölçüde vergileri 15 gün içerisinde ödemek zorunda bırakılmış azınlıkların elinde bulundurdukları kapitalin milledirilmesi amaçlanmıştır. Vergiye herhangi bir itiraz hakkı olamaması, ödenmesi için 15 günlük bir izin verilmesi ve ödemeyenin çalıştırılarak ödemeye zorlanması bu noktayı vurgular niteliktedir. Dolayısı ile cumhuriyet sonrası dönemin mülkiyet çerçevesinde önemli gelişmelerinden birisidir.

Tarım sektöründe yaşanan modernizasyon süreci, yerelde iş imkanının azalması, yerel toprak yapısı içerisinde mevcut feodal yapının (ağalık sistemi) çözülmemiş olması, kent nüfusunun artması gibi nedenler kent içerisinde sınırlı arsaları daha da kıymetli hale getirmiştir. Bu nokta kentsel rantın gelişimini hızlandırmıştır.

Diğer yandan planlama yetkisinin merkezi otoriteden yerel otoriteye devri çeşitli sorunları beraberinde getirmiş, rantın bireysel sermayeye dönüşüm süreci hızlanmıştır.

Yine aynı dönem içerisinde gelişen Marshall yardımı kriz ortamındaki ülke ekonomisinin kabuk değişimini hızlandırmıştır. Tarımda mekanizasyon sürecinin hızlanmasıyla kırdan kente hızlı göç başlamıştır. Hızla sanayileşme ile birlikte yurt

³⁸ Bakınız Jansen, Ankara Planı

genelinde tarım alanları sanayi alanlarına dönüşmüş, köyden kente göç başlamış, kent nüfusu artmış ve kentsel arsa sorunu ortaya çıkmıştır. Göç hızının artması kentleşme sistematüğini oluşturamamış kentlerin altyapı, mülkiyet sorunlarıyla birlikte sorunların giderek büyüdüğü, sağlıksız kentler meydana gelmiştir.

Kısaca Cumhuriyet sonrası dönem, yeni organları ve organizasyon yapısını oluşturmaya çabalayan ülkenin, ulusal ölçekte gelişen yapılara milletini, teknolojisini ve hukuksal altyapısını entegre etmek için yoğun çaba harcadığı bir geçiş dönemi olarak adlandırılabilir.

1956 yılında çıkartılan Kamulaştırma Yasası ile kamulaştırma kararında kamu yararı kararı alınmasının şart olmadığı karar bağlanmıştır. Bu kararlar birlikte kentler kamu yararı adı altında rantın yönlendirmesine terk edilmiştir.

Giderek artan konut sorununa sosyal devlet anlayışı ile şekillenen 1961 anayasası görece iyi düzenlemeler getirmiş olsa da askeri müdahale ardından şekillenen 1982 anayasası ve bu dönem ile değişen ekonomik ve politik yapı ile birlikte liberalleşen ülke genelinde toprak rantı, hızlı zenginleşmenin en önemli unsuru olmuştur.

Askeri müdahale ardından değişen ekonomik yapıyla birlikte yaşanan liberalleşme süreci hayatın her alanında kendisini göstermiştir. Çözülememiş kent sorunları, denetimsiz bir ekonomi ve serbest piyasa şartlarıyla kentsel rant üzerinden sermaye arttırmanın kolaylığı fark edilmiş, kentler sermayenin hedefi haline gelmiştir.

İnşaat sektörünün ekonominin lokomotifi olduğu kabulüyle inşaat malzemelerinin ithalatı kolaylaştırılmış, özel girişimciler teşvik edilmiş, inşaat yapımı hızlandırılmış kaçak yapılar affedilmiştir. Bu yolla ekonomik yapının canlanması amaçlanmıştır. Ancak bu yapı hukuksal sorunlarıyla birlikte hızla zenginleşen, sosyal farkları artan bir toplumsal yapı meydana getirmiştir.

Yap-sat konut üretimi, hızlı sanayileşmeye ucuz işgücü sağlamak amacı ile ara çözüm olarak devletin göz yumması ile oluşan gecekondu kavramı üzerinden elde edilen rant ve aynı döneme denk gelen imar afları, kanunlar ile yasa dışı konut üretiminin desteklenmesi sonucunda birbirinden kopmuş farklı toplumsal tabakalar, adaletsiz gelir dağılımı, çarpık kentleşme ve sorunlu bir sosyal yapı meydana getirilmiştir.

Yaşanan hızlı kentleşme ve imarlı arsa sunusunun arttırılamayışı, tüm kentlerde arsa fiyatlarının yükselmesi ve orta sınıfların tek parsel üzerinde konut yapma olanağını kaybetmesi sonucu, tek parsel üzerinde birden fazla kişinin bir araya gelerek

gerçekleştirdikleri apartmanlarda bir kat sahibi olmaları, çözüm olarak gelişmiştir. Mevcut yasalar böyle bir mülkiyet biçimine olanak tanımadığından, 1954 yılında Noterlik Yasası'nda yapılan bir değişiklikle bu sorunun çözülmesi sağlanarak, yapsatçı türü konut sunum biçiminin ve kooperatif eliyle konut sunumunun gelişmesi hızlanmıştır. Ayrıca onaylanan kat mülkiyeti kanunuyla yeni bir mülkiyet biçimi tanımlanmıştır.

Taşınmaz Mülkiyeti Kanununun 683. Maddesinde Mülkiyet: “Hukuk düzeninin, kendi sınırları içinde, taşınır ya da taşınmaz bir eşya üzerinde gerçek veya tüzel kişilere tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı” olarak tanımlanmaktadır.

1982 Anayasasının 35. Maddesinde mülkiyet hakkının sınırları tarif edilerek anayasal güvence altına alınmıştır.

Dönem içinde yükselen arsa fiyatları, kentsel arsa stokunun azalması ve kentsel hizmet götürmek amacı ile kamulaştırma yapma zorunluluğunda olan, ancak kamulaştırmayı mali sıkışıklık nedeni ile gerçekleştiremeyen devlet kurumları için bir çözüm arayışına girmişlerdir. Bu arayış 1966 yılında 1164 sayılı kanunla “Arsa Ofisi” nin kurulması ile sonuçlanmıştır. Kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, İmar ve İskan Bakanlığına bağlı özerk bir kamu tüzel kişiliği olarak tanımlarken, bu kamu tüzel kişiliği için bir de döner sermaye oluşturmayı hükme bağlanmıştır.

Tüm bu gelişmelerin yanında halen kent içerisinde devam eden gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir. Düzensiz gelişimi önlemek amacı ile 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu³⁹ Kanunu: içeriği ve kapsamı ile önemli bir kırılma noktasıdır. Bu kanunla “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler” belirlenmiştir.

Kentsel mekanın düzenlenmesi ve çeşitli kentsel uygulamaların yapılabilmesi kentsel arsa stokunun yoğunluğuna bağlıdır. Planlamanın hareket sahası kentsel arsanın çokluğuna göre değişmektedir. Bu noktada kentsel arsa düzenleme amacıyla özel mülkiyetin belirli bir oranda bedelsiz kamulaştırılması imar kanununda yer almaktadır. Artan kentsel rantın kentsel arsa değerlerini arttırması ve plan yapma yetkisinin merkezi otoriteden alınarak yerel otoriteye devredilmesiyle arsa

³⁹ 775 nolu kanunda gecekondu tanımı; “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak yapılmıştır.

spekülasyonu hız kazanmış, kentsel arsaya dönüşme beklentisi olan arsaların talan süreci başlamıştır.

Fransızca rente(kiralamak) sözcüğünden dilimize giren rant sözcüğü bu çalışma içerisinde kentsel rant anlamında kullanılmaktadır. Kentsel rant kentsel toprak üzerinde yaşanan ranttır. Bu noktada bahsi geçen kentsel toprak: toprak olmasının ötesinde 3 özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir: altyapı ile donatılmıştır ve imar planı ile hakkında bir karar getirilerek üstünde ne tür kullanışların yapılacağı belirlenmiştir. Rant tarım toprağının kent toprağına dönüşümünde ortaya çıkmaktadır.

Kırsal toprakta da rant vardır ancak bu rant, kırsal toprağın kentsel toprağına dönüşme ihtimalinin rantıdır. Kentsel toprak üretiminin nüfus artışı ile kent sınırlarının yetmemesiyle kaçınılmaz olarak gerçekleştiğini söylemek mümkündür. Kent çeperlerine doğru başlayan bu gelişme istemi kırsal alana doğrudur. Dolayısıyla kentsel toprak rantının gelişime de kaçınılmazdır. Bu noktada kritik nokta kentsel rantın yeniden kente kazandırılıp kazandırılmayacağıdır. İşte planlamanın önemli bu noktada ortaya çıkmaktadır. Geliştireceği araçlarla oluşan kentsel rantı yeniden kente döndürecek araçları üretmekte, oluşan kentsel rantı oluşturacağı planlama araçlarıyla bireysel sermaye yönünde akışını sağlamakta planlama üzerinden gerçekleşmektedir.

Planlama geliştireceği araçlarla bu rantı yönlendirebilmektedir. Bu bağlamda literatür incelendiğinde çeşitli uygulama araçları görülmektedir. Ancak Türkiye planlama literatüründe uygulanmış, kentsel rant artışını dengelemek ve kente yeniden döndürebilmek adına kullanılan araçlar oldukça yetersizdir.

Ülkemizde alım satım vergisi, konut vergisi, düzenleme ortaklık payı, altyapı katılım payı gibi uygulamalar mevcuttur. Ancak bu noktada yapılan uygulamalar rantın kente dönüşünde yetersiz kalmaktadır. Başarılı bir uygulama Osmanlı döneminde ebniye nizamnamesinin değiştirilmesi ile oluşturulmuş ancak bu araç günümüzde ulaşmamıştır.⁴⁰

⁴⁰ Kentsel uygulama yapılacak arsanın uygulamadan önceki değer tespiti yapılır, uygulama sonrası yapılan yeni değer tespiti ile ilk değer arasındaki farkın dörtte biri 4 eşit taksit şeklinde 4 yılda vergi olarak malikten alınır.

BÖLÜM 2: BEŞİKTAŞ' TA KENTSEL GELİŞME, PLANLAMA VE RAYİÇ DEĞER DEĞİŞİMİ:

Bu bölüm içerisinde çalışmanın mekansal bağlamda çalışma alanı olarak seçtiği ve savunduğu tezin doğruluğunu test ettiği İstanbul İli Beşiktaş İlçesi detaylı olarak tarihsel gelişim ve planlama kavramları üzerinden incelenecek, gelişim rayiç değerler üzerinden değerlendirilecektir.

İlk olarak Beşiktaş İlçesinin kısa tarihi aktarılacak, ardından ilçenin kentsel gelişiminde kırılma noktaları, kentsel gelişmeyi yönlendiren kent planları ve kentte rantın dağılımı incelenecektir. Sonrasında ilçe gelişimini yönlendiren planların genel itibarıyla incelenmesi, planlar içerisinde ön görülen gelişme anlayışının aktarıldığı Planlar kısmı yer almaktadır. Bu bölüm içerisinde Beşiktaş İlçesinin kentsel gelişme tarzının tarihsel perspektif bağlamında nasıl geliştiği, geleceğe dair hangi atıflarda bulunduğu ve gelişme içerisinde Beşiktaş ilçesi içerisinde mülkiyete dair gelişmelerinin izleri aranmaktadır.

2.1. KISA TARİH ve KENTSEL GELİŞİM:

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre, Türklerce verilen Beşiktaş adının kökeni, Beştaş'tan, bu da Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirttiği beş taş sütundan gelmektedir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. [aktaran Akbayer, 1998].

Beşiktaş, İstanbul kentinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde bulunan, tamamı kentsel alan niteliğinde bir ilçedir. Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güneyinde Beyoğlu ilçeleri bulunan 1.520 ha büyüklüğündeki ilçenin İstanbul Boğazı'na kıyısının uzunluğu ise 8.375 metredir. İlçede Abbasağa, Akat, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Gayrettepe, Etiler, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye,

Muradiye, Nispetiye, Ortaköy, Sinanpaşa, Türkali, Vişnezade mahalleleri bulunmaktadır. [Akbayar, 1998].

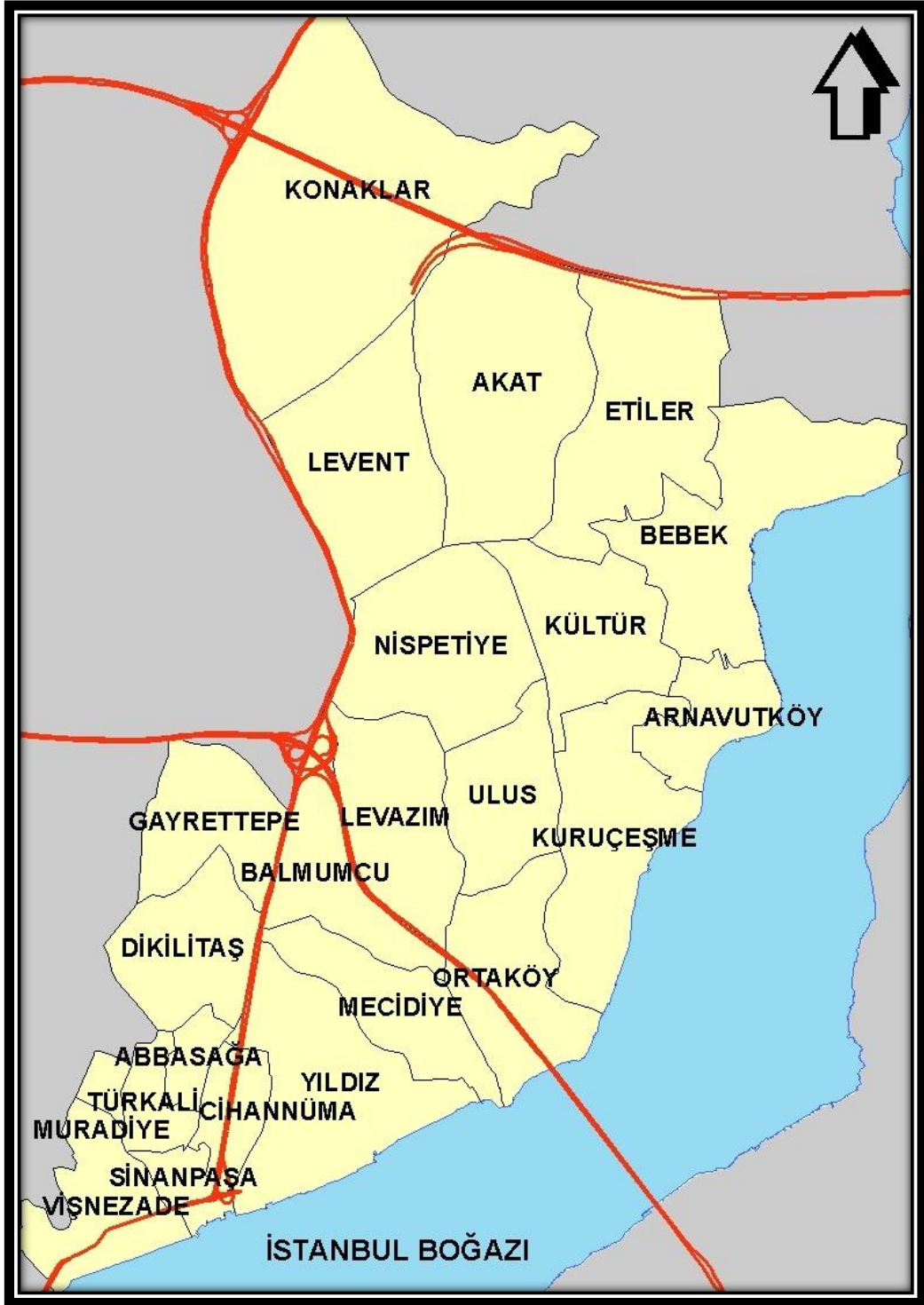


Harita 1: Beşiktaş Konum Haritası

Beşiktaş ilçesinde 1950 sonu itibariyle başlayan göç ilçenin sanayi, ticaret ve turizm merkezi yönünde gelişime neden olmuş, 1980 sonrası ise mia⁴¹ özelliği ön plana çıkmış, köprü yapımı ve deniz ulaşımı bu özelliğini güçlendirmiştir. 1990'lı yıllara kadar iş merkezleri gelişmesini sürdürmüş ve bu tarihte ilçe mia özelliklerine sahip olmuştur 2000'li yılların ardından mia özelliği gittikçe artması ilçe içerisinde büyük projelerin yer seçmesi, büyük kentsel donatıların ilçe sınırlarında kalması ve İstanbul ulaşımında önemli bir nirengi noktası olması nedeniyle gündüz nüfusu yüksek, arsa fiyatları gittikçe artan bir yapıya bürünmüştür [Akbayar, 1998].

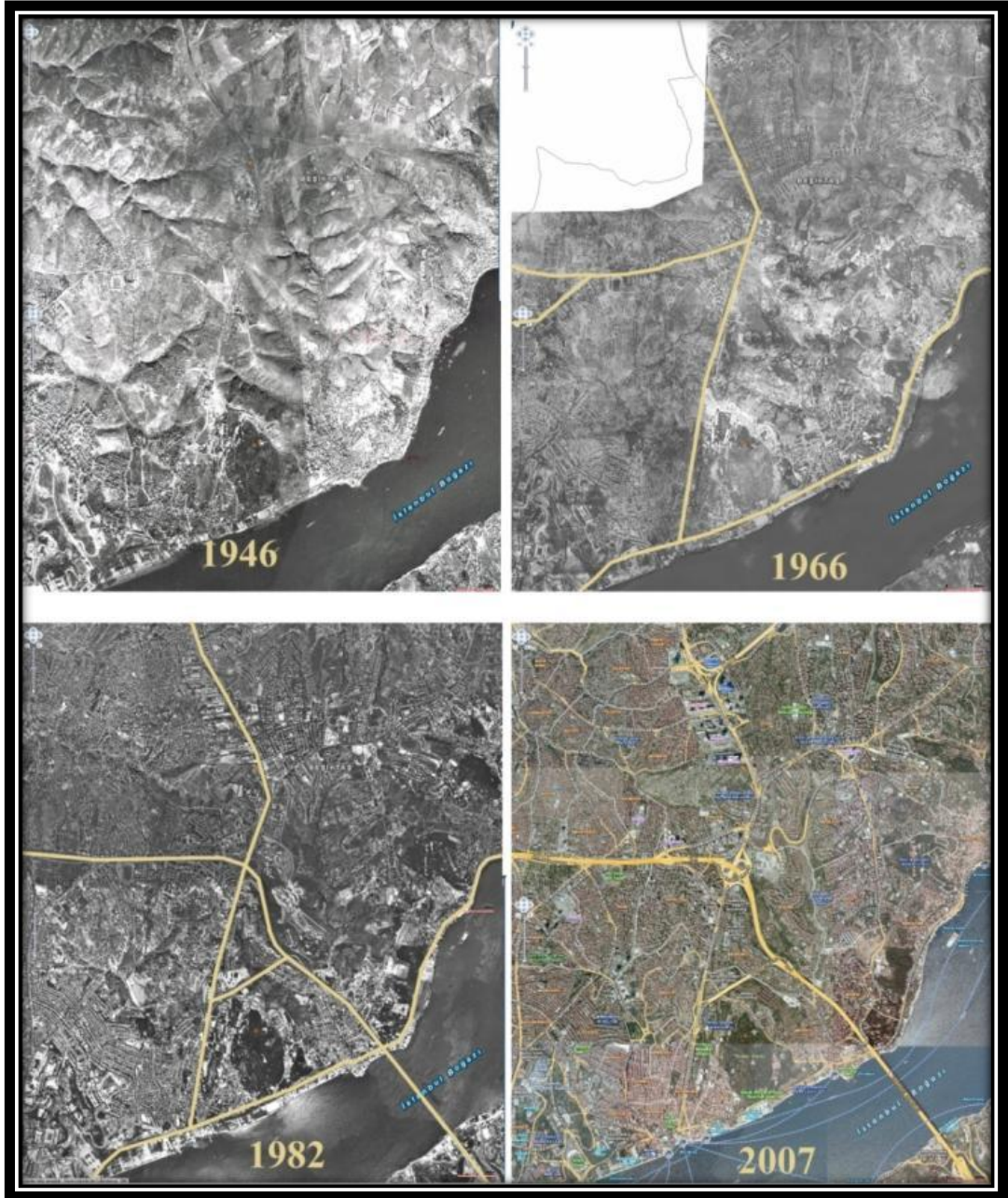
Beşiktaş 1930 yılında ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmaktadır ancak bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları için katılmıştır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle ilçenin mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. 1984 yılında çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir [Akbayar, 1998].

⁴¹ MİA; Merkezi iş alanı; şehircilikte kullanılan teknik bir terim olup bu tür merkezlerde ticari faaliyetlerin ve hizmet sektörünün yoğun olduğu söylenebilir.



Harita 2: Beşiktaş Mahalleler

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışında kalan yerleşim alanları son elli yıl içinde gelişmiştir. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent Mahallesi'nin temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur [Akbayar, 1998].



Harita 3: Hava fotoğrafları üzerinden kentsel gelişim

İlçede her ne kadar hizmet sektörü yoğun olarak yer seçmişse de ilçenin geneli konut ağırlıklıdır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde saraya ve tarihi yarımadaya yakın olması nedeniyle önemli bir yerleşim yeri olan ilçe günümüzde de konumu itibariyle önemini sürdürmektedir.

1935	1945	1955	1965	1975	1985	1990	2000	2010
741.148	860.558	1.268.771	1.742.978	2.547.364	5.475.982	6.629.431	8.803.468	12.782.960

Şekil 2: İstanbul Yıllara Göre Nüfus

1935	1945	1955	1965	1975	1985	1990	2000	2010
54.761	63.611	84.698	107.442	174.911	204.911	192.210	190.813	191.513

Şekil 3: Beşiktaş Yıllara Göre Nüfus

Beşiktaş'ın gece nüfusu adrese dayalı nüfus sayımı ile 191 binlere kadar gerilemişken, gündüz nüfusu 1,5 milyonu geçmektedir. Ancak gece-gündüz nüfus dengesizliği bölgede yoğun faaliyet gösteren ticaret ve hizmet sektörünün yer seçiminden kaynaklanmaktadır. İlçenin yoğun işyeri özelliği, artan gayrimenkul fiyatları gelecek yıllarda gece nüfusunun daha da düşeceği yönünde tahmin yapılmasına neden olmaktadır.

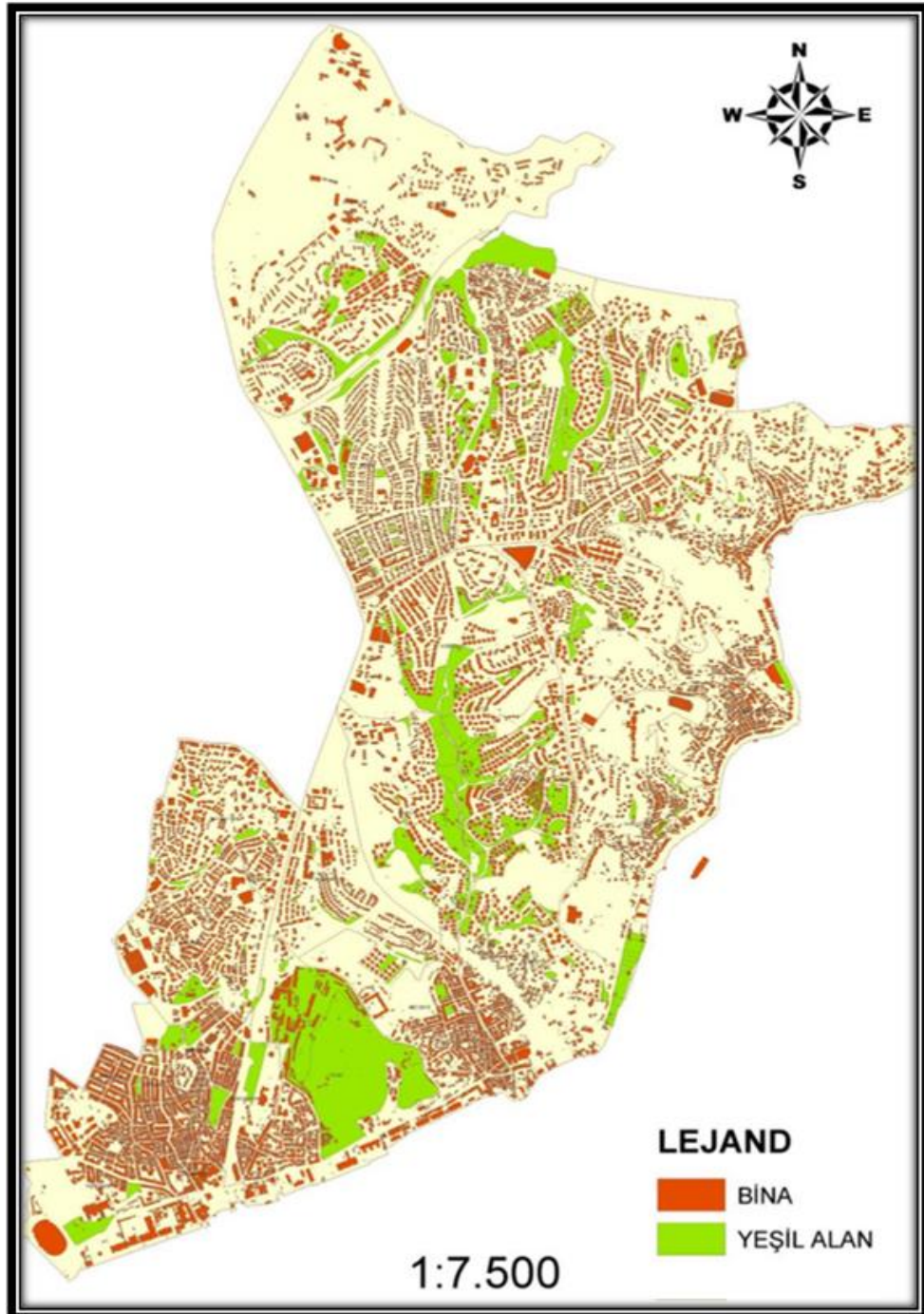
Beşiktaş'ın nüfusu 1935–1985 arasındaki 50 yıl içerisinde yavaş ama düzenli bir artış göstermiş, son 20 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni ilçedeki konut alanının büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması kadar belirli bölgelerin merkezi iş alanı özelliği kazanması, dolayısıyla nüfus sayımlarında esas alınan gece nüfusunun giderek azalma eğilimi göstermesidir.

İlçe nüfusu 1935 ile 1985 yılları arasında yavaş ama düzenli bir yükseliş göstermiş, ardından dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni, bir yanda konut alanlarının sonuna gelinmiş olması iken diğer yanda, bu zamandan sonra belirli bölgelerin merkezi iş alanı özelliği kazanarak gece nüfusunu azaltmasıdır. Kentin bugünkü nüfusu 192.000' dir.

Yaklaşık 1985 yılından 2011 yılına kadar düzenli bir nüfus seyri izleyen ilçenin bu durumu arazi kullanımından kaynaklanmaktadır. İlçe' de konut kullanımının azalması ve ticaret, hizmet sektörlerinin yer seçmesi, yeni konut arzının düşük oranda seyretmesi ve yapılan imar planlarının beşiktaş nüfusunu koruma politikası düzenli nüfus gelişimini açıklamaktadır.

Ancak asıl sorun gündüz ve gece nüfusu arasında yaşanan farktır. Farkın derinleşmesi belediyenin vereceği çeşitli kentsel hizmetlerde aksamalara neden olmaktadır. Gündüz nüfusu olan 1,5 milyona hizmet sunan ancak yerel seçimlerde yerleşik nüfusu 200.000 kişilik ödenek alan belediye yeni kaynaklar yaratmak durumunda kalmaktadır.

İlçe içerisinde büyük projelerin yer seçmesi nedeniyle çevresine hizmet sunan Beşiktaş' ın bu özel konumu trafik sıkışıklığı gibi kentsel sorunlarında artmasına neden olmuştur.



Harita 4: Beşiktaş Arazi Kullanımı

Sur dışında kalan Beşiktaş, Bizans döneminde yönetsel bir statüye sahip olmasa da, Osmanlı döneminde yerleşme yeri kimliği kazanarak kent yönetimine katılmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun ekonomik olarak tam bir bağımlılık altına girdiği ve hızla çöküşe doğru ilerlediği dönemin izlerine kolaylıkla rastlanan Beşiktaş Osmanlı'nın saraylar semti, diğer bir deyişle merkezlerinden birisidir. Sur dışı bir yerleşme olarak güvensiz ve yağmaya açık kalışının Osmanlı'dan önce gelişmesini sınırladığı; ancak, Osmanlı'nın Karadeniz hakimiyeti ile sağladığı güvenlikle geliştiği ve bu

gelişmenin, iklimsel nedenlerle yazlık yalı niteliğinde sürdüğü anlaşılmaktadır [Akbayar, 1998].

1923 öncesinde, Osmanlı'nın saray semti olması dolayısıyla Beşiktaş'ta saray mensuplarının konakladığı saraylar, kasrlar ve köşkler saray görevlilerinin ve çalışanlarının yaşadığı konaklar ve sarayla ekonomik ilişki içinde olan tüccarların evleri yer almaktadır. Bununla beraber Beşiktaş, tipik Osmanlı mahalle karakteristiklerini taşımakta, Sinan Paşa Camii ve etrafındaki külliye vb. yapıların ve çarşının oluşturduğu merkez çevresinde şekillenen bir yapı sergilemektedir. Sarayın güvenliğini sağlamak amacıyla etrafı çevreleyecek şekilde inşa edilen kışlalar da aynı zamanda yerleşik alanın sınırını tanımlamaktadır [Akbayar, 1998].

Beşiktaş İskelesi'nin ardındaki meydan 16. yy.'dan başlayarak Rumeli-Anadolu arasında işleyen kervanların durağı, aynı zamanda Anadolu'dan gelip Rumeli'den seferlere katılan eyalet askerlerinin geçit yeri olmuştur Bu meydan, Rumeli'nin Anadolu ile ulaşımını sağlayan deve kervanlarının kat ettikleri güzergahın başlangıcı olduğundan, 19. yy.'a kadar Deve Meydanı adını taşımıştır. Aynı zamanda bu limandan Anadolu kıyısına öküz sürülerinin de nakledildiği aktarılmaktadır [Akbayar, 1998].

Beşiktaş 17. yy.'da Abbasağa ve Vişnezâde mahallelerinin oluşumuyla sırtlara doğru genişlemesini sürdürmüştür. Semtin ticari merkezi durumundaki Köyiçi'nde Müslümanlar, Rumlar, Ermeniler birlikte yaşarken Abbasağa sırtlarına doğru Ermeniler, Uzuncaova'ya doğru da Rumlar yerleşmişlerdir. Az sayıda da Yahudi vardır [Akbayar, 1998]. 17.yy.'da hristiyanların sur dışına da ev yapması yasaklanmıştır. Fakat bu tarihten sonra hristiyanların Hasköy, Beşiktaş, Tophane, Ortaköy ve Üsküdar'da evler yaptıkları görülmüştür. Bu nedenledir ki bu yüzyıldan itibaren Beşiktaş'taki gayrimüslim nüfusta artış olmuştur [Refik, 1991].

17. yy.'ın ikinci yarısındaki Beşiktaş'ı anlatırken Evliya Çelebi semtin "a'yân ve kibar" insanlarla dolu olduğundan söz etmekte, ayrıca halkın çoğunun Anadolu kökenli olduğunu ve bağcılıkla uğraştığını belirtmekte ve bahçelerinin de güzel olduğunu eklemektedir. Yapılar ile ilgili ise, "alçak bayırlar üzerinde kat kat bağlı, bahçeli, altıbin kadar yalı ve ev"lerin bulunduğu bahsetmektedir. Ayrıca, kasabanın yetmiş kadar dükkanı, çeşmesi ve sebilleri olduğunu, her evde ve bostanda tatlı su kuyuları bulunduğunu belirtmiştir [aktaran Akbayar, 1998].

18. yy.da Beşiktaş yerleşimi bir yandan Beşiktaş Deresi ile Ihlamur Deresi vadisi boyunca genişlerken, diğer yandan Serencebey sırtları da iskâna açılmaya başlanmıştır. Bu dönemde Beşiktaş'ın hane yapısında ikili bir yapı göze çarpmaktadır. Orta ve alt gelire sahip kesim, bölgede yoğun biçimde yaşamaktadır ancak mahalleler arasında etnik veya ekonomik bir ayırmadan söz edilememektedir. [Akbayar, 1998].

Üst gelir grubunun konakları bahçe içinde bir dizi yapı grubundan oluşmakta, hizmetlilerin kaldığı kulübeler veya daha ufak yapılar, duvarla çevrili bu alanın içinde kalmaktadır. Üst gelir grubundan sıra evlerde yaşayanların evleri daha büyük ve bakımlı durumda, hemen yakınındaki daha yoksul kesimin evleri ise daha küçük ve bakımsız durumdadır. Birkaç ailenin farklı katlarda kaldığı evler de yaygındır. Bu tür evlerde kimi zaman tuvalet veya mutfak da ortak olabilmektedir.

1870'lerde Osmanlı-Rus Savaşı sonrası yaşanan göç dalgasının etkisi Beşiktaş'ta, Dikilitaş'ın bir göçmen mahallesi olarak ortaya çıkması şeklinde olmuştur. Ardından 20. yy.da Balmumcu Çiftliği'nin bir kısmı iskâna açılarak Balmumcu Mahallesi gelişmiştir [Akbayar, 1998].

Geleneksel Osmanlı konut dokusu bu dönemde varlığını sürdürmektedir. Yapılarda ya da ulaşımında ciddi bir değişiklik olmamakla birlikte, ana arterlerin yenilenmesi ve az sayıda otomobilin gelmesi gibi değişikliklerden söz edilebilir. Cumhuriyet ideolojisini yansıtan ulusal mimari kendini daha çok idari yapılardan göstermektedir. 1924'te gerçekleşen mübadele ile Müslüman halkın bu dönemde çoğunluk haline gelmesi ise nüfus yapısı açısından büyük bir değişikliktir [Akbayar, 1998].

Beşiktaş'ın görünümünü değiştiren ilk girişimler, Lütfi Kırdar'ın belediye başkanlığı döneminde [1938 - 1949] başlamıştır. Lütfi Kırdar Fransız şehir plancısı H. Prost'a hazırlatılan ve 1939'da onaylanan nâzım plan doğrultusunda kentte geniş çaplı bir imar hareketine girişmiştir. Bulvarlar açmak, meydanlar oluşturmak, mevcut yolları genişletmek ve iyileştirmek, yeşil alanları düzenlemek, rekreasyon alanları yaratmak, su, elektrik, ulaşım gibi temel belediye hizmetlerinde artışlar sağlamak ve kente Cumhuriyet'in simgesi olacak anıtsal yapılar kazandırmak olarak özetlenebilecek temel ilkeler doğrultusunda birçok girişimde bulunulmuştur. Dolmabahçe'den Rumelihisarı'na uzanan ve ilçeyi kente bağlayan ana yol ile Zincirlikuyu-Beşiktaş yolu ve semtin iç kesimlerini ana yola bağlayan Ihlamurdere Caddesi'nin niteliği

yükseltilmiştir. Beşiktaş İskelesi'nin arkasında bulunan sokaklar istimlak edilerek Barbaros Meydanı açılmış, önündeki duvar kaldırılarak Barbaros Hayrettin Paşa Türbesi ortaya çıkartılmış, meydanın kenarına da Barbaros Anıtı yaptırılmıştır [Akbayar, 1998].

Bu dönemde, uygulanan kırsal politikalar, Anadolu'da sanayileşmenin durdurulması ve sermayenin en yüksek karı elde etme amacına yönelik yer seçim kararları gibi etmenlerin doğurduğu kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza kırdan kente göç hızlanmıştır. Bu göç plansız olarak gerçekleştiğinden, kentte çözülemeyen sorunlar oluşmuştur.

Değişen konut tipolojisi ve oluşturulan kanunların dikeyde yapılaşmaya izin vermesi Beşiktaş ta tek katlı yapıların giderek yükselmesine ve dönem içerisinde ihtiyaçtan ortaya çıkan apartman tipi konut yerleşiminin artmasına neden olmuştur. Bu doğrultuda az katlı yapılar yıkılarak yerlerine yüksek katlı apartmanlar yayılmış, dönemin desteklediği inşaat sektörü politikaları ve oluşturulmaya çalışılan Cumhuriyet Sermaye artışını sağlamak üzere kentsel rant oluşturulmak istenmiştir [Akbayar, 1998].

Beşiktaş'ın konut dokusunda yaşanan en radikal değişim, Barbaros Bulvarının açılışı ve Karaköy'e uzanan hattın genişletilmesidir. Açıldığında iki yanı dutluk ve boş arsalardan oluşan cadde, karayolu-kentleşme ilişkisi ilişkisinin bugün yorumlanmasıyla öngörülen bir kentsel gelişimi amaçlamaktadır. Yeni yollar, çok yoğun bir trafığe sahip olmasalar da, çok kısa bir süre sonra hem mahalleler arasında hem de mahallelerle deniz arasında bir duvar işlevi görecektir ve ilişkileri tamamen koparacak, sosyal yapının değişmesine neden olacaktır. Barbaros Bulvarı, İstanbul Beşiktaş'ta, Barbaros Meydanı'ndaki anayol kavşağından başlayarak Yıldız'dan geçip Zincirlikuyu'ya kadar uzanan oldukça dik bir meyille düz bir hat olarak çıkan bulvardır [Akbayar, 1998].

Bugün İstanbul'un en önemli arterlerinden biri olan Barbaros Bulvarı'nın yapımına Adnan Menderes döneminde İstanbul imar faaliyetleri çerçevesinde başlanmıştır. 1956-1958 istimlakleri sırasında Beşiktaş Meydanı ve çevresi oldukça büyük bir değişim göstererek sahil yolu genişletilmiş ve buna paralel olarak, meydandan Zincirlikuyu'ya doğru oldukça sert bir eğime sahip olan Barbaros Bulvarı açılmıştır. İlk açıldığında halk arasında Yıldız Yolu olarak da bilinen ve kentin çeşitli yönlerden

gelerek Beşiktaş'ta düğümlenen trafiğini Zincirlikuyu ve Büyükdere Caddesi'ne bağlayan yol, daha sonra Boğaziçi Köprüsü'ne de bağlanarak Avrupa-Anadolu ulaşımında da ana kavşaklardan biri olmuştur [Akbayar, 1998].

Demokrat Parti döneminde oluşan yasal boşluklar ve yoğun göç, Beşiktaş'ın Osmanlı sivil mimarisinin tamamen apartman dokusuna dönüşmesine neden olmuştur. Bu yeni konut stokuna, Beşiktaş'ın doğal nüfus artışı ile oluşan yerli nüfus değil, İstanbul'a belli bir maddi birikimle gelebilme şansına sahip olanlar yerleşmektedir. Beşiktaş'ta eski bir ahşap evi olan aile için müteahhitle kat karşılığı anlaşmak, bakımı zor bir evden derli toplu, sıcak suyu kaloriferi olan bir daireye geçmek, aynı zamanda ister çocuğu için ister kira geliri elde etmek için ekstra bir daireye daha sahip olmak demektir. Müteahhide kalan daireler ise İstanbul'a yeni gelen kesime müteahhit tarafından ya sermaye oluşturmak için satılmakta ya da sabit gelir elde etmek için kiraya verilmektedir. 1970'lerin sonuna gelindiğinde mevcut ahşap doku neredeyse tamamen apartmanlaşmıştır. Apartmanlaşma, komşuluk ilişkilerini farklı bir boyuta taşımış, ilişkileri zayıflatmış olmasının yanı sıra, kiracı-ev sahibi gibi yeni bir ayırım da ortaya çıkarmıştır. Bu durumun kaçınılmaz sonucu, kalıcı ile geçici arasında sosyal ilişkiler anlamında bir kopukluk ve gerilimdir [Akbayar, 1998].

Daha önce yapılaşmamış alanların, Beşiktaş'ta bu dönemin sonlarına kadar yapılaşmamış olarak kaldıkları ve işlevlerini büyük oranda sürdürdükleri görülmektedir.

1970'lerde açılan Boğaziçi Köprüsü, semtin içine giren çevre yoluyla Beşiktaş'ı trafik sorunlarıyla baş başa bırakmış diğer yandan ulaşım kolaylığı açısından da ilçeye olan talebi arttırmıştır. 1980'lerdeki yeni iktidarın İstanbul'u bir iş ve finans merkezi yapma amacı doğrultusundaki girişimleri Beşiktaş'ta derin izler bırakmıştır. Bedrettin Dalan'ın Belediye başkanlığı döneminde Dolmabahçe Sarayı ile Yıldız Sarayı'nın yeşil alanına iki büyük otel (Swiss ve Conrad otelleri) yapılmış, 19 Ocak 1910'da elektrik tesisatı yüzünden çıkan yangınla büyük tahribat alan Çırağan Sarayı, restore edilip otel haline getirilmiş, bahçesine de [eski Şeref Stadı] yeni bir otel, (Kempinski) inşa edilmiştir [Kurtçu, 2007]. Ayrıca Zincirlikuyu-Levent arasına da yüksek irtifalı iş merkezleri izni verilmiş, bu dönemden itibaren bu alan, hızla gökdelen biçimindeki konut, alışveriş ve iş merkezleriye donatılmıştır. Bu gelişmeler zaten yoğun olan trafiği daha da arttırmış, barındırdığı çok sayıdaki işyeriyle Beşiktaş merkezi iş alanı olmaya başlamıştır.

Beşiktaş ilçe sınırları içinde, tarihi semt çok küçük bir alan teşkil etmektedir. Önce boş alanların yapılaşması, tarlalar, yeşil alanlar ve dere içlerinin dolması ve daha sonra da denizden yukarıya doğru tırmanan yapılaşma ile bu gün Gayrettepe ve Levent'e kadar uzanan ilçe neredeyse tek bir yeşil alanın bulunmadığı biçimde yapılaşmıştır [Akbayar, 1998].

Beşiktaş'ta yeşil alanların yapılaşması, denizin ve çevrenin kirlenmesi, cadde ve sokakların trafik yoğunluğu başta olmak üzere pek çok sorunu beraberinde getirmiştir. Beşiktaş'ın kentleşmesinde çarpıcı bir tablo, kültürel alanlar yerlerini alışveriş alanlarına, sportif alanlar ise yerlerini Turizmi Teşvik Yasasından faydalanan otellere terk etmiş olmasıdır.

Beşiktaş merkezi, günümüzde büyük bir değişimin eşiğindedir: Beşiktaş Meydan Projesi ile büyük bir fiziki değişiklik yaşayacak alan, aynı zamanda Tütün Deposu'nun otele dönüştürülmesi projesiyle de, büyük bir sosyal kimlik değişimine girecektir.

İlçe içerisinde yer seçen büyük projeler kent ulaşımını olumsuz etkilemiş, çeşitli erişim zorluklarını beraberinde getirmiştir. Bunun yanında kentsel rant artışı ile doğru orantılı olarak artan talep, ilçeye yapılan yatırımların gündüz nüfusunu arttırması ancak planların nüfus artışını azaltmak yönünde kararlar buldurması, ilçe genelinde yeşil alanların azalması gibi sorunlar çözüm beklemektedir.

2.2. PLANLAR:

Çalışma içerisinde kentsel rant ve mülkiyet bağlamında Beşiktaş kentsel gelişimi araştırılmaktadır. Çalışma alanı 1/1000 Beşiktaş Merkez Uygulama İmar Planı sınırlarıdır. Bu sınır Beşiktaş ilçesinden E-5 otoyoluna kadar uzanan alan içerisinde sit alanı içerisinde kalan Sinanpaşa Mahallesi sınırı çıkartıldığında kalan alandır.

Çalışma alanı, Abbasağa, Balmumcu, Cihannüma, Dikilitaş, Gayrettepe, Mecidiye, Muradiye, Türkali, Vişnezade, Yıldız ve Sinanpaşa olmak üzere toplam 11 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler Beşiktaş Merkez Uygulama İmar Planı sınırı dâhilinde yer alan bu mahalleler kentsel gelişim hızının ve kentsel nüfusun arttığı, kentsel alanda kalan, ulaşılabilirlik sorunu bulunmayan, rayiç değerleri çevresinde gelişen projelerle artan, büyük projelerin yer seçtiği alanlar olduğundan çalışma içerisinde değerlendirilmektedir.

Bu kısımda ilk olarak Beşiktaş imar planları incelenecek genel öngörülerini ve etkileri işlenecek, oluşturduğu yapılaşma hakkı bilgi verilecektir. Ardından çalışma alanı içerisinde rayiç değerlerin yıllara göre değişimini aktarılacak bu değişimin plan kararları ile gelişip gelişmediği sorgulanacaktır.

2.2.1. İmar Planları:

Bu bölüm içerisinde Beşiktaş İlçesi İmar Planları incelenecektir. Ancak öncelikle Beşiktaş Belediyesinin planların aleniliği ilkesi ile uyuşmayan çalışma sistemi nedeniyle imar planlarının tamamına ulaşamadığını belirtmek gerekmektedir. Belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğünden 21.08.1998 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planı ve 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planları dışında herhangi bir plan bilgisi alınamamıştır. Bu noktada ilçenin gelişimin genel olarak imar tadilatı ve mevzi planlarla gerçekleştiği aktarılmıştır. Bir çoğu halen sayısal ortama aktarılmamış mevzi planlarla kentin gelişmesi rantın yönlendirilebilirliği adına önemlidir. Çalışmanın bu kısmında 21.08.1998 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planı ve 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planları karşılaştırılacak ve rayiç değerler üzerinden rantın gelişimi ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

Beşiktaş İlçesine ait aşağıda yer alan planlara ulaşılmıştır.

17.02.1954 Beyoğlu Nazım Planı:

Planda, orta sıkışık ve az sıkışık iskan alanı, iskan dışı alanlar, umuma tahsis edilmiş alanlar (Yıldız Parkı, ıhlamur Kasrı ve civarı vb.) olarak belirlenmiştir. Bugün mevcuttaki birçok yerleşim birimini “İskan dışı alanlar” lejantı ile gösteren plan bu nedenle güncelliğini ve fonksiyonelliğini yitirmiş bir plandır.

29.07.1980 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı:

Beşiktaş ilçesinin büyük bir kısmı 1/50000 ölçekli, 29.7.1980 onanlı İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planında Ana Merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen “Merkezi İş Alanı”nda kalmaktadır.

18.02.1997 onanlı 1/5.000 ölçekli Balmumcu Nazım İmar Planı:

Balmumcu bölgesinde Jandarma Bölge Komutanlığı ve Askeri Lojmanların bulunması nedeniyle; “Askeri Alan” lejantı planın önemli bir kısmını

oluşturmaktadır. Bestekar Şevki Bey Mahallesi'nin mevcut dokusu korunarak 100k/ha yoğunlukta konut alanı, Mediko Sitesinin bulunduğu alan da 200k/ha yoğunlukta konut alanı olarak planlanmıştır. Barbaros Bulvarı üzerinde 1 emsal yapılanma şartlarında MİA alanları planlanmıştır.

21.08.1998 onanlı Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planı:

Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planına bakıldığında; planın yoğun olarak konut bölgelerinden oluştuğu; Beşiktaş merkezinin ticaret alanı olarak planlandığı, Ortaköy Dereboyu Cad., Spor Cad., Nüzhetiye Cad., İhlamurdere Cad., Barbaros Bulvarı, Emirhan ve Gönenoğlu Caddelerinden cephe alan parsellere ticaret ve konut+ticaret yapılanmalarının getirildiği görülmektedir. Turizm alanları, otel alanları, İş merkezi Alanları, koruma planı alanları gibi özellik gösteren bazı alanlar bu planda “onanlı plan şartları geçerli alanlar” olarak belirlenmiştir. Yıldız Parkı, İnönü Stadyumu ile Hakkı Yeten Stadyumu gibi büyük alanlar, planda; yeşil alan ve spor alanları olarak planlanmıştır. Genel anlamda mevcut konut yoğunlukları korunmuştur. Parsel bazında mevzii imar planları ile oluşan irtifa ve yoğunluklar korunarak lokal konut zonları belirlenmiştir. Ancak parsel bazında bu planlara yapılan çeşitli itirazlar neticesinde İstanbul III. İdare Mahkemesinin 19/01/2000 tarih ve 99/105 E., 2000/19K sayılı kararı ile 21/8/1998 onanlı Beşiktaş - Ortaköy Nazım İmar Planı iptal edilmiştir. Bu planın 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

22.07.2002 Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planı:

Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planına bakıldığında; bölgenin yoğun olarak konut alanı ve Ticaret alanı olarak planlandığı, plan yoğunluklarının mevcut yoğunluklarının altında olduğu görülmüştür. İBB Planlama Müdürlüğüne hazırlanan 1/5000 ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planı; mahkeme kararları ile iptal edilerek plansız kalan Beşiktaş Ortaköy ve Balmumcu Bölgeleri ile sit alanlarını kapsamakta iken 12.05.2002 gün ve 157 nolu Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen uygun bulunmuş olup; 22.07.2002 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanının “Sit alanı dışındaki kısmı” notu ile onanmıştır. Sit alanlarının içinde kalan kısımları ise 22.08.2002 gün ve 822 sayılı yazıyla III nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna iletilmiştir. Ancak sit alanları ile ilgili kısımları koruma Kurulunca inceleme aşamasında iken İstanbul 3. İdare Mahkemesinde planın iptali ve yürütülmesinin durdurulması talebi ile dava açılmış olup; 17.11.2004 gün ve

2002/1784E 2004/1877k: sayılı kararı ile planın iptaline karar verilmiştir. Beşiktaş'taki bazı önemli planlar aşağıda belirtilmiştir. Ancak bu planlara ulaşılamamıştır.

- Beşiktaş Teşvikiye Mahallesi 1/500 29.04.1966
- Beşiktaş Meydanı Ve Civarı 1/1000 08.10.1966
- Serencebey Yokuşu İle Yıldız Parkı Arası 1/1000 24.03.1966
- Beşiktaş İhlamurdere Cad. İle Spor Cad. Arası 1/1000 07.06.1967
- Barbaros Bulvarı İle İhlamurdere Arası 1/1000 26.10.1967
- Ortaköy İmar Planı 1/500 11.12.1970
- Beşiktaş İmar Planı 1/1000 14.07.1976
- Dikilitaş Asma Katlar 1/2000 07.01.1985

Beşiktaş Sahil Düzenlemesi 1/5000 11.04.1986 Son olarak; 15.09 2004 gün ve 59 nolu Kurul kararıyla; Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Bölgesinde yer alan Sit Alanları ve bu alanların Etkileme Geçiş Alanlarının belirlenmesi ve Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı sınırlarının belirlenmesi ve Dolmabahçe Sarayı Saat Kulesi ve Bezmi Alem Valide Sultan Camiinin oluşturduğu anıtsal yapının Koruma Alanının belirlenmesine karar verilmiştir.

14.05.2007 tarihinde yapılan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmaları tanıtım toplantısı raporuna göre; planın hedefleri ve ilkeleri şu şekilde özetlenmiştir;

Hedefler:

- Günümüz koşullarında yeterliliğe ve işlerliğe sahip, modern kentin ihtiyaçlarına cevap verecek, nüfusun gereksinim duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması.
- Güncel ve sayısal ortamdaki halihazır harita ve güncel kadastral bilgilere sahip altlıklarda yine güncel arazi verilerinden yararlanılarak 1/1000 ölçekli plana ışık tutacak planın hazırlanması

İlke ve kararlar:

- Beşiktaş Ortaköy Balmumcu planlarının dava sonucunda iptal işleminden oluşan plan boşluğunun giderilmesi, sit alanı ilan edilen bölgelerinin koruma planlarının yapılması ve planlama alanının gelişme potansiyelinin disipline edilmesi

- Kadastral bilgiler, mülkiyet ve arazi verilerinden yararlanarak, uygulanabilirliği olan kararların üretilmesi
- Planlama alanında jeolojik sakıncalı alanlar gibi bir takım kısıtlamalar ve yasaklar getirilmesi gereken alanlarda yer alan fonksiyonlar için optimal çözümün üretilmesi
- Plan bütününde; yapı yoğunlukları ve nüfus konusunda mevcut oluşumların dikkate alınması ve farklı yoğunluk değerleri arz eden kesimler arasında dengelemenin yapılması
- İhtisaslaşmış ve özelleşmiş nitelikteki ticaret alanlarında eksikliği duyulan otopark alanlarının ayrılması
- Konut alanlarında, iptal edilen planlarda da ayrılmış olan donatı alanlarının korunması
- Kurum ve kuruluş görüşlerinin ve ileriye yönelik yatırım programlarının planlama çalışmaları sırasında değerlendirilmesi
- 17 Ağustos 1999 tarihinde Marmara Bölgesinde meydana gelen deprem nedeniyle, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce yayınlanan genelgede belirtilen hususlara uyulması olarak sıralanmıştır.

1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı 'nda Beşiktaş 'a Verilen Rol

Bu kısımda anlatılanlar Temmuz 2006 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Özet Raporundan alınarak derlenmiştir:

Genel Makroform Kararları

2023 İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında;

“Makroformun, Merkezi İş Alanı'ndan (MİA) sıçramalı odaklarla doğu ve batı eksenlerinde doğrusal bir mekansal düzenlemeye ve büyümeye imkan verecek nitelikte olması hedeflenmektedir. Bu anlamda makroformun belirlenmesindeki öncelikler, kuzeye eğilim gösteren kent gelişimini sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde önlemek, mevcut MİA üzerindeki baskıyı ve boğaz geçişlerindeki trafik yükünü hafifletmek ve çok merkezli bir yapının oluşmasını sağlamaktır. Keza kuzeye karşı yönelim ormanlara, su kaynaklarına ve boğaza karşı önemli bir tehdit oluşturmaktadır” denmektedir.

- Mekansal Yapı Politikaları

“...MİA insan çekme ve şehrin gelişimini yönlendirme özelliğiyle, alan büyüklüğüne oranla çok daha önemli ve etkili bir kent parçasıdır. Dolayısıyla sürdürülebilirlik ilkesinin sağlanmasında MİA'nın yöneliminin belirlenmesi önemli bir rol oynamaktadır. Mevcutta Tarihi Yarımada'dan başlamak üzere, Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan ve üst düzey hizmetlerin yoğunlaşma yüksek tek merkezli çekim noktası olarak gelişen MİA, kentin doğal alanlarını tehdit eden kuzey gelişiminin temelini oluşturduğu gibi, iki kıta arası kentsel trafiğin yoğunluğunu arttırmaktadır. MİA'nın Maslak aksından kuzeye doğru ilerlemesi sürdürülebilirlik ilkesi ile ters düşmektedir. Bu çerçevede, bu merkezin rahatlatılması, merkezi kentsel dokulardaki fonksiyonların yer seçim sürecinin yeniden tanımlanması ve köprü geçişlerinin azaltılması politikası benimsenmektedir. Bu nedenle Maslak aksında daha fazla gelişmeye izin verilmemesi ve mevcut yüksek yoğunluklu yapının rehabilite edilmesi öngörülmektedir. Planda MİA gelişimi ve bağlantılı yol ağı, tarihi merkezden daha battıya, coğrafi merkeze ve yoğunluk merkezine doğru çekilmektedir. Bu karar ormanların korunması yönünde temel bir araç olduğu gibi, MİA'nın rahatlatılması, Tarihi Yarımada ile Boğaziçi üzerindeki baskının azaltılması ve tarihi dokunun korunması hedefini de desteklemektedir.”

- Ticaret ve Hizmetler

“İstanbul'da firmaların %13'ü taşınmayı düşünmekte olup, Eminönü, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Kadıköy ve Fatih semtlerinde yerleşmiş bulunan firmalar, büyük oranda aynı ilçe içinde başka yere taşınmak eğilimindedirler. Firmaların yer değiştirme eğilimleri, MİA'nın yoğunluğunun yakın gelecekte hafiflemeyeceğini göstermektedir. Ancak altyapı yatırımlarıyla desteklenecek yeni merkezler büyüme hızını azaltacaktır.”

- Kültür Endüstrileri ve Yer Seçim Kriterleri

“İstanbul'un planlama sürecinde kültür endüstrileri için mekansal açıdan tartışılması gereken konuların başında, İstanbul'da yığılma odaklı bir sektörel gelişim stratejisinin benimsenip benimsenmeyeceği gelmektedir. Kültür odakları yaratarak kültür endüstrilerini geliştirmek ve yerel kalkınma sürecini kültür üzerinden kurgulamak, başta Avrupa olmak üzere Dünya'daki pek çok kentin benimsediği stratejiler arasında yer almaktadır. Aşağıda İstanbul'un benzer bir

stratejiyi benimsemesi halinde göz önünde bulundurulması gereken bir dizi mekansal ipucu sunulmaktadır. İlk ipucu İstanbul'da kendiliğinden oluşan "kültür üçgenine" ilişkindir. Kültür üçgeni, metropolün çekirdeğindeki Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy ilçelerini kapsayan geniş bir alanı ifade etmektedir...İstanbul Metropolitan Alanı'nın merkezinde bulunan kültür üçgeni, kültür endüstrilerinin gelişimi açısından yığılma odaklı bir mekansal strateji için hazır bir altyapı sunmaktadır. Dolayısıyla bu kültür üçgeninin yaratıcı ortamı besleyen özgün yapısının korunması ve kapasitesinin artırılması gerekmektedir. Bu amaçla alt ölçekli plan çalışmaları;

- *kültür üçgeninde daha fazla buluşma mekanının yaratılmasına*
- *aktivite çeşitliğinin desteklenmesine*
- *mevcuttaki özgün yapı stokunun ve sanayi arkeolojisinin korunarak kültürel fonksiyonlar ve kültür endüstrilerinin kullanımına yönelik olarak yeniden işlevlendirilmesine*
- *kültür eksenli canlandırma, yenileme ve dönüşüm projelerinin geliştirilmesine olanak sağlanmalıdır.*

Diğer taraftan, kültür üçgeninde yapılacak herhangi bir uygulama sonucunda artabilecek arazi fiyatları; bu alanda yeni firmaların yer seçmesini güçleştirirken; mevcut firmaların da bu üçgen dışına kaçmalarına sebep olabilecektir. Bu nedenle sektörde yer alan firmaları bu yönde destekleyecek önlemlerin (kira yardımı, kredilendirme politikası..vb) göz önüne alınmalıdır.

• Turizm

"İstanbul'da turizm yatırımlarının tarihi doku ile kolaylıkla bütünleşebilen ve hatta bu yapı stoğunun değerlendirilmesi açısından da önemli fırsatlar sunan küçük ölçekli, nitelikli tesislerin kapasitesini arttıracak biçimde yönlendirilmesine ihtiyaç vardır. Kimlikli çevrelerde ve yapılarda konaklama ve kentin 'özgün kimliğini' yakından tanıma ve tatma olanağı sağlaması açısından bu tür tesislerin özellikle kültür turizmi açısından sağlayacağı avantajlar göz önünde bulundurulmalıdır. Bu bakımdan halen 4-5 yıldızlı büyük ve yeni tesislerin yoğunlaştığı başta Beyoğlu olmak üzere, Beşiktaş ve Şişli ilçeleri önemli bir kapasiteye sahiptir. Benzer biçimde halen küçük otellerin yığılma gösterdiği alan olmakla birlikte Tarihi Yarımada da bu açıdan değerlendirilebilecek önemli bir yapı stoğu bulunmaktadır." denmektedir.

Beşiktaş'ın bugün ve bundan sonraki en az 15-20 yıllık bir zaman dilimi içinde İstanbul için birçok anlamda “merkezi” bir konumda olduğu ve bu konumunu kaybetmeyeceğini görmekteyiz. Gerek MİA konumunda olması ve bunun içinde ticaret ve hizmetler sektöründe sahip olduğu konumu kolay kolay bırakmayacağı anlaşılmaktadır. Beşiktaş'ın coğrafi olarak İstanbul içindeki yeri, metropolün her alanına olan yakınlığı, erişilebilir olması bunda en büyük etkidir. Zincirlikuyu-Maslak iş merkezlerine olan yakınlığı, özellikle Beyoğlu kültür, eğlence ve sanat merkezinin bu kadar yanında olması ve tüm bu alanlara ulaşmak için bir “geçiş” ya da “duraklama” alanı olması gibi nedenlerle, bulunulan öngörülerde de bu özelliğini yitirmeyeceği sonucuna varılmaktadır.

Beşiktaş'ın planlama sürecine bakıldığında ise, birbirinden kopuk ve çoğu iptal edilmiş planlarla dolu bir planlama sürecinin yaşandığını görmekteyiz..

2.2.2. 1998 ve 2002 Planlarının Arazi Kullanımı Bağlamında Değerlendirilmesi:

Beşiktaş ilçesinin kentsel gelişimi incelenirken 21.08.1998 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planı ve 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planları esas alınmıştır. Zira diğer planlara ulaşılammıştır.

Planların gelişim aşamaları aşağıda belirtilmiştir.

- Beşiktaş–Ortaköy Balmumcu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü' nden 30.11.2001 tarih ve 1125 sayı ile onaylanarak Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur.
- 17.05.2002 tarih ve 157 sayı ile Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.
- 22.07.2002 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı onaylamıştır.
- 20.08.2002 tarih ve 811 sayılı yazı ile 1/5000 lik planlar, Beşiktaş Belediyesi' ne gönderilerek 1/1000 Ölçekli planların yapılması istenmiştir.
- Beşiktaş – Ortaköy Balmumcu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 08.10.2002 tarihinde 1/1000 lik planların yapımına başlanmış 27.06.2003 tarihinde 1/1000 lik planlar Beşiktaş Belediye Meclisince onaylanmıştır.

-23.07.2003 tarihinde 1/1000 lik planlar Başkan Onayı için Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü, Beşiktaş – Ortaköy Balmumcu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’na yapılan itirazların, halen Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirildiğini ve itirazlar sonucu yeni oluşacak 1/5000 planlar doğrultusunda 1/1000 planların düzeltilmiştir. Her iki plan için yapılan Arazi Kullanım Tablosunda görüldüğü üzere Konut Alanlarının son planda yaklaşık 2 ha arttığı ve ticaret alanlarının 6 ha azaldığı tespit edilmiştir.

Tablo 1: İki plan arasında kullanım farklılıkları⁴²

ARAZİ KULLANIM	21.08.1988 T.T. PL.	22.07.2002 T.T. PL.	FARK
FONKSİYON	ALAN(Ha)	ALAN(Ha)	ALAN(Ha)
KONUT ALANI	128.70	130.80	2.10
TİCARET ALANI	56.20	50.20	-6.00
EĞİTİM TEİSLERİ ALANI	17.72	23.38	5.66
DİNİ TESİS ALANI	3.10	4.30	1.20
SAĞLIK ALANI	2.10	2.12	0.02
İDARİ TESİS ALANI	8.20	8.70	0.50
KÜLTÜREL TESİS ALANI	13.50	15.01	1.51
TURİZM TESİS ALANLARI	17.97	19.84	1.87
MEZARLIK ALANLARI	1.87	1.87	0.00
ASKERİ ALANLAR	5.50	5.50	0.00
YEŞİL ALANLAR	100.64	93.76	-6.88
OTOPARK	2.43	2.45	0.02
TOPLAM	357.93	357.93	0.00

Yeşil alanların azalmış olduğu görülmekle birlikte, diğer donatı alanlarındaki artışta aynı orandadır. Donatılarda herhangi bir azalma söz konusu değildir. Eğitim Tesislerinde 5 ha lık bir artış olmuştur. Konut Alanları için her bölgede Brüt alan, İnşaat alanı ve Nüfus hesapları yapılarak iki plan arasındaki farklar ortaya çıkartılmıştır. Buna göre:7.8.10 ve11 bölgeler hariç, bütün bölgeler de nüfus azalması görülmektedir. Bu bölgelerdeki nüfus atışı 3489 kişidir. Dört bölge haricindeki diğer bölgelerde 36139 kişilik bir nüfus azalması olmuştur. Toplamdaki nüfus değerlerine baktığımızda bir önceki plana göre 32.650 kişilik bir azalma vardır.

⁴² 21.08.1988 T.T. PL. ve 22.07.2002 T.T. planların “Netcad” aracılığı ile sayısallaştırılması sonucu elde edilen verilerden üretilmiştir.

Tablo 2: 21.08.1998 T.T. Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı⁴³

	Yoğunluk k/ha	Brüt alan (m2)	Emsal	İnşaat alanı (m2)	Nüfus
K1**	500	204.059	1.25	255.073	10.203
K2**	600	399.811	1.5	599.717	23.989
K3**	800	144.954	2	289.907	11.596
K4**	1001 - 1200	138.742	3	416.225	16.649
K5**	1500 - 1700	214.105	4.25	909.945	36.398
K6**	1700 - 2000	185.532	5	927.661	37.106
Toplam		1.287.202		339.8528	135.941

** K alanları 21.08.1998 T.T. planı içerisinde yerleri belirtilmiş farklı nüfus yoğunluğunda yerleşim izni verilmiş konut bölgelerini temsil etmektedir. Alan sınırları 21.08.1998 TT. 1/5.000 ölçekli planda belirtilmiştir.

Tablo 3: 22.07.2002 T.T. Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı⁴⁴

	Yoğunluk	Brüt alan (m2)	Emsal	İnşaat alanı (m2)	Nüfus
K1**	100 K/Ha	150.401	0.25	37.600	1.504
K2**	200 K/Ha	60.077	0.5	30.039	1.202
K3**	300 K/Ha	22.084	0.75	16.563	663
K4**	400 K/Ha	190.406	1	190.406	7.616
K5**	600 K/Ha	391.973	1.5	587.960	23.518
K6**	800 K/Ha	187.119	2	374.237	14.969
K7**	1000 K/Ha	111.779	2.5	279.448	11.178
K8**	1200 K/Ha	374.581	3	1.123.744	44.950
Toplam		1.488.422		2.639.998	105.600

** K alanları 22.07.2002 T.T. planı içerisinde yerleri belirtilmiş farklı nüfus yoğunluğunda yerleşim izni verilmiş konut bölgelerini temsil etmektedir. Alan sınırları 21.08.1998 TT. 1/5.000 ölçekli planda belirtilmiştir.

⁴³ 21.08.1988 T.T. PL. ve 22.07.2002 T.T. planların "Netcad" aracılığı ile sayısallaştırılması sonucu elde edilen verilerden üretilmiştir.

⁴⁴ 21.08.1988 T.T. PL. ve 22.07.2002 T.T. planların "Netcad" aracılığı ile sayısallaştırılması sonucu elde edilen verilerden üretilmiştir.

Tablo 4: 22.07.2002 TT Planda Bölgelerdeki Konut Alanları Toplamı

Bölge	Fonksiyon	Brüt alan (m2)	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	Nüfus
O3	K2	32103	0.50	16051.3	642
B1	K1	48184	0.25	12045.9	482
B2	K1	16632	0.25	4158.1	166
	K2	18459	0.50	9229.7	369
B4	K1	12222	0.25	3055.5	122
B5	K1	52723	0.25	13180.7	527
TOPLAM		180322		57721.1	2309

Tablo 5: Planların Konut Alanları ve Nüfus Bakımından Karşılaştırılması

	Brüt alan (m2)	İnşaat alanı (m2)	Nüfus
21.08.1998 TT. PLAN	1.287.202	3.398.528	135.941
22.07.2002 TT. PLAN	1.308.099	2.582.277	103.291
FARK	20.897	-816.251	-32650
ORAN	0.02	-0.24	-0.24

Tablo 6: 21.08.1998 ve 22.07.2002 Planların Karşılaştırması

EMSAL ve YOĞUNLUK DEĞERLERİ		
	21.08.1998 tt. Plan	22.07.2002 tt. Plan
K1	E=1.25	100 K/Ha
K2	E=1.50	200 K/Ha
K3	E=2.00	300 K/Ha
K4	1001 - 1200 K/Ha	400 K/Ha
K5	1500 - 1700 K/Ha	600 K/Ha
K6	1700 - 2000 K/Ha	800 K/Ha
K7	-	1000 K/Ha
K8	-	1200 K/Ha

Toplamdaki oranlara göre 22.07.2002 T.T. planda konut alanlarındaki % 2 lik alan artışına karşılık, inşaat alanlarında % 24 lük bir azalma bunun yansıması olarak da nüfusta % 24 lük bir azalma göze çarpmaktadır. 1988 tarihli planda gerçekleşmesi beklenen nüfus 135941 kişi iken 2002 planı nüfus projeksiyonlarına göre 103291 kişi olarak gerçekleşmiştir. İki plan arasındaki fark 32650 kişidir.

Nüfusun bu oranda azalması, 21.08.1988 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Nazım İmar Planında verilen yoğunluk değerlerinin, 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planının da (K1,K2,...K8.) lejandları ile gösterilen konut alanlarında düşürülmüş olmasıdır. 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planı ile planlanan ve 21.08.1988 T.T.

planda olmayan alanlarda oluşan nüfus sadece 2309 kişi ile sınırlıdır. Bu alanlarda yoğunluk 100 – 200 Kişi / Ha olarak belirlenmiştir. Çok fazla bir nüfus artışı getirmemektedir. 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planının da (T1,T2,.....T9) lejandları ile gösterilen Ticaret Alanlarında EMSAL değerleri ve Max. Yükseklikler düşürülmüştür.

Tablo 7: Ticaret Alanları

FONKSİYON	21.08.1998 tt. Plan	22.07.2002 tt. Plan
T1	E: 1.25	E: 1.00
T2	E: 1.75	E: 1.50
T3	E: 2.75	E: 2.00
T4	h: 12.50	E: 2.50
T5	h: 15.50	h: 12.50
T6	h: 18.50	h: 15.50
T7	h: 21.50	h: 18.50
T8	-	h: 21.50
T9	-	h. Max: 9.50-TAKS: 0.40

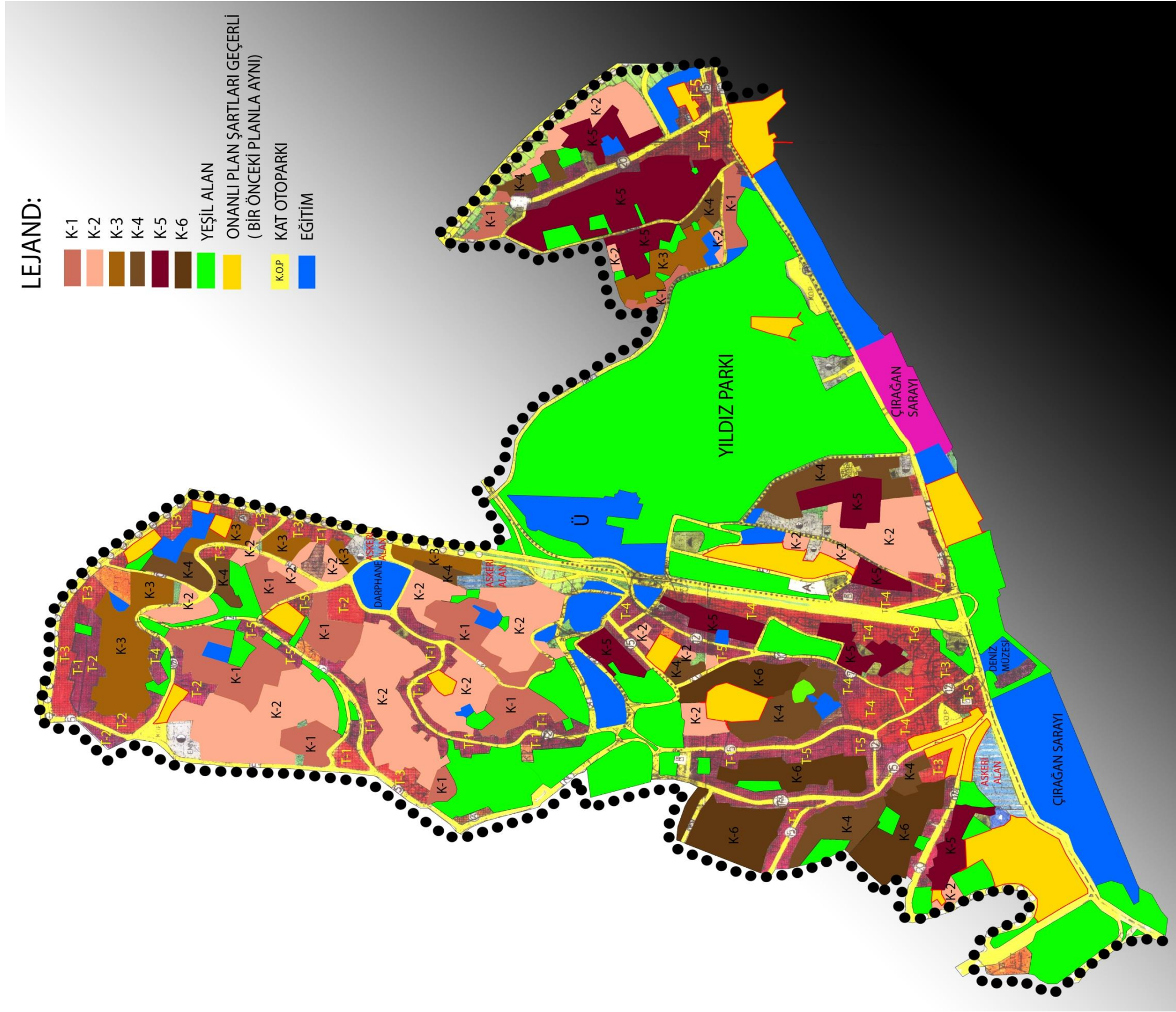
Bölgelere göre ticaret alanlarında oluşan değişiklikler de, 22.07.2002 T.T plana göre ticaret alanlarında toplam da 6 ha yaklaşık %11 lik azalma vardır. Emsal değerlerinden hesaplanan inşaat alanlarında 7,7 ha yaklaşık %8 lik azalma gözlenmektedir.

Tablo 8: 21.08.1998 ve 22.07.2002 Planlarda Ticaret Alanları Karşılaştırması

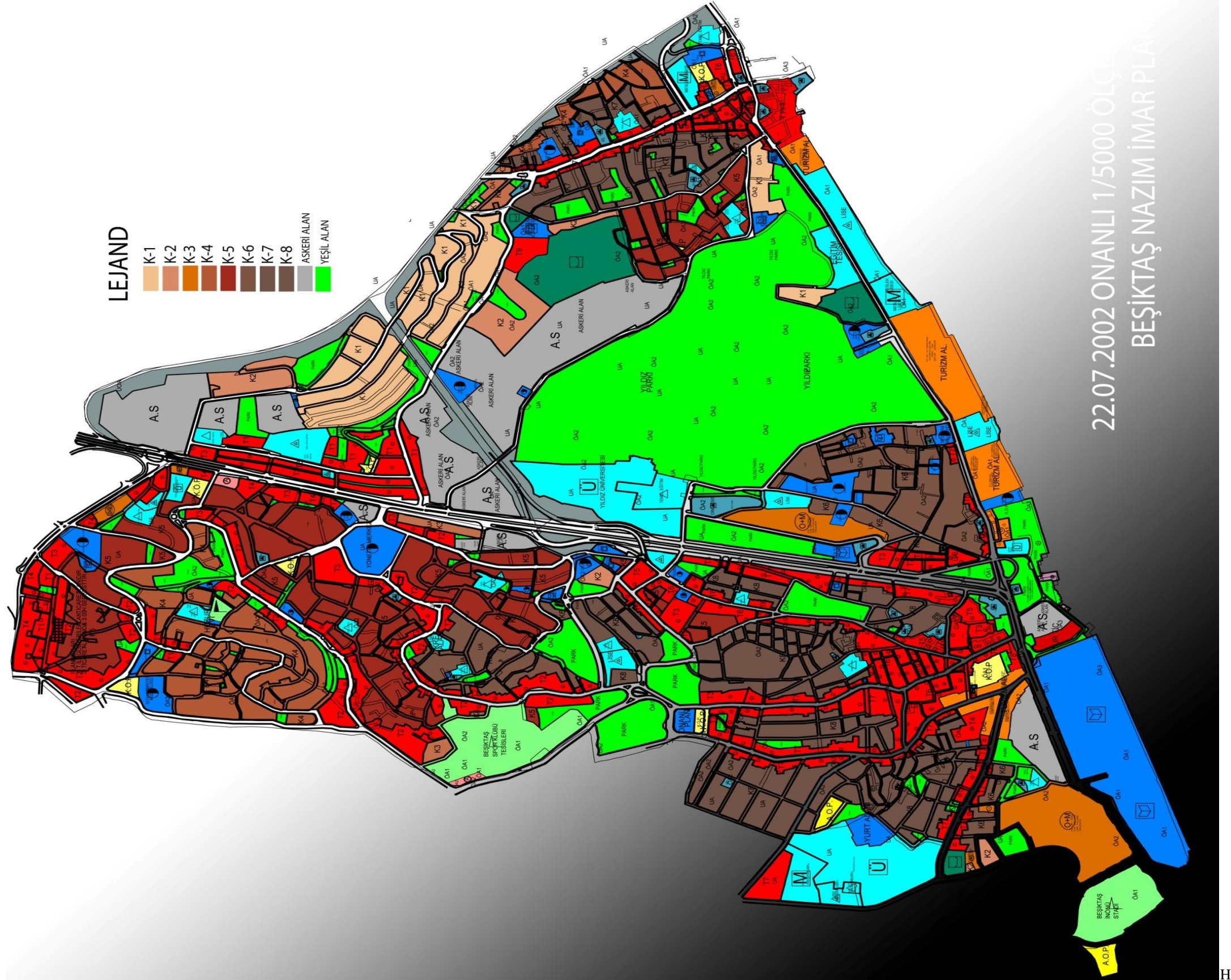
	21.08.1998	22.07.2002	FARK	ORAN
Brüt alan	562920.60	502257.60	-60662.99	-0.11
İnşaat alanı	915607.73	837859.96	-77747.77	-0.08

Ticaret alanlarındaki 6 ha lık azalma farklı fonksiyonlara yansımıştır. 3,6 ha konut alanı, 0,7 ha otopark alanı, 1,8 ha yol ve yeşil alanlara kaydırılmıştır. Ticaret alanlarında 3 bölgede 21.256 m2 lik inşaat alanı artışı olmakla birlikte bu alanların üst katlarının konut olarak hesaplanması sonucu 850 kişilik bir artış getirmektedir. Toplamdaki 32650 kişilik nüfus azalmasını çok fazla etkilememektedir. Genel olarak her iki planın da incelenmesi sonucu, 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planının da yoğunluk ve nüfus artışının olmadığını hatta nüfusun bir önceki plana göre % 24 oranında azaldığını görmekteyiz⁴⁵.

⁴⁵ Yapılan tüm hesaplar 22.07.2002 T.T. 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Ortaköy Balmumcu Nazım İmar Planının da ek olarak açılan alanları kapsamamaktadır. Yol alanları hesaplara dâhil değildir. Hesaplar brüt alan üzerinden ve ha, m2 cinsinden yapılmıştır.



Harita 5: 21.08.1998 Tarihli 1/5.000 plan

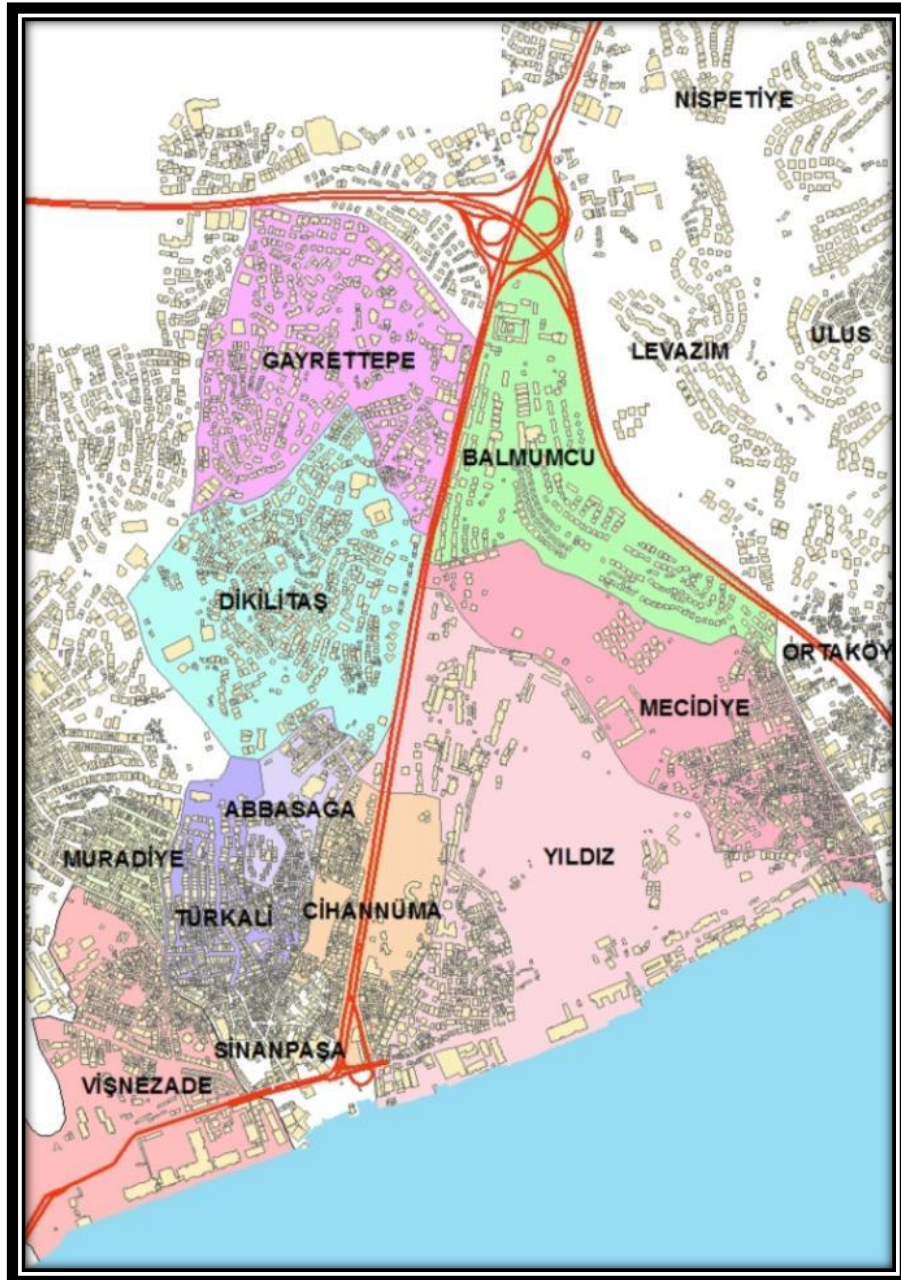


arita 6: 2002 1/5.000 Uygulama İmar Planı

2.3.RAYIÇ DEĞERLER VE MÜLKİYET BAĞLAMINDA BEŞİKTAŞ:

Bu bölüm içerisinde daha önceden bahsi geçen rayiç değer kavramının yıllara göre Beşiktaş İlçesi içerisinde mahallelerde nasıl şekillendiği ve bu şekillenme üzerinden planlama ve mülkiyet ilişkilerinin yeniden düzenlenme biçimleri araştırılacaktır.

Beşiktaş Belediyesinden alınan yıllık sokak rayiç değerlerinin veritabanı haline getirilmesi ile değer haritaları oluşturulmuştur. Çalışma içerisinde çalışma alanı olarak Beşiktaş merkez planı sınırları içerisinde yer alan Abbasağa, Balmumcu, Cihannüma, Dikilitaş, Gayrettepe, Mecidiye, Muradiye, Türkali, Vişnezade, Yıldız ve Sinan Paşa Mahalleleri incelenmiştir.



Harita 7: Çalışma Alanı Sınırları

Tablo 9: Yıllara Göre Rayiç Değer Değişimi (TL Bazında)

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2010
ABBASAĞA	0.02	0.16	1.30	12.00	76.61	194.05	420.58
BALMUMCU	0.08	0.30	0.69	3.78	30.20	347.40	767.64
CİHANNÜMA	0.06	0.39	1.76	10.20	20.35	214.95	462.00
DİKİLİTAŞ	0.04	0.30	1.97	19.97	120.53	296.67	450.00
GAYRETTEPE	0.05	0.55	3.35	32.38	185.88	449.82	676.92
MECİDİYE	0.03	0.32	1.78	17.19	119.21	300.05	477.94
MURADIYE	0.03	0.37	2.38	21.88	136.66	308.33	385.71
TÜRKALİ	0.01	0.25	1.57	14.44	104.86	263.28	454.16
VİŞNEZADE	0.01	0.37	2.51	22.58	150.20	375.86	417.10
YILDIZ	0.01	0.32	1.98	19.18	147.43	398.90	679.49
SİNAN PAŞA	0.02	0.50	3.44	31.00	193.00	369.00	461.53

Yıllara göre rayiç değer değişiminin mahalle bazında incelendiği tablo içerisinde görüldüğü gibi tüm yıllarda genel bir artış yaşanmaktadır. Rayiç Değer belirlenmesi 4 yıllık periyotlarda gerçekleşmektedir. Bu nedenle tablonun frekansı 4 yıl olarak belirlenmiştir.

Tablodan hareketle en büyük artışın sırası ile Balmumcu, Gayrettepe ve Yıldız Mahallelerinde yaşandığı görülmektedir. Bu artışın nedeni olarak kentin bu yöne gelişmesi, ulaşım planlarının bu akslar üzerine konumlandırılması, kentsel ve sosyal donatıların bu bölgeler çevresinde geliştirilerek çekim merkezi haline getirilmesi gösterilebilir. Önceki bölümlerde incelenen imar planlarına bakıldığında kat artışının yoğun olarak plan eli ile sağlandığı bu mahallelerde yine plan yoluyla sosyal ve kentsel donatı alanları oluşturulmuştur.

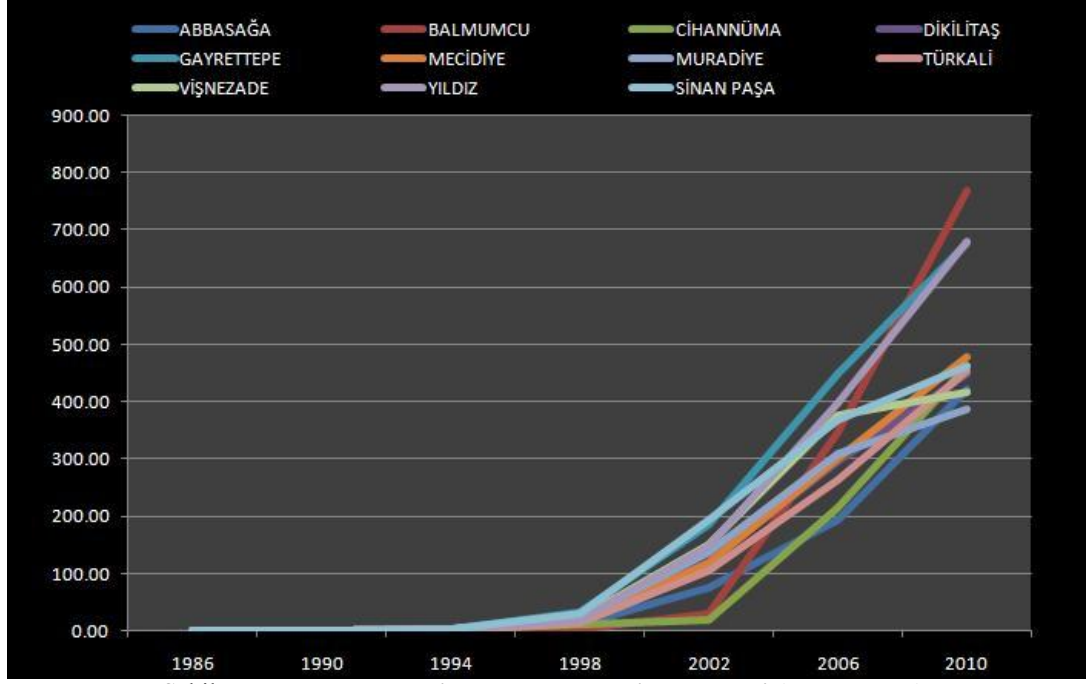
Yukarıda tabloda yer alan değerler, vergi usul kanununa göre takdir komisyonunca belirlenen sokak rayiçlerinin her yıla ve her mahalleye göre Beşiktaş İlçesi sokaklarına takdir edilen değerlerin aritmetik ortalaması alınarak oluşturulmuştur. Türk lirası bazında değerlendirilen rayiç değerler daha sonra dolar bazında da değerlendirilecektir. Türkiye’de yaşanan ekonomik dengesizlik her iki verinin uyumlaştırılması ve ardından yorumlanmasını zorunlu kılmaktadır.

Tablo 10: Mahallelerin Yıllar İçerisinde Değer Sıralaması (1 En Değerli)

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2010
ABBASAĞA	6	8	10	9	9	11	9
BALMUMCU	1	6	11	11	10	5	1
CİHANNÜMA	2	3	8	10	11	10	5
DİKİLİTAŞ	4	6	6	5	6	8	8
GAYRETTEPE	3	1	2	1	2	1	3
MECİDİYE	5	5	7	7	7	7	4
MURADIYE	5	4	4	4	5	6	11
TÜRKALİ	7	7	9	8	8	9	7
VİŞNEZADE	7	4	3	3	3	3	10
YILDIZ	7	5	5	6	4	2	2
SİNAN PAŞA	6	2	1	2	1	4	6

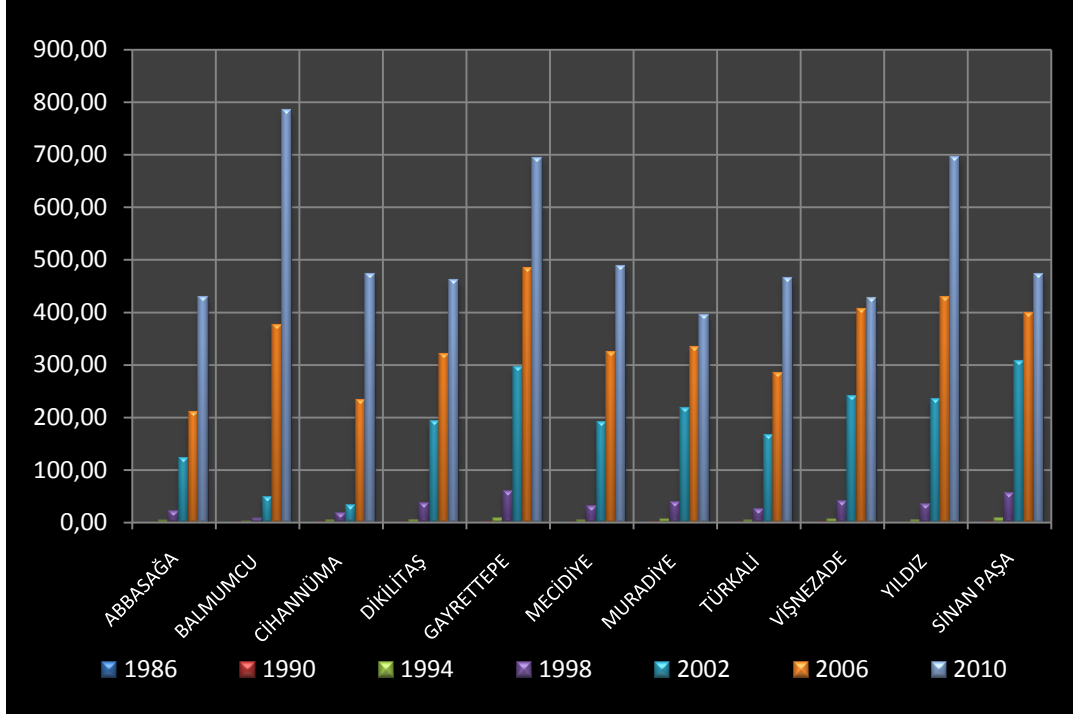
Türk Lirası bazında tüm yıllara göre yaşanan bu artış kentin gelişimiyle ilgili önemli bilgiler vermektedir. Örneğin Sinanpaşa ve Gayrettepe mahalleleri yıllık değer artışlarında düşüşler yaşasa da Beşiktaş İlçesinin değeri ortalama düzeyde seyreden mahalleleridir. Ancak bu istikrarı Balmumcu mahallesinde görmek zordur. Yıllar içerisinde iniş çıkışlı bir grafik izleyen mahalle 2002 yılının ardından hızlı bir değer artışı yaşamıştır. Vişnezade mahallesi çevresinde gelişen projelerle proje alanının en değerli mahallesi olarak görülmektedir. Ancak 2006 yılından 2010 yılına geçişte yaşadığı artış diğer ilçelerden çok çok azdır. Grafikten de anlaşılacağı gibi Gayrettepe ve Sinanpaşa mahallelerinin tarihsel süreçten gelen bir değer artışı gözlemlenmektedir. Bu mahalleler diğer mahallerde olduğu gibi inişli çıkışlı bir grafikten çok belirli bir seviyede potansiyellerini korumuşlardır. Bu bağlamda her iki mahallenin ulaşılabilirliği ve çevresinde gelişen kentsel donatıların bu durumda etken olduğu söylenebilir. Balmumcu mahalesi ise 1986-1998 yılları arasında değer kaybetmiş ancak 2002 yılından itibaren değerinde bir yükseliş gözlemlenmiştir. Değerde yaşanan bu artış çevrede büyük yatırımların yapılması, Beşiktaş içerisinde kentsel arsa sorununun artması ve artan nüfusla bağdaştırılabilir.

Sinanpaşa mahallesi gerek ilçenin merkezi konumunda yer alması, gerek tarihi sit alanı ağırlıklı niteliği ile değişmeyen imar hakkıyla fiyatların arttığı, çeşitli düşüşler yaşasabile merkezi içerisinde önemli potansiyelini korumaktadır.



Şekil 4: Yıllara göre Değişen Mahalle Rayiç Değerleri (TL bazında)

Grafik 1998 yılından sonra rayiç değerlerde bir kırılma olduğunu ortaya koymaktadır. Beşiktaş belediyesinin bu yıl içerisinde 1/5.000 ölçekli plan hazırlamış ve yürürlüğe sokmuştur. Plan geneline bakıldığında her ne kadar değer artışı olan mahallerde nüfus yoğunluğu arttırılmışsa da planın değere etkisinin bu denli hızlı olmamaktadır. Plan kararlarının ardından yaşanan değer artışı belirli bir sürecin yaşanmasının ardından gerçekleşmektedir. Beşiktaş belediyesi imar ve şehircilik müdürlüğünden 1998 öncesi için herhangi bir imar planı bilgisi alınmadığından bu değişim kentte yaşanan değişimlerle yorumlamak mümkündür. Bu bağlamda yaşanan değer artışının (özellikle Gayrettepe ve yıldız mahallelerinde) açılan ana yollar kent merkezinde önemli merkezlere yaklaşan mekânların değerleri artar olarak yorumlamak mümkündür. Değer artışının hızlandığı mahallelere bakıldığında Levent-Maslak aksına çıkan güzergâhta konumlu oldukları görülmektedir. Bu durum rantın çalışma alanına Barbaros Bulvarı üzerinden Levent-Maslak hattından Beşiktaş iskelesi yönünde ilerlediğini göstermektedir.

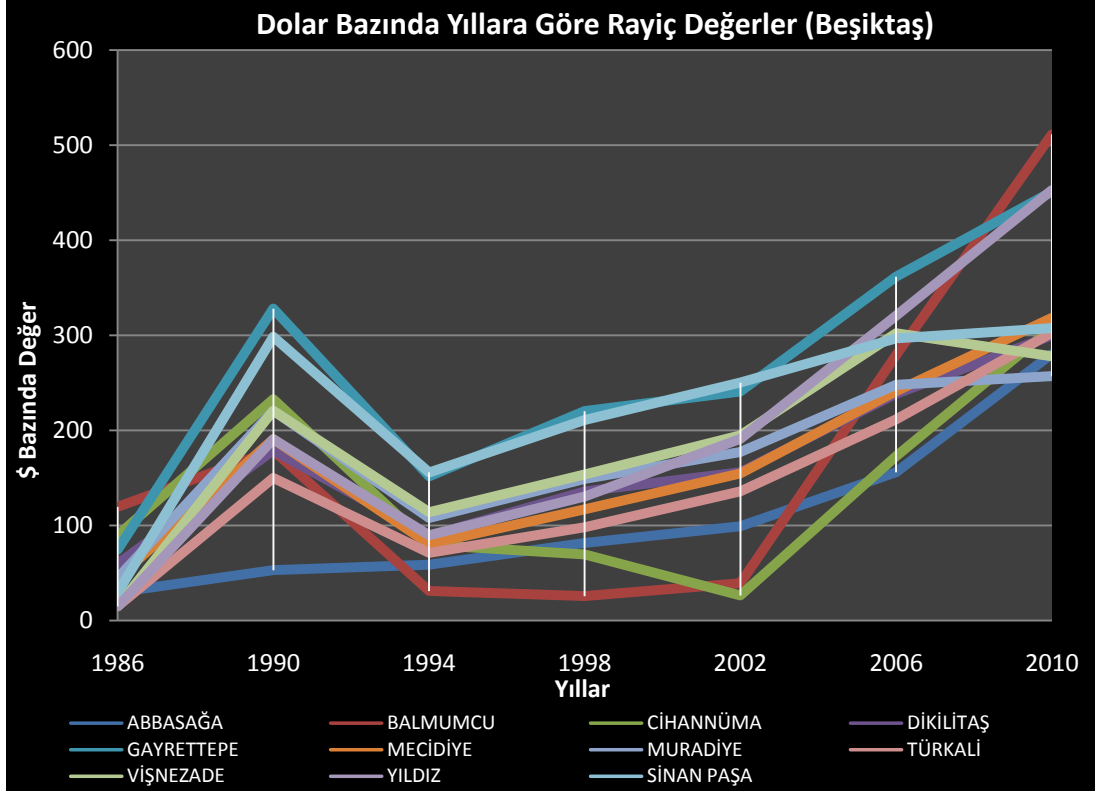


Şekil 5: Yıllara Göre Değişen Mahalle Rayiç Değerleri (TL Bazında)

Yukarıdaki grafik incelendiğinde 1998 yılından itibaren tüm semtlerde tüm rayiç değerlerin yükseldiği görülmektedir. Bu ani kırılma noktası bölgenin ve çevresinin gelişmeye başladığı dönemi işaret etmektedir. Bu dönem ardından yaşanan 1999 depremi ile birlikte artış devam etmesine rağmen hızı gerilemiştir. Bu tarih ardından yükselen inşaat kalitesi, bölgede inşaat sayısının artması ve yoğunluk nedeni ile yeni inşaat yapılabilecek alan sayısının azalması gösterilebilir.

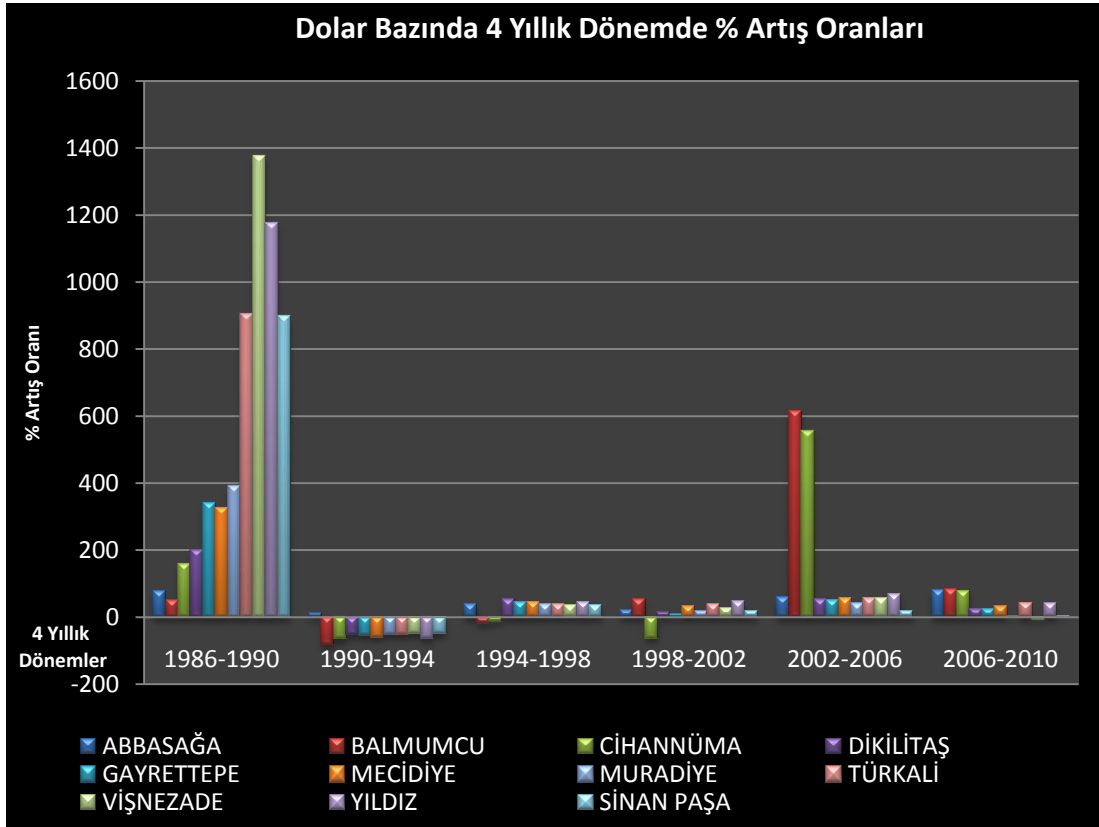
Bu grafiklerin kentsel mekanda karşılığı olan değer haritaları incelendiğinde mekansal bağlam daha açık ortaya koyulabilmektedir.

Değerlerin dolar bazından incelenmesi ekonomik dengesizlik halinin en aza indirilmesi amaçlıdır. Bu yöntemde değerler yıllık ortalama dolar kuruna bölünerek dolar cinsine çevrilmektedir. Böylece daha doğru sonuçlar eldedilmiştir. Ancak 1984-2010 tarihleri arasında ilçede yaşanan rayiç değer değişimini Türk Lirası bazında gösteren bu grafik ülke ölçeğinde yaşanan ekonomik istikrarsızlık ve yükselen faiz oranlarıyla doğruluğunu yitirmektedir. Bu bağlamda çalışmanın sağlıklı veriler üzerinden değerlendirilmesi amaçlı değerlerin Amerikan Doları bazında incelenmiştir.



Şekil 6: Dolar Cinsinden Mahalle Rayiç Değerleri

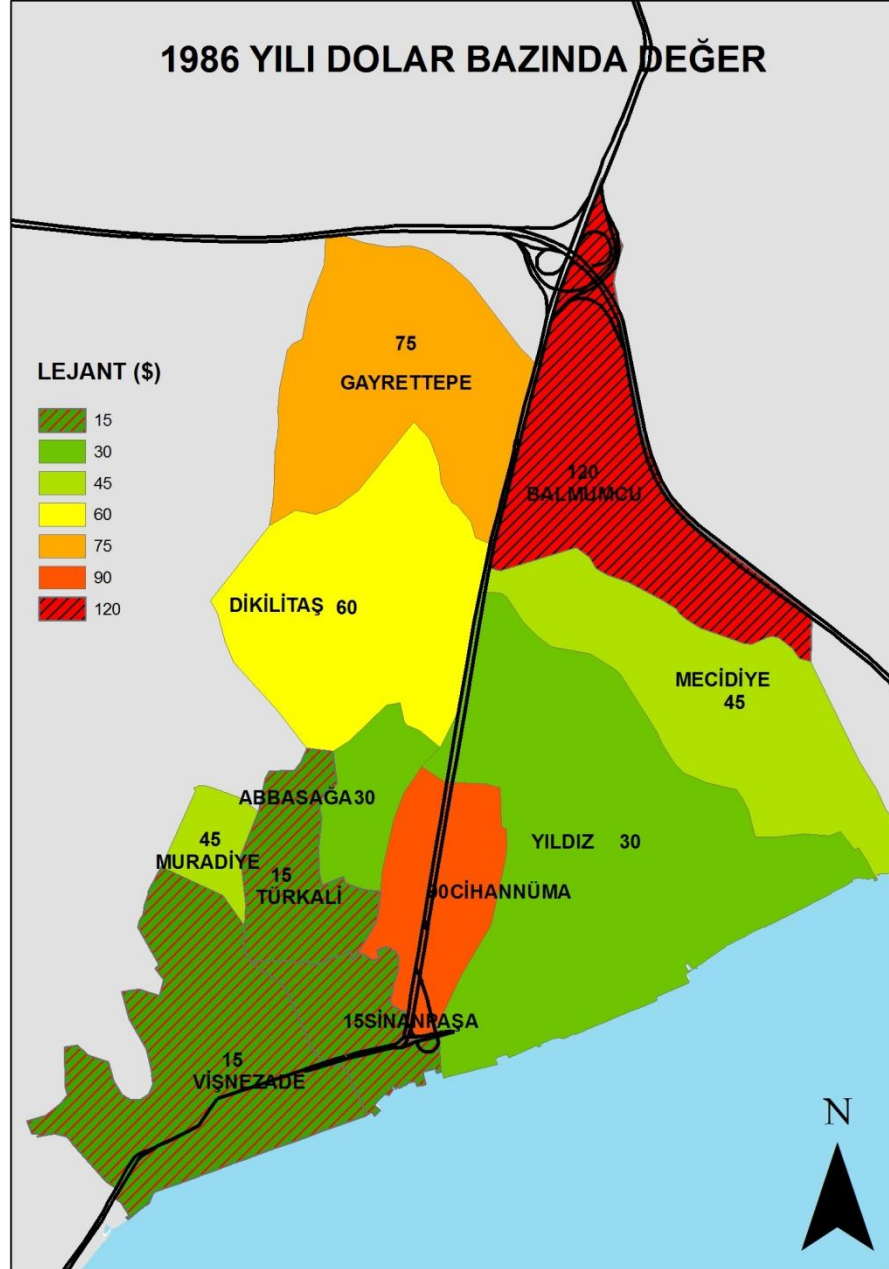
Dolar cinsinden değerler incelendiğinde, Türk lirası bazından alınan değerlerden farklı olarak 1986 yılından 1990 yılına geçişte tüm mahallelerde önemli bir değer artışı yaşandığı görülmektedir. 1990 yılından 1994 yılına geçişte keskin değer düşüşleri yaşanmıştır. Yaşanan ekonomik kriz neticesinde ticaret ve hizmet sektörüne ev sahipliği yapan ilçede en keskin değer düşüşü Balmumcu mahallesinde yaşanmıştır. Balmumcuda yaşanan değer düşüşü bölgede büyük projelerin başlamasıyla konut değerlerinin düşüden kaynaklanmaktadır. Ancak 2002 yılından sonra keskin bir değer artışı yaşayan mahalle gerçekleştirilen büyük projeler, Levent-Maslak hattının gelişmesi, kent içinde ulaşım imkânlarının gelişmesiyle en değerli mahalle haline gelmiştir. 1994-2002 yılları arasında stabil olarak değerini koruyan ve herhangi bir değer artışı göstermeyen mahallenin bu durumu değer birikimi olarak yorumlanabilir. Mahalleye yapılan yatırımlar ve çevresinde yer seçen projelerin faaliyete geçmesi, ülke genelinde ekonominin düzelmeye eğilimi değer artışına neden olmuştur. Mahalle değerlerine bakıldığında değerlerin benzer oranlarda artış, azalış gösterdiği ancak Balmumcu, Cihannüma mahalleleri 2002 sonrası değer artışı dikkat çekmektedir. Gayrettepe mahallesi Şişli ilçesinde katılan, eskiden Beşiktaş belediyesine ait Mecidiyeköy ve Beyoğlu ilçesi gelişimiyle birlikte değer artışını devam ettirmektedir.



Şekil 7: Dolar Bazında Değer Artış Oranları

Grafikte dolar bazında yıllara göre değer artış oranları gösterilmektedir. Değerler başlangıç yılları ile sonuç yılları arasında söz konusu mahallenin dolar bazında rayiç değer değişim oranını göstermektedir. Örneğin 1986-1990 yılları arasında yer alan sütün 1986 yılından 1990 yılına değerlerin dolar cinsinden yüzde artış oranını göstermektedir. Bu bağlamda 1986-1990 yılında toprağın değer artışının tüm diğer yıllara göre en yüksek oranda olduğu görülmektedir. Bu artış kentsel rantın birikim sürecine işaret etmektedir. Diğer yandan 1986-1990 yılları arasında değişen ülkesel ekonomik yapı konut fiyatlarında belirgin bir artışa neden olmuştur. Özele inerek değerlendirme yapıldığında Vişnezade mahallesinde değer artış oranının en yüksek seviyede yaşandığı görülmektedir. 1990-94 arasında ulusal ölçekte yaşanan finansal kriz etkisi ile değer artış oranlarında düşüş yaşanmış ancak değer artışı devam etmiştir. 1999 depremine uzanan süreçte değerler düşüştü ve yükselişe geçmiştir. Deprem sonrası yalnızca Cihannüma mahallesinde değerler azalmıştır. Deprem sonrası olarak adlandırabileceğimiz dönemde Balmumcu ve Cihannüma mahallesinde değer artış oranlarında yükselme görülmektedir. Ancak diğer değerler istikrarlı olarak belirli bir düzeyde artış göstermiştir. 1990-1994 döneminde değer

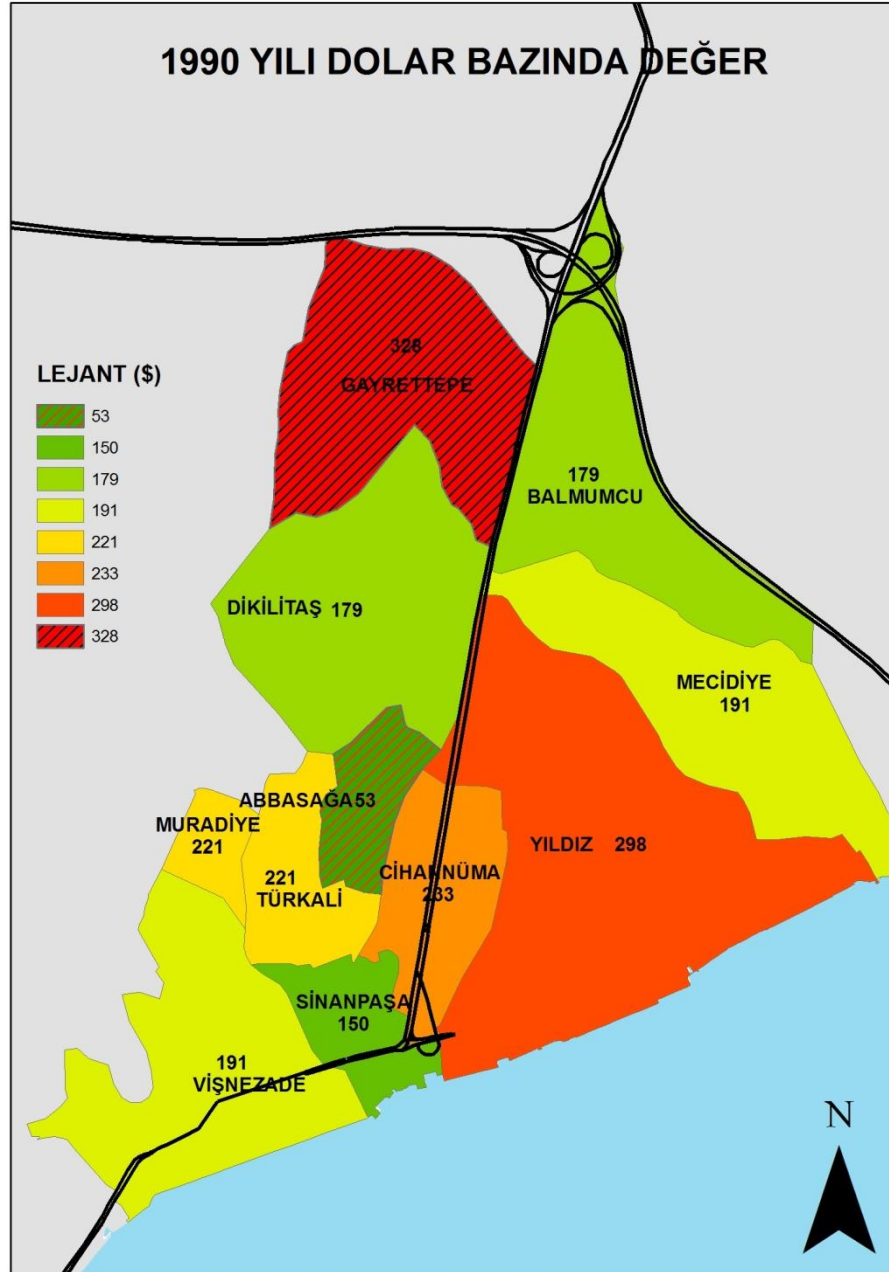
artış oranında düşüş yaşayan Cihannüma mahallesi bu tarihten itibaren değerini istikrarlı bir şekilde yükseltmiş ancak asıl keskin değer artışını 2002-2006 döneminde ekonomik istikrarın sağlanması, Barbaros Bulvarı çevresinin ticaret aksı haline gelmesiyle yaşamıştır. Değer artış oranları hızlı değer sıçramalarının nedenini araştırma fırsatı sunmaktadır. Ancak plan, değer artışı ilişkisi kurma noktasında 1998 ve 2002 yılları nazım planlarına ulaşılabildiğinden değerlerin planla artışı sorgulanamaktadır.



Harita 8: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1986

1986 yılında kentleşme hızı düşüktür. Bu nedenle değerler düşük seviyede devam etmektedir. En yüksek değerle en düşük değer arasında 8 kat farkın olduğu çalışma

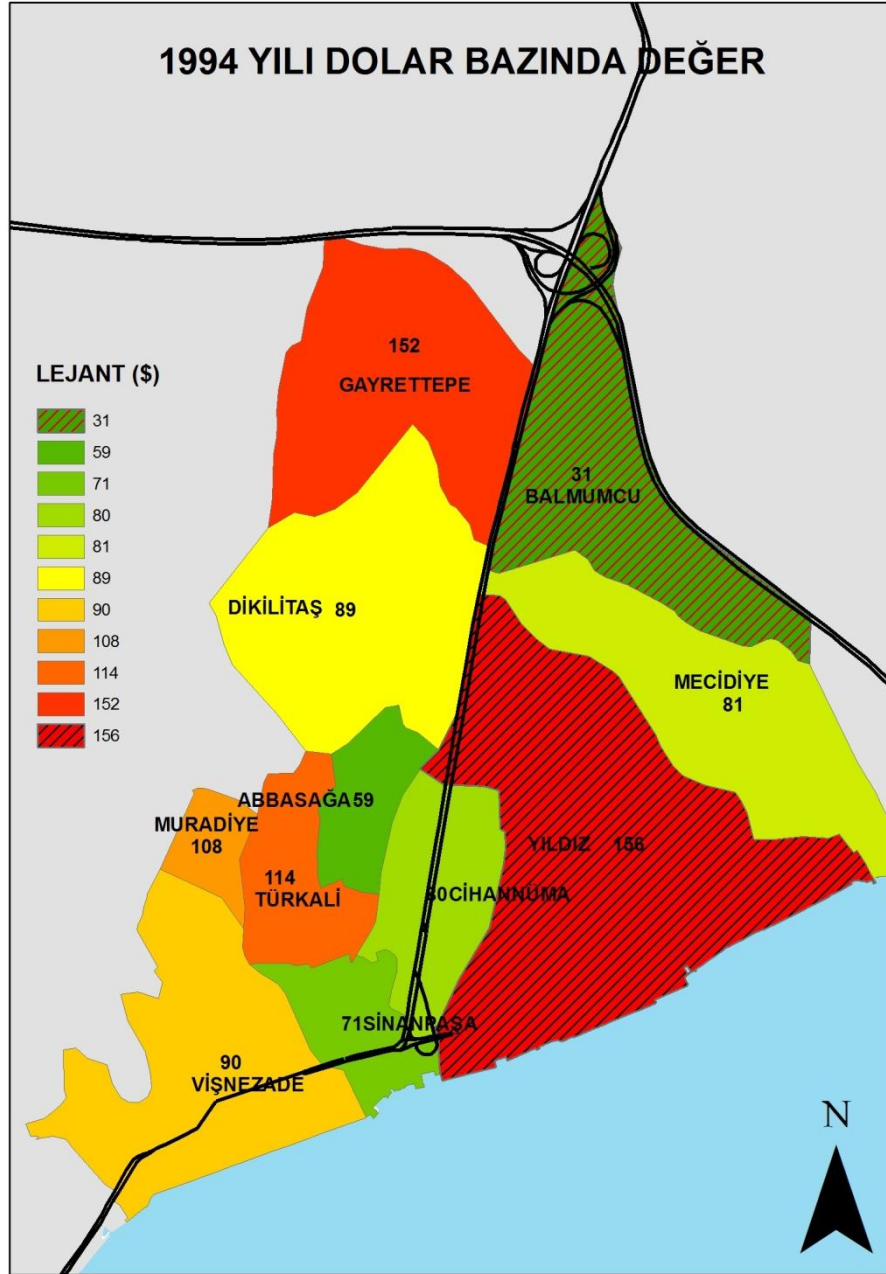
alanı içerisinde 1986 yılında en değerli mahalle Balmumcu Mahallesi iken Vişnezade, Türkali ve Sinanpaşa mahalleleri değerinin en düşük olduğu mahallelerdir. Balmumcunun en değerli mahalle olarak değer kazanması Barbaros Bulvarının kent içerisinde işlerliğinin artması, Boğaziçi köprüsü bağlantısında kalması ve kent içerisinde sıkışan kentsel nüfusun yeni alanlara ihtiyaç duymasından kaynaklanmaktadır.



Harita 9: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1990

E-5 karayoluyla havaalanına, Boğaz Köprüsü ile Anadolu yakasına, Barbaros Bulvarı ile deniz ulaşımına, Büyükdere Caddesi ile Şişli'ye, dolayısıyla şehir merkezine ulaşım kolaylığı otellerin Gayrettepe'de yoğunlaşmasını arttırmış, Sürmeli, Dedeman

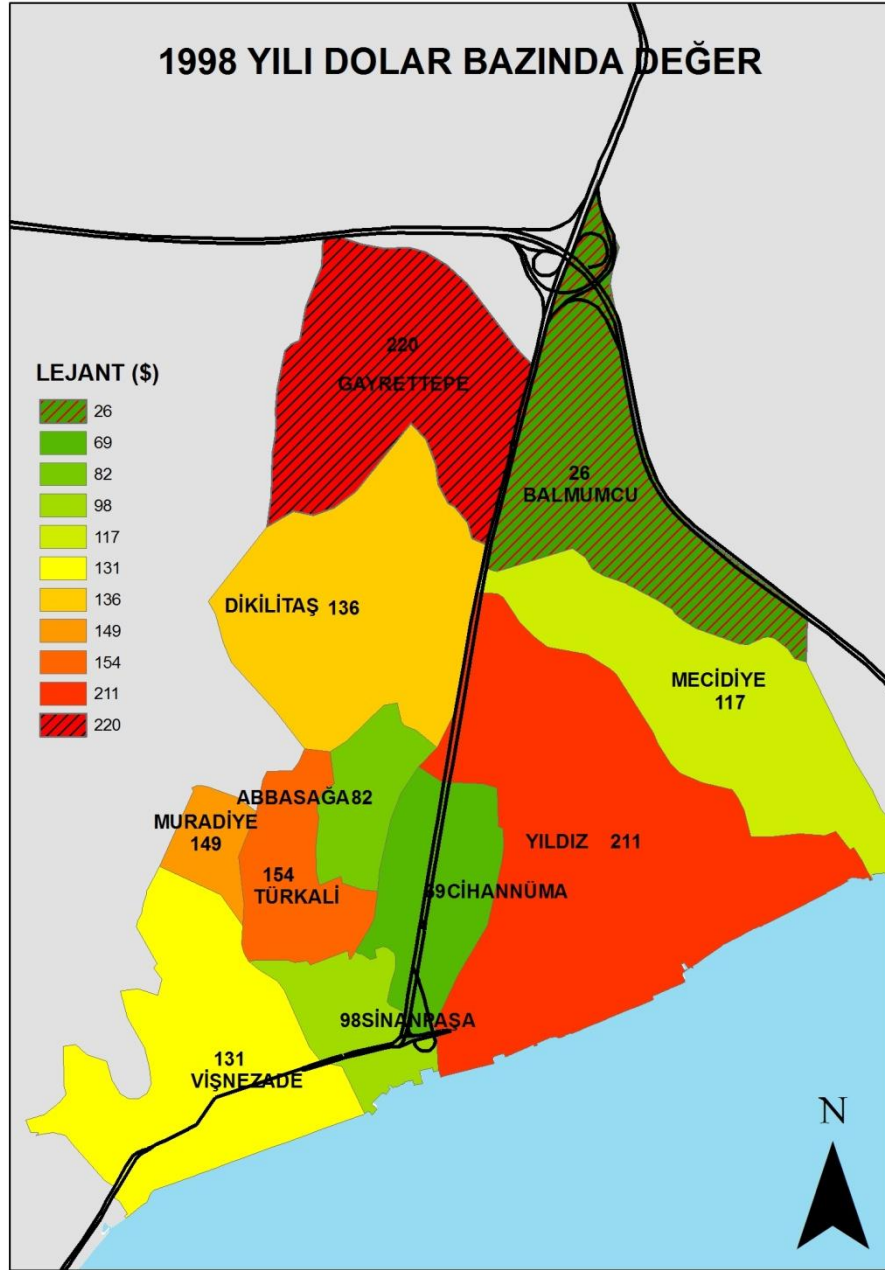
ve son olarak da The Plaza otelleri inşa edilmiştir. Aynı dönemde devam devlet politikası desteği ile Turizmin teşviği ve ile Gayrettepe önemi artmıştır. 1994 yılında akmerkezin yapılması, Levent-Maslak hattının gelişimiyle değerlerde artış görülmektedir. Diğer yandan 1986 dan süregelen değer artışı Cihannüma için devam etmektedir.



Harita 10: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1994

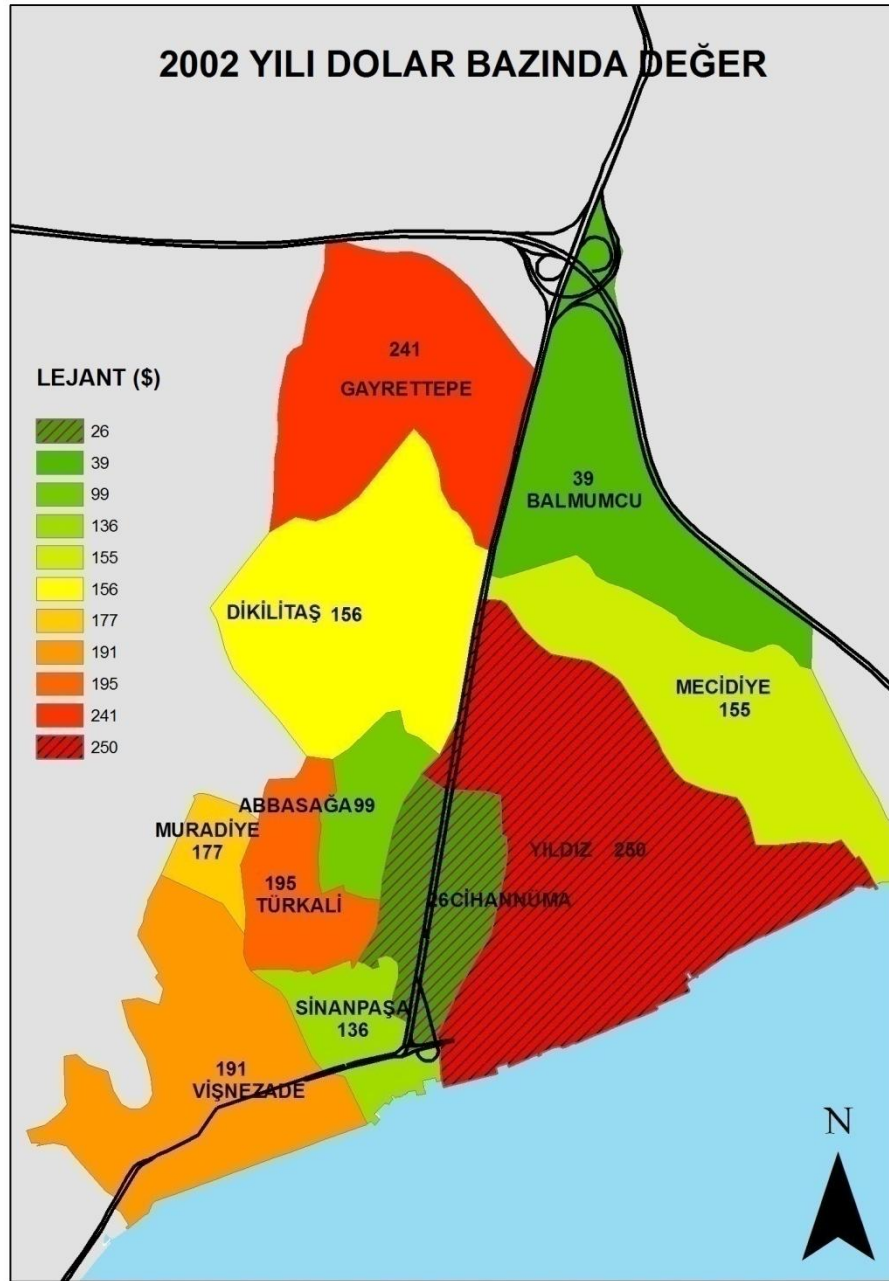
Yıldız sarayının kurulması ile gelişen Yıldız Mahallesi bu nedenle ahşap binalardan oluşmaktadır. Ancak 1950 sonrasında bölge yoğun olarak apartmanlaşmış kullanım vasfı değişmiştir. 1994 yılında Gayrettepe ilçesinin değerlerinde ki yükseklik sanayi sektöründen hizmet sektörüne dönüşmüş ulusal ölçekte bu yönde politikaların hayata

geçirilmesinin sonucudur. Balmumcu değerlerinde bir azalma görülmektedir. Bu azalma bölgenin Boğaziçi köprüsü yakınında bulunması ve bu nedenle çözülememiş trafik sorunuyla başa çıkmak zorunda olmasından kaynaklandığı söylenebilir.



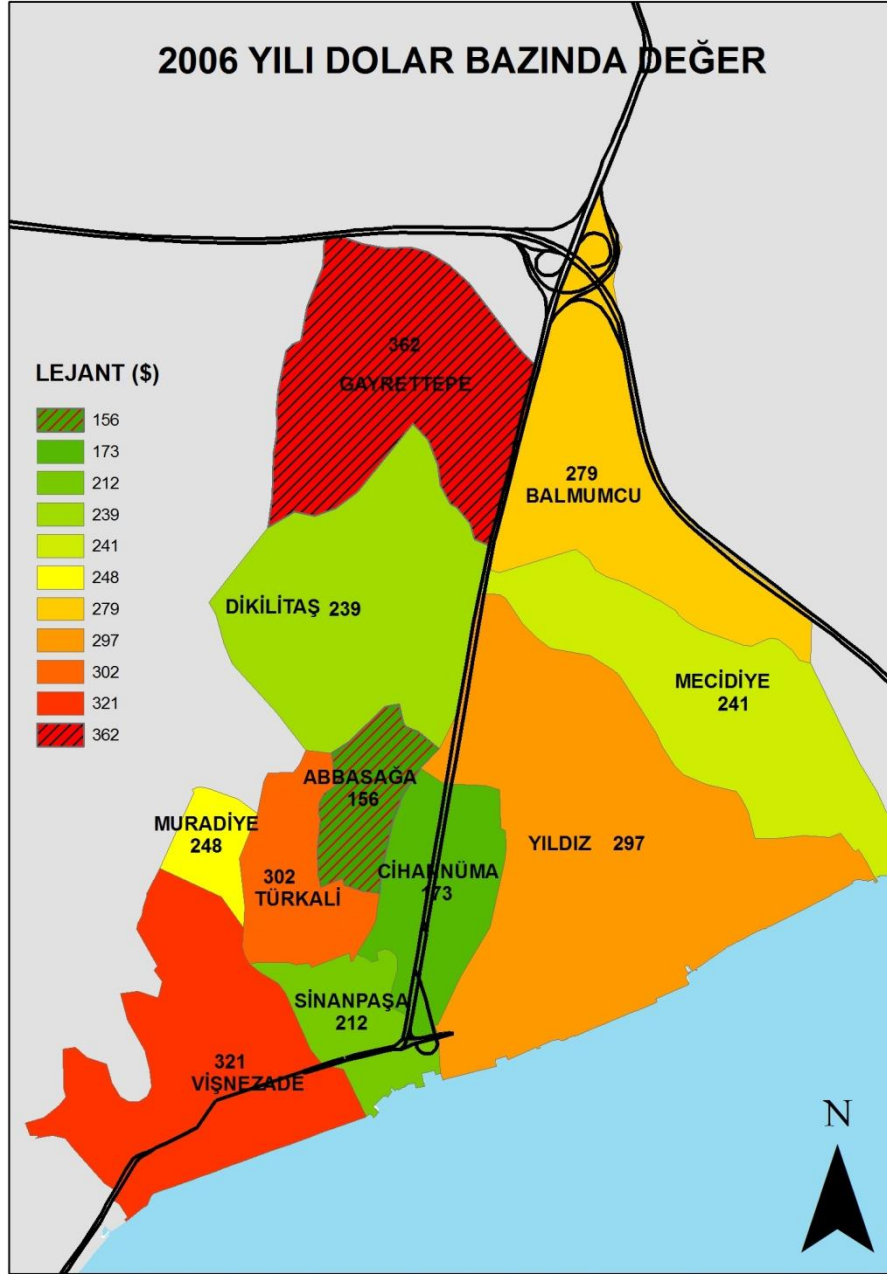
Harita 11: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 1998

Dönem içerisinde yeni planlama çalışması yapılmıştır. Plan Barbaros bulvarının her iki yanının ticari alan olarak kabul etmiş, Beşiktaş İskelesi yönünden kuzey istikametinde yükselen yoğunlukta konut alanı öngörümüştür.

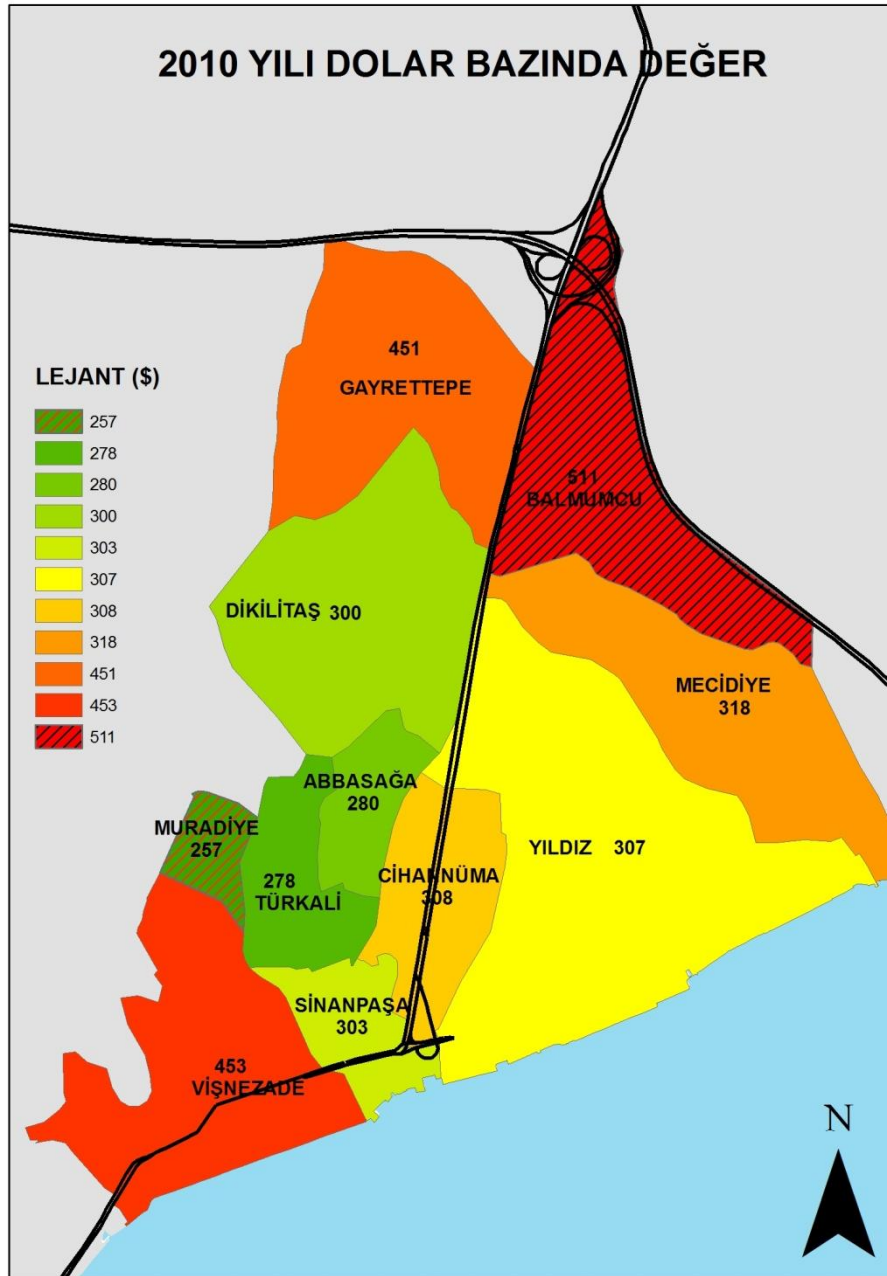


Harita 12: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 2002

Planla birlikte yüksek yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanan ve konumu nedeniyle çeşitli ulaşım alternatiflerine sahip, ticaret aksına yakın konumda yer alan yıldız mahallesi değer artış göstermektedir. Bölgenin değer artışı 1986 yılından süregelmektedir. Sinanpaşa mahallesinde incelen süreç içerisinde değer artışı diğer mahallelerin değerlerindeki değişime göre azdır. Bu noktada sit alanı konumundaki mekanın rantının da görece az olacağı, rant beklentisinin diğer alanlardan az olduğu söylenebilir. 2002 yılında hazırlanan uygulama imar planıyla 1998 planıyla öngörülen Barbaros Bulvarı çevresinde öngörülen Ticaret Alanı genişletilmiştir. Genel niteliği ile Gayrettepe ve Dikilitaş bölgesinde kat yüksekliği arttırılmış yoğunluk artmıştır.

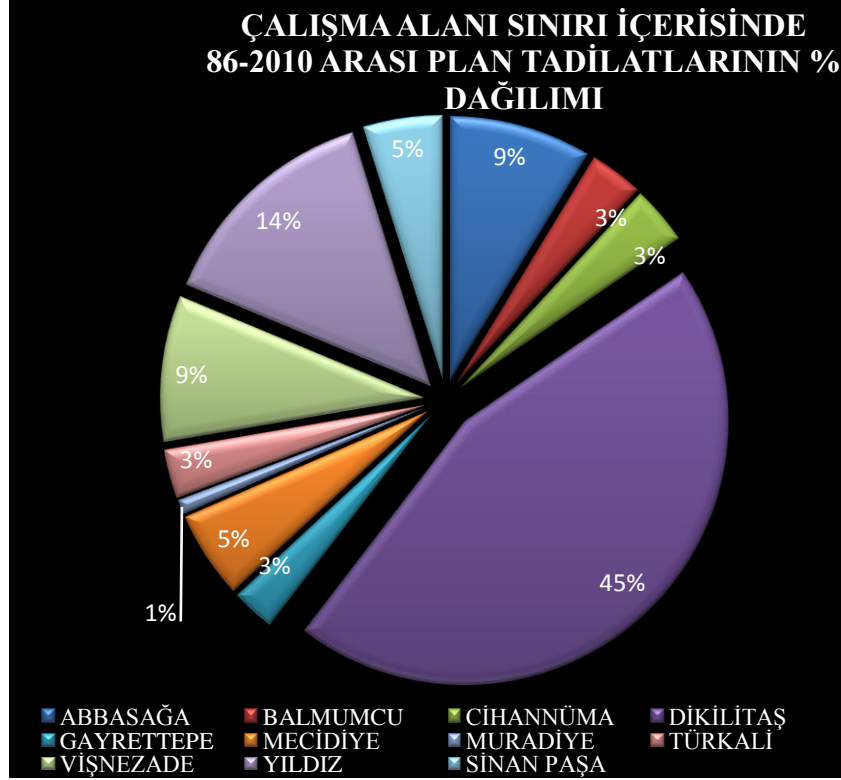


2006 yılına gelindiğinde en önemli gelişme Vişnezade mahallesinin değerinde yaşanan yükselmelerdir. 2 katına çıkan değerler bölgede yapılan büyük otel projesi ve akaretler projesi arttırmıştır. Kente müdahale ederek rantın yönlendirilmesine en güzel örnek bu noktada verilebilir. Diğer yandan 1986'dan devam eden Gayrettepe gelişimi tüm hızıyla devam etmektedir.



Harita 14: Dolar Bazında Rayiç Değer Haritası 2010

2010 yılına gelindiğinde değerler üzerinden mekanın yapısının 1986' dan süregelen nitelikte geliştiği görülmüştür. Ulaşılabilirliği ve çevresinde yeni yapıların fazlaştığı düzenli gelişimle gelişen Vişnezade, Maslak aksının gelişimine paralel olarak gelişen Balmumcu ve Gayrettepe mahallelerinin değer artışı sürmektedir.



Şekil 8: Plan Tadilatlarının Mahallelere Göre Dağılımı

Yukarıda yer alan grafik ŞPO, İBB ve Beşiktaş Belediyesinden alınan plan t 815 plan tadilatının çalışma bölgesi sınırları içerisinde mahalle bazında oranını göstermektedir. 1998 ve 2002 yılına ait plan tadilatların %45 oranında Dikilitaş bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Sırasıyla Yıldız Mahallesi ve Abbasğa mahalleleri gelmektedir. Plan tadilatları genel itibari ile kat yüksekliğini arttırma ve kullanım vasfını değiştirmek üzerine gerçekleşmektedir. Bu iki madde ardından plan notunu değiştirme vasfı çoğunluktadır. Tadil yoluyla imar planının değiştirilmesi ve böylece kat yüksekliğinin arttırılması başlı başına kentsel rantın yönlendirilebilirliğinin göstergesidir.

2002 yılında Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanana mülkiyet paftasına baktığımızda değer artışının yoğun olarak yaşandığı bölgenin özel mülkiyet altında olduğu görülmektedir. Bu bağlamda yaşanan kentsel rantın özel sektör eliyle kent içerisinde şekillendiği ancak büyük belediye arsalarına yapılan özellikli projelerle özel parsellerin değerlerinin artışı gerçekleşmektedir.

SONUÇ:

1923–1954 yılları arasında, savaştan yeni çıkmış ve sermaye birikiminin gerçekleştirememiş, bu nedenle özel girişimin devlet tarafından desteklendiği Türkiye’ de -ek bir kaynak olarak- kentsel rantların yaratılması devlet eliyle sağlanmıştır.

1930’ lardaki devletçilik döneminde planlamaya önem verilmişse de özel mülkiyetteki hızlı el değiştirmeler arsa spekülasyonunun önünü açmıştır. Kapitalist üretim sistemi içerisinde artı-değer üretiminin sürekliliğini sağlayan kentsel gelişme sürecinde, artı değer bir parçası olarak toprak rantının varlığı kaçınılmazdır. Kapitalizmin sürekliliği için olmazsa olmaz bir koşul olarak ortaya sürülen özel mülkiyet diğer yandan sermaye birikiminin önünde bir engeldir.

Arsa spekülasyonunun denetlenememesi, devlet kontrolünde olmaması sermayenin üretken alanlar yerine toprağa yatırım yapmasına neden olmuştur. İkinci Dünya Savaşından sonra girilen liberalleşme sürecinde uygulanan politikalar kentsel topraklardan kâr elde etmeye yöneliktir. Gecekondu afları ya da “bina yapımını teşvik” yasaları ile kamu toprakları özel mülkiyete açılmış, kentsel rantlar giderek gündeme oturmuştur. Kentsel arsa ve bina spekülatörlüğü, dönemin ticaret burjuvazisinin sermaye birikimini artırdığı yatırım alanı olmuştur.

1954–1980 yılları ülkenin resmi politika olarak benimsediği ithal ikameci sınaî birikim süreci, kent sahnesini yeni uygulamalara açmıştır. 1954 yılında, kentlerin yıkılıp yeniden yapılandırılarak yapı üretiminden artı-değer elde edilmesine olanak sağlanması, sermayenin içine girdiği krizi asmasına, sermayenin değersizleşmesinin engellenmesine yönelik bir uygulamadır. Sınaî birikim biçiminin desteklenmesine yönelik planlı kalkınma modeli ve merkezîyetçi tutum kentsel yasal ve kurumsal yapılanmada da kendini göstermektedir.

Kırdan kente yaşanan göç neticesinde, araziden arsaya dönüşen toprağa olan talep, devletin gerekli arsa stokunu yapamaması, özel mülkiyeti kontrol altında tutamaması

ve ülkenin ekonomik yapısı nedeniyle, hızla artmıştır. Kentsel rantın yükselişi ve özel sektör elinde spekülâtif ve hızlı el değıştirmesi bu noktadan kaynaklanmaktadır.

Sermayenin toprağa veya toprak aracılığıyla akışı, toprak mülkiyeti aracılığıyla ve rantın oluşumu ile gerçekleşmektedir. Ne var ki, toprak sermayenin sermaye akısına koyduğu engel ve tekel ya da mutlak rant, sermaye birikimini olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle mutlak ve tekel rantların denetlenmesi sermayenin çıkarı için son derece önemlidir. Sınâî birikimin önündeki engellerin kaldırılması ve üretken sermayenin üretken olmayan alanlara kaçmasının engellenmesi için spekülasyon planlama aracılığıyla denetlenmeye çalışılmıştır.

Ülkenin ekonomik ve siyasal yapısında yaşanan dengesizlik hali, devletin yanlış politikaları, mevzuattaki boşluklar neticesinde, topraktan rant elde eden kişi ve gruplar oluşmuş, elde ettikleri rantın, toplumla paylaşmaktan kaçınması ve başka hiçbir yatırım aracı üzerinden yapamayacakları birikimi, topluma ait kaynakları üzerinden gerçekleştirmeleri hızla zenginleşmelerinin önünü açmıştır. Bu suretle kent içerisinde eşitsizlik ve farklılıkların, derin ayrımların önü açılmıştır.

Kentsel toprak rantının varlığı sosyal üretim güçlerinin gelişimini, ekonomik büyümeyi engelliyerek, ekonomik ve sosyal ayrımları da keskinleştirmek suretiyle kent planlarını olumsuz etkilemiştir.

Ülke genelinde çevre ve bölge planları yapılmış, nazım imar plan büroları kurulmuş ve imar planlamasını içeren ve merkezîyetçi yaklaşımli yeni bir imar yasası (6785 sayılı yasa) çıkarılmıştır. Ne var ki, bir yandan planlamanın kendisinin rant kaynağı aracı olması ve özel mülkiyetin varlığı, öte yandan kentsel rantların sınâî birikime ek bir kaynak olarak bakılması –kamu topraklarının özel mülkiyete devrini kolaylaştırıcı yasalar bu dönemde de gündemdedir- nedeniyle spekülasyon denetim altına alınamamıştır. Sanayi sektörüne ucuz isgücü kaynağı sağladığı için gecekonduların alanlarına ılımlı yaklaşılması ve popülist politikalar, dönemin imar af yasalarının içeriğini belirlemiştir. Artık gecekonduların kesimi, ticari amaçlarla kentsel ranttan pay almak üzere yeni taleplerle ortaya çıkmaktadır. Bir önceki dönemden farklı olarak kentsel rantı paylaşan ticari kesimin yanında bundan böyle gecekonduların kesimi de vardır.

Ülkemizde kentsel rantın kamuya kazandırılması için kullanılan uygulama araçları; imar programları, kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenlemesi olup, bu araçlar sınırlı ve yetersizdir.

Kamulaştırma, belediyelerin zayıf mali yapıları itibariyle etkin olarak kullanılamamakta; 18. madde salt yeni gelism alanlarında bir kez uygulanmakta; yerleşik alanlarda yapılan kamusal yatırımlarla piyasa değerleri artan taşınmaz rantlarının kamuya dönüşümü sağlanamamaktadır.

Planlarda kamulaştırmaya konu olan teknik ve sosyal donatı alanları, kaynak kısıtlılığı nedeniyle yasalarda belirtilen süre içinde kamulaştırılamamakta; bu alanların mülk sahiplerinin talepleri doğrultusunda yapılaşmaya açılması yönünde baskılar artmaktadır. Tarihi koruma, kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri uygulanamamaktadır.

Bu bağlamda “Kentte yaşanan tüm değişim süreçlerinin belirleyicisi kentsel rant ve planlama kavramıdır” hipotezi üzerinden İstanbul İli Beşiktaş İlçesi içerisinde seçilen çalışma alanında fikir üreten çalışma kentsel rantın, rayiç değerler üzerinden değişen dönemlerde planlanın etkisiyle kentin gelişimini nasıl yönlendirdiğini araştırmaktadır. Ve bu bağlamda kente yapılan her müdahalenin kentsel rant oluşturduğunu, oluşan kentsel rant, planlama dinamiği üzerinden kent gelişiminin nihai halini aldığını savunmaktadır. Çalışma Beşiktaş İlçesine dair aşağıda yer alan tespitlerde bulunmaktadır.

Beşiktaş İlçesi imar planlarının büyük bir kısmına ulaşılammıştır. Belediye planların şeffaflığı ilkesine aykırı olarak veriye ulaşma konusunda büyük sorunlara neden olmuştur. Elde edilen 1998 ve 2002 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planları üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Ancak bu noktada planların etkisinin rayiç değer üzerinden tam olarak değerlendirmesi yapılamamıştır. Detaylı bir araştırma için yapılan tüm imar planlarının elde edilmesi gerekmektedir.

Kent içerisinde hızla süren değer artışı herhangi bir planlama ya da merkezi otoritenin oluşturduğu araçla kontrol altına alınmamış yaratılan ortak rantın bireylere dağılımı engellenememiştir. Bu durum 2002 yılında Beşiktaş Belediyesi tarafından oluşturulan mülkiyet paftasında açıkça görünmektedir. Genel itibari ile çalışma alanı sınırları içerisinde yüksek değer artışının yaşandığı bölgeler özel mülkiyet altında, belediye ve vakıf arazilerine y akın konumdaki arsalar. Gayrettepe mahallesinin

çevresinde ve kendi sınırları içerisinde yaşadığı değer artışı bu bağlamda örnek olarak verilebilir. 1986 yılından 2010 yılına kadar gelen süreçte çevresinden yaşanan gelişmeler ve 98, 2002 planlarıyla ticaret vasfı ve yoğunluklu konut alanı niteliği kazanan bölgenin değeri devamlı artmıştır.

Çalışmanın rant bölümünde aktarılan kentsel rantın kontrol altına alınması için literatürde geliştirilmiş araçlardan herhangi birisi yerel yönetim tarafından kullanılmamaktadır. Bunun yanında geliştirilen herhangi bir rantın yönlendirilmesi projesi bulunmamaktadır.

Kent mekanına dair yapılan her müdahale kentin rant yapısına dolaylı yada direkt etki etmektedir. Tersinden yola çıkarak ranta bağlı her türlü işlev kent mekânı üzerinden meydana getirilebilir. Bu açıdan kent çatışmanın ve çatışma neticesinde oluşacak hegemonya süreçlerinin tümünü barındırır, besler.

Mülkiyetin el değiştirmesi yada elde tutulması rantın yaratılmasını, var olan rantın gelişmesini destekler. İşte bu spekülatif hareket mekan içerisinde döngüsel olarak devam ederken kapitalist bir sirkülasyon meydana getirir. Sistemin işlemesi bu sirkülasyonun hızına bağlıdır. Değişim ne kadar hızlı ve çeşitli olursa artan birikim ve aktarılan sermayenin miktarı da aynı oranda büyür. Böylece daha büyük müdahale alanları ve daha büyük hegemonyalar yaratılır.

Büyüyen sermaye hegemonya ile birlikte tahakküm gücü yükselir ve mekana hakim olabilmek kabiliyeti gelişir. Ancak sistemin krizi bu noktada ortaya çıkar. Bir süre sonra durdurulamaz bir büyüme içerisine giren ve aslında var olması için tüketimin zorunlu olduğu sistem içerisinde tüketecek kimse kalmaz. Tekeller oluşur. Rakabet ve tüketimin olmadığı noktada mülkiyetin, hızla sürüklenmeyen sermayenin değeri kalmaz. Bu kriz mülk ve mülkiyet kavramının tartışılmasına, yeniden düzenlenmesine neden olur.

Kent mekânında sermayenin metalaşması rantın mekâna akması ile gerçekleşir. Bu akışı yönlendirebilmek planlama erkini elinde tutmaktan geçer.

Mekân içerisinde yer alan mülkiyet sisteminin ele alınış biçimi, yine mekân üzerinde egemen olan siyasi yapı ile temelden ilişkilidir.

Mülki yapının yorumlanması, mülk tanımı ve bu mülk üzerinden oluşabilecek ortak değer, artı değer birikimin değerlendirilmesi bu siyasi yapının oluşturduğu sınırlar içerisinde şekillenmektedir. Bu noktadan hareketle mülkiyet, rant, planlama

kavramlarının siyasi yapı içerisinde üstleneceği anlamların farklı olabileceği söylenebilir. İşte bu farklılıkları anlamlar farklı bakış açıları ve soruna dair farklı çözümler sunmaktadır.

Siyasi yapı üzerine şekillenen plan ve rant kavramlarının toplumsal birliktelik altında toplanmasının ortak koşulu yine siyasal birlikteliktir. Bu bağlamda siyasal birliktelikten kasıt mülkiyet, planlama ve rant kavramlarının birlikte hareket zorunluluğunu işaret etmektedir. Bir başka deyişle kente yapılan müdahale sonrasında oluşacak rantsal değişim kaçınılmazdır. Ancak bu değişimi yönlendirmek yalnızca planlamanın başarabileceği bir yapıdan çok mülkiyet, siyasal yapı ve planlama teorisinin birlikte çalışarak aşabilecekleri bir birliktelik gerektirmektedir. Bu uyum yaratılmadan plan da, planın yaratacağı rant da spekülâtif olacaktır.

Beşiktaş ilçesinin gelişimi incelendiğinde aslında durumun diğer gelişme yapılarından farklı olmadığı, kentsel gelişmenin yönlenmesi ile (Barbaros Bulvarı) birlikte mekân üzerinde bir hedef noktası oluşturulduğu, bu değişim ile birlikte tüm kentsel ve sosyal donatıların bu alanda çözümlenerek mekânda değer artışı sağlandığı, bu değer artışının belirli kesimlere aktarıldığı görülmüştür.

Kent planlarının ve kentsel verilerin belediyelerce ulaşılamaz hale getirilmesi önemli sorunlardandır. Çalışma içerisinde 1998 ve 2002 tarihli planlar dışında planların elde edilememiş olması, alınan plan tadilatlarının tarihlerinin ve niteliklerinin büyük kısmının eksik olması bu duruma örnektir.

Çalışma literatürde yer alan benzer sorunlara eğilmiş çalışmalardan farklı olarak kentsel planlamanın rayiç değer üzerinden incelenebileceğini ortaya koymaktadır.

KAYNAKÇA:

6. Türkiye Şehircilik Kongresi, (2006), Planlama, Siyaset, Siyasalar, Plan, İstanbul, ŞPO Yayınları
- 8 Kasım dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu, (2002), Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, İstanbul, ŞPO Yayınları
- 8 Kasım dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, (2004), Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Cilt-1, Cilt-2, İstanbul, ŞPO Yayınları
- 8 Kasım dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, (2005), Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, Riskler ve Fırsatlar, İstanbul, ŞPO Yayınları
- Ağaoğulları, M.A. (2006), Ulus Devlet ya da Halkın Egemenliği: İstanbul: İmge Kitapevi
- Akbay,M, (1951), Umumî Amme Hukuku Dersleri, Ankara, Ders Notları
- Akbayar, N, (1998), Dünden Bugüne Beşiktaş, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları
- Akdeniz, H, (2001), Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara, Teknik Yayınevi
- Akın, E, (1995), Konut Alanları Planlaması Ve Politikalarında Yerel Yönetimlerin Rolünün Kentsel Gelişmeye Etkisi, Ankara Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- Akipek, J.G, (1974), Türk Eşya Hukuku: Ayni Haklar, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları
- Albayrak, S, Budin Kanunnamesi ve Osmanlı Toprak Meselesi,İstanbul, Tercüman Yayınları
- Aster, V, (1943), Hukuk Felsefesi Dersleri, İstanbul, Ders Notları
- Aysu, A, (2006), Avrupa Birliği ve Tarım: İstanbul: Kalkedon Yayınları

- Barkan, Ö.L, (1943), XV ve XVI: Asırda Osmanlı İmparatorluğunda Zirai Ekonominin Hukuki Ve Mali Esasları, İstanbul, Gözlem Yayınları
- Barkan, Ö.L, (1980), Türkiye' de Toprak Meselesi, İstanbul, Gözlem Yayınları
- Bauman Z, (2006), Küreselleşme: İstanbul, Ayrıntı Yayınları
- Boratav, K, (2005), Türkiye' de Devletçilik, İstanbul, İmge Kitabevi
- Boratav, K, (2003), Türkiye İktisat Tarihi; 1908-2007, İstanbul, İmge Kitabevi
- Boratav, K, (2006), Türkiye İktisat Tarihi:İstanbul: İmge Kitabevi
- Bottomore, T. B. (1977), Toplum Bilim, Ankara, Doğan Yayınevi
- Çağdaş,V.G, Demirel Z, (2003), Emlak Vergisi ve Kadastro Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi
- Çetintaş, M. B, (2005), Dolmabahçe'den Nişantaşı'na: Sultanların ve Paşaların Semtlerinin Tarihi, İstanbul, Antik A.Ş. Kültür Yayınları
- Çukurçayır, M.A, (2000), Siyasal Katılma ve Yerel Demokrasi, İstanbul, Yargı Yayınları
- Dağdelen, İ, (2006), Alman Mavileri, 1913-1914: I.Dünya Savaşı Öncesi İstanbul Haritaları, İstanbul, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Yayınları,
- Editörler Keyder Ç, Tabak F. (2009) Osmanlı'da Toprak Mülkiyeti ve Ticari Tarım: İstanbul, Tarih Vakfı yayınları
- Eke, F (2000), Arazi Düzenlemesinin Mali Boyutları, Konya, Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi
- Engels, F, (1884), Kadın ve Aile, Ankara, Sol Yayınları
- Engels, F-Marx, K, (2008) [1884] Ailenin Özel Mülkiyetin ve Devletin Kökeni: Ankara: Sol Yayınları
- Engels, F-Marx, K (1976), Nüfus Sorunu ve Malthus, Ankara, Sol Yayınları
- Engels,F-Marx,K (1999), Anarşizm Üzerine, Ankara, Sol Yayınları
- Erdost, M.İ, (2005), Asya Üretim Tarzı ve Osmanlı İmparatorluğunda Mülkiyet İlişkileri: Ankara: Onur Yayınları
- Eroğul,C, (1999), Devlet Nedir?, İstanbul, İmge Kitabevi

- Ersoy, M, (2007), Kentsel Planlama Kuramları, İstanbul, İmge Kitapevi
- Faik,Ö (1951), Varlık Vergisi Faciası, İstanbul, Nebioğlu Yayınları
- Gemalmaz, H.B, (2009), Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı: İstanbul, Beta Yayınları
- Gökyay, D, (2009), Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanının 20.yy Başından Günümüze Değişimi Ve Korunması İçin Öneriler, İstanbul, İ.T.Ü Yayınları
- Güler, B (1992), Yerel Yönetimler - Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım, Ankara, TODAİE
- Gülalp, H, (1993), Kapitalizm, Sınıflar ve Devlet, İstanbul, Belge Yayınları
- Habermas, J, (2007), Kamusalın Yapısal Dönüşümü: İstanbul, İletişim Yayınları
- Hanceroğlu, O, (1999), Ekonomi Sözlüğü, İstanbul, Remzi Kitapevi
- Harnecker M, (2006), Bir Hareket Yaratmak MST Topraksız Kır İşçileri Hareketi, İstanbul, Kalkedon Yayınları
- Harvey, D, (1982), The Limits to Capital, New York, Blackwell and Oxford University Press,
- Harvey, D, (2008), Yeni Emperyalizm, İstanbul, Everest Yayınevi
- Harvey, D, (2003) Sosyal Adalet ve Şehir, İstanbul, Metis Yayınları
- Hoel, Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı, İstanbul, Bilim Yayınları
- Kartal, K, (1977), Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar, Ankara, AİD, Cilt 10, Sayı 2
- Keleş, R, (1990), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İstanbul, Türk Dil Kurumu Yayınları
- Keleş, R (2006), Kentleşme Politikası, İstanbul, İmge Kitapevi
- Kepenek, Y-Yentürk, N, (2003), Türkiye Ekonomisi, İstanbul, Remzi Kitapevi
- Keskinok,Ç, (2006) Kentleşme Siyasaları, İstanbul, Kaynak Yayınları

- Keyder, Ç, (1999), Osmanlı'da Toprak Mülkiyeti ve Ticari Tarım, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları
- Baydar O, (1998), 75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık: İstanbul, Tarih Vakfı
- Marx, K, (1997) [1885], Kapital II, Ankara: Sol Yayınları
- Marx, K, (1993) [1867], Kapital I, Ankara, Sol Yayınları
- Marx, K, (1997) [1894], Kapital III, Ankara: Sol Yayınları
- Marx, K, (1999), Artı Değer Teorileri, İstanbul, Sol Yayınları
- Nikitin, P, (1975), Ekonomi Politik, Ankara, Sol Yayınları
- Ortaylı, İ, (1974), Tanzimattan Sonra Mahalli İdareler, Ankara, TODAİE Yayınları
- Ökte, F, (1951), Varlık Vergisi Faciası, İstanbul, Nebioğlu Yayınevi
- Öztürk, M, (1992), Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı
- Özcan, N, (1981), Savaş Ekonomisi Politikası ve Türkiye Ekonomisi Üzerindeki Etkileri (1940-1945), Ankara, Yayınlanmamış Master Tezi, ODTÜ,
- Özcan, Ü, (2000), İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi Ankara, TODAİE,
- Proudhon, P, J, (2010), [1840], Mülkiyet Nedir, İstanbul, İş Bankası Yayınları
- Rawls, J (2006), Halkların Yasası ve Kamusal Akıl Düşüncesinin Yeniden Ele Alınması: İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yazıları
- Ricardo, D, (1882), On the Principles of Political Economy and Taxation, Londra
- Ricardo, D, (1997), Ekonomi Politigin ve Vergilendirmenin İlkeleri, İstanbul, Belge Yayınları
- Rosanvallon, P, (2004), Refah Devletinin Krizi, İstanbul, Dost Kitapevi
- Sancar, C, (1996), Kentsel Toprak Politikaları ve Rant Oluşumu, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim dalı

- Seele,W, (1992), Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi Ders Notları, Bonn Üniversitesi,
- Sönmez, M, (1996), İstanbul'un İki Yüzü 1980'den 2000'e Değişim, Ankara, Arkadaş Yayınları
- Stalin, J, (1979) Diyalektik ve Tarihsel Materyalizm, Ankara, Sol Yayınları
- Şenel, A, (1982), İlkel Topluluktan Uygur Topluma, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları
- Tahiroğlu, B, (2001) Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, İstanbul, Der Yayınları
- Taylor, C, (2006), Modern Toplumsal Tahayyüller, İstanbul, Metis Yayınları
- Tekeli, İ, (1999), Modernite Aşılırken Siyaset, İstanbul, İmge Kitapevi
- Tekeli, İ, (1991) Mülkiyet Kurumu Kamu Yaran ve İmar Planlama Üzerine Düşünceler, Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara, TMMOB Yayınları
- Tekeli, İ, (1991), Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, Ankara, Türk kent Yayınları
- Tekeli, İ, (1992), Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, Planlama, sayı 4, ŞPO Yayınları
- Tekeli, İ, (1992), Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine", Planlama, Ocak-Aralık 1992
- Tekeli, İ, (2009), Kentsel Arsa Altyapı ve Kentsel Hizmetler: İstanbul, Tarih Vakfı yayınları
- Tekeli, İ, (2001), Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitapevi, Ankara, 2001.
- Tekeli, İ, (1982), Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara: Turan Kitapevi
- Thorns, D.C, (2004) Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam: İstanbul, Soyak Yayınları

Tümertekin E, Özgü N, (2002), Beşeri Coğrafya İnsan Kültür Mekan: İstanbul, Çantay Kitapevi

Türkoğlu, K, (1988) Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç boyutlu olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunlarının Çözümüne Getirebileceği Olanaklar, Ankara, T.C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Urry , J, (1999), Mekanları Tüketmek, İstanbul, Ayrıntı Kitapevi

Üner, G, (2006), Kumkapı'da kentsel değişimin belgelenmesi: Pervititch Haritalarıyla Karşılaştırılmalı Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık

Yavuz, F, (1980) Kentsel Topraklar, Ankara, AÜSBF Yayınları

Yeğin, M, (2006), Topraksızlar: İstanbul, Versus Yayınları

Zubritski, Y, (1979), İlkel Topluluk, Köleci Toplum, Feodal Toplum: Kapitalist Öncesi Biçimler, Ankara, Sol Yayınları

ÖZGEÇMİŞ

Murat AYKUT 1984' de Ankara' da doğdu; İlk ve Orta öğrenimini İskenderun' da tamamladı. Ardından Çanakkale Lisesinden erkez Lisesi'nden mezun olduktan sonra 2003 yılında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'ne girdi; 2007'de mezun olduktan sonra İlke Planlama A.Ş.' de Şehir Plancısı, sırasıyla Vizyon Gayrimenkul Değerleme A.Ş., De-Ga Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Ekol Gayrimenkul A.Ş.' de gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

ADRES BİLGİLERİ

Adres: Esenler Mah. 18 Mart Sokak Denizkaya Ap. A Blok K:3 D:10 Çanakkale

E-posta: murataykut@gmail.com