

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
MAHALLİ İDARELER VE YERİNDEN YÖNETİM BİLİM DALI

**KENTSEL RANTIN DÖNÜŞÜMÜ VE YEREL
YÖNETİMLER**

Yüksek Lisans Tezi

BURCU MÜDERRİSOĞLU

İstanbul, 2006

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
MAHALLİ İDARELER VE YERİNDEN YÖNETİM BİLİM DALI

**KENTSEL RANTIN DÖNÜŞÜMÜ VE YEREL
YÖNETİMLER**

Yüksek Lisans Tezi

BURCU MÜDERRİSOĞLU

Danışman: Yrd. Doç. Dr. SELMİN KAŞKA

İstanbul, 2006

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No.</u>
TABLO LİSTESİ.....	I
ŞEKİL LİSTESİ.....	II
EK LİSTESİ.....	III
ÖZET.....	IV
ABSTRACT.....	V
GİRİŞ	
1. RANT KURAMLARI.....	3
1.1 Adam Smith’de Rant.....	3
1.2 David Ricardo’da Rant.....	5
1.3 Karl Marx’ta Rant.....	7
1.3.1 Farklılık Rantı I.....	9
1.3.2 Farklılık Rantı II.....	9
1.3.3 Farklılık Rantı III.....	10
1.3.4 Mutlak Rant.....	11
1.3.5 Tekel Rantı.....	11
1.4 Neo-Klasik’lerde Rant.....	12
2. KENTSEL TOPRAK RANTI VE KENTSEL İLİŞKİLER SİSTEMİ.....	14
2.1. Kent ve Kentleşme Kavramı.....	14
2.2 Kentsel Toprak Kavramı.....	17
2.2.1 Kentsel Toprağın Özellikleri.....	18
2.3 Kent Gelişim Modelleri.....	20
2.3.1 Tek Merkezli Gelişim (Ortak Özekli Çemberler Kuramı).....	20
2.3.2 Dilimler/ Işınsal Gelişim Modeli.....	22
2.3.3 Çok Merkezli Gelişim Modeli.....	23
2.4 Kentsel Toprak Rantı ve Oluşum Süreci.....	24
2.5 Planlama ve Yerel Yönetimlerin Kentsel Toprak Rantının Oluşumu ve Düzenlemesindeki Yeri.....	27
2.5.1 Kent Planlaması Kavramı.....	27
2.5.2 Kent Üzerinde Etkili Olan Plan Sistemi.....	28
2.5.3 Planların Onay ve Uygulama süreci.....	30
3. TÜRKİYE’DE SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE KENTLEŞME VE İSTANBUL’UN GELİŞİMİ.....	31
3.1 Sermaye Birikim Sürecinde Türkiye’de Kentleşme.....	31
3.1.1 1923 – 50 Dönemi.....	31
3.1.2 1950 – 1980 Dönemi.....	34
3.1.3 1980 Sonrası Dönem.....	39

3.2. Sermaye Birikim Sürecinde İstanbul.....	40
3.2.1 1923 – 1950 Dönemi İstanbul.....	41
3.2.2.1950–1980 Dönemi İstanbul.....	42
3.2.3 1980 Sonrası İstanbul.....	45

4. KENT TOPRAĞININ DEĞER ARTIŞ SÜRECİ VE BEYKOZ

ÖRNEĞİ.....54

4.1 Konum.....	55
4.1.1 Beykoz İlçe’sinin İstanbul Metropoliten Alan İçindeki Konumu.....	55
4.1.2 Beykoz İlçesi’ne Bağlı Mahalleler Ve Genel Yapıları.....	55
4.2 Tarihsel Gelişim.....	55
4.3 Beykoz İlçesi Gelişiminin/Değişiminin Değerlendirilmesi.....	56
4.4 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planında “Beykoz” İlçesi’nin Rolü.....	59
4.5 Beykoz 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Ve Planın Onanma Süreci.....	62
4.6 Beykoz İlçesi Mevcut Ekonomik Yapı, Nüfus Değişimi Ve Fiziksel Durumun Tanımlanması.....	63
4.6.1 Nüfus Değişimi.....	63
4.6.2 Ekonomik Yapı.....	67
4.6.3 Fiziksel Yapı.....	68
4.7. Beykoz İlçesi Genelinde Kentsel Toprak Rantının Farklılıkları ve Değer Artış Süreci.....	69
4.8. Beykoz İlçesi Genel Değerlendirilmesi.....	72

SONUÇ.....75

EKLER.....77

KAYNAKÇA.....80

ÖZGEÇMİŞ

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Adam Smith'in Genel Sınıflaması.....	3
Tablo 2: Büyük Kentlerde kentleşme ve Endüstrileşme.....	42
Tablo 3: Ana Kentlerde Ekonomik Aktiviteye Göre Sektörel Dağılım.....	44
Tablo 4: İstanbul' da Üst Gelir Guruplarına Yönelik Konut Projeleri.....	50
Tablo 5: 14.05.2002 Onanlı 1/5000 Ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın Arazi Kullanım Değerleri.....	63
Tablo 6: Yıllara Göre Türkiye ve İstanbul Nüfus Değerleri.....	64
Tablo 7: Yıllara Göre İstanbul'un Türkiye Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusundan Aldığı Paylar.....	64
Tablo 8: İstanbul Metropolitan Alanında Yıllara Göre Nüfus Değerleri ve Oranları.....	66
Tablo 9: Yıllara Göre İstanbul - Beykoz, Kent ve Kır Nüfusunun Değişim Oranları.....	67
Tablo 10: İstanbul ve Beykoz Sektörel Dağılım Oranları.....	67
Tablo 11: Beykoz İlçesi Genel Karakteristik Yapı Durumu.....	68
Tablo 12: Beykoz İlçesi'ne Bağlı Mahallelerin Arsa Değer Ortalamaları.....	70

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Tek Merkezli Gelişim Modeli.....	21
Şekil 2: İşınsal Gelişim Modeli.....	22
Şekil 3: Çok Merkezli Gelişim Modeli.....	24
Şekil 4: Kentsel Toprağın Değer Artış Süreci.....	26

EK LİSTESİ

Ek 1: İstanbul Metropolitan Alan İdari Sınırları.....	77
Ek 2: Beykoz İlçesi Konum Haritası.....	78
Ek 3: İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı.....	79

ÖZET

İstanbul kentsel rekabetin hızlanması ile birlikte, dünya metropolleri içinde ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu konumda bir metropolün kentsel topraklarının oluşumu ve bölüşümü, metropolün karşı karşıya kaldığı ana sorunlardan biridir.

Kentsel toprak rantının dönüşümünü ve yerel yönetimlerin rant üzerindeki etkilerini değerlendiren bu çalışma, 1980'lerden başlayan bir süreci incelemiştir. Kentsel rantın bileşenleri ele alınmaya çalışılmıştır. Planlama kararları, yerel projeler, yasal çerçeve, sermaye birikim süreci çerçevenin temelini oluşturmaktadır.

Çalışma bütününde, seçilen örnek alan Beykoz'dur. Bu örnek alan sonuçları İstanbul'un makro kararları çerçevesinde ele alınmıştır. Beykoz İlçe'sinin seçilmesinin nedeni, İstanbul'un kentleşme sürecine paralel bir sürecin Beykoz özelinde tanımlanabiliyor olmasıdır. Örnek inceleme kapsamında arsa değerleri ve kentsel gelişim dinamikleri değerlendirilmiştir.

Kent mekânı üzerinde verilen kararlar, sermaye yatırımları, bu kararlara bağlı göçler, sosyal ve siyasal yapıdaki değişimlerin kentsel toprak rantının oluşumunda önemli etkenler olduğu ortaya çıkmıştır. Kentlerde, sermaye birikim sürecinde, sermaye yatırımlarının artması, artı ekonomik değer yaratarak, kentleşme sürecini hızlandırmaktadır Sermayenin yatırım yaptığı alanlar ise arsa değerinin yüksek olduğu ve gelişim potansiyelinin olduğu kent parçalarıdır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler ise ülke ve kent ölçeğinde bu etkenleri yaratan ve yönlendiren temel kurumlardır.

Bu kurumların en etkin aracı olan kent planları, kentte yaratılan rantın düzenlenmesinde etkili olan önemli araçlardır. Kamu yararı ilkesi ön planda tutularak yaratılan planlar oluşan rantların hakça paylaşımına neden olacaktır.

ABSTRACT

With the rise of competition between cities, Istanbul has begun to take an important place among the world metropolises. Creation and division of the urban land is one of the main problems that a metropolis such as Istanbul faces.

This study evaluates the transformation of urban land rent and the impact of local governments on rent in Istanbul since late 80s. The components of urban land rent are evaluated in a wide perspective. Planning decisions, local projects, institutional framework, capital processes are the basic components of the evaluation framework.

In the study, Beykoz District is selected as the case study area. The results of this case study are evaluated in the context of Istanbul's master plan decisions. The selection of the case study is based on the fact that Beykoz District's urbanization process has been parallel to Istanbul's. The scope of the case study covers evaluation of the building plots and urbanization dynamics in the area.

It has been concluded that decisions made on the urban area, capital investments, migration based on these decisions, changes in social and political structure are the important factors in the creation of urban land rent.

In the cities, in the capital accumulation process, increase of capital investments accelerates the urbanization process by creating added value. The areas where capital invests are places with high urban land value and developing potentials. On the other hand, central and local governments are the main institutions that create and direct these factors in national and urban scale.

The most effective tools that these institutions have are the urban plans. They are the most important means in the regulation of rent created in the cities. Plans prioritizing public benefit will lead to a fair distribution of urban rent.

GİRİŞ

Bu çalışmanın amacı; kentsel toprak rantının plan sonucu oluşturulan kararların etkisi ile ve planlama yetkisine sahip olan yerel yönetimlerin yönlendiriciliği ile nasıl değiştiğinin incelenmesidir. Bu kapsamda; rant ve kentsel toprak rantı kavramları, kentleşme süreci ile ilintili olarak açıklandıktan sonra; Beykoz İlçesi'nde, yerel yönetimlerin yetkisinde olan planlama pratiğinin, kentsel toprak rantı olgusu üzerindeki etkileri ve yerel yönetimlerin bu mekanizmalardaki rolü değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu değerlendirmeler ve çalışmalar kent sosyolojisi ve kent planlaması literatürlerine dayanılarak yapılmıştır.

Çalışmada; Beykoz İlçe'sinin seçilmesinin nedeni, İstanbul'un kentleşme sürecine paralel bir sürecin Beykoz özelinde tanımlanabiliyor olmasıdır. Kent merkezine ulaşılabilir mesafede fakat kentsel toprakların kullanımında doygunluk seviyesine ulaşmamış bir ilçe olması ve İstanbul İli'nde sahip olduğu doğal değer ve kaynaklar sebebiyle önemli bir konumda olması, Beykoz'un seçilmesi için ikinci bir neden olmuştur.

Çalışmanın ilk bölümünde, iktisat teorilerinin tarım topraklarındaki rantı açıklamak için oluşturdukları rant teorileri sunulmaktadır. Bu kapsamda, Marx, Adam Smith ve Ricardo'nun teorileriyle tarım topraklarında rant kavramı açıklanmıştır.

İkinci bölümde; kent ve kentleşme kavramları ele alınarak temel kent gelişim modelleri mekânsal ve ekonomik yaklaşımlarla tanımlanmaktadır. Bölümün temel amacı, toprak rantı ve yaşayan bir organizma olan kent arasındaki ilişkileri ortaya koymak, merkezi ve yerel yönetimler tarafından uygulamaya geçirilen planlama pratiğinin kentsel rantın değişimi üzerindeki etkilerini açıklamaya çalışmaktır.

Üçüncü bölüm, Türkiye'de sermaye birikim sürecinde kentleşmenin açıklanmasını kapsamaktadır. Kentsel toprak rantı, sermaye ilişkileri çerçevesinde yorumlanmaktadır. Türkiye ve İstanbul için iki ayrı başlıkta incelenen sermaye birikim sürecinde kentleşme, 3 ana dönemde incelenmiştir. Cumhuriyetin kuruluşu ile başlayan birinci dönem, 1950'li yıllarda çok partili hayata geçiş ve nüfus yapısındaki değişimin başlamasıyla sona ermektedir. İkinci dönem, ekonomik ve siyasal yapıda değişimler

için bir kırılma noktası olan 1980 dönemine kadar ele alınmıştır. Üçüncü dönem ise 1980'lerden günümüze uzanan bir perspektif çizmektedir.

Teorik çerçevenin bir örnek üzerinde ele alınmaya çalışıldığı dördüncü bölümde Beykoz incelenmiştir. Arsa değerleri ve kentsel gelişim dinamikleri temel alınarak, arsa değerlerinin süreç içerisindeki artış ve azalışları, İstanbul kentsel gelişimi ve yerel yönetimlerin yaptığı planlar ile beraber yorumlanmaya çalışılmıştır.

Kentsel toprak rantının dönüşümü ve yerel yönetimlerin rant üzerindeki etkilerini değerlendiren bu çalışmada; kentsel toprak rantı olgusunun oluşum ve sonuçları i ortaya konmaya çalışılmıştır. Kentsel rantın bileşenleri ele alınmıştır. Planlama kararları ve sistematığı, sermaye birikim sürecinde kentleşmenin temelini oluşturan bileşenlerdir. Bu veriler kapsamında kentsel toprak rantının yerel planlarla kamuya döndürülmesi konusunda değerlendirmeler üretebilme olanağı mümkündür.

1. RANT KURAMLARI

Rant teorileri bölümünde, öncelikle klasik, Marksist ve Neo Klasik rant teorileri ana hatlarıyla açıklanacaktır. Bu bölümün asıl amacı, kentsel toprak rantını açıklayan farklı teorilerin kavramsal çerçevelerini ortaya koymaktır. Rant teorilerinin detaylı incelemesinden ziyade temelleri açıklanacak ve planlama disiplini çerçevesinde değerlendirilmeye çalışılacaktır. Rant teorilerinden yola çıkarak kentsel rantı açıklama tutumunun gerekçesi ise; rant olgusunun gerçekleştiği zeminin toprak olması ve toprağın kullanımı, mülkiyeti ve fiyatına ilişkin ortak özelliklerin mevcut olmasıdır. Rant teorilerinden hareketle, çalışmanın diğer bölümlerinde, kentsel rantların, Türkiye’de kentleşmenin gelişimi ve İstanbul örneğinde etkileri ele alınacaktır.

1.1 Adam Smith’de Rant

Klasik iktisat okulunun kurucusu olarak kabul edilen Adam Smith’in teorisinde, iki temel öge tanımlanmaktadır. Bunlardan ilki meta üretimi, ikincisi sermaye birikimi ve toprağın mülk edinilmesidir. Meta üretimi ile Smith üretimin değişim amacıyla yapılmasını ifade etmektedir. Üretimin bileşenlerinden biri olan emeğin, metaların değerinin belirlenmesinde ve karşılaştırılmasında tek başına en temel ölçüt olduğunu söyleyerek emek-değer teorisinin temelini oluşturmaktadır.¹

Smith, rantı tanımlamadan önce, toplum yapısı, üretim bileşenleri ve gelir kategorilerini sınıflamaktadır².

Tablo1
Adam Smith’in Genel Sınıflaması

TOPLUM	ÜRETİM BİLEŞENLERİ	GELİR KATEGORİLERİ/ÜRÜNDEN ALINACAK PAY
İŞÇİ	EMEK	ÜCRET
SERMAYEDAR	SERMAYE	KAR
TOPRAK SAHİBİ	TOPRAK	RANT

¹ Adam Smith, **The Wealth of Nations**, 5. Baskı, Canada: Bantam Publishing, 2003,s.202.

² Smith, s.92.

Görüldüğü gibi, Smith'in yaklaşımında toprak bir üretim faktörü/bileşeni ve rant bir fiyat bileşenidir. Ricardo ve Smith'i birbirinden ayıran önemli nokta, Ricardo'nun toprağı ve rantı, Smith gibi değerlendirmemesidir.

Smith, rantı, özel mülkiyet altındaki toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedel olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlamaya göre rant, bir tekel fiyatıdır. Fakat Smith, bu saptamasına ek olarak, rantı belirleyen zinciri de tanımlamaktadır. Smith'e göre rant, toprak sahibine ödenen bedel olduğuna göre, çiftçinin ödeme gücü rantı belirlemede, ürünün ortalama fiyatı da çiftçinin ödeme gücünü belirlemektedir. Yani toprak sahibine rant ödenip ödenmeyeceğı ürün talebine bağılı oluşacak fiyat tarafından belirlenmektedir. Eğer fiyat ürününün yerine konamazsa ve kullanılan sermayenin karını karşılayamazsa "meta pazara getirilmekle birlikte, toprak sahibine bir rant ödenemez"³. Fiyatın bu sınırdan düşük ya da yüksek olması ise ürüne olan talebe bağılıdır. Dolayısıyla talebin yüksek fiyat ödediğı durumlarda ürünler toprak sahibine rant öderken, talep yüksek fiyat ödeyecek düzeyde değılse "bazen ödeyebilir, bazen ödeyemez". Smith'in burada dikkati çekmek istediğı nokta, rantın metaların fiyatına ücret ve kardan değışik yolla katılmış olmasıdır. Yüksek yada düşük ücret ve kar, yüksek yada düşük fiyatların nedenidir; yüksek yada düşük rant ise, yüksek yada düşük fiyatın sonucudur.

Bir yandan tekel fiyatı, bir yandan toplumun, yörenin koşulları, bir yandan da ürüne olan talep rant düzeyini etkilemektedir. Bu etkiler aynı anda gerçekleşiyorsa bunların uyumlu açıklamaları olması gerekmektedir.

Smith, özetle emek-değer teorisinin sermaye birikiminden ve toprağın mülk edinilmesinden sonra geçerliliğini yitirdiğini ve kar ve rant faktörlerinin etkileri ile, değeri, malın üretimi için gerekli maliyetlerin toplanmasıyla elde edilecek bir "doğal fiyat"ın (toplama teorisi) oluşturduğunu ileri sürmüştür⁴. Buna ek olarak, genel anlamda rantı ele alırken toprakların üretim farkı, mülkiyeti, talep düzeyi, bireysel fiyatlarla piyasa fiyatları farkı, toprağı iyileştirmek için kullanılan sermaye, toprağın nitelik farkı,

³ Smith, s.210.

⁴ Eric Roll, **A History of Economic Thought**, 4. Baskı, London:Faber and Faber, 1971, s.162, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, "**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneğı**", İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.5.

rant kaynağı, büyüklüğü, elde edilmesi konularına açıklık getirecek birçok noktaya temas etmekle birlikte bu noktaları birbiriyle tutarlı olarak sunamamaktadır.

1.2 Ricardo'ya Göre Rant

Ricardo, sistemiyle Smith'in rant teorisindeki tutarsızlıkları gidermeye çalışmıştır. Ricardo'nun sisteminde üretim, "emek ve sermayenin birlikte kullanımı ile iki kesimde yapılmaktadır"⁵. Emegın yenilenmesi, yani tüketim, tarım kesimindeki üretimin tek nedenidir. Tarım kesiminin üretim tekniğı verilmiştir; emek ve sermayenin miktar olarak artırılmasının yanı sıra teknikte bir değışme olmayacaktır. Bu durumda sermaye birikimi arttıkça daha çok emek gereksinimi olacağı için bu gelişme tüketim, dolayısıyla tarım kesimindeki üretimin artmasını zorunlu kılacaktır.

Üretimde kullanılan emegın payı olan ücret, bu emegın üretime katılmasını sağlayacak olan tüketim düzeyidir. Kar, emegın yenilenmesinden sonra meydana gelen artık niteliğinde bir paydır. Kar miktarı, bütün kesimler arasında eşitlenmektedir⁶.

Ricardo, Smith' in emek-değer teorisinin temelini oluşturan önermesini, yani "bir malın değerini belirleyen, o malın üretimi için gerekli emek miktarıdır" önermesini bir varsayım olarak almakta ve buradan hareketle toplama teorisini reddetmektedir. Ricardo' nun bütün amacı, Smith' in aksine, emek-değer teorisinin kapitalizm koşulları altında da geçerli olduğunu kanıtlamaktır⁷.

Ricardo'ya göre rantın, sistemin tahlilinde birbirini tamamlayan iki yönü vardır. Rant, "kıt unsurlarla ilgili bir mükâfat"⁸ olarak, bollukla-kıtlıkla ilgili bir arz-talep meselesinden doğmaktadır. "Bir ülkeye ilk yerleşildiğı zaman, zengin ve bereketli topraklar bol iken... normal arz ve talep ilkesine göre, böyle bir toprak için rant ödenmeyecektir"⁹. Bunun nedeni, başka herhangi bir şeyin kullanımı içinde bir şeyin ödenmeyeceğidir. Bu rantın, toprağın niteliğı ile ilgili birinci yönüdür. Rantın ikinci

⁵ Bilsay Kuruç, **Ricardo İktisadının Bazı Metod Sorunları**, Ankara: SBF Yayını, 1970, s.125, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, "**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneğı**", İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.5.

⁶ Sungur Savran, "Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü", **Ekonomi Politikası ve Vergilendirmenin İlkeleri**, Çev. Tayfun Ertan, Belge Yayınları, İstanbul, 1997, s.8-18

⁷ Savran, s.8-18.

⁸ Kuruç, s. 114.

⁹ Kuruç, s. 114

yönü ise, “eğer mevcut iyi toprakların miktarı, artan nüfus için gerekli yiyecek üretimine göre çok bol olsa ya da en bereketli toprakta sermayeyi azalan verim söz konusu olmaksızın, sonsuz şekilde kullanmak mümkünse, rant artmaz. Çünkü, rant, mutlaka, ilave bir emek miktarının oransal olarak daha az verimli kullanılması ile artmaktadır”¹⁰. Rantın artışı karların azalması, o da birikimin azalmasıyla sonuçlanmaktadır. Rant bir bölüşüm kategorisi olarak kardan bir eksilmeyi anlatmaktadır. Yani, ürünün pazara getirilmesi aşamasına kadar kullanılan tüm emeğin toplam miktarı, o ürünün değişim değerini oluşturacaktır. Düşük kaliteli topraklar ekime sokuldukça, üretilen ürünün değişim değeri artacaktır, çünkü bu ürünün üretilmesi için daha çok emek gerekli olacaktır. En kaliteli toprakta, emek miktarını artırmaya gerek olmadan eskisi kadar üretim yapılabilir. Bununla birlikte bu toprağın ürününün değeri yine de artacaktır, çünkü tüm metaların değişim değerini, o metaların en kolay koşullarda ve sadece özel üretim koşullarına sahip kişilerin yararlanabileceği şekilde daha az emek kullanılarak üretilmeleri değil, bu tür kolaylıklara sahip olmayan kişiler tarafından en zor koşullar altında üretilmeleri ürünün değişim değerini arttıracaktır. ¹¹

Sonuç olarak, Ricardo’nun sistematüğinde rant, ürünün nispi değerinin artma nedeni değildir. Üretim parçasının elde edilmesi için daha çok emek kullanılması ürün değerini arttıran nedendir. Diğer bir deyişle, ürünün fiyatı rant ödendiği için yüksek değildir, ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir. Rantın yükselmesi, daima, ülkede zenginliğin artmasına bağlıdır. Rant, zenginliğin nedeni değil, belirtisidir, çünkü rant sabitken ve hatta düşerken zenginlik, çoğu zaman, en hızlı şekilde artmaktadır. Ricardo buna bağlı olarak, rantın ürün fiyatının bir parçası olamayacağını savunmaktadır. Dolayısıyla Smith’ in metaların değişim değerini düzenleyen temel kuralın toprak mülkiyeti olduğu varsayımındaki tutarsızlığı da ortadan kaldırmıştır.

¹⁰ David Ricardo, **Principles of Political Economy and Taxation**, London: Penguin Boks, 1971, s.91, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, “**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği**”, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.5.

¹¹ David Ricardo, s.91.

1.3.KARL MARX'TA RANT

Marx bir önceki başlıkta incelenen Ricardo' nun rant yaklaşımına farklılıklar getirmiştir. Ricardo Marx' tan önceki bütün iktisatçılar gibi kapitalizmi evrensel ve doğal bir üretim biçimi olarak ifadelendirmektedir, ancak Marx' a göre, sermaye, ücret, kar ve rant evrensel ve doğal görünümünden çıkararak, kapitalist üretim ilişkilerine özgü kategoriler haline gelmiştir.¹²

Marx rant analizinde amacın “sermayenin tarıma yatırılmasından doğan özgül üretim ve dolaşım koşullarını incelemek”¹³ olduğunu, bu yapılmadıkça sermaye tahlilinin tamamlanamayacağını belirtmektedir. Marx rantın açıklanmasının sermayenin hareketiyle birlikte toprak mülkiyetinin kapitalizme özgü biçimini de açıklamayı gerektirdiğini belirtmektedir.

Marx'a göre, toprak mülkiyeti “bazı kişilerin yeryüzünün belli bölgelerini, başkalarından yoksun bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarına dayanmaktadır”¹⁴. Kapitalist üretim tarzında toprağın mülkiyetinin bu özelliğinin öncü olmasının yanı sıra, sermayenin egemenliği önce tarımı sermayeye bağlı kılmakta, toprak mülkiyetini egemenlik ve kulluk ilişkilerinden ayırmakta ve üretim aracı olarak toprağı, toprak mülkiyetinden ve toprak sahibinden ayırmaktadır. Kapitalist toplum çerçevesinde kapitalist çiftçi tarafından istihdam edilen ücretli işçiler, sermayesini toprağa yatıran kapitalist çiftçi ve bu özel üretim dalına yatırım yapma karşılığında kapitalist çiftçinin belli bir miktar para ödediği toprak sahibinden oluşan üç sınıf ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede toprak rantı; “toprak beyinin gezegenimizdeki belirli bir toprak parçasını kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünmektedir. Her para toplamın sermayeye dönüşebilmesi yani sermayeye dönüştürülmüş rantın, toprağın fiyatı ya da değeri gibi görünmesinin bir sonucu da toprağın herhangi bir mal gibi alınıp satılmasıdır. Marx'a göre, topraktaki özel mülkiyetin haklılığını savunanların temel dayanak noktası toprağın metalaşmasıdır, çünkü diğer mallarda olduğu gibi, alıcı toprak için bir bedel ödemektedir. Toprak mülkiyetinin el değiştirebilmesi de bu yolla mümkün olmaktadır. Diğer bir deyişle,

¹² Karl Marx, Kapital C III., Çev. Alaattin Bilgi, Sol Yayınları, 4. Baskı, Ankara, 2003, s. 548.

¹³ Marx, s.549

¹⁴ Marx, s.551

toprağın salt bir meta olarak büründüğü bu nitelik yüzünden mülkiyetteki değişiklikler artmaktadır. Kentli ve diğer varlıklı kişiler ya köylülere ya da kapitalistlere kiralamak üzere gayrimenkul satın alabilmektedir ve yatırılan sermayeleri üzerinden bir faiz biçimi olarak ranttan yararlanılabilmektedir.¹⁵

Sermayeye dönüştürülebilmesi bakımından rantın varlığı bir önkoşuldur. Bununla birlikte, rantın varlığı, onun sermayeye dönüştürülebilmesiyle açıklanamamaktadır. Marx, rantın satış biçiminden bağımsız olarak varlığının araştırmanın başlangıç noktası olarak kabul edilmesinin doğru olacağını ifade etmektedir¹⁶. Toprak rantının miktarı ve onunla birlikte toprağın değeri toplam toplumsal emeğin bir sonucu olarak, toplumsal gelişme ile büyümektedir. Bu, bir yandan toprak ürünleri piyasasının ve bu ürünlere olan talebin genişlemesine yol açmakta, diğer yandan da toprağa olan talebi canlandırmaktadır. Bu bütün faaliyet dallarında, hatta tarımsal olmayanlarda bile rekabetçi bir üretimin önkoşuludur. Kapitalist üretim ile meta üretimi ve değer üretimi geliştiği sürece, artı-değer ve artı-ürün üretimi de gelişmektedir. Kapitalist toplumlarda bu artı-değer sermaye ile orantılı biçimde kar payı olarak görünmektedir¹⁷.

Artı-değerin sermaye tarafından ele geçirilişi ve bölüşümü toprak mülkiyetinden kaynaklanan sorunlarla karşılaşmaktadır. Artı-ürün gelişirken, toprak sahibi bunun gittikçe artan oranını ele geçirerek rantını ve dolayısıyla da toprağın fiyatını yükseltme yetisine kavuşmaktadır¹⁸.

Marx'a göre artı-değerde temsil edilen artı-emeği doğrudan doğruya emekçilerden sızdırdığı için kapitaliste, artı-değerin üreticisi gözüyle bakılabilmektedir. Kapitalist, bu artı-değerin büyümesinde aktif bir rol oynarken, fiili üretim süreciyle hiçbir ilişkisi olmayan toprak sahibi, bu büyümeye hiçbir katkıda bulunmadan, artı-değerin bir kısmını kapitalistten alarak, artı-değerdeki büyüyen payı sahiplenmektedir¹⁹.

¹⁵ Marx, s.553

¹⁶ Marx, s.554

¹⁷ Marx, s.554

¹⁸ Marx, s.555

¹⁹ Marx, s.556

Sonuç olarak, Marx, ister sermayenin karı, isterse toprak rantı olsun, niteliklerinin değişmediğini ve bu ikisi bir araya getirildiğinde toplumsal artı-değerin toplamına ulaşılacağını belirtmektedir. Yani, rant, artı-değerin yalnızca bir kısmıdır.

Marx, bu varsayımlarından sonra, rantın farklı biçimlerinin analizine geçmektedir. Bunlar Farklılık rantı, Mutlak rant ve Tekel rantıdır.

1.3.1. Farklılık Rantı I

Farklılık rantı I, farklı verimlilikteki alanlara eşit sermaye ve emek miktarının uygulanması sonucu oluşan ranttır. Toprağın doğal verimlilik ve toprağın yeri nedeniyle eşit genişlikteki araziye eşit miktarda sermaye uygulanmasına rağmen eşit olmayan sonuçların ortaya çıkmasından doğmaktadır. En kötü toprak üzerinden üretilen ürünün üretim fiyatı he zaman piyasa-fiyatını düzenleyen fiyattır. En kötü topraktaki bireysel ürünün üretim fiyatı, yani piyasa-fiyatı daha verimli topraktaki bireysel üretim fiyatından yüksek olduğu için daha verimli topraklar rant getirmektedir. Farklılık rantı I toprakların verimlilik farkları ve uygulanan sermayenin eşit olmasının yanı sıra, en iyi toprak alanının sınırlı olduğunu varsaymaktadır.²⁰

1.3.2. Farklılık Rantı II

Farklılık rantı II' de yatırılan sermaye miktarı değişiklik göstermektedir. FRI' den farklı olarak, değişik verimliliklerdeki sermayenin, aynı topraklara yan yana yatırılmasıdır. FRII' de piyasa-fiyatını sermayenin uygulandığı en düşük verimli topraktaki ürünün üretim-fiyatı belirlemektedir, daha düşük üretim fiyatına sahip olan ürünler rant getirmektedir.

Üretim-fiyatının sabit olduğu durumlarda; piyasa fiyatları en kötü topraktaki ürünün üretim-fiyatı tarafından düzenlenmektedir. Yatırılan ek sermayenin veriminin rant getirmesi en kötü toprağın verimine göre farkıyla belirlenecektir. İkinci olarak, yatırılan ek sermaye büyüklüğü ile orantılı ek ürün getirirse rant, topraktaki artan sermaye yatırımının sonucu olarak ve bu sermaye artışıyla orantılı olarak artmaktadır.²¹

²⁰ Marx, s.574.

²¹ Marx, s.595

Farklılık rantı II 3 ana durumda ele alınmıştır, bunlar üretim fiyatının sabit olduğu, üretim-fiyatının düştüğü ve üretim fiyatının yükseldiği durumlardır.

Üretim-fiyatı düştüğünde; ek sermaye yatırımının üretkenliğinin düştüğü, aynı kaldığı durumlar ele alınmaktadır. Genel düzenleyici üretim-fiyatının düşmesi rantı azaltmaktadır. Üretim fiyatının düştüğü, ek yatırımın eski yatırımlarla aynı üretkenlikte olduğu durumda farklılık rantı; birincisi, üretim fiyatının düşmesiyle rant getirmeyen olan toprakla eskiden rant getirmeyen en kötü toprak arasındaki fark, ikincisi, rant getirmeyen toprakla daha iyi topraklar arasındaki fark, üçüncüsü ise, yeni yatırılan ek sermayelerin verimlilik farkı ve bu ek yatırımın çeşitli verimlilikteki topraklar arasındaki dağılımıyla belirlenecektir. Üretim fiyatının düştüğü ve ek yatırımın üretkenlik oranının azaldığı durumlarda; mutlak olarak rant artarken, rantın sermayeye oranı azalmaktadır.

Üretim fiyatının yükseldiği, son durum ise, hiç rant getirmeyen en kötü toprakta üretilen ürünün bireysel üretim-fiyatının artmasını öngörmektedir²². Farklılık rantı I ve II birbirine sınırlar getirmektedir.

1.3.3. Farklılık Rantı III

Marx'ın ilk varsayımı, en kötü toprağın rant getirmeyeceğiydi. Daha sonra Marx, en kötü toprağın da sermayenin tarımdaki hareketi sayesinde rant getirebileceğini savunmuştur. “Ard arda sermaye yatırımları ile farklılık rantı II yürürlüğe girer girmez ürünün artan üretim fiyatının sınırları daha iyi toprak tarafından düzenlenebilmekte ve farklılık rantı II' in temeli olan en kötü toprak da rant getirmektedir.”²³

En kötü toprağa yapılan yeni sermaye yatırımının azalan verimliliğe sahip olmasıyla da rant artabilmektedir. En kötü toprağa yatırılan üretkenliği azalan sermayenin ürettiği ürünün bireysel üretim-fiyatı düzenleyici üretim fiyatı haline gelmekte ve en kötü toprağın önceki bölümü bu yeni üretim-fiyatından daha düşük üretim fiyatına sahip olduğundan rant getirmektedir.²⁴

²² Marx, s.595

²³ Marx, s. 650

²⁴ Marx, s. 651

1.3.4. Mutlak Rant

En kötü kaliteli toprak üzerindeki üretim fiyatı, maliyetler artı ortalama karı karşıladığına göre, hiçbir rant ödemek zorunda olmasaydı, kapitalist çiftçi yine de sermayesi üzerinden olan karını gerçekleştirebilecektir. Toprak mülkiyetinin varlığı sermaye yatırımına ve sermayenin toprakta özgürce yayılmasına bir sınırlama getirmektedir. Farklılık rantı durumunda, toprak mülkiyetinde bir tekelin varlığı artı-karın toprak rantına dönüştürülebilmesi için gerekmektedir. En kötü kalitedeki toprağın getirdiği varsayılan rant olarak tanımlanan mutlak rant durumunda da, bir sınırlama olarak, toprak mülkiyeti var olmaya devam etmektedir. Sermayesini en kalitesiz toprağa yatırmak isteyen kapitalist çiftçi, bu toprakları kullanmanın karşılığında, mutlak rant adı altında toprak sahibine ödeme yapmak zorundadır. Mutlak rant, en kötü kalitedeki topraktan bile rant elde edilmesidir²⁵.

1.3.5. Tekel Rantı

Marx'a göre tekel rantı alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatıdır. Marx'ın temel ifadesiyle "rant, yalnızca, ne üretim-fiyatı ne de metaların değeri tarafından değil, alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyata dayanabilir"²⁶. Gerçek bir tekel fiyatı ise genel üretim fiyatıyla olduğu kadar ürünlerin değeriyle de belirlenen fiyattan bağımsız, yalnızca alıcıların satın alma istek ve ödeme yetenekleriyle belirlenen bir fiyat olarak tanımlanmaktadır. Tekel fiyatından doğan artı-kar ranta dönüştürülecek bu ayrıcalıklı toprak parçasının sahibine aktarılmaktadır. Yani, tekel rantını yaratan tekel fiyatıdır²⁷.

²⁵ Marx, s. 653

²⁶ Marx, s. 655

²⁷ Marx, s. 655

1.4. Neo-klasiklerde Rant

İktisadi kıtlık kavramından hareket eden neo-klasik iktisat teorisine göre toplumsal ürünü yaratan kaynaklar arasında bir nitelik farkı yoktur, diğer bir deyişle sadece toprak değil, emek ve sermaye de birer kıt kaynaktır ve üretim faktörü olarak adlandırılmaktadır. Üretim faktörlerinin her biri ürüne kattığı kadarıyla, yaratılan toplam üründen pay almaktadırlar²⁸. Marjinal analizden hareket ederek toplumda faktörlere düşen nispi payları inceleyen Clark'a göre, toprağın rekabet fiyatının temelini, toprağın marjinal verimliliği belirlemektedir.²⁹ Neo klasik iktisatta (teoride), bölüşüm sorununun çözümü marjinal verimlilik teorisine dayanmaktadır. Emek, sermaye ve toprak yaratılan toplam üründen, marjinal verimlilik oranında, ücret, kar ve rant adı altında paylarını almaktadır.³⁰

Neo-klasik teori, bundan önce bahsedilen yaklaşımlardan Smith'in yaklaşımını benimsemekte, Ricardo ve Marx'ı eleştirmektedir. Neo-klasiklerin Ricardo'nun teorisinde eleştirdikleri iki temel nokta vardır. Ricardo'nun teorisini, oluştururken yaşadığı dönemin koşulları ile sınırlı kaldığını savunmaktadırlar.³¹ Ricardo'nun "ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir, rant ödendiği için ürünün fiyatı yüksek değildir³²" saptamasını ise kısmen doğru kabul etmektedirler. Ricardo'nun savunusu ise, rantın üretim maliyetinin içine girmediği, toprak talebinin türetilmiş bir talep olduğu, diğer bir deyişle toprak talebinin ürüne olan talepten kaynaklandığı ve toprak arzının toplamda sabit olduğudur. Neo-klasiklerin eleştirdiği; ikinci konu ise, Ricardo'nun toprağın kullanım biçiminin tek olduğu varsayımıyla ilgilidir. Neo-klasiklerin iktisat teorisine göre, toprağın alternatif kullanım biçimleri vardır ve bu nedenle, ürünün fiyatı, toprağın rantı yüksek olduğu için, yükselebilmektedir. Neo-klasiklere göre bunun

²⁸ Sencer Divitçioğlu, **Mikroiktisat**, Kırklareli: Sermet Yayıncılık, 1982, s.47, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, "**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği**", İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.21.

²⁹ J.B. Clark, *The Distribution of Wealth*, New York: Kelley&Millman, 1956,s. 195–197, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, "**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği**", İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.21.

³⁰ Divitçioğlu,s.141.

³¹ E.s. Mills, B.M, Hamilton, **Urban Economics**, 4.Baskı, Scott:Foresman Company,1989,s.90-92-95, Aktaran: Ayşegül Yakar Önal, "**Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği**", İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002, s.23.

³² Mills ve Hamilton, s. 90–92–95.

sonucu, toprak rantının üretim maliyetinin unsurlarından biri olmasıdır.³³ Neo-klasik iktisat teorisinde rant, ücret ve kar ile birlikte ürünün fiyatını belirleyen bir maliyet unsurudur.

Neo-klasiklerin özetle, temel itiraz noktaları hem Ricardo'da hem Marx'ta emek-değer ve artı-değer teorileridir. Neo klasik-iktisat, toprak ve diğer girdiler arasında bir ayırım yapmamaktadır. Diğer girdiler gibi, toprağa da marjinal ürünün değeri ödenmektedir. Toprağın rantı, diğer girdi faaliyetleri gibi, marjinal verimlilik temelinde belirlenmektedir. Neo-klasik yaklaşım, toprağın üretilmemiş bir girdi olması özelliğinden dolayı toplam arzının sabit olduğunu kabul etmektedir. Endüstri için toprağın arz enerjisi dikeydir, fiyat esnekliği sıfırdır. Bununla birlikte, tam rekabet şartları altındaki firmaların her biri için toprağın arz eğrisi yataydır, fiyat esnekliği sonsuzdur.

Sonuç olarak, Neo-klasik teori toprağın mülkiyetini tartışmamaktadır. Toprak tüm diğer faktörler gibi bir üretim faktörüdür. Firma veya girişimci toprağı kullanarak diğer üretim faktörleri gibi toprağa da marjinal katkısına eşit bir gelir ödeyecektir, toprak sahibi için rant budur.

Çalışmanın bu bölümünde incelenen rant teorilerinde temel sorun rantın kaynağının tespit edilme gerekliliğidir. Smith, toprağın üretimde kullanılması ile ürünün fiyatına topraktan bir parçanın katıldığını savunmaktadır. Smith'in emek-değer teorisiyle, toprağı bir faktör olarak kendiliğinden değerli sayması tutarlı değildir. Buna karşılık olarak Ricardo ise, toprağı dışarıdan bir faktör olarak görmektedir. Marx'ın rant açıklamaları ise Ricardo ve Smith'ten farklıdır. Rant, toprağı ve onun üzerindeki müstemilatı kullanma hakkı için toprak sahibine yapılan ödemedir. Marx'a göre diğerlerinden farklı olarak rant, ne koşulda olursa olsun artık değerden alınan paydır. Smith, Ricardo ve Marx'ın rant teorilerinin incelendiği bu bölümün ardından kentsel topraklarda rant kavramının incelenmesine geçilecektir.

³³ Mills ve Hamilton, s. 90–92–95.

2. KENTSEL TOPRAK RANTI VE KENTSEL İLİŞKİLER SİSTEMİ

Bu bölümde, öncelikle kent ve kentleşme olguları farklı tanımlarıyla ve nedenleriyle açıklanacaktır. Daha sonra kentsel toprak kavramı, özellikleri ve kentsel toprağın oluşum süreci planlama pratiği ve kurumsal yapı ile bağlantı kurularak ifadelendirilecektir. Bu bölümün asıl amacı, toprak rantı ve yaşayan bir organizma olan kent arasındaki ilişkileri ortaya koymak, merkezi ve yerel yönetimler tarafından uygulamaya geçirilen planlama pratiğinin kentsel rantın değişimi üzerindeki etkilerini açıklamaktır. Bu bölümden sonra, Türkiye kentlerindeki gelişim ve sermayenin birikim süreci ile kentsel rantın değişimi ve yerel yönetimlerle ilişkileri açıklanmaya çalışılacaktır.

2.1. Kent ve Kentleşme Kavramı

Kent, genel olarak, “nüfusu belirli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimidir.”³⁴

Ruşen Keleş’e göre kent tanımı ise; “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi’dir”³⁵.

Kentleşme ise, yine Ruşen Keleş’in tanımlaması ile “işleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birleşim sürecidir.”³⁶ Yani kentleşme, dar anlamda, kent sayısı ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatmaktadır. Kentsel nüfus, doğumlarla ölümler arasındaki farkın birinciler lehine olması sonucunda ve aynı zamanda köylerden ve kasabalardan gelenlerle, yani göçlerle

³⁴ Ö. Demirli, M.Acar, **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, 2. Baskı, İstanbul: Ağaç yayıncılık, 1993, s.76

³⁵ Ruşen Keleş, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 3. Baskı, Ankara: TDK, 1998

³⁶ Keleş, 1998, s.80.

artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde köy nüfusunun kentlere yönelmesi kentleşmeye neden olmaktadır.³⁷ Fakat bu tanım tamamen demografik bir nitelik taşımaktadır.

Kentleşme, nüfusun kentlere yığılmasının ötesinde kentin ekonomik ve teknolojik gelişimini, değişimini ve dönüşümünü yansıtmaktadır. Bölgeler arası dengesizlik ise, çoğunlukla kır-kent arası, bazen de kent-kent arası göçü ve dolayısıyla nüfus yığılmasını meydana getirerek kentleşme oranlarını etkilemektedir.

Kentleşmenin temel nedenleri arasında ekonomik nedenler, teknolojik nedenler, siyasal nedenler ve sosyo-psikolojik nedenler gösterilmektedir. Ekonomik nedenler, ilk başlarda; tarımda bir üretim fazlasının ortaya çıkması ve artık ürünün edinilmesidir. Ve bu ürünün pazarı da kent mekânı olarak tanımlanmaktadır. Buna ek olarak, tarımda çağdaş üretim araçlarının kullanılması, makinenin tarıma girmesi, tarımda çalışan insan gücünün azalması beraberinde kentlere göçü getirmiştir.³⁸ Bir sonraki bölümde değinileceği üzere; Türkiye kentleşmesinin temel tetikleyicilerinden biri kırdan-kente (yeni ekonomik mekâna) göç olmuştur. İkinci dünya savaşından sonra Türkiye kentlerinde; yeni ürünler, traktörlerle gelen yeni bir teknoloji ve pazara yönelik üretimin emek fazlası yaratması³⁹ önemli demografik değişimlere neden olmuştur. Kentleşmenin ekonomik üstünlüklerinin, günümüzde de belirleyici olan diğer temel özelliği ise kentlerin uzmanlaşma mekânları olmalarıdır. Uzmanlaşma, hem üretim maliyetinde bir azalmaya, hem de gelirlerde bir artışa yol açmaktadır. Uzmanlaşma, büyük çapta üretimi kolaylaştırarak, üretim sürecinin bölünmesini olanaklı kılmaktadır⁴⁰. Bu uzmanlaşmanın kent makraformuna da yansması ise kentleşmeyi arttırmaktadır. “Ucuz ve kullanışlı bir ulaşım sistemi, iş yeri yapmak için elverişli arsa ve arazi, çeşitli yardımcı hizmetler, araştırma ve eğitim kolaylıkları zamanla kentin demografik yapısını ve niteliğini şekillendiren etkenlerdendir.

Kentleşme için birbirinden iki ayrı etmen gibi görünen teknoloji ve ekonomi kriterleri esasen iç içe geçmiştir. Sanayi devriminden sonra yaşanan değişimler, tarımda ön plana çıkan koşullar teknolojik gelişmelerle birlikte kentleşmenin hızlanmasını

³⁷ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikaları**, Ankara: İmge Kitabevi, 1997,s.5

³⁸ Keleş,1997, s.23

³⁹ Mübeccel B. Kıray, **Kentleşme Yazıları**, 2. Baskı, Ankara: Bağlam yayıncılık, 1998,s.184.

⁴⁰ Keleş,1997, s.24

sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik seviyenin oluşmasına bağlıdır⁴¹.

Kentlerin sahip olduğu kültürel olanaklar, daha büyük bir kümenin üyesi olma hissi, göçün sosyo-psikolojik nedenleri arasında sayılmaktadır. Çeşitli gerekçelerle devletin, kentlere göçü teşvik etmesi ise siyasal mekanizmadan kaynaklanan bir neden olarak karşımıza çıkmaktadır.

1980’li yıllardan sonra, küreselleşme ile birlikte bu bölümde değindiğimiz kent ve kentleşme kavramlarının aldığı yeni boyut kentsel nüfusun değişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Özellikle kentleşmenin iki temel nedeni olarak gösterilen ekonomik ve teknolojik değişimler belirleyiciliğini arttırmaktadır. Kentler arasındaki büyüklükler ve fonksiyonlar arasındaki farklılaşmalar sonucu yerleşmeler⁴² arası etkileşim, haberleşme ve ulaşım olanaklarının artması, çok merkezli gelişimlere neden olmuştur. Önce kentsel bölgelerin oluşmuş, devamında ise, metropoliten kent olarak adlandırılan, genellikle çok merkezli, ihtisaslaşmış bölgeleri içinde barındıran ve tanımlı olduğu zonda ekonomik çekimi elinde tutan yerleşmeler oluşmuştur.

Kent tanımlamaları gibi, metropoliten kent/alan içinde farklı tanımlamalar getirilmiştir. “Metropoliten Kent” kavramı ilk kez ABD’de kullanılmıştır. 1910’larda Chicago Bölgesinde belirli bir haberleşme, ulaşım, uzmanlaşma ve örgütlenme düzeyinde karşılıklı etkileşimin bir çok yönden değişmesi, çalışılan yerin, oturlan yere gittikçe uzaklaştığı, çevrede suburb olduğu, ilişkilerin yayıldığı, bölgenin merkezinde yer alan metropoliten kentin, ekonomik, sosyal ve yönetsel ilişkilerde hakim olduğu ve kontrol ettiği ileri sürülmüş ve “metropoliten alan” yeni bir sosyal ve ekonomik birim olarak ortaya çıkmıştır⁴³.

Friedman ve Miller’e göre, metropoliten alan ise; merkez kentten itibaren merkez-kent etrafında 180km²’lik bir zon oluşturmaktadır. Metropoliten alanları çağdaş teknolojinin bir umuru olarak ele alan yaklaşım; metropoliten alanları, çevrede yaşayanların merkezde çalıştığı ve merkezin sunduğu kültürel, ekonomik ve

⁴¹ Keleş,1997, s.25

⁴² Kıray, s.105.

⁴³ Sırma R. Turgut, **İstanbul’un Yönetimi**, İstanbul: Anahtar Kitapları, 2004, s. 76

profesyonel her türlü hizmetten en az merkezde yaşayanlar kadar faydalandığı alan olarak tanımlanmaktadır.

Kent ve kentleşme terimlerindeki tanımlamalarına değindiğimiz Keleş'e göre metropoliten kent/alan, ekonomik ve toplumsal yaşamın daha çok merkezdeki kentin etkisi altında bulunduğu, ortak çıkarlarla ona bağlı olan, sınırlarını doğal koşullardan ve yasal sınırlamalardan çok günlük işe gidişlerin belirlediği, sınırları her zaman yönetsel sınırlarla çakışmayan, büyük ölçüde kentleşmiş alan olarak tanımlanmaktadır.

2.2 Kentsel Toprak Kavramı

Kent ve kentleşme kavramını ve kentleşmenin genel nedenlerini açıkladıktan sonra, kentsel toprak kavramı ve kent toprağının kentsel dinamikler, yönlendiriciler içindeki önemini de ortaya koymak gerekmektedir.

Kentsel toprak; tanım olarak; fiziksel olarak üretilemeyen ya da çok sınırlı bir biçimde üretilebilen bir kaynak ya da maldır. İnsanlığın toprağa bakışı, endüstri devriminden bu yana önemli bir değişim geçirmiştir. Bir üretim ögesi olarak görülen toprak, insanlığın ortak malı olarak nitelendirilen doğal kaynaklar arasında yer almaktadır. Toprakların kullanım amaçlarına göre sınıflandırılması söz konusu olduğunda en genel anlamda tarımsal toprak – kentsel toprak ayrımı yapılmaktadır⁴⁴. Kentsel toprak, “kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent görünümünün sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanılabilecek yerler”dir⁴⁵.

Kentsel toprak ve arsa kavramları genel olarak eş anlamlı olarak kullanılabilirle birlikte, tarımsal toprak, kentsel toprak ve kentsel arsa kavramları arasında ayrım yapılması gerektiği ileri sürülmektedir⁴⁶. Tekeli'ye göre ise, tarımsal toprak, üzerinde tarımsal üretim yapılan ve değeri tarımsal üretim açısından verimliliği ile belirlenen topraktır. Kentsel arsanın en belirgin özelliği, imar parseli haline getirilmesi ve imar planı gereğince üzerinde imar hakkının tanınmasıdır. Kentsel toprak

⁴⁴ Cevat Geray ve Diğerleri, Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması, Ankara: Öteki Yayınevi,1999,s.20

⁴⁵ Keleş,1997, s. 423

⁴⁶ Geray ve Diğerleri, s.20.

ise henüz arsa halini almamış ve kentsel altyapı sistemi ile ilişkisi kurulmamış ve imar hakkı verilmemiş topraktır.⁴⁷

Toprak üretilmeyen bir kaynaktır, oysa kentsel toprağın üretimi mümkündür. Çelişkili bir ifade gibi görünmekle birlikte, kentsel toprağın üretilmesi; mevcut olan toprakların, işlevsel olarak kente eklenmesi, kırsal toprağın kentsel toprağa dönüşümünü ifade etmektedir. “Tarım alanı olarak kullanılan topraklara alt yapı hizmetleri getirilip imar hakkı tanınarak kentsel toprak arsa yapılmaktadır. Tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesi sürecine kentsel toprak üretimi denilmektedir. Kentsel toprak rantının büyük bir bölümü de bu süreçte, kentsel toprakların imara uygun duruma getirilmeleriyle ortaya çıkmaktadır. Burada üretilen toprak değil değerdir. Tarımsal topraklar kentsel topraklara dönüştürülürken, bu topraklara altyapı hizmetleri götürülmekte, imar hakkı tanınmakta, kat yüksekliği verilmekte ve değer üretilmektedir⁴⁸. “Kentsel topraklara imar planlarıyla getirilen imar hakkına üç boyutlu ve mekân birimleri ile tanımlanan yeni bir kentsel arsa kavramı” geliştirilmesi gerektiğini savunanların ifade etmek istediği de budur.⁴⁹

Sonuç olarak kentsel toprak kavramında tartışılması gereken noktalardan biri kırsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesi ile üretilen değer ve bu değerın kentte kim tarafından, nasıl düzenlendiği sorusudur.

2.2.1 Kentsel Toprağın Özellikleri

Kentsel toprak, tekrar üretilmesi sebebi ile kırsal topraktan ve diğer üretim araçlarından farklı özelliklere sahiptir. Bu farklı özellik ve işlevler, kentsel toprağın kar amacı olarak kullanılabilmesini kolaylaştırmaktadır.

Kent toprağının farklı özellikleri ve işlevleri bulunmaktadır. Kemal Kartal’a göre bunlardan ilki; zaman içinde sürekli olarak değerinin değişmesi özelliğidir. Birçok

⁴⁷ İlhan Tekeli, “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenlenme Olanakları”. **Türkiye Kent Kooperatifleri merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği 6. Teknik Semineri**, Sarıyer, 30 Ekim-3 Kasım 1991, s.134-136

⁴⁸ Geray ve Diğerleri, s.21.

⁴⁹ Kamutay Türkoğlu, **Kentsel Toprak Mülkiyetini 3 Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar**, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını, 1998, s.23

nedene bağılı olan değer değişmesinin temel etkenleri arasında yerel yönetimlerce alınan planlama kararlarının kentsel toprağın kullanım biçimlerinde yarattığı farklılıklar yer almaktadır. Alınan bu planlama kararları kentsel toprağa olan talebi arttırmaktadır.⁵⁰

Kentsel toprağın ikinci özelliği; kent bütünü içinde konumunun sürekli olarak değişmesidir. Bu değişim arsanın iyeliğine sahip olan kişiye toplumun yarattığı değerlere el koyma olanağı vermektedir. Kent toprağının üçüncü özelliği; sahibinin denetimi dışındaki etkilere açık olmasıdır. Hareketli kent dokusu içinde bir arsanın sahibi, arsanın herhangi bir zaman kesitinde ne değere sahip olacağını, yönetim – eğlence – ticaret merkezlerine ne kadar yakın olacağını belirleyemeyecektir. Kent toprağı, yerel yönetimlerce, kentin doğal kaynaklarının biçimlenişi göz önüne alınarak yönlendirilmektedir. Kent toprağını dördüncü özelliği ise; çok sayıda işleve sahip olmasıdır. Bunlar, kentteki diğer faaliyetlere ulaşabilme işlevi, edinilmiş veya edinilmek istenen sosyal statünün mekâna yansıdığı kent bütünüünün de bulunma işlevi, güvenceli servet bulundurma işlevi, haksız kazanç elde etme işlevi'dir. Kent toprağının beşinci ve son özelliği ise, zaman içinde sürekli olarak özelliklerinin deęişmesidir⁵¹.

Kentsel toprakların değerindeki artışı belirleyen, daha doğru bir anlatımla değer artışının hızı, dolayısıyla rant elde etme çabasının derecesini belirleyen başlıca etmenlerden bahsedilmiştir. Kent topraklarındaki değer artışının bunun sonucu olarak rant elde etme çabasının anlaşılabilmesi ve kentsel toprağın özellik ve işlevlerinin açık biçimde ortaya konulabilmesi için “ekonomik, toplumsal ve etik etmenlerin de çözümlenmeye katılması gerekmektedir”. En genel ifadesiyle “kentsel nüfusun doğal artışına kırdan kente göçün de eklenmesiyle, konut ve diğer kentsel hizmetlere artışın ortaya çıkması, bunun da kentsel toprak isteminde eşdeğer bir artışa yol açması, öte yandan kentsel toprakların imara uygun bir duruma getirilmesi, başka bir deyişle tarımsal topraklara dönüştürülmesinin bu talebi aynı hızla karşılayamaması, mevcut kentsel toprakların yüksek oranda değer kazanması sonucunu doğurmaktadır.”⁵²

⁵⁰ S. Kemal Kartal, “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt 10, Sayı 2, 1977, s.25–27

⁵¹ Kartal, s.27

⁵² Geray ve Diğerleri, s.41–42

2.3 Kent Gelişim Modelleri

Kentsel gelişim modellerini kentin mekânsal kurgusunu ve ekonomik kurgusunu açıklamaya çalışan iki farklı yapıda değerlendirmek mümkündür. Bu modeller içinde; kentin makroformunu açıklamaya çalışan kavramlar, kentlerin temel ekolojik etkenlere göre gelişimini baz alırken, dışsal etkenlere bağlı gelişimleri dikkate almamaktadır. Ekonomik kurgusunu açıklamaya çalışan modeller ise kentteki üretim ve tüketim araçlarını ve bunlar arasındaki ilişkisini temel almaktadır.

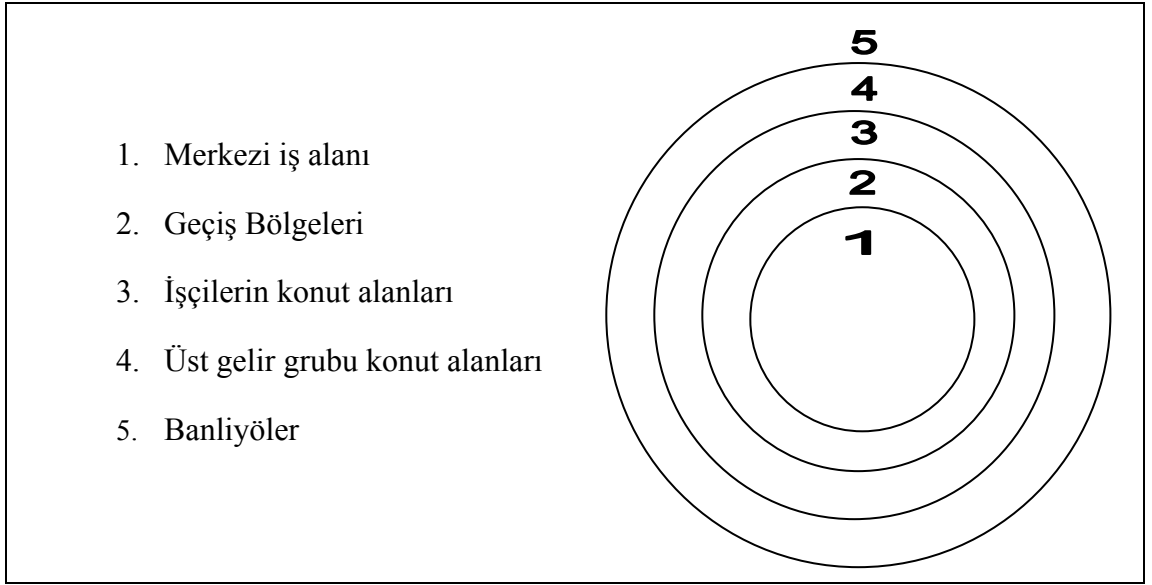
2.3.1 Tek Merkezli Gelişim (Ortak Özekli Çemberler Kuramı)

Ernest Burgess tarafından 1920’de Chicago okulunda geliştirilmiştir. Bu okul kent ekolojisi üzerinde yoğunlaşmış ve ekoloji kavramını kentleşme sürecini açıklamak için kullanmıştır. Chicago kentini esas alan model, endüstri kentlerindeki toprağın kullanımını ortaya koymuştur⁵³. Temelinde ortak bir merkez çevresinde dairesel olarak gelişen fonksiyonel alanlardan oluşmaktadır. En içte bulunan çember, merkezi iş alanını (MİA) ifade etmektedir. İkinci bölge geçiş bölgesidir. Geçiş bölgesiyle ifade edilen hem ticaret hem hafif sanayi hemde başka karma fonksiyonların bulunduğu alan olmasıdır. Bu çemberin dışında 3. bölge olarak ifade edilen işçi konutları ve devamında üst gelir grubuna ait konut alanları, en dış çemberde ise banliyöler bulunmaktadır. Burgess, tek merkez etrafında çevrelenmiş olan bu dairelerinde kendi içlerinde ekonomik ve kültürel bakımdan bölümlere ayrıldığını ve bütün bu bölümlerin kente belirli bir şekil verdiğini ileri sürmüştür⁵⁴.

⁵³ Hüseyin Bal, **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.118.

⁵⁴ Ayda Yörükan, **Şehir Sosyolojisinin Teorik Temelleri**, Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı Yayınları, 1968 s.51, Akaran: Hüseyin Bal **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.119.

Şekil 1. Tek Merkezli Gelişim Modeli



Kaynak: Hüseyin Bal, **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.120.

Modelin temelinde, kentsel toprak fiyatları merkeze yaklaştıkça artmakta ve merkezden uzaklaştıkça azalmaktadır. Bu noktada 3. bölge çelişki yaratır gibi görünmektedir. Fakat işçilerin, kent merkezindeki iş alanlarına, özellikle 2. bölgede yer alan iş alanlarına yakın olması gerekmektedir. Bu alanlardaki kullanım ise mülk edinme değil, kiralama şeklindedir. Merkeze ulaşmak için gereken ulaşım maliyetide merkeze yakın olarak ortadan kaldırılmaktadır. Bu durum beraberinde kent merkezine en yakın noktaların çöküntü alanlarına dönüşmesi ve bu bölgelerin çöküntü alanları haline gelmesi, zamanla sağlanan rantın da azalmasına neden olmaktadır⁵⁵.

Ortak merkezli daireler kuramının birçok yönden eleştirileri yapılmıştır. Kuramın kentin mekansal gelişimini çok basitleştirerek ifade ettiği ve Amerikan kentlerini ele almasına rağmen, Amerika'da bulunan kentlerde bu şekilde bir genelleme yapılamayacak olması iki temel eleştiridir. Kuramın planlama kararlarının kent mekânı ve kentsel arazi değerleri üzerindeki etkilerini dikkate almamış olması ise bu çalışma ile ilgili en temel eleştiridir⁵⁶.

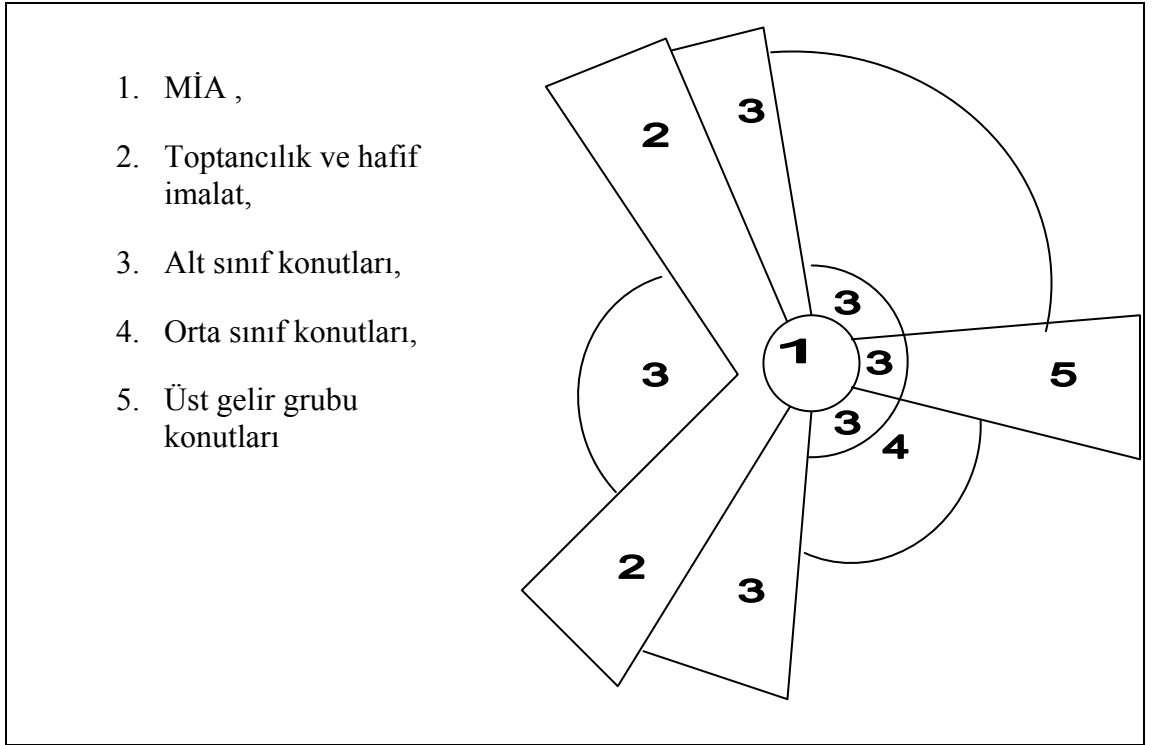
⁵⁵ Keleş, 1997, s.85.

⁵⁶ Bal, 1999, s.119

2.3.2 Dilimler / Işınsal Gelişim Modeli

1939 yılında Honer Houyt'un geliştirdiği modelde kentlerin büyümesi ana ulaşım kanalları boyunca ve ışınsal olarak ifade edilmektedir. Houyt 142 Amerikan kentinde 36 yıllık gözlemlerine dayanarak kentlerin daire biçiminde değil çeşitli dilimler biçiminde sektörlere bölündüğünü ifade etmektedir⁵⁷. 1. Modele benzer olarak kentler yine MİA çevresinde gelişmekte fakat dairesel olarak değil dilimler biçiminde gelişmektedir. Model özellikle konut alanlarını gelir grupları ve bu grupların yer değişmesi açısından değerlendirdiği için önemlidir.

Şekil 2. Işınsal Gelişim Modeli



Kaynak: Hüseyin Bal, **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.121.

Üst gelir grubu, kent içinde toptancılık ve hafif imalat alanlarına uzak bölgelerde yer seçmekte ve kent büyüdükçe dışa kaymaktadır. Gelir grubundaki değişimler ise mekânda 3, 4, 5. bölgeler arası geçişlerde ifade edilmektedir. Üst gelir

⁵⁷ Ruşen Keleş, **Şehirciliğin Kuramsal Temelleri**, Ankara: Si. Bil. Fak. Yayınları, 1972, s.8, Aktaran: Bal, **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.121.

grubu kentin dışına yüksek standartlı konut alanlarına kaymaktadır. Kentsel toprak bedelleri ise dilimlere ve merkeze yakınlığa bağlı olarak değişmektedir⁵⁸.

Bu kurama yöneltilen eleştiriler; sosyal sınıf yapısını basitleştirmiş olması, sektörlerin net olarak tanımlanmaması ve 19. yy liberalizminin egemen olduğu bir konut düzenini veri alarak, yerinden yönetim kurallarını ve planlama kararlarını dikkate almamış olmasıdır.

2.3.3 Çok Merkezli Gelişim Modeli

1945 yılında Harris ve Ullman tarafından ileri sürülen bu kuram diğer iki kuramın aksine kentlerin çok merkezli bir gelişme eğilimi gösterdiklerini savunmaktadır⁵⁹. Merkezler farklı konularda uzmanlaşmışlardır (finans, ticaret, imalat vb). Bu merkezler organik olarak veya ihtiyaca bağlı olarak gelişmektedir.

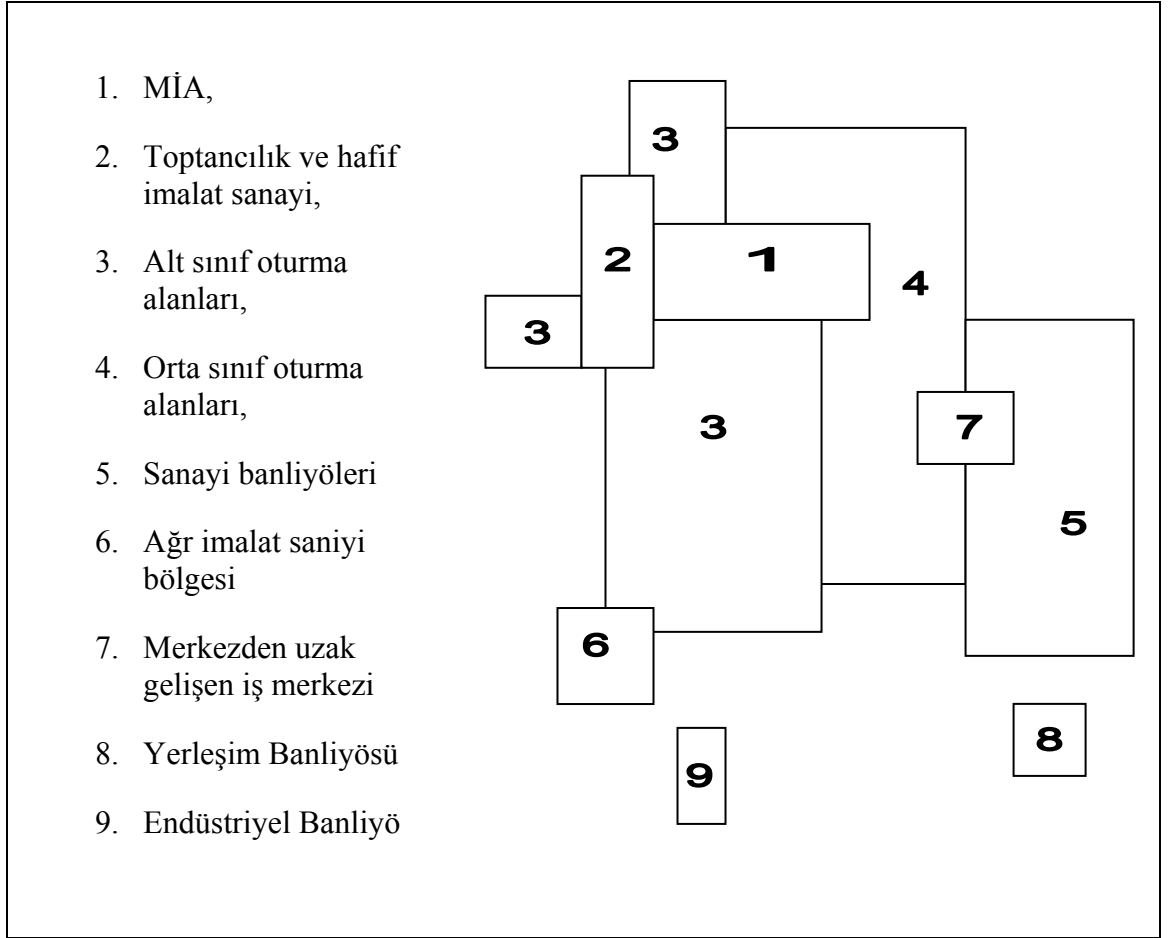
Bu model çerçevesinde kentlerde farklı konularda uzmanlaşmış birden fazla merkezin olabileceği tanımlanmaktadır. Merkezi iş alanı kendi konumunu ve önemini korumakta iken, bazı merkezleri oluşmaktadır. Özellikle metropoliten kentlerde MİA ve çevresinde alt merkezler kurgusu ortaya çıkmaktadır. Alt merkezlerin oluşmasında ihtisaslaşma önemli bir neden olmakla birlikte, “kimi kentsel aktiviteler, kendileri için en uygun yerlerin değer yerlerin yüksek rantının olması sonucu, buldukları yerlerde ayrı ayrı çekirdekler olarak yaratılmaktadır”⁶⁰.

⁵⁸ Keleş, 1997, s.86.

⁵⁹ Bal, 1999, s. 121.

⁶⁰ Keleş, 1997, s.87.

Şekil 3. Çok Merkezli Gelişim Modeli



Kaynak: Hüseyin Bal, **Kent Sosyolojisi**, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999, s.121

Özellikle metropol ölçeğindeki kentlerde, kentin büyüklüğüne bağlı olarak alt-merkezler oluşmakta ve kentin ekonomik ağırlığının tamamı MİA üzerinde bulunmaktadır.

Bu kuram günümüz metropollerinden bazılarını tanımlamakla birlikte, ampirik çalışmalarla desteklenmediği için eleştiriler almaktadır.

2.4 Kentsel Toprak Rantı ve Oluşum Süreci

Rant kelimesi farklı anlamlar yüklenerek karşımıza çıkmaktadır. “Rant” sözcüğünün Latince ödenen para anlamına gelen “reddita” sözcüğünden türediği ve genel anlamı itibariyle, ev, toprak ya da herhangi bir mülkün geçici mülkiyeti ya da kullanımı karşılığında ödenen para anlamında kullanıldığı belirtilmektedir. Diğer

ekonomik anlamları ise; 1) taşınmaz sahipliğinden doğan gelir; eksi üretim maliyeti ile işletildiği durumda topraktan elde edilen kazanç, 2) benzer koşullarda tarım yapıldığında görece verimli topraklar ile en verimsiz toprak arasında ürün bakımından ortaya çıkan farklılık gibi, üretimde bir farklılık üstünlüğünden doğan kazanç ya da kar anlamına gelmektedir. Bunlar rantın tanımlanan sözcük anlamlarıdır. Sözcük değil, bir kavram olarak rant, en geniş tanımıyla kapitalist sistemde sermayenin karşısına bir tekelin çıktığı ve üretimde bir doğal varlığın kullanımı söz konusu olduğu zaman elde edilen fazla kar yada ek kardır⁶¹. Toprak rantı ise, toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeni ile toprak sahibince alınan bir bedeldir. Kentsel toprak rantı ise kent toprağının mekânsal özelliklerinden ya da değişik kişi ve kurumların kent üzerindeki, karar ve eylemlerinden oluşmaktadır.

Bir üretim ögesi olan toprak ile ilgili kavramlaştırılan rant türleri, kentsel toprak rantının açıklanmasında da kullanılabilir⁶². Özellikle rantın kaynaklarını mülkiyet ilişkisinden yola çıkarak değerlendiren Marx'ın farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak değerlendirmeleri kentsel topraklar, rant ve rantın değer artış nedenlerini açıklamaktadır. Marx'ın tanımladığı farklılık rantları, kentsel toprağın getireceği rantın, arsaların kentin merkezine olan uzaklığı ile ilişki olduğunu ya da kent merkezine en uzak noktadaki kentsel toprakların en az, merkeze en yakın noktalardaki kentsel toprakların en değerli topraklar olacağını açıklamaktadır. Tekelci rant ise, kentsel toprağın konumu nedeniyle oluşmaktadır. Gelişme potansiyelinin yüksek olduğu bölgelerde, toprakların miktarı arttırılamayacağından, o toprağa sahip olmak rantı elde etmek için yeterlidir⁶³. Mutlak rant ise, kentsel toprak pazarında kıtlık rant yaratılarak ortaya çıkmaktadır.

Görülmektedir ki, kentsel toprak rantı, arsa'nın kentin ana işlev alanı, yani kentin MİA'sına olan konumuna ve bu konumu etkileyecek, kişiler ve kamu kurumları tarafından alınan kararlara bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde incelenen temel kent kavramlarının kentsel toprak rantı ile olan yakın ilişkisi bu tanımlamalardan sonra netleşmektedir. Kentin makroformundaki çok

⁶¹ Güler, Birgül A., Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel yaklaşım, Ankara: TODAİ, 1998, s. 239.

⁶² Tekeli, s. 136

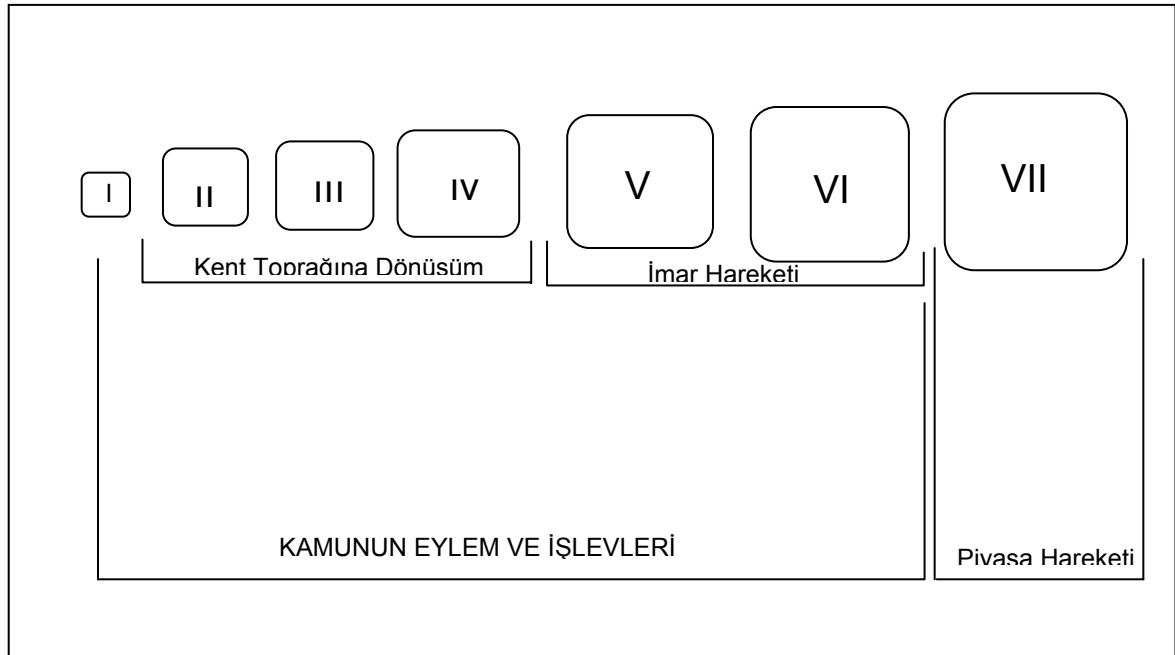
⁶³ Geray ve Diğerleri, s.40.

merkezli, tek merkezli veya ışınsal gelişimler kentsel topraklar üzerinde oluşan rantın değerini belirlemektedir. Planlı bir gelişim gösterdiği varsayımından yola çıkılan kentlerde kamu kurumlarının planlarla ve uygulamaları ile kentsel büyümeyi yönlendirmesi, ortaya çıkan rantı da yönlendirdiği anlamını taşımaktadır.

Genellikle kamuoyunda, konut ve arsa üretimiyle ilgili kazançların kentsel rantla ilişkili olması, rantın denetime alınması gereğini gündeme getirmektedir⁶⁴.

Kentsel toprak rantının oluşum ve artış kurgusu, en idealist hali ile aşağıdaki şema da belirtilmektedir.

Şekil 4. Kentsel Toprağın Değer Artış Süreci



Kaynak: Cevat Geray ve Diğerleri, Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması, Ankara: Öteki Yayınevi, 1999, s.23.

Ancak bu artış süreci ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişiklikler ve yasadışı gelişmelerin kentsel organizmaya etkilerini içermektedir. Normal koşullar altında, kentsel toprakların değerinde oluşan artışlarda toprak sahibinin hiçbir katkısının olmadığı görülmektedir. Ancak farklı koşullarda ve yasal denetim sisteminin olmadığı

⁶⁴ Sema Erder, **Yoksulluğun Düzenlenmesinden, Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kurumlar**. Firdevs Gümüsoğlu (Haz.), **21.yy Karşısında Kent ve İnsan**, Ankara: Bağlam Yayıncılık, 2001, s. 125.

veya etkinleşmediği yapılarda, kentlerde toprak sahibi de rantın oluşumunu etkileyebilmektedir.

2.5 Planlama ve Yerel Yönetimlerin Kentsel Toprak Rantının Oluşumu ve Düzenlemesindeki Yeri

Kentsel ilişkiler sistemi ve kentsel toprak rantı bölümü çerçevesinde, planlama ve yerel yönetim ilişkisi ve kentsel toprak rantının oluşum ve düzenlenmesi ve yönlendirilmesinde planlama önemli bir araçtır. Plan yapma / onama yetkisini ellerinde bulunduran merkezi ve yerel yönetimler planlama aracılığı ile kentsel rantın biçimsel oluşumu ve bölüşümünün denetim altına alınmasında belirleyici rol oynamaktadırlar⁶⁵. Bu nedenle bu çalışma kapsamında, bu bölümde planlama kavramı, planların kent üzerindeki etkileri ve plan hiyerarşisi ve planları onaylayan ve uygulayan yönetim birimlerinden bahsedilecektir.

2.5.1 Kent Planlaması Kavramı

Burada öncelikle bu planın nasıl bir belge olduğu ve işlevlerinin neler olduğu açıklanacaktır. Kent planları gelecekteki toprak kullanımına ilişkin önerileri, kentin hangi işlevlerinin kentin hangi toprağı üzerinde, yani nerede yerleşeceğini ve ulaşım zinciri ile besleneceğini belirleyen temel kararlar dizgisidir⁶⁶. “Kentsel gelişimi belirleyen ve yönlendiren kararlar, kentin gelecekte vizyonunu, bu vizyonu oluşturmak için gereken araçları kent planları ile belirlemektedirler. Kentsel gelişme sürecinde plan kararları aracılığı ile oluşturulan kullanımlar, kullanımların yer seçimi, yoğunluk kararları kentsel rantın oluşumunda belirleyici olmaktadır. Planlama kentsel mekânda arazi piyasasının rantlara dayanan işleyişinin dengelenmesinde önemli rol oynamaktadır”⁶⁷.

Kentsel toprağın fiziksel olarak üretilemeyen fakat işlevsel olarak üretilebilen bir yapıya sahip olduğu, kentsel toprağın özelliklerinde açıklanmıştır. Kentsel toprağın, üretilmesinin; kent çeperindeki kırsal toprağın kentsel toprağa dönüşmesi veya işlev veya yoğunluk değiştirerek yeniden değer üretilmesi biçiminde olabileceği, bu

⁶⁵ Ayşe Tekel, “ Kentsel Rantın Oluşumu, Düzenlenmesi ve Yönlendirilmesinde Planlama ve Planlama Yönetiminin Rolü”, Yerel ve Kentsel Politikalar, Konya: Çizgi Kitabevi, 2003, s.65

⁶⁶ Keleş,1997, s.121.

⁶⁷ Tekel, s.65.

çalışmanın kentsel toprak ve rant bölümlerinde açıklanmıştır. Bu iki üretim biçiminde en temel araç planlamadır. Planlamanın aracı olan imar planları ise yerleşmenin gelecekteki gereksinimleri için “kentsel arsaların büyüklüğünü, konumunu, arazi kullanış biçimini, merkeze olan uzaklığını, ulaşılabilirliğini ve arsalar üzerinde yapılaşma koşullarını belirlemektedir”⁶⁸. Nazım imar planı ve uygulama imar planları ile belirlenen bu kararlar kentsel toprak rantının değerini de belirlemektedir. Alt ölçek planlardaki (nazım imar planı (1/5000) ve uygulama imar planı) alınan kararlar ise planlar hiyerarşisine bağlıdır.

Bu bölümde açıklanacağı üzere, planlama yetkisini ellerinde bulunduran merkezi ve yerel yönetimlerin bu yetki ile kentsel topraklar üzerinde çok yönlü ve doğrudan etkileri bulunmaktadır.⁶⁹

2.5.2 Kent Üzerinde Etkili Olan Plan Sistemi

Kent planları üst ölçekten alt ölçeğe kadar kentsel makroformun oluşumunu etkilemekte, dolayısıyla kentsel toprak rantının oluşumunu ve artışını yönlendirmektedir. Bu noktada sadece yerel yönetimler değil merkezi yönetim kurumları da etkin olmaktadır.

Kent üzerindeki planlar hiyerarşisi bölge planı, çevre düzeni planı, imar planı, nazım imar planı ve uygulama planıdır. Bu planların işlevleri özetle⁷⁰; Bölge planı; Kentlerin oluşturduğu bölgelerin, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyellerini, bölge ölçeğinde iller kademelenmesini ve gelişim akslarını belirleyen planlardır. Günümüzde uygulanmamasına karşın bölge planlarını yapmakla yükümlü olan kurum Devlet Planlama Teşkilatı’dır.

Bölgesel ölçekte kentsel aktivitelerin kararlarının alınması, çevre düzeni planları için (il bütününde yapılan kararlar) temel oluşturmaktadır. Bölge ölçeğinde ilişkiler sisteminin kurulması, hangi tür yatırımların hangi kentlere yapılacağıının kararlarının verilmesi kent makroformunu ve kentsel toprakların ne şekilde

⁶⁸ Keleş,1997, s.415–418

⁶⁹ Güler, s.245

⁷⁰ Keleş,1997, s.146-150

değerleneceğini belirlemektedir. Kentin çerperinde verilecek OSB⁷¹ kararı, kırsal toprakların kent toprağına dönüşmesini sağlamakta ve yaratılan iş çekimi ile bu alanda bir gelişime neden olarak kentsel rant yaratmaktadır.

Çevre düzeni planı; imar yasasında “ ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanımı kararlarını belirleyen kurallardır”⁷². İstanbul bütününde yapılan planlar 1980 – 1985 çevre düzeni planı niteliğindedir. Kent Bilim Terimleri Sözlüğünde, çevre düzeni planları, “büyük kent ya da çevresi ile birlikte tasarlanması, gerekli yerleşme özekleri ile bu özekleri etkileyen çevreler ya da önemli bölgeler için bölgesel tasarılarla ilgisi kurularak hazırlanan ve koruma, kullanma, yerleşme düzenlerine ilişkin ilkeler ortaya koyan tasarısı” olarak geçmektedir. Çevre düzeni planları il ölçeğinde ise; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yetkisindedir. Ancak Metropoliten kentlerde bu yetki Büyükşehir Belediyelerine verilmektedir.

Nazım İmar Planı⁷³; Nazım Planlar, kent bölgelerinin toprak kullanım biçimlerini ve yoğunluklarını belirlemeye yönelik planlardır. Bu planlarda, plana konu alanın gelecekteki nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğu, gelişme yönleri ve büyüklükleri belirtilmektedir. Nazım imar planları metropoliten kentlerde ilçe belediyeleri tarafından üretilmekte ve Büyükşehir Belediye Meclisleri tarafından onaylanmaktadır. Kentin imara açılacak alanlarının belirlendiği ve uygulamaya yönlendirildiği kentsel topraklara etkileri birebir olan planlardır.

Uygulama İmar Planı; Nazım planlarının, kentsel topraklar üzerinde uygulamaya geçirildiği ve kent arsaları üzerinde düzenlemelerin yapıldığı planlardır. Alınan kararların, bu planlarla gerçeklik bulması ve kentsel toprağın değer artışına yansması, bu planları onaylayan kurumlar olarak belediye meclislerinin etkilendiği ve yönlendirildiğini ortaya koymaktadır.

⁷¹ OSB: Organize sanayi bölgesi

⁷² Keleş,1997, 149

⁷³ Bu kapsamda; İstanbul Metropoliten alanı 1/25000 Çevre Düzeni Planı çalışmaları devam etmektedir.

2.5.3 Planların Onay ve Uygulama süreci

Planların onay yetkileri iki ana kurum tarafından yapılmaktadır. Anakent Belediyeleri ve üst ölçekli planlar ve bu çalışmanın konusu olmadığı için bahsedilmeyen turizm amaçlı planlar.. vb. gibi özel planlar ilgili kurumların oluru alındıktan sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmaktadır. Bu çalışmanın konusu olan yerel yönetimler, belediyeler ve İstanbul özelinde Büyükşehir Belediyesi, anakentin nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulama yetkisine de sahip olan kurumdur. Bununla birlikte, ilçe belediyeleri nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak ve uygulanmasını denetlemek yetkisine sahiptirler. Bu planların onay yetkisine sahip olan ise Büyükşehir Belediye Meclisi'dir. İmar planları belediye meclislerince onaylanarak yürürlüğe girmektedir. Bu durumda yerel ölçekte belediyeler ve belediye meclisleri imar planlarını onaylayan birimler olarak, kentsel toprak rantının yönlendirilmesinde doğrudan bir role sahiptir. Planlama pratiğinin yerel düzeyde en belirgin ögesi olan ve arazi bölünmesinin, düzenlenmesinin aracı olarak kullanılan imar planları ve bu planlar üzerinde verilen imar hakları ile belediyeler, rantın biçimsel oluşumu ve bölüşümünde etkin rol oynamakta ve plan aracılığı ile toprak rantının denetim altına alınmasında yetkili olmaktadır.

3.TÜRKİYE’DE SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE KENTLEŞME VE İSTANBUL’UN GELİŞİMİ

Bu başlık altında Türkiye’de ve İstanbul’da sermaye birikim sürecindeki kentleşme yapısından bahsedilecek ve dünya genelindeki ekonomik yapıdaki değişimlerin Türkiye ve İstanbul’a etkileri ele alınacaktır. Siyasal, sosyal ve ekonomik nedenlerin artı- değerini biriktirdiği kentlerin makroformunu nasıl şekillendirdiği açıklanmaya çalışılacak ve planlama pratiğinin kentsel ilişkiler sisteminde nasıl etkin bir rol oynadığı ele alınacaktır. Kentler, Eraydın’ın ifadesi ile sermaye birikimi, sosyal sınıflar arası bölüşüm ilişkileri ve kamu müdahalelerinin bir bütün olarak yansıdığı mekân olarak görülmekten ziyade, bu sistemin ilişkilerini tanımlayan bir öge olarak kabul edilecektir⁷⁴.

3.1 Sermaye Birikim Sürecinde Türkiye’de Kentleşme

Türkiye özelinde kentleşme süreci incelenirken üç ana dönemde ele alınacaktır. İlk dönem 1923 -50 dönemidir. Cumhuriyetin kurulmasından sonra, çok partili hayata geçiş ve nüfus değişiminin başlaması bir kırılma noktası olarak kabul edilmektedir. İkinci dönem 1950 ve 1980 arasındaki dönemdir. 12 Eylül Askeri Darbesi ve ekonomik anlamda küreselleşmenin etkilerinin hissedilmeye ve tartışılmaya başladığı bir dönemdir. 1980 sonrası 3. dönem ise kentler için yeni idari modellerin ortaya çıktığı, küresel düzlemde yarışabilirlik kavramlarının yeni projeleri ve sermaye için yeni yatırım alanlarını yarattığı bir dönemdir.

3.1.1 1923 – 50 Dönemi

1920’li yıllar Türkiye’nin dünya ekonomisine hammadde satıp buna karşılık tüketim malı satın aldığı liberal ekonomik düzenin sürdürülmeye çalışıldığı bir dönem olarak nitelendirilmektedir. Bununla birlikte, cumhuriyet öncesi dönemlerin getirdiği yönlendiriciler mevcuttur. Lozan Antlaşması’na göre sanayiye sağlanan kısıtlı koruma, yabancı tekeller tasfiye edilirken, tekellerinin oluşması ve yeni yabancı sermaye ile yerli ortaklık ilişkilerinin devlet ile birlikte yürümesi şeklinde özetlenebilmektedir⁷⁵. Bu

⁷⁴ Ayda Eraydın, “Sermaye Birim Sürecinde Knetler”. Defter. Haziran-Eylül,1988,s .134.

⁷⁵ Eraydın, s.137.

dönemde devlet desteği ile yerli sermayedar yetiştirme girişimlerine başlanmıştır. Bu girişimlerin en etkili ve yaygın yöntemlerinin başında, devlet tekellerinin imtiyazlı özel şahıs ve şirketlerce işletilmesi gelmektedir. Lozan Antlaşmasıyla ithal ve yerli mallara farklı oranlarda tüketim ve satış vergileri uygulaması önleniyor, sadece devlet tekeline konu mallarda, kamu gelirini arttırmak amacıyla daha yüksek bir fiyatlama imkânı veriliyordu⁷⁶.

Dönemin başlangıcında gerçekleşen İzmir İktisat Kongresi (1923 – Şubat) bu dönemin önemli gelişmelerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Kongre sonrası genel olarak kalkınmacı, yerli ve yabancı sermayeye ve piyasaya dönük çiftçiyi özendirici, ekonomik hayatın denetiminin “milli” unsurlara geçmesini kolaylaştırıcı ve ılımlı bir korumacılığı öngören tezlerin ön plana çıktığı görülmüş ve Kongre’ye İstanbul tüccarının sürüklediği ticaret burjuvazisi ile toprak unsurları egemen olmuştur⁷⁷.

Cumhuriyet sonrası dönemin artık – birikim – büyüme ilişkileri bakımından belirleyici olan yönleri, dış açığın son bulması, birikim kaynakları bakımından meydana gelen bu kaybın tarım ticaret hadlerindeki ve ücret paylarındaki gerileme ile yani toplumsal artık yükseltilecek telafi edilmesi artığın da esas olarak devletçiliğin sürüklediği bir sanayi birikime dönüştürülebilmesi biçiminde özetlenebilmektedir. 1923- 29 yılları arasında ithalatın gayri safi milli hasılaya oranı ortalama %14,4, ihracatın payı ise % 16,6 dır. Bu oranla, cumhuriyet öncesinde %15 olarak tahmin edilmiştir. Böylece dış ticaret bakımından ekonomide Cumhuriyetin ilk yıllarında bir azalma yaşanmıştır. Fakat 1923-29 döneminde ithalat ve ihracatın milli gelir içinde kapladığı paylar, sonraki elli yıl boyunca aşılammış ve bu anlamda bu dönem dışa açık bir dönem olmuştur⁷⁸.

Bu dönemde özellikle 1923 – 29 arası, ekonomik bunalıma kadar geçen aralıkta, tarım kent ve ülke ekonomisinde ana sürükleyici sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Savaş sonrası yıllarda ülke ekonomisinin yeniden inşasında esas olan tarım sektörünün dinamizmi olmuştur. Tarıma karşın sanayinin gelişme hızı % 0,5 gibi bir

⁷⁶ Boratav, s 312

⁷⁷ Boratav, s 314

⁷⁸ Boratav, s 316

ortalama değeri bulmuştur. Bu büyüme sanayi sektörünün gelişimini değil, ülkenin yeniden inşasını yansıtmaktadır.

1923 den itibaren tarımsal genişlemeyi saptayan emek, küçük sanayide de üretime geri dönmüştür. 1927 sanayi sayımına göre, imalat sanayinde çalışan 237000 işçinin %46'sı 4 den az işçi çalıştıran işyerlerinde istihdam edilmektedir. Buradan da evlerde yürütülen “sınai” üretim faaliyetlerinin küçük sanayinin büyük bir bölümünü oluşturduğu anlaşılmaktadır⁷⁹. 1927 sanayi sayımı kapsamında, sanayi faaliyetlerinde çalışan nüfusun büyük kentlerde yoğunlaştığı görülmektedir⁸⁰.

1930'lu yıllar yaşanan ekonomik bunalımın etkisi ile ülkenin ekonomik politikalarının değiştiği dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde dünya ekonomisi dışa kapanarak devlet eliyle bir milli sanayileşme denemesi içine girmiştir. Sanayinin milli gelir içindeki payı iki katına çıkmıştır⁸¹. Sanayide sağlanan gelişmenin önemli bir özelliği; yatırımların yurt içinde (az gelişmiş bölgeler de dâhil olmak üzere) yaygın olarak gerçekleşmiş olmasıdır. Bu özellik, öncelikle nüfusu az olan yerlerde sanayinin yer alması ile hızlı bir gelişmenin sağlanmasına ve yeni odakların ortaya çıkmasına neden olmuştur⁸².

Savaş sonrası yıllarda da yaşanan ekonomik bunalımlar devam etmiştir. Savaş öncesi hammadde ve madenleri işleyerek ara ve yatırım malları üretiminde yoğunlaşan ülke ekonomisi, ekonominin savaş koşullarına göre yönlenmesi ve işgücünün askere alınması ile sekteye uğramıştır. Bu durum 1930-39 yılları arasında gerçekleştirilmeye çalışılan sanayileşme atılımını ise olumsuz etkilemiştir.

II. Dünya Savaşı sonrası dönem, dünya bütününde de ülke ve kent ekonomileri yönünde benzerlik göstermektedir. Savaş sonrası Avrupa ülkeleri yıkılan ekonomilerini onarmak için yoğun bir çabaya girişmişlerdir. Bunun için gerekli olan makine ve donatımın sadece ABD' den sağlanabiliyor olması bu ülkelerin tüm döviz ve altın rezervlerinin ABD tarafından alınmasına neden olmuştur. Bu koşullar altında ABD

⁷⁹ Boratav, s 318

⁸⁰ Eraydın,s.138

⁸¹ Boratav, s 3268

⁸² Murat Öztürk, “Kentsel Toprak Rantı ve Arsa Değerleri”, İS Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1992, s.35.

tarafından Avrupa ülkelerinin kısa zamanda güçlenmelerini sağlamak amacıyla Marshall Yardımları verilmiştir. Bu dönemde Türkiye’de Marshall Yardımı almıştır. Marshall Yardımı’nın ileri sürdüğü şartlar ülkenin mekânsal gelişimi ve demografik yapısını etkileyen kırılma noktası olmuştur. Yatırımlar tarım sektörüne ve karayolu ulaşımına yöneltilmiştir. Tarım sektörüne yönelen yatırımlar köylü nüfusun hayatında köklü değişimlere neden olmuştur. Yeni ürünler, traktörlerle gelen yeni teknolojiler ve pazara yönelik üretim büyük bir emek fazlası yaratmıştır⁸³.

Savaş sonrası ülkenin hızlı bir kentleşme süreci yaşaması ve savaş öncesi yarım kalan sanayileşme atılımı için sermaye birikimine gereksinimin olması beraberinde yerel ekonomik politikaları getirmiştir. İthal ikameci politize ile iç piyasa etrafında toparlanan ulusal ekonomi yaratılmıştır. Ülkenin ulusal burjuvazisini yaratma düşüncesi ile sanayi burjuvası devletin koruması altına alınmıştır. İthal ikameci politika da kırdan kente göçe ve bu nedenle kentsel toprakların yasa dışı paylaşılmasına neden olmuştur.

3.1.2 1950 – 1980 Dönemi

Türkiye’de 1950’li yıllar kentlerin gelişim sürecinde bir dönüm noktası olmuştur. 1950’lere kadar %24 olan kentli nüfusu, 50’lerden sonra göç olgusu ile birlikte %28’lere çıktığı görülmektedir. Bu dönemde kentsel nüfusun ağırlıklı olarak küçük ve orta büyüklükteki kentlerde yaşadığı, küçük kentlerin kentsel nüfus içersindeki oranının sürekli artış gösterdiği, buna karşılık orta büyüklükteki kentlerin kentsel nüfus içindeki paylarının onar yıllık dönemlerde değişim sergilediği görülmektedir. Bu görüntü Türkiye’de kırdan kente göçte orta büyüklükteki kentlerin ara basamak işlevine sahip olduğunu göstermektedir⁸⁴.

Kentleşmenin önemli bir boyutu, toprağın konut yapımı amacıyla zorunlu olarak mülk edinilmesidir. Toprak özel bir metadır; Fakat basit bir ticaret metası

⁸³ Kıray, s.184.

⁸⁴ Geray ve Diğerleri, s.16.

değildir⁸⁵. Kapitalist birikim sürecinde, kentsel toprak, özel bir mülk edinme aracı olmuştur.

Türkiye’de yeni konut ve yerleşme alanları talebi (kentsel toprak talebi) 1950 sonrasında hem nüfus artışı, hem de nüfus hareketleri nedeniyle hızlı artış göstermiştir.

Kentlere olan yoğun göç dönemi, ülkenin ekonomik yapısıyla ilişkilendirildiğinde sadece tarımda makineleşmenin değil sanayi sektörünün artan payınında etkili olduğu görülmektedir. 1950’li ve 1980’li yıllar arasında üretilmiş olan konut alanlarına bakıldığında, “kent hukukunun geçerli olduğu alanlar, yık-yap-sat, yap-sat ya da kooperatif türü konutların, diğer alanlarda ise gecekondular üretiminin yaygın olduğu bilinmektedir⁸⁶. 1950’lerden başlayarak kentlerde gecekondular, küçük mülkiyet ve küçük sermayeye dayanan ve enformel iş gücü kullanımını yaygınlaştıran yeni bir piyasa üretmiştir. Piyasa ekonomisinin ve özel mülkiyetin yaygınlaştığı toplumlarda, kentleşme ile ortaya çıkan yeni konut alanları, “barınak olmanın ve statüye göre farklılaşmanın ötesinde, gelir, yatırım, spekülasyon, birikim, güvence gibi”⁸⁷ konuların keşiştiği önemli bir sektör olmaktadır.

Kentlere olan bu yoğun göç dönemi, ülkenin ekonomik yapısı ile ilişkilendirildiğinde sadece tarımda makineleşme değil sanayi sektörünün artan payının da etkili olduğu görülmektedir.

İç ticaret hadlerinin tarım aleyhine dönmesi, reel ücretlerin artmasına rağmen tarım dışı kesimin gelirleri içindeki ücret payı % 22 den % 18’e düşmüştür. Tarım kesiminde makineleşme ve uygulanan modern yöntemlerle elde edilen üretim artışıyla fiyat hareketlerinden doğan kayıp telafi edilememiştir. 1946 – 53 döneminin büyüme ve sermaye birikimi koşulları bakımından cumhuriyet döneminin en uygun dönemi olmuştur. Fakat tarımsal ürünlerin ihracatı ve sanayi mallarının ithalatına dayanan hammaddeci bir ihtisaslaşma olmuştur⁸⁸. 1950 – 53 döneminde % 9 oranında ilerleyen sanayi sektörü 1953 yılından sonra % 4 lük bir gelişim kaydetmiştir. “Bu dalgalanmalı

⁸⁵ Çağlar Keyder, **Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına**. Çağlar Keyder (Haz.), **İstanbul Küresel ile Yerel Arasında**, İstanbul: Metis Yayın Evi, 2000, s. 172.

⁸⁶ Erder, 2001, s. 126.

⁸⁷ Erder, 2001 s. 126

⁸⁸ Boratav, s 138–140.

değişime rağmen sanayinin büyümesi ve tarımdaki artığın beslediği ticaretin gelişmesi sonucunda kentlerin çekiciliği artmıştır. Dış yardımların yanında yabancı sermaye girişiyle yatırımlar GSMH'nın % 14'üne kadar artmış ve bu birikim üretken olmayan altyapı ve yatırımları ve konut sektörüne aktarılmıştır.

1955'li yıllarda başlatılan imar hareketleri kentlerin büyümesinde etkili olmuştur. Özellikle bu dönemde büyük kentlerin aldığı iç göçler sonucu kent çeperlerinde kaçak yapılaşmalar yağ lekeleri gibi büyümeye ve kent merkezlerindeki eskime sonucu kent çeperindeki topraklar değer kazanmaya başlamıştır. Kente gelen nüfusun öncelikle barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla bulunduğu çözüm, bir dönem sonra kentsel rantın yasadışı yollarla paylaşılması olgusunun en dominant aracı olmuştur ve hazine ya da hisseli tapulu araziler üzerinde yapılan gecekondular özellikle ana kentlerin kentsel gelişme sürecini belirlemiştir⁸⁹. 1950- 65 yılları arasında, Tekeli'ye göre metropoliten ölçekli kentlerimizin iki ana sorunu; nüfusun büyük kentlerde hızla yoğunlaşması ve konut alanları ve belediye sınırları dışındaki kent topraklarının hızla bölünmesi ve illegal biçimde sahiplenilmeleridir⁹⁰.

Özellikle 1950'li yıllarda, Türkiye kentlerinin “ruhsatlı” kesimlerinde faaliyet gösteren konut üretim tarzlarının yaşanan kırdan kente göçün ve hızla gelişmekte olan kentsel orta sınıfların yarattığı konut talebine cevap verecek kapasitede ve esneklikte olmaması⁹¹ kentsel toprakların yasadışı kullanımı ve plansız gelişimini arttırmıştır. Devletin iç göçle ve kent nüfusunun artışıyla ortaya çıkan konut ihtiyacına hazırlıksız olması, piyasanın alternatif çözümler üretmesine ve yeni bir kentsel toprak pazarı oluşmasına neden olmuştur.

“Kentsel alanlar, geleneksel devlet-toplum ilişkilerinin, otoriter yönetsel kuralların, güçsüz yerel yönetimlerin, populist parti politikalarının, geleneksel cemaatçi değer ve ilişkilerin kurumlarla birlikte var oldukları bir ortamdır”⁹². Kentleşmeyle

⁸⁹ Mete Tapan, “Kaçak Yapılaşma ve Gecekondular”, **İstanbul Dergisi**, Sayı: 14, Ekim 1994, s.56

⁹⁰ İlhan Tekeli, **The Development of İstanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Plannig**, İstanbul: IULA-EMME- Kent Basımevi, 1994, s. 101

⁹¹ Oğuz Işık ve Melih Pınarcıoğlu, **Nöbetleşe Yoksulluk**, İkinci Basım, İstanbul: İletişim yayınları, 2002, s.95

⁹² Erder, 2001, s. 127.

birlikte oluşan ve değişen farklı nitelikteki piyasa ve ilişki ağları, formel ve enformel kurumlar, bir arada yaşamak durumundadır.

Özellikle 1950’li yıllarda “yapsatçılık” gündeme gelmiştir. Devletin kentleşmenin regülasyonu alanından çekilmesi ve bu alanı formel ve enformel süreçlere terk etmesi⁹³, “hızlı kentsel gelişme koşulları altında, farklı çıkarları olan toplumsal grupların, bu hızlı gelişmenin yararlarını aralarında paylaşmak üzere kurdukları bir koalisyon”⁹⁴ olarak tanımlanabilecek yapsatçılığı bir anlamda teşvik etmiştir. Kentsel toprakların üretimi ve hisselendirilmesi, kent ekonomisinin en dinamik sektörü olmuştur⁹⁵

Kentleşmenin hız kazandığı, gecekonduların kent çeperini sarmaya ve kentte alternatif bir sektör oluşmaya başladığı bu dönemde, devlet de bu illegal gelişimin önlenmesi amacıyla bir dizi yasa çıkarmıştır. 1948 ‘de 5218 ve 5228 sayılı imar affi yasaları, 1953’te 6188 sayılı imar affi yasası ve 1959 da 7367 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz yapılan Binalar Hakkında Kanunlar gecekonduyu yasaklayıcı bir tavır sergilerken bir yandan da kentin orta sınıfının konut üretimini arttırmasını teşvik etmiştir.

1960’lı yıllar Türkiye kentlerinin planlı döneme geçtiği yıllardır. Ülke içinde de politik dinamiklerin değişikliğe uğraması, kent mekânında da etkilerini göstermiştir. 27 Mayıs Devrimi sonrası kamu yatırımları kentlerde yaygınlaşmış, devlet özellikle ana kentlerin gelişimine yön vermeye çabalamıştır. İstanbul’da kurulan Nazım Plan Bürosu ve bu dönemde hazırlanmaya başlayan İstanbul’un ilk 1/25000 ölçekli nazım planı bu durumun göstergelerindedir.

1963 yılında devreye sokulan ve beşer yıllık aralıklarla ilerleyen kalkınma planlarının ilki büyük kentlerin hızla ve dengesiz biçimde kentleşmesine makro ölçekte sınırlama getirmek istemiştir. Bölgeler arası dengeyi, özellikle sanayi yatırımlarını büyük kentlerin dışına çekerek sağlamayı önermiştir. Kentlerin büyümelerinin, iş

⁹³ Pınarcıoğlu ve Işık, s 98

⁹⁴ Oğuz Işık, “ Yapsatçılığın Yazılmamış Tarihi: Türkiye’de Konut kesiminde Küçük Üreticiliğin Varlık Koşulları Ve Gelişimi Üzerine Gözlemler”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı: 265 (1995), s. 44

⁹⁵ Ayşe Öncü, “ The Politics of the Urban Land Market in Turkey:1950-1980”, **International Journal of Urban and Religion Research**, March 1998, s.39

olanaklarıyla orantılı olmasını savunan plan, iş olanaklarını farklı bölgelere yönelterek, iç göçü ve büyük kentlerde kentsel toprakların illegal paylaşımını bir anlamda önleme çabası içerisine girmiştir. Ancak 1968’de çıkarılan “II. Beş yıllık Kalkınma Planı, yeni bir kentleşme politikası belirlemiş, kentleşmeyi, ekonomik ve toplumsal gelişmenin özellikle sanayileşmenin bir sonucu olarak desteklenmesi gereken bir olgu”⁹⁶ gibi ele almış ve kentlerin büyümesini olumlu görmüştür. Plan çerçevesinde 1969 yılında konut, sanayi, turizm amaçlı arsanın kamunun elinde stok edilmesi için arsa ofisi kurulmuş fakat bu çaba kentsel toprak spekülasyonunun önünü kesememiştir.

1970’li yılların sonlarına doğru Türkiye genel bir krizi yaşarken, büyük kentler bu krizin merkezinde yer almıştır. Bir yanda ithal ikameci endüstrileşme modelinin krizi ve bu krize bağlı olarak ortaya çıkan sorunlar, diğer yanda siyasal istikrarsızlık büyük kentleri de giderek artan biçimde karmaşa ve kaosa sürüklemiştir⁹⁷. Ülke ekonomisinde enflasyon karşısında faizlerin devlet tarafından belirlenmesi bireysel tasarrufları gayrimenkule yönelmiştir ve kentsel toprak piyasası ön plana çıkmıştır.

1970’lerde ekonomik ve toplumsal krizler nedeniyle kentlerde sınıflar arası geniş tabanlı uzlaşmalar sarsılmıştır. Bu uzlaşmanın iki temel bileşeni orta sınıflara yönelik yapsatçılık ve alt sınıflara yönelik gecekondulardır⁹⁸.

Bu uzlaşım çerçevesinde büyük sermaye ise, sanayide oluşan kapital birikimi nedeniyle bu alanı tercih etmiş ve kentin yapılanması küçük sermaye ve ucuz emeği üreten gecekondulara bırakılmıştır. “Büyük sermaye kentte sanayinin yarattığı artı değere el koyarken, küçük sermaye kentsel toprağın artı değerine el koymuştur.”⁹⁹ Bu işbölümü kentlerin siyaset pratiğine de yansımıştır. “Yerel çıkarların yeniden dağıtılmasında önemli rolü olan yerel yönetimlerin meclisleri küçük girişimcilerin ilgi alanı olmuştur. Yapsatçı hem küçük sermaye ile iş yaparak belli bir birikim yaratmış, hem de kentteki toprak sahipleriyle oluşan rantı bölüşmüştür¹⁰⁰.

⁹⁶ Ruhşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, Üçüncü Baskı, Ankara: İmge Kitabevi, 1997, s. 273

⁹⁷ H. Tarık Şengül, **Kentsel Çelişki ve Siyaset**, İstanbul: Wald, 2001, s.85

⁹⁸ Pınarcıoğlu ve Işık, s. 998

⁹⁹ İlhan Tekeli, **Kent Planlaması Konuşmaları**, Ankara: TMMOB Yayınları, 1991, s.170

¹⁰⁰ Tekeli, s. 171, 1991

1980’li yıllara kadar kentlerin yağ lekesi gibi süratle ve farklı toplumsal grupların uzlaşması temelinde, kendi dinamikleri ile geliştiği ortaya konulmuştur. Kentlerin bu biçimde “büyümesinin ana nedeni arsa spekülasyonudur. Kentsel toprak sahipliliği, toplumun yarattığı bu artı değere el koymanın bir yolu haline gelmiştir.¹⁰¹ Zaman içerisinde kentsel topraklardaki bu değer artışının düzenlenmemesi/başboş bırakılması sağlıksız yüksek yoğunluklu, kentsel donatıların ve altyapının yetersiz olduğu, plansız ve haksız paylaşım üzerine kurulu kentler meydana çıkarmaktadır.

3.1.3 1980 Sonrası Dönem

1980 sonrası dönemle birlikte Türkiye’de kentsel gelişim süreci yeni bir evreyi tanımlamaktadır. Küreselleşmenin etkileri ile dünya ekonomik sistemine adaptasyon sürecinin hızlandığı, dış kaynakların transferinin ortaya çıktığı bir dönemdir. Yapısal uyum, liberalizasyon ve özelleştirmeler sermayenin ulus aşırılışması yadsınılmayacak bir gerçek olmaktadır. “Her tür ulusal düzenlemenin etkisinin kısıtlandığı, sermayenin küresel mantığına meydan okumanın mümkün olmadığı, yatırım yerlerinden tüketim kalıplarına, arsa üretiminden inşaat uygulamalarına kadar uzanan”¹⁰², özel sermaye birikimleri ile belirlenen bir dönem karşımıza çıkmaktadır. Sermayenin uluslararası ilişkileri kentlere yeni işlevler ve vizyonlar yüklemiştir. “1980 sonrası metropoliten alanlarla, dış ticaret ilişkilerinin yoğun olduğu merkezlerdeki gelişmeler uluslararası bağlantı noktaları olarak kentlerin yeni işlevler” kazanmasına neden olmaktadır¹⁰³. Yerel yönetim kent üzerinde ve kentte yeni birikim kanallarının oluşmasında etkili hale gelmektedir. “ Kentsel rantlardan kaynaklanan birikim, metropoliten kentlerin yapay da olsa bir saçaklanma içine girmesi ile hızlanırken, kentlerde metropoliten merkezlerde yeni örgütlenme ve kentsel yatırımların gerekliliği” ön plana çıkmaktadır¹⁰⁴.

1980 döneminin temel özelliği, devlet eliyle yaratılan rant mekanizmalarının, yaşanan ekonomik krizlere rağmen, dış ekonomilere bağlanma ve yeni sermaye

¹⁰¹ Tekeli, s. 172, 1991

¹⁰² Keyder, 2000, s. 21.

¹⁰³ Ayda Eraydın, **Post-Fordizm ve Değişen Mekânsal Öncelikler**, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 1992, s.112

¹⁰⁴ Eraydın,1992 ,s.112.

kanalları yaratılması nedeniyle yeni alanlarda ve yeni biçimlerde tekrar ortaya çıkmasıdır.

1980 sonrasında kentleşme hızı % 4,91'e çıkmış ve iki metropoliten kent olan İstanbul ve İzmir, diğer büyük dış satım merkezleri ile birlikte hızlı bir büyüme sürecine girmişlerdir. Kentlerde, büyüyen ticaret sermayesi büyük ticaret merkezleri inşa edilmesini ortaya çıkartırken, yüksek nitelikli konaklama tesisleri ve konut alanları yapımı başlatılmış, kentlerin görünümleri değişmiştir.

Özellikle 80'li yıllara kadar, nüfus ve sanayi faaliyetlerinin belirli sayıdaki büyük şehirlerde yoğunlaşarak yığılma-ekonomileri yaratması büyük şehirlerin egemenliğini güçlendirip metropolitenleşme sürecine hız kazandırmıştır¹⁰⁵. 1980 sonrasındaki dönemde ise sermayenin, sanayi faaliyetlerinden kaçınarak, devlet eliyle desteklenen ve yaratılan yeni faaliyetlere kaydığı görülmektedir. Finans, turizm, müteahhitlik bu faaliyetlerden günümüzde var olanlardır.

Gelişen servis sektörüne paralel olarak dünya sistemi ile ilişkilerin kurulduğu merkezler ve dışa açılan turizm sektörünün önem kazandığı metropoller nüfus çeken odaklar olmuştur.

Sonuç olarak, 1980 sonrası ülke genelinde ekonomi ve yapılanmış çevre açısından, büyük değişimlerin olduğu görülmektedir. Bu dönemde ülke genelinde "bölgesel ölçekte artan dengesizlikler, metropoliten alanların ağırlık kazanması, metropoliten alan içinde kutuplaşmalar sanayi üretiminin önemli olduğu yerleşmelerde üretimin kentin dış çeperine aktarılmadan çekirdeğinde ve merkezi kesimlerinde yayılması, dışa açılan sektörde uzmanlaşmış, kentlerin ortaya çıkması..."¹⁰⁶ sermaye birikimine farklı boyutlar kazandıran etkenler olmuştur.

3.2 Sermaye Birikim Sürecinde İstanbul

İstanbul' un sermaye birikim sürecinin, kentsel gelişim süreci ile eş zamanlı anlatılmaya çalışılacağı bu bölümde; 3 ana dönem altında inceleme yapılmıştır. Bu

¹⁰⁵ Mehmet Ocakçı, "Metropolitenleşme Sürecinde İmalat sanayi ve metropoliten şehir ilişkileri", İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 1989,s.35-37.

¹⁰⁶ Eraydın, s.114

dönemler; Cumhuriyetin kuruluşundan (Türkiye genelinde olduğu gibi) İstanbul için de bir kırılma noktası olan 1950 yılına kadar olan dönem, 1950-1980 yılları arasında, küreselleşme ve sermaye birikim kanallarının oluşmasına kadar geçen dönem ve 1980 sonrası dönem olarak ele alınmıştır. Belirlenen aralıklar bir önceki başlıklar altında genel olarak incelenen Türkiye’de sermaye birikim süreçleri dönem aralığı ile değerlendirme açısından paralellik taşıması için aynı kabul edilmiştir.

3.2.1 1923 – 1950 Dönemi İstanbul

1923’den 1950 yıllarına kadar geçen dönem Türkiye için olduğu gibi İstanbul için de her anlamda bir yeniden yapılanma sürecidir. Osmanlı döneminin başkenti olan İstanbul, Cumhuriyetle birlikte bu konumunu Ankara’ya bırakmıştır. Bu dönemde halen, bir ekonomik merkez olma özelliğini koruyan şehir, politik önemini Ankara’ya devretmiştir. Yaşanan yeniden yapılanma süreci ile birlikte, İstanbul’ un artık bir üretim merkezi ve yeni Türkiye Cumhuriyeti gelişiminin tetikleyici/öncü kenti haline gelmesi gerekmektedir. İstanbul bu dönemde, kaybettiği politik kimliğin yerine, uygun coğrafi konumu, geçmiş birikimi ve makroformunun da etkisiyle bir endüstri ve iş merkezi haline gelmiştir. Bu dönemde İstanbul’ un nüfusu %30 oranında, 681.000 kişiden 983.000 kişiye yükselmiştir. Endüstriyel gelişim beraberinde yeniden yapılanan kentte iş gücü talebi yaratmış ve kentsel nüfusun hızlı artışına neden olmuştur.¹⁰⁷

Kent makroformundaki nüfus yapısının değişimi ile birlikte, kentin gelişiminin planlanması ortaya çıkmıştır. Bu dönemde Prost Planı, kentin ana arazi kullanım kararlarını belirlemiştir. Tarihi yarımada ve Beyoğlu çevresi için hazırlanan planın en dominant ve kentsel toprak kullanımını etkileyen kararı, kentin kazandığı yeni üreten, endüstri kenti kimliğini, Haliç çevresinde konumlandırmasıdır. Buna bağlı olarak da ulaşım sistemini, liman ve demiryolu ilişkilerini kuvvetlendiren arazi kullanım kararları verilmiştir.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Michael N. Danielson ve Keleş, **The Politics of Rapid Urbanization**, London: Holmes & Meier , 1985, s.56,57

¹⁰⁸ İlhan Tekeli, 1994, s.67-70

Kentlerdeki bu mekânsal ve ekonomik değişime koşut olarak İstanbul, bu dönemde özel sektör yatırımları ve Osmanlıdan gelen yabancı sermayeli firmalarla birlikte ekonomik merkez olma özelliğini sürdürmüş, endüstri kenti kimliği kazanmış ve 1950'lerdeki gelişim için sermaye birikimini yeniden yapılandırmıştır.

3.2.2 1950 – 1980 Dönemi İstanbul

Türkiye ile paralellik taşıması düşünülerek 1950–80 dönemleri arasında ele alınan İstanbul sermaye birikim süreci kapsamında değerlendirildiğinde; 1950'lerde benimsenen yatırım politikaları ile İstanbul' a yapılan altyapı ve sanayi yatırımlarında artış görülmektedir. Sermaye gruplarının sanayileşmede İstanbul'un öncü kent olması nedeniyle, uluslararası yatırımların İstanbul'a yapmaya başladıkları ve “headoffice” lerini İstanbul' a taşıdıkları görülmektedir. “1950 sanayi sayımına göre İstanbul sanayi iş yeri sayısı ve üretim değeri bakımından Türkiye toplamının 1/3 üne sahip bulunuyordu (Bkz. Tablo 2.). 1950 ve sonrasında İstanbul'da altyapı olanaklarının genişlemesi, il nüfusunun hızlı artışı, dış ticaret rejimindeki değişmeler sanayinin ve özel sektörün İstanbul' da yoğunlaşmasının başlıca sebepleridir.¹⁰⁹ Sanayileşmedeki bu hızlı gelişim, yarattığı iş olanağı ve kentte yarattığı çekim nedeniyle makraformunu ve kentsel toprak rantının gelişimini yönlendirici nitelik taşımaktadır.

Tablo 2
Büyük Kentlerde kentleşme ve Endüstrileşme

Şehirler	Sanayileşme İndeksi	Kentleşme İndeksi
İstanbul	240	178
Ankara	446	313
İzmir	139	174
Adana	179	246
Bursa	154	205
Eskişehir	170	194
Gaziantep	115	220
Konya	242	245
Kayseri	155	194

Kaynak: Michael N. Danielson ve Keleş, **The Politics of Rapid Urbanization**, London: Holmes & Meier , 1985, s. 58

¹⁰⁹ Öztürk, s. 45

İstanbul'un bu dönemin özelliklerinde karakterize edilen 3 temel sorunu bulunmaktadır. Eski metropoliten alanda, nüfusun hızlı artışından, 1950 yılında 975.000 olan nüfus, 1965 yılında 2.141.000 kişi olmuştur. Doğal artış nedeniyle nedeniyle alınan göç ve metropoliten alanın mekânsal genişlemesi bu artışa sebep olmuştur. Bu dönemi karakterize eden ikinci sorun, belediye sınırları ve konut alanları dışında, özellikle kent çeperlerinde, kırsal toprağın hızla kent toprağına dönüştürülmesi ve hisseli bölüntüler yaratılmaya başlamasıdır¹¹⁰. Üçüncü problem ise; kentin sanayileşmenin yoğun mekânsal talebi ile karşı karşıya kalmasıdır. Sanayi alanları için planların yapılmış olmaması nedeniyle sanayi sermayedarı, kentin çeperinde kent toprağına komşu, kırsal topraklarda yer seçmiştir. Bu durum, İstanbul bütününde kent makroformunun yağ lekelerine benzeyen dağınık bir gelişim göstermesine neden olmuştur.

Bu dönemin belirleyici özelliklerinden biri planlı dönemi kapsamıdır. 1962 yılında Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın hazırlanmasına başlanmıştır. 1963 yılında ilk planın uygulanmasına başlanmıştır. I,II, III, IV ve kısmen V kalkınma planı 1980 öncesi döneme girmektedir.

I. Kalkınma Planı genel ülke ekonomisini dikkate alarak kalkınma kararlarını bu doğrultuda vermiştir. I. Plan, sanayi sektörünü ekonominin sürükleyici sektörü kabul etmiş ve desteklemiştir. Marmara Bölgesi ve İstanbul ise öncelikli bölgeler olarak belirlenmiştir (Bkz. Tablo 3.). 1963 tarihinde çıkarılan 202 sayılı yasa ve devam eden destekleyici yasalarla uygulamaya konulan “teşvik tedbirleri” sanayi yatırımlarını dolaylı denetlemek ve yönlendirmek konusunda kalkınma planları döneminin sanayi yer seçimi yönünden en önemli girişimlerinden olmuştur.¹¹¹

Kalkınma planları ile nüfus çeken bölgelere yönelik özel teşvik uygulamaları bulunması ile birlikte 1978–81 döneminde verilen teşviklerin % 40,5' i İstanbul' da yer

¹¹⁰ Tekeli, 1994 ,s. 102

¹¹¹ Ocakçı, s.39

almıştır ve bu teşvikler nedeniyle İstanbul’ da yoğun sanayi yatırımları sonucu problemlili ve ranta dayalı bir mekânsal gelişim oluşmaya başlamıştır.¹¹²

İstanbul özelinde sermaye birikiminin artması ve ülke ekonomisinde İstanbul’ un önem kazanmasında diğer belirleyici etken ise yabancı sermayenin İstanbul’ da yer seçmesi olmuştur. 1975 yılında ülkede faaliyet gösteren 110 yabancı sermayeli firmanın % 58’ i İstanbul’ da bulunmaktadır¹¹³.

Tablo 3
Ana Kentlerde Ekonomik Aktiviteye Göre Sektörel Dağılım

<u>Şehirler</u>	<u>Sanayi</u>	<u>Hizmetler (%)</u>	<u>Diğer(%)</u>
İstanbul	38,9	56,2	4,9
Ankara	20,1	69,6	10,3
İzmir	34,7	53,6	11,7
Adana	31,7	45,9	22,4
Bursa	40,4	41,1	18,5
Gaziantep	29,3	48,3	20,4
Eskişehir	30,9	53,3	15,6

Kaynak: Michael N. Danielson ve Keleş, **The Politics of Rapid Urbanization**, London: Holmes & Meier , 1985, s. 60.

Kent toprağının değerlendirilme sürecinde 1950–1980 döneminde sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmasının yanı sıra, yeni çıkartılan düzenlemelerin de önemli etkileri olmuştur. Kentin ekonomik gelişimine paralel olarak kente yaşanan yoğun göç kent çeperlerinde gecekondulu alanları yaratmıştır. Oluşan bu alanların kente yasal olarak katılması, kırsal toprağın kent toprağına dönüşüm sürecini de teşvik etmiş ve yasallaştırmıştır. 1953 yılında çıkartılan “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Yasa” dönemin kentsel toprak rantını teşvik edici yasalarından biridir. Bu dönemde merkezi ve yerel yönetimler tarafından, popülist politikalarla göçle gelen ve yasa dışı yerleşen gurupların varlıklarını sürdürebilmesi bakımından fırsatlar yaratılmıştır. Kentte yasal olarak hizmete sunulmuş arsa miktarının sınırlı olması ise;

¹¹² Yüzer, “İstanbul’da Sanayi Yerleşmeleri ve Yer Değiştirme Eğilimleri ile ilgili Bir Araştırma: Kazlıçeşme Örneği.”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1993.s.22-24.

¹¹³ Sönmez, 1990, s.56

kente göç eden düşük gelirli grupların kentsel arsalarla erişimini azaltmış ve bu nedenle kırsal toprakların, kentsel topraklara dönüşümü başlatılmıştır.¹¹⁴

Bu dönemde özellikle sanayileşme eğiliminin etkisiyle İstanbul' a göçen nüfusa devletin veya yerel yönetimlerin “ucuz ve hizmet sağlanmış arsa sunumunu gerçekleştirememesi, göçmenlerin konutlarını, kendi kendileri”¹¹⁵ veya küçük sermaye eliyle yasadışı olarak sağlamalarına neden olmuştur. Bu dönemlerde yasallaştırma sürecinde, bu gruplar yerel yöneticilerle aynı “tarafı yer almayı” denemişler ve bu tavır genel bir mekanizma şeklinde devam etmiştir.¹¹⁶ Ancak ikinci nesil göçmenler için, bu konut edinme biçimi kentsel topraktan rant sağlama biçimine dönüşmüştür.

Kentte yasal olmayan gelişmelerin yasallaştırılması ile başlayan dönüşüm, kentteki tüm yasal olmayan yollarla gelişen konut alanlarında aynı hız ve sistemle gelişmemiştir. Kentsel toprak (kırsal toprak) kentin çevresinde yer alıyorsa arsa fiyatları ve farklı grupların talepleri görece olarak düşük olmuştur. Fakat yüksek getirisi nedeniyle, kentin merkez kesimlerinde yer alan yasal olmayan yollarda gelişen alanlarda talep yüksektir. Çünkü bu alanlarda sağlanacak rant oranı daha yüksektir.¹¹⁷

1950–1980 döneminde kentte rant yaratacak ve kentsel topraklarda planlanmadığı sürece doğal eşiklerle (orman alanları, havza ve tarım alanları, sit alanları) bir metropolde sınırlı değer artışı yaratacak ana ulaşım kararları verilmiştir. Bunlar Londra asfaltı ve sahil yoludur. Özellikle Londra asfaltı kentin kuzeye gelişimine ve bu alanlardaki kamuya ait kentsel toprakların işgaline neden olmuştur.

3.2.3 1980 Sonrası İstanbul

1980 sonrası dönem, özel sektörün öncülük ettiği, uluslararası, rekabet ortamına uygun, dinamik bir ekonomik yapı yaratmak, tek yanlı gümrük, ithalat ve dış yatırımları cesaretlendirme, katı döviz kontrollerinin kaldırılması, finansal pazarların yeniden düzenlenmesi, katma değer vergilerinin yeniden başlaması, ulusal ekonomik

¹¹⁴ Tuna, Taşan, “İslah İmar Planları ile Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması, Kente Refah Aktarılması Yaratmış Olabilir mi?”, **Planlama Dergisi**, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4, 1996, s.20

¹¹⁵ Taşan ,s. 20-21

¹¹⁶ Tekeli, 1994, s.104

¹¹⁷ Taşan, s. 21

girişimleri özelleştirme ve/veya kamu sektörünün gücünü azaltma planlarını kapsamaktadır¹¹⁸.

1980 darbesini izleyen liberalleşme ve dışa-dönük ekonomi yönündeki yapı değişiklikleri, dünya ekonomisiyle bağlantılarının gücü sayesinde İstanbul'a tanınan önceliği daha çok arttırmıştır. Bu gelişmelerin İstanbul' un bir küresel kent olmasına yol açacağı tahmin edilmektedir. Küresel kent kavrayışı, dünya kentlerinin 80'li yıllarda yeni uluslararası iş bölümü içinde değişen rolünü açıklamak için geliştirilmiştir. Bu küresel kentler sermaye, mal, para, iş gücü ve enformasyon akışının "örgütlenmiş kavşakları" olarak küresel sermaye birikiminin üs ve kontrol merkezi görevini görmektedir. Küresel kent ölçütlerinden en önemlileri ulus aşırı şirket merkezlerinin ya da önemli şubelerinin bulunup bulunmadığı ve gelişmiş hizmet arzının var olup olmadığıdır. İstanbul'un bu işlevleri barındırıyor olması küresel düzlemde rekabet platformunda yer alabilirliğini ortaya koymaktadır.

Coğrafi konumu itibariyle Avrupa Birliği gibi gelişmiş bir pazar yanında, Orta Doğu, Türk Cumhuriyetleri ve Rusya pazarına yakınlığı, Avrupa Birliği ile Gümrük Birliğine geçilmesi ve aday ülke konumu, genç ve eğitilebilir iş gücü potansiyeli, giderek büyüyen iç pazarın varlığı, ekonomik aktivitelerde yurt dışıyla entegrasyonunu arttırmaktadır.

1970' li yılların sonlarına gelindiğinde Türkiye, ithal ikamesinin kolay birikim ve sanayileşme olanaklarını neredeyse tümüyle tüketmiş durumdaydı. Krizi başlatan, daha önce de belirttiğimiz gibi, ödemeler dengesi açıkları olmuştur¹¹⁹. 1980 Askeri müdahalesi emek gücünün kentleşmesine koşut olarak yükselen toplumsal muhalefeti bastırırken, 24 Ocak 1980 kararları ithal ikameci sanayileşme stratejisinden ihracatın teşvik edildiği bir kalkınma stratejisine geçişe koşut olarak, kentleşme dinamikleri açısından merkezi konumda bulunan sermaye birikim süreçlerinin arasında ilişkileri yeniden tanımlamıştır.¹²⁰

¹¹⁸ Yüzer, s.25

¹¹⁹ Pınarcıoğlu, s.123

¹²⁰ Tarık Şengül, s.86

Kısaca özetlemek gerekirse, 1980’li yılların başından itibaren ortaya çıkan yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalar, kentleşme sürecinde emek gücünün kentleşmesi tarafından nitelenen bir kentleşme dönemini sona erdirirken sermaye hegemonyasının kurduğu bir kentleşme dönemi ve katmanına doğru bir yönelim doğurmuştur¹²¹.

Bu dönemde ortaya çıkan yeni mekansal gelişmeler İstanbul’da küreselleşmenin etkilerini yansıtmaktadır. Bu etkiler mekan üretimi anlamında, toprağın yasal yapılaşmaya açılması olarak somutlaşmaktadır¹²². Merkezi ve yerel hükümetin kentin yakın çevresindeki geniş arazilere imar durumu vermesi, büyük sermayeli inşaat firmalarının hukuksal sorunlarını çözmüştür.

Vakıf arazilerinin ve ülkeden ayrılmış olan Rumlara ait toprakların hukuki sorunlarının çözülerek imara açılması, Boğaziçi kıyılarındaki inşaat yasağını rahatlatan yasaların kabul edilmesi, karşımıza 80 öncesi dönemin küçük ölçekli çalışan müteahhitlerinin yerine, yabancı sermayeyi ve büyük inşaat şirketlerini çıkartmaktadır. Bu arazilerde yapılan yatırımların konut alanlarının yanısıra ulus aşırılaşmakta olan bir ekonomiden bekleneceği üzere, ofis blokları, alışveriş merkezleri, beş yıldızlı oteller, sergi alanları türünden iş mekanlarına dönüşmesi de bu dönemde büyük sermayenin kent makroformunun bütününde yatırma yöneldiğini göstermektedir (Bkz Tablo 4.).

Kentlere yapılan yatırımların büyük bölümü özel sektöre verilen ihaleler yoluyla gerçekleştirilmiş, bir anlamda kentsel yatırımlar sermayeye kaynak aktarımının önemli bir aracı haline gelmiştir¹²³. İlhan Tekeli, 1980 sonrası kentleşme süreçlerinde yaşanan değişimi “küçük sermayenin kentinden büyük sermayenin kentine geçiş” olarak tanımlanmaktadır¹²⁴.

24 Ocak/12 Eylül dönüşümünün vurgulanması gereken temel özelliği, devlet ve toplum ilişkilerinde kökten bir dizi değişikliği beraberinde getirmiş olmasıdır. Devlet, ekonomi alanında etkisiz bir hale gelmiştir. Bir ölçüde ithal ikamenin, esas

¹²¹ Şengül, s.87

¹²² Keyder, 2000, s. 22.

¹²³ Güler, s,1997

¹²⁴ Tekeli,1991, s. 82

olarak Cumhuriyetin ilk yıllarında izlenen devletçi politikaların bir sonucu olan kamu iktisadi teşekküllerinin etkinliği devam etse de devletin, ekonomi alanında etkisi kıyaslanmayacak ölçüde çekilmiştir. Bunun sonucu, toplum içinde gelirin devlet eliyle yeniden dağıtımını gerçekleştiren mekanizmaların sona ermesidir. Bu 1980 sonrası dönemin en belirgin özellikleri arasındadır¹²⁵.

Tekeli'ye göre, 1980 öncesinde oluşan kentsel rantlar kentliler arasında oldukça yaygın bir biçimde bölüşülmüştür. Bu ranttan kentin eski mülk sahipleri kat karşılığı mülklerini yapsatçıya devrederek pay almışlardır. Kentteki bürokratlar kurdukları konut kooperatifleri aracılığıyla kentsel ranttan bir pay sağlamışlardır.

Çok sayıda girişimci ya da yapsatçı ya da başka iş alanlarına geçmeden bu yolla bir ön birikim yapmışlardır. Kent dışında büyük bir arsaya fabrikasını kuran sanayici bu taşınmazının sürekli artan değerini, bu taşınmazını güvence göstererek aldığı kredi miktarını arttırmakta kullanmıştır. Bir ölçüde eski gecekonduların sahipleri de ellerinde tuttıkları gecekondularını yeni gelenlere satarak bu ranttan yararlanmışlardır.

Bir anlamda büyük sermaye çevreleri kentsel rantları küçük girişimcilere ve kentin eski mülk sahiplerine bırakmışlar, kendileri korunmuş iç pazarda tekeli bir yapıda ithal ikamesi yoluyla sanayileşme sonucu oluşan rantlara yönelmişlerdir. Bu tekeli rantlar onların arazi rantlarına ilgi duymasına pek gerek bırakmamıştır¹²⁶. Ancak 1980'lerden sonra mekan değişen anlamıyla spekülasyon bir işlev kazanmış, sermayeye kendisini yeniden üretme imkanını sunmaya başlamıştır. Büyük ve yabancı sermayesinde kentsel rantlardan pay alma eğilimleri artmıştır. Kentler üretimden uzaklaşan sermayenin yeniden üretilmesine uygun spekülasyon ve rant odağı haline getirilmiştir. 1980 sonrasında kentsel ranttan pay almak isteyen çok sayıda yeni aktör çıkmıştır. Eski aktörler farklı roller benimsemişlerdir.¹²⁷

1980 sonrasında İstanbul'da oluşan sosyal yapı "Bir uçta, kentin çeperinde eskisinden çok farklı yöntemlerle ve ilişkilerle var kalmaya çalışan ve bu uğurda daha

¹²⁵ Pınarcıoğlu, s.124

¹²⁶ Tekeli, 1991, s.174-175

¹²⁷ Pınarcıoğlu, s.127

önceden yapmayı tasavvur bile edemeyeceği çok şeyi yapmaya hazır kent yoksulları; arada bir yerlerde kooperatifler yoluyla kentteki paylaşım kavgasına katılan ve kent çeperindeki geniş arazilere göz diken orta sınıflar ve diğer uçta, kentin en prestijli alanlarında “kapattığı” arazilerde özel güvenlik sistemleri ile korunan yüksek duvarlar ardında yaşayan üst sınıflar”¹²⁸ kent içinde kalmış boş arazi parçalarını geliştirmekte ya da konut kullanımına açmaktadırlar. Bunlar kentin yeni gelişmekte olan finans merkezine yakın olan semtlerde gerçekleştirilen projelerdir. Ancak kentin en prestijli alanlarında uygun arazi parçalarının kısıtlı olmasından dolayı esas gelişmenin kent dışında gerçekleştiği görülmektedir (Bkz. Tablo 4.). Kimi metropoliten alan dışında, kimi Boğaz sırtlarında yer alan ama mutlaka orman, deniz ya da göl benzeri doğal güzellikleri yakınlıkları ile öne çıkan daha geniş araziler üst sınıf konut gelişimine açılmıştır¹²⁹.

¹²⁸ Pınarcıoğlu, s.128

¹²⁹ Pınarcıoğlu, s.146

Tablo 4
İstanbul' da Üst Gelir Guruplarına Yönelik Konut Projeleri

Projenin Adı	Yeri	Yapımcı	Konut Sayısı	Konut Tipleri	Konut Fiyatları (1.000 Dolar)
Acarkent	Beykoz	Acar Topluluğu		461-1270 m2 Villalar	490-1000
Acarkent Boğaziüstü Evleri	Beykoz Çavuşbaşı	Acar Topluluğu			275-575
Alarko Sitesi	Feneryolu	Alarko		149 m2 Daireler	300
Alkent 2000	Büyükçekmec e	Alarko		220-420 m2 Villalar	600-1200
Alkent Sitesi	Etiler	Alarko		78-300 m2 Daireler	200-750
Altınorak Sunflower	Silivri	Pan İnşaat	400	225-422 m2 Victoria Tarzı Villalar	225-400
Altıntaş Kemer Evleri	Kemerburgaz/ Göktürk	Altıntaş İnş.		242-482 m2 Dublex ve Triblex Villalar	170-162
Atakonaklar	Çamlıca			200-320 m2 Daire seçenekleri	
Atlantis Konutları	Sarıyer	Acar Topluluğu			
Bahçeşehir	Bahçeşehir	Emlak Bankası		Çeşitli Büyüklükte Daire ve Villalar	60-400
Bavarian Gardens	Zekeriya köyü			300-330 m2 Villalar	
Beykoz Konakları	Beykoz Saip Molla Paşa Korusu	Tepe Gurubu		406-576 m2 Villalar	600-1200
Büyükhanlı Sitesi	1. Levent			220-300 m2 Daireler	300-450
Casaba	Ömerli Baraj Havzası	İş Bankası-Koray	400	Farklı seçenekler (daireler, stüdyo daireler,villalar vb.	150-750
Çamlıca Konakları	Libadiye,Çamlıca			257-436 m2 daire ve Villalar	300-800
Çamlıca Köşklere	Çamlıca			550 m2 Villalar	
Çamlık Konakları	Yakacık			330-385 m2 Villalar	
Demirciköy Evleri	Demirciköy/Sarıyer			310-425 m2 Villalar	340-467
Dokuz Palmiye Residence	Kartal			70-185 m2 Daireler	
Durusu Park Evleri	Terkos Gölü Yakınlarında	Üstay Yapı A.Ş.			
Enka Country	Kirazyalı Beldesi			254-300 m2 Villalar	

Eston Ardiçlı Evler	Bahçeşehir	Eston-Zeytioğlu		168-341 m2 Dublex ve Triplex Villalar	220-395
Göksu Evleri	Beykoz			200-300 m2 Dublex ve Triplex Villalar 94-180 m2 Daireler	
İstanbul İstanbul	Kemerburgaz/ Göktürk	Yapı Kredi- Koray	162	79-274 m2 Villa ve Daireler	278-470
Kandilli Evleri	Kandilli Sevda Tepesi			325-750 m2 5 farklı Villa seçenekleri	575-2750
Kemer Country	Kemerburgaz	Edin İnşaat		130-830 m2 Villalar	344-843
Kemer CountryHills/Magnolia Drive	Kemerburgaz		22	172-312 m2 dublex ve triblex Villalar	355-634
Kemer Konakları	Kemerburgaz	Yazıcı İnşaat		330 m2 Villalar	350
Kemerburgaz Göktürk AYTEK Evleri	Kemerburgaz Göktürk Köyü	AYTEK İnşaat	144	125-275 m2 Daireler	
Kemer Göktürk Evleri	Kemerburgaz Göktürk Köyü	Yazıcı İnşaat		440 m2 Villalar	500
Kemer Göktürk Villaları	Kemerburgaz Göktürk Köyü	Mimel İnşaat		300-650 m2 Villalar	350-700
Korukent Sitesi	Levent			100-190 m2 Daire Seçenekleri	130-250
Korupark Sitesi	Suadiye			200-400 m2 Daire Seçenekleri	600-800
Maya Recidences	Etiler			169-546 m2 Daire Seçenekleri	400-1500
Mesa Kemerburgaz Evleri	Kemerburgaz	MESA		150-340 m2 Seçenekler	270-660
Meşeli Evler	Ömerli Baraj Havzası			138-250 m2 5 Farklı Villa seçeneği	185-310
Metrocity Millenium	Levent	Yüksel Yapı Yatırım	189	121-372 m2 6 Farklı Daire Seçeneği	
Nida Park Evleri	Demirciköy	Nida İnşaat- Tahincioğlu Holding	36	520-1090 m2 3 farklı villa Seçeneği	
Nova Platin	Ulus	Korkmaz Yiğit İnşaat			
Nurol Sitesi	Tarabya			160-310 m2 Daire Seçenekleri	360-800
Optimum Evleri	Ömerli Baraj Havzası	İş Bankası- Emka	160	236-360 m2 4 villa Seçeneği	327-593

Ömerli Country/ Şerefusta Çiflik Evleri	Ömerli Barajı Pşaköy Kolu	Ömerli Yapı Turizm A.Ş.	763		
Pelitli Kaliforniya Evleri	Gebze Pelitli Köyü			235 m2 dublex Villalar	120
Sarı Konaklar	Akatlar			300-400 m2 Daire Seçenekleri	450-600
Sardunya Evleri	Samandra			130-185 m2 Daire Seçenekleri	63-110
Soyak Palmiye Evleri	Ümraniye			56-164 m2 Daire Seçenekleri	60-100
Sunset Park Villaları	Zekeriyaköy			325,370-470 m2 villalar	
Sümer Korusu	Tarabya			300 m2 Villalar	1000
Uskumru Evleri	Uskumruköy			180-200 m2 Villalar	250-500
Yeşil Yuvam Sitesi	Suadiye/Kozy atağı			125-150 m2 Villalar	
Yeşil Vadi Beldesi	1.Levent	Korkmaz Yiğit İnşaat			

Kaynak: Işık ve Melih Pınarcıoğlu, **Nöbetleşe Yoksulluk**, İkinci Basım, İstanbul: İletişim yayımları, 2002,s.144-145

1980 dönemi sonrası, İstanbul'un bütününde ana kararları belirleyecek Nazım Planları hazırlanarak onaylandığı dönemdir. 1969 yılında kurulan Nazım Plan Bürosunun çalışmaları aksamalarla 1980 yılında onaylanmıştır. Bu planın İstanbul'un arazi kullanımında önerdiği 4 temel ilke vardır¹³⁰. Bunlardan birincisi İstanbul'un kentsel yaşam kaynaklarını oluşturan kuzey kesimindeki "tarım ve orman alanları ile su havzaları"nın korunması, ikincisi ise kuzey bölgeleri yapılaşmaya kapatıldığı için "metropolitan büyüme alanı" doğuya ve batıya lineer bir yayılma içinde gerçekleşmesi ilkesidir. Bu ilke ile lineer aksta bulunan kırsal topraklar kentsel toprağa/arsaya süratle dönüşmeye başlamıştır. Üçüncü ilke, tarihi yarımada, Galata-Beyoğlu ve Boğaziçi bölgelerinde "kültürel doku ve doğal yapının" mutlaka korunarak, bu alanlarda mevcut yoğunluklarında "azaltılması" için önlemler alınmasıdır.

Günümüzdeki durum Tarihi Yarımada'da kültürel dokuyu yollarla ve "otoyol-tünelleriyle" parçalamıştır. Galata-Beyoğlu bölgesine yeni yollar eklenmiştir ve Boğaziçi görünüm bölgeleri üst gelir grubunun villa bölgesi haline gelmiştir.

¹³⁰ Oktay Ekinci, **İstanbul' u Sarsan On Yıl**, İstanbul: Anahtar Kitabevi, 1995, s.3.

Dördüncü ilke; Asya ve Avrupa yakalarındaki mevcut demiryolu güzergahı “lineer kentin” toplu taşıma omurgasını oluşturacak raylı tüp geçitle birbirine bağlanmasıdır. Günümüzde ulaşım projesinin durumu belirsizdir. Fakat 3. Boğaz Köprüsü üzerinde yoğunlaşmıştır.

Görülmektedir ki; 1980 onanlı Nazım Plan, uygulama aşamasında geçerliliğini tamamen yitirmiştir. Bu ölçekte planlanan ikinci Nazım Plan, 1995 onanlı plandır. Bu plan bir sonraki bölümde; yürürlükte olmamasına rağmen genel ilkelerine uyum sağlanması nedeniyle detaylı olarak ele alınmıştır. Günümüzde 1980’ li yıllara benzeyen bir tutumla İstanbul için yeni Nazım Planının yapılması çerçevesinde; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına bağlı olarak kurulan İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi kapsamında Nazım Plan çalışmaları sürmektedir.

4. KENT TOPRAĞININ DEĞER ARTIŞ SÜRECİ VE BEYKOZ ÖRNEĞİ

Bu bölümden önceki bölümlerde; teorik açıklamalara yer verilmiştir. Rant kuramları açıklandıktan sonra, kentle bağlantısını kurmak amacıyla kentsel gelişim modelleri ve bu modelleri kent toprağı ve kentsel rant ile ilişkileri tanımlanmıştır.

Kentlerde, özellikle yapılaşmış çevrede toprak rantını yönlendiren kurumlar olarak Yerel yönetimlerin kent üzerinde söz sahibi olabilme araçları olan, farklı ölçeklerdeki plan ve planlama sistematığı açıklanmıştır.

Çalışmanın bir sonraki bölümünde ise; bu yapının üzerine Türkiye ve örnek alanın içinde olduğu İstanbul kenti/Metropolü'nde sermaye birikim sürecinde kentleşme ve gerek planlama gerekse değişen ülkesel ve küresel dinamiklerin etkisiyle oluşan yeni sermaye birikim kanalları irdelenmeye çalışılmıştır.

Beykoz örnek alan çalışmasında, kentsel organizmanın bir parçası olan ilçenin, temel mekânsal girdileri tanımlanacaktır. Buna ek olarak; “kentsel rantların oluşturulmasında ve yönlendirilmesinde yerel yönetimlerin en temel aracı olarak tanımlanan kent planlarının”, üst ölçekten alt ölçeğe Beykoz ilçesi üzerindeki mekânsal kararları açıklanarak, Beykoz kentsel topraklarının değer artış süreci somut örneklerle tanımlanmaya çalışılacaktır. Beykoz araştırmasının ana eksenini Belediye Emlak Değerleri Biriminden alınan arazi değerleri, ilçe belediyesinde planlama yetkilileriyle yapılan görüşmeler, emlakçılarla yapılan görüşmeler ve yazılı kaynaklardan oluşmaktadır. Araştırma sırasında, görüşmeler, Beykoz Belediye'si planlama müdürü, Beykoz Belediye'si planlama birimi şehir plancısı ve emlak değerleri birimi sorumlusu ile yapılmıştır. Genel olarak görüşme sonuçları, yazılı kaynaklardan ve plan raporlarından elde edilen verilerle paralellik göstermektedir.

4.1 Konum

4.1.1 Beykoz İlçe'sinin İstanbul Metropolitan Alan İçindeki Konumu

Beykoz İlçesi, toplam 31.277 ha'lık bir alana yayılmış olup, batıda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, doğuda Şile İlçesi, güneyde ise Üsküdar ve Ümraniye İlçeleri ile sınırlanmıştır.(bkz. Ek 1)

Beykoz, İstanbul Boğazı'nın Anadolu yakasının kuzey kesiminin, Paşabahçe ile Anadolu Kavağı arasında kurulu bir Boğaziçi yerleşmesidir. İstanbul Metropolitan Alanının büyüme ve gelişim eğilimine paralel olarak kuzey-güney aksı boyunca lineer bir formda gelişme göstermektedir. İlçeye bağlı mücavir alan içinde bulunan köy yerleşim alanlarında bu büyüme eğiliminden etkilenmektedir. (bkz. Ek 2)

4.1.2 Beykoz İlçesi'ne Bağlı Mahalleler Ve Genel Yapıları

İlçe toplamda 1 belde, 17 köy ve 20 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bulunan mahalleler, Anadolu Hisarı, Anadolu Kavağı, Beykoz (merkez), Çamlıbahçe, Çiğdem, Çubuklu, Göksu, Göztepe, Gümüşsuyu, İncirköy, Kanlıca, Kavacık, Ortaçeşme, Paşabahçe, Rüzgarlıbahçe, Soğuksu, Tokatköy, Yalıköy, Yenimahalle ve Acarlar Mahallesidir.

İlçeye bağlı bulunan 17 köy ise; Akbaba, Alibahadır, Anadolufereni, Çayağzı, Dereşeki, Elmalı, Kaynarca, Mahmutşevketpaşa, Polonezköy, Poyrazköy, Bozhane, İshaklı, Kılıçlı, Göllü, Cumhuriyet, Paşamandıra, Öğümcidir.

4.2 Tarihsel Gelişim

Traklar Beykoz'a geldiklerinde, Kralları Amikos'un ismine binaen, buraya "Amikos" adını vermişlerdir. Amikos, Beykoz'un bilinen en eski adıdır. Boğazı geçerek Beykoz'a gelen Traklar burada Bebrik devletini kurmuşlardır. Bebrikler M.Ö. 337 yılında Bitinyalıların saldırısına uğramış ve Bebrik Devleti uzun süren kanlı mücadele ve savaşların ardından yıkılmıştır. Bitinya dönemi, Beykoz'un yavaş yavaş gelişmeye başladığı bir dönemdir. M.Ö 65 yılında on yıllık bir mücadele neticesinde Bitinya Roma İmparatorluğu tarafından ele geçirilmiştir. Beykoz, İstanbul'un Fatih Sultan Mehmet

tarafından fethinden 51 yıl önce, Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı İmparatorluğu'nun sınırları içerisinde dahil edilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu sınırlarına dahil edilen kentin adı Amikos değil, Beykoz olmuştur¹³¹.

Beykoz İlçesi'nin adı ile ilgili çeşitli rivayetler bulunmaktadır. Bunlardan ilki Amikos'dur. İkincisi ise; İzmit Sancağı beylerinin burada oturduğuna atıf yaparak Beykoz'un bey köyü anlamına geldiği ve adın Beykos olduğudur.

İlk olarak kimlerin yerleştiği kesin olarak bilinmemektedir. Fakat Roma döneminde Anadolu Kavağında bir adak yerinin olduğu bilinmektedir¹³². Osmanlı döneminde semte ilişkin ilk bilgiler Fatih dönemine dayanmaktadır. Fatih'in Tokat kalesi'nin düştüğü haberini burada aldığı ve Beykoz'un yamaçlarında "Tokat Bahçesi" adlı bir mesire yeri kurduğu bilinmektedir. Evliye Çelebi 17.yy da Beykoz'u büyük bir liman kenarında 800 haneli bağlık bahçelik bir kasaba olarak anlatmaktadır. 18 yy da ise Beykoz'da Türklerin ve Ermenilerin beraber yaşadığı ve burada bir kilise bulunduğu bilinmektedir. 19. yy. dan itibaren ise Beykoz özellikle cam, çömlek, deri eşya üretimine dayalı sanayinin merkezlerinden biri olmuştur.

4.3. Beykoz İlçesi Gelişiminin/Değişiminin Değerlendirilmesi

1950'li yılların öncesinde Üsküdar ilçesine bağlı olan ve 1984 yılında ilçe belediyesi olan Beykoz, günümüzde toplam 20 mahalle ve 17 köyden oluşmaktadır. Bir işçi yerleşmesi/ sanayi yerleşmesi olarak kurulan ilçe zaman içinde İstanbul'un dengesiz ve çarpık gelişimine paralel bir artış göstermiştir.

Beykoz'da 1816 yılında Beykoz deri ve kundura fabrikası, 19. yüzyılın sonlarında Çubuklu ve Paşabahçe Şişe-Cam fabrikaları, 1889'da ilk kağıt fabrikası ve 1923 yılında kurulan İspirto fabrikaları İstanbul'un ve Türkiye'nin ilk Sanayi kuruluşlarıdır. Bu kuruluşlar, sermaye birikim sürecinin yoğun olarak sanayi faaliyetlerine dayandığı dönemin mekansal sonuçlarıdır. Sanayi faaliyetlerinin yarattığı işgücü potansiyeli nedeniyle yeniden yapılanma sürecinde olan kente çektiği nüfus daha

¹³¹ Beykoz Belediyesi, <http://www.beykoz.gov.tr> (22 Nisan 2005).

¹³² Beykoz Belediyesi, <http://www.beykoz.gov.tr> (22 Nisan 2005).

önceki bölümlerde belirtilmiştir. Bu kurguda oluşan Beykoz ilçesi, “İstanbul’un Zeytinburnu’nda sonra en büyük gecekondu bölgesidir”¹³³.

İlçenin sınırlarında kalan Paşabahçe Mahallesi, Asya yakasındaki ilk gecekondu mahallesidir. Bunu ilçe sınırlarında kalan; Tokatköy, Ortaçeşme, Gümüşsuyu, İncirköy, Kavacık ve Tepeköy Mahalleleri takip etmektedir.

1985 yılında İstanbul’un tüm sanayi tesislerinin %0,5 ‘i Beykoz ilçesi sınırlarındadır. İşçi mahallesi olarak oluşan ve gelişen ilçe, bu özelliği nedeniyle diğer boğaz köylerinden farklılık taşımaktadır. Sahil şeridinde bulunan üst-gelir grubuna ait villalar ve akabinde bunu takip eden gecekondu alanlarının oluşturduğu karma sosyal ve mekânsal yapı bu farklılığı ortaya koymaktadır.

Boğaz kıyısında, doğal değerlerle iç içe bir yerleşme olması nedeniyle Beykoz, üst gelir grubunun tercih ettiği bir yerleşme durumundadır. Özellikle 1985 yılında yeni imar yasasıyla kıyı şeridinde ön görünüm bölgesinde inşaat yasağının kaldırılması ve iç yerleşmelerde kat yüksekliklerinin arttırılması sonucu bu alanlarda birçok yapıya yerel yönetim tarafından ruhsat verilmiştir. 1,5 sene sonra Anayasa Mahkemesinin aldığı karar ile inşaat yasağının çıkması, belediyenin ruhsat dağıtımını durdurabilmiştir. Geçici bir plan ve yasa boşluğundan yaralanan belediye meclisi, kentsel rantı yönlendirme yetkisini, kentin ortak değerleri üzerinde, sınırlı bir kitleye rant sağlayacak şekilde kullanmıştır.

Bir sanayi yerleşmesi olarak gelişen Beykoz, günümüzde fabrikaların kapanması ile değişime uğramaktadır. Yaşanan bu değişim, sanayide istihdam edilen nüfusun işsiz kalmasına ve bölgenin 1980 sonrası İstanbul’un sermaye birikim sürecinde anlatılan üst gelir grubunun kentteki yer seçimi doğrultusunda “gentrification” sürecine girmesine yol açmıştır.

Üst gelir grubu villa yerleşmesi ve orta-gelir grubunun konut-yapı kooperatiflerine maruz kalan ve % 80’i orman mülkiyetinden oluşan yerleşme, köy

¹³³ Bu bölüm yazılırken Heide Wedel, Siyaset ve Cinsiyet, Çev. Can Kurultay, İstanbul: Metis Yayınevi, 2001’den yararlanılmıştır.

niteliğindeki kırsal topraklarında, konut ve rekreasyon/ kısmen günübirlik turizm için kullanılması nedeniyle kentsel topraklara dönüşmeye başlamıştır.

Özel orman alanlarının yoğun olduğu, ilçenin kent makroformunun gelişimine, 1986 ve 1987 yıllarında 6831 sayılı orman kanununun 52. maddesinin iki kere değişikliğe uğrayarak özel orman statüsündeki arazilerde, %6 oranındaki yapılaşmanın getirilmesi etkilemiştir¹³⁴. Ancak 1987 yılında (2.5.1987) aynı yasanın 52. maddesine tekrar değişiklik getiren 3373 sayılı yasanın 11. maddesi özel ormanları kısmen koruma altına almıştır¹³⁵.

Bu yasa değişiklikleri İstanbul Kuzey Ormanları ve Beykoz ilçesi için önem taşımaktadır. Kentin orman alanları içinde yerleşim alanları inşaat edilebilmesine olanak tanımaktadır. Yasa ile birlikte özel orman arazilerinde yapılaşmanın orman bakanlığı ve ilgili belediyelerin iznine bağlı olarak gerçekleşmesi, Beykoz belediyesini bu alanlardaki yetki ve sorumluluğunu ortaya koymaktadır.

İlçede halen kent tarafından yasallaştırılmış gecekonduların çoğunlukla bulunması kentsel rantı yüksek bölgelerde kendiliğinden yaşanan “gentrification” dışında, 1999 depremi sonrası İstanbul’da hız kazanan kentsel dönüşüm projelerini ilçenin gündemine almıştır. Deprem sonrası “Sürdürülebilir kentsel yenileşme” olarak İstanbul’da ağırlık kazanan uygulamalar, Beykoz örneğinde yaşayan nüfusu bölgede tutarak, sağlıklı bir çevre yaratmak ve bu nüfusu “kapasite arttırımı” ile kent ve ilçe ekonomisine kazandırma yaklaşımlarından biridir. Kentsel rant ise çoğulcu bir dağılıma uğrayarak, geniş tabanlı yeni bir paylaşım mekanizması içinde yörgülabilecektir.

¹³⁴ Hatice Kurtuluş, **İstanbulda Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği**. Hatice Kurtuluş (Haz.) İstanbul’da Kentsel Ayırışma, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2005, s. 173

¹³⁵ 2.5.1987 tarihli yasanın 52. maddesini değiştiren 3373 sayılı yasanın 11. maddesi şu şekildedir. “Ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar hariç, hususi ormanlar 500 hektredan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazan taksim edilemez. Ancak şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerlerdeki hususi orman alanlarında bu kanunun 17. maddesine göre izin almak ve yatay alanın %6 sını geçmemek üzere, imar planlamasına uygun inşaat yapılabilir. İnşaatların yapılmasında orman alanlarının tabii vasıflarının korunmasına özen gösterilir. Hususi ormanlar orman idaresince mahalli tabu dairelerine bildirilir”.

4.4 İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planında “Beykoz” İlçesi’nin Rolü

1992-94 yılları arasında hazırlanan, 1/50 000 ölçekli İstanbul Metropolitan alan alt bölge nazım planının genel amacı; “İstanbul’un; evrensel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel, doğal öz değerlerine sahip çıkılarak; tarihi-kültürel kimliği ile özdeş, geçmişte olduğu gibi günümüzde de bir dünya statüsü kazandırmak üzere; ülke ve bölge kalkınması ile uyumlu büyümesi ve gelişimi sağlanırken; dünyadaki ekonomik gelişme sürecinde dünya metropoller kademelenmesi içinde yerini alarak; dünya ve bölge ülkelerinin ekonomik yapıları ile bütünleşen,bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih, kültür, bilim, sanat, siyaset, ticaret,hizmet, ağırlıklı bir metropolitan kent olarak koruma ve gelişme dengesinin kurulmasıdır”¹³⁶.

Bu genel amaç çerçevesinde, onu tanımlayan hedef ve stratejiler oluşturulmuş, İstanbul bütünü için fonksiyon alanı kararları verilmiştir (bkz. Ek 3). Bu hedef, politika ve planlama ilkeleri bütününde, Beykoz ilçesini etkileyecek olan kararlar şu şekildedir;

Nazım Plan hedefleri;

- İstanbul Nazım Planı’nın; yaşam kalitesini yükseltmek yönünde mekansal stratejiler ortaya koyması, öngörülen dönem ve yapı içinde gerekli mekansal düzenlemeleri yapması, bu hedefe yönelik altyapı yatırımları için kuruluşlara yol göstermesi ve bu planın gerçekleşmesi için gerekli kurumsal, idari, mali v.b önerileri geliştirmesi,
- İstanbul’un içme suyu kaynaklarının mutlak korunması,
- Metropolitan bölge içinde yeni çekim merkezlerinin sağlıklı ve organize biçimde gerçekleştirilmesi,

¹³⁶ İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu, 1995, 2. Baskı, İstanbul: 1995.

- İstanbul'un tarihi kimliğini yok edebilecek en büyük tehlike olan tek merkezli büyüme olgusunun önüne geçilmesi
- Ulusal ve uluslararası spor, sanat, rekreasyon ve yeni mesire alanlarının artırılması ve bu tür organizasyonların teşvik edilerek, sosyal donatı standartlarının yükseltilmesi
- Merkezlerin kademelendirilmesi ve alt merkezlerin dengelenmesinde kıyı yerleşmelerinin özelliklerini bozmayacak ve kıyıya baskı yapmayacak planlama kararlarının getirilmesidir.

Bu hedefler dahilinde üretilen politikalar;

- Metropoliten alan alt bölge de kentsel fonksiyonların dengeli dağılımı sağlanarak ihtisaslaşmanın teşvik edilmesi,
- Turizm potansiyelinin geliştirilmesi ve turizm payının kent ekonomisindeki oranının artırılması,
- Metropoliten alan alt bölge de doğal yapı, tarihi-kültürel doku, çevre, turizm ve rekreasyon işleri açısından da yönetim, organizasyon bütünlüğü ile denetiminin sağlanması,
- Metropoliten alan alt bölge bütününde dengeli merkezler dağılımının sağlanması,
- Kademeli alt merkezlerin geliştirilmesidir.

Bu politikalar dahilinde üretilen planlama ilkeleri;

- İstanbul kent bütününde fiziksel büyümenin kontrol edilmesi, gelişme ve büyüme hızının yavaşlatılması, gelişme ve büyümenin metropoliten bölgeye dengeli dağılımının sağlanması,
- Yüksek yoğunluklu kentsel alanlarda, nüfus desantralizasyonunu sağlayacak yönde alt merkezlerin gelişimi desteklenmeli,

- Kent makraformunun lineer ve kademelendirilmiş çok merkezli nitelikte gelişimi kabul edilmeli,
- İstanbul'un önemli kimlik belirleyicileri olan tarihi kültürel dokusu peyzajı, röperleri ve siluet dinamik koruma prensipleri ile korunmalı,
- İstanbul Metropoliten alan alt bölge bütününde lineer gelişmeyi destekleyen, ulaşım sistemi ve altyapı esasının benimsenmesidir.

1995 onanlı, fakat yetki karmaşası nedeniyle şu anda yasal olarak yürürlükte olmayan 1/50 000 ölçekli Metropoliten alan alt bölge nazım planı'nın kararlarının mekânsal yansıması değerlendirildiğinde görülmektedir ki planda cazibe oluşturabilecek işlevler kentin kuzey yönünde düşünülmektedir. Bu durum özellikle İstanbul'un kuzeyinde bulunan orman alanları, su toplama havza alanları ve kent makraformunun (iskân alanları özellikle) istenmeyen yönde gelişmesi sonucunu doğurabilecektir. Beykoz İlçesi'nin İstanbul için önemli orman alanlarını barındırması ve Boğaz görünüm bölgesi içerisinde olması nedeniyle, Master Planda iskân alanı önerilmemiştir. Yasal durumda olan iskân alanları kabul edilerek, yasal olmayanların desantralizasyonu önerilmiştir.

1/50 000 ölçekli alt bölge nazım planında Beykoz İlçesi ile ilgili en temel alınan karar 31.03.1994 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile doğal ortamın korunması amacıyla "Tabiat Parkı" ilan edilmiş olmasıdır. İlçe bütünü'nün % 80'ninin orman alanı olması ekolojik yaşam ve İstanbul İli'nin geleceği bakımından önem arz etmektedir. Bu kararla bağlantılı olarak Nazım Planın Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı zaman sürecinde III numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından süreç içerisinde Beykoz İlçesi Mücavir alanları 15.11.1993 tarihinde doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir.

Plan çerçevesinde, Beykoz İlçesi, orman alanları içinde bulunan toplam 17 adet köy niteliğinde yerleşmenin köy niteliğinin devam etmesi ve bu yerleşmelerde mevcut nüfusun kapasite artırımına yönelik programların geliştirilmesi önerilmiştir.

4.5 Beykoz 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Planın Onanma Süreci

İstanbul'un kuzey kesimi-Karadeniz kuşağı'nın, III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1995 gün 7755 sayılı kararı ile doğal sit alanı tespit ve ilan edilmesi üzerine, Beykoz İlçesi'nin mücavir alanını da kapsayan yürürlükteki tüm imar uygulamaları geçersiz hale gelmiştir. Planların iptal edilmiş olmasının, yasal düzenlemelerde boşluklar yaratmaması ve haksız rant sağlanmaması nedeniyle; İstanbul III numaralı KTVK 05.06.1996 gün ve 8284 sayılı kararı ve eki ile 1/25 000 ölçekli sit derecelendirmesi ve yine kurulun 05.05.1998 tarih ve 9936 sayılı kararı ile de geçiş dönemi yapılanma şartları belirlenmiştir. Plansız kalan Beykoz bölgesine ilişkin olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanununun ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler ile üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. 14.05.2002 Onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlükte bulunmaktadır.

Bunlar dahilinde ana plan kararı; İstanbul bütününün makroform gelişimini de göz önüne alarak, bölgenin doğal özellikleri tahrip edilmeden daha organik ve planlı olarak yerleşim ve gelişiminin sağlanması ve bölge koruma-kullanma dengesinin kurulmasıdır. Planın, ilçe bütününde önerisine bakıldığında; görülmektedir ki; % 80'lik bir alanı orman alanı olan Beykoz merkez İlçesi'nin plan kararlarıyla da park ve bölge parkı önerileriyle desteklenerek, iskâna açılmaktan ziyade üst ölçek plan kararları ve verilen koruma kararları ile özdeşleşen bir işlevlendirme yapılmıştır (Bkz Tablo 5.).

Tablo 5
14.05.2002 Onanlı 1/5000 Ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın Arazi Kullanım Değerleri

FONKSİYONLAR	ALAN (HA)
KONUT ALANI	192,46
ÇEVRESEL TİCARET ALANI	12,43
YEREL TİCARET ALANI	8,68
B.H.A	0,49
TEMEL EĞİTİM ALANLARI	12,52
LİSE ALANI	4,37
KÜLTÜR TESİSLERİ ALANI	2,77
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	2,54
YÖNETİM MERKEZLERİ ALANI	0,47
DİNİ TESİS ALANI	1,23
KENTSEL HİZMET ALANI	0,12
İSKİ ALANI	0,18
M.P.K. ALANLARI	65,77
K.O.P	1,02
OTOTERMİNAL ALANI	6,02
ASKERİ ALAN	8,20
KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALANI	28,02
PARK ALANI	128,43
BÖLGE PARKI	66,90
SPOR ALANI	1,96
MEZARLIK ALANI	0,78
ORMAN ALANI	426,82
YENİDEN ORMAN NİTELİĞİ KAZANDIRILACAK ALANLAR	5,79
ÖZEL ORMAN ALANI	0,62
YOLLAR	126,41
TOPLAM	1105,00

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, 1/5000 Ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul: 1998.

4.6. Beykoz İlçesi Mevcut Ekonomik Yapı, Nüfus Değişimi Ve Fiziksel Durumun Tanımlanması

4.6.1. Nüfus Değişimi

Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük ili olan İstanbul'da yer alan Beykoz İlçesi; İstanbul Metropolünün çekim gücünden etkilenmektedir. İstanbul İli'nin 2000 yılı nüfusu genel sayımına göre olan 10 018 735 olan İstanbul nüfusu, Türkiye toplam nüfusunun yaklaşık olarak %15'ini oluşturmaktadır. 1950'li yıllardan itibaren

sanayileşme hareketlerinin ve kalkınma planlarının sanayileşmeyi desteklemesi ve bölgesel merkezler yaratarak gelişmeyi teşvik etmesi, İstanbul'un nüfusunun Türkiye içindeki payına artan bir ivme kazandırmıştır. Beykoz ilçesinin bu dönemde İstanbul nüfusu içindeki payı % 3,18'dir. İstanbul nüfusunun artışına paralel olarak Beykoz ilçesinin nüfusu da artmıştır (Bkz. Tablo 6.).

Tablo 6
Yıllara Göre Türkiye ve İstanbul Nüfus Değerleri

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUSU	İSTANBUL NÜFUSU	İST/TÜR. ORANI (%)	BEYKOZ NÜFUSU	BEYKOZ / İST. ORANI (%)
1950	20.947.188	1.166.477	5,57	37.152	3,18
1955	24.064.763	1.533.822	6,37	48.832	3,18
1960	27.754.820	1.882.092	6,78	58.317	3,09
1965	31.391.421	2.293.823	7,31	67.758	2,29
1970	35.605.176	3.019.032	8,48	76.385	2,53
1975	40.347.279	3.904.588	9,68	92.767	2,38
1980	44.736.957	4.741.890	10,6	114.812	2,42
1985	50.664.458	5.842.985	11,53	136.063	2,33
1990	56.473.035	7.309.190	12,94	161.609	2,24
2000	67.803.927	10.018.735	14,77	210.832	2,10

Kaynak: D.İ.E, 1950, 1955, 1960, 1965, 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 2000 Genel Nüfus Sayımları

Yukarıda belirtilen nedenlerle, özellikle 1950'li yıllardan- İkinci Dünya Savaşından (Marshall Yardımlarından) sonra ülke genelinde kentlere göç başlamış ve kentsel nüfus artmıştır. İstanbul'un Türkiye genelinde kırsal ve kentsel nüfustan aldığı paylar aşağıda belirtilmiştir (Bkz. Tablo 7.).

Tablo 7
Yıllara Göre İstanbul'un Türkiye Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusundan Aldığı Paylar

YILLAR	1970	1975	1980	1985	1990	2000
KENTSEL	16,0	15,7	14,8	20,7	20,3	20,6
KIRSAL	4,6	5,3	7,3	1,2	2,4	3,9
TOPLAM	8,5	9,7	10,6	11,5	13,0	15,0

Kaynak: D.İ.E, 1970, 1975, 1980, 1990, 2000 Genel Nüfus Sayımları

Görülmektedir ki, günümüze gelindiğinde İstanbul'un kentsel nüfusdan aldığı pay giderek artmaktadır. Kent merkezlerine göç, kırsal alanlarda boşalmaya neden olmaktadır. Kentsel merkezlerin nüfusu barındıramayarak büyüme, uygun alanlarda

dıŖa plansız yayılma ve kimi zaman kırsalını yok etme eğilimi, kentsel nüfus artışının mekânsal ve idari yansımaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul bütününde genel olarak ilçelerin nüfus değerlerine bakıldığında; MİA içinde ve çevresinde olan ve çekim merkezi olma niteliği taşıyan ilçe nüfus oranlarının ve büyüme değerlerinin/hızlarının belirgin olduğu görölmektedir. Beykoz ilçesinin nüfusunun İstanbul nüfusu içindeki payı 1970’li yıllardan itibaren %3-%2’lik oranlarda olduğu ve süreç içerisinde İstanbul nüfusu içindeki payı değişim gösteren ilçelere oranla (Fatih, GaziosmanpaŖa, Ümraniye, Ŗişli, Üsküdar) sabit kaldığı görölmektedir (Bkz. Tablo 8.).

Tablo 8
İstanbul Metropolitan Alanında Yıllara Göre Nüfus Değerleri ve Oranları

	1970		1975		1980		1985		1990		2000	
İLÇELER	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%
ADALAR	17600	0,58	13171	0,34	18232	0,38	14785	0,25	19 413	0,27	17 760	0,18
AVCILAR	11203	0,37	16534	0,42	33546	0,71	60565	1,04	126 493	1,73	233 749	2,33
BAĞCILAR	9688	0,32	36875	0,94	95176	2,01	170818	2,92	291 457	4,17	556 519	5,55
B.EVLER	57159	1,89	102735	2,63	171040	3,61	228593	3,91	298 211	4,66	478 623	4,78
BAKIRKÖY	112312	3,72	150942	3,87	165319	3,49	183286	3,14	301 673	2,95	208 398	2,08
B.PAŞA	124085	4,11	157367	4,03	168756	3,56	194723	3,33	212 570	2,91	246 006	2,46
BEŞİKTAŞ	136105	4,51	174931	4,48	188117	3,97	204911	3,51	192 210	2,63	190 813	1,90
BEYKOZ	76385	2,53	92767	2,38	114812	2,42	136063	2,33	161 609	2,24	210 832	2,10
BEYOĞLU	225850	7,48	230532	5,90	223360	4,71	245999	4,21	229 000	3,13	231 900	2,31
EMİNÖNÜ	136997	4,54	122885	3,15	93324	1,97	93383	1,60	83 444	1,14	55 635	0,56
ESENLER	33025	1,09	64471	1,65	113653	2,40	161184	2,76	223 826	3,49	380 709	3,80
EYÜP	114746	3,80	139851	3,58	162244	3,42	182464	3,12	211 986	2,90	255 912	2,55
FATİH	417662	13,83	504127	12,90	474578	10,01	497459	8,51	462 464	6,33	403 508	4,03
G.O.PAŞA	125667	4,16	160949	4,12	219026	4,62	289841	4,96	393 667	5,39	752 389	7,51
GÜNGÖREN	40160	1,33	73593	1,88	108440	2,29	151991	2,60	213 109	2,92	272 950	2,72
KADIKÖY	241593	8,00	362578	9,29	468217	9,87	577863	9,89	648 282	8,87	663 299	6,62
KAĞITHANE	145427	4,82	207448	5,31	222977	4,70	257884	4,41	269 042	3,68	345 239	3,45
KARTAL	64028	2,12	105202	2,69	144185	3,04	188686	3,23	273 572	4,89	407 865	4,07
K.ÇEKMECE	77762	2,58	123649	3,17	192642	4,06	255516	4,37	352 926	4,83	594 524	5,93
MALTEPE	48360	1,60	98160	2,51	142380	3,00	199930	3,42	254 256	3,48	355 384	3,55
PENDİK	44496	1,47	68067	1,74	100603	2,12	149921	2,57	200 907	3,23	389 657	3,89
SARIYER	67902	2,25	85262	2,18	117659	2,48	147503	2,52	171 872	2,35	242 543	2,42
ŞİŞLİ	220194	7,29	233124	5,97	244708	5,16	268642	4,60	250 478	3,43	270 674	2,70
TUZLA	11938	0,40	15676	0,40	26671	0,56	34603	0,59	96 150	0,81	123 225	1,23
ÜMRANİYE	27740	0,92	51938	1,33	105045	2,22	166887	2,86	303 434	4,12	605 855	6,05
ÜSKÜDAR	143527	4,75	202950	5,20	261141	5,51	329298	5,64	395 623	5,41	495 118	4,94
Z.BURNU	117905	3,91	123548	3,16	124543	2,63	147849	2,53	165 679	2,27	247 669	2,47
B.ÇEKMECE	14658	0,49	21062	0,54	35903	0,76	58365	1,00	142 910	1,96	384 089	3,83
ÇATALCA	54865	1,82	50397	1,29	53154	1,12	59015	1,00	64 241	0,88	81 589	0,81
SİLİVRİ	37443	1,24	40106	1,03	53032	1,12	55625	0,95	77 599	1,06	108 155	1,08
ŞİLE	19427	0,64	18648	0,48	20424	0,43	19310	0,33	25 372	0,35	32 447	0,32
YALOVA	42689	1,41	55036	1,41	75787	1,60	90228	1,54				
SULTANBEYLİ									82 298	1,14	175 700	1,75
İSTANBUL	3019032	100,00	3904588	100,00	4741890	100,00	5842985	100,00	7 195 773	100,00	10018735	100,00

Kaynak: D.İ.E,1970, 1975, 1980, 1990, 2000 Genel Nüfus Sayımları

Tablo 9
Yıllara Göre İstanbul - Beykoz,
Kent ve Kır Nüfusunun Değişim Oranları

	1980		1985		1990		2000	
	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%	NÜFUS	%
İSTANBUL/KENT	286732	68,10	5507051	61,40	6688106	93,00	9085599	90,60
KIR	1798471	31,90	245706	38,60	507667	7,00	933136	9,40
BEYKOZ/KENT	94101	81,96	118697	87,23	142075	86,74	142075	87,90
KIR	20711	18,04	17366	12,77	21171	13,26	19541	12,10

Kaynak: D.İ.E, 1975, 1980, 1990, 2000 Genel Nüfus Sayımları

Yıllara göre İstanbul kent nüfusu ile Beykoz kent nüfusunun değişim değerleri karşılaştırıldığında İstanbul kent nüfusu 20 yıllık bir dilimde %68 den % 90 a çıkarken Beykoz kent nüfusu %81 den %87 ye çıkmıştır. Beykoz İlçesinin kırsal alanının fazla olması (köy) kır nüfusu oranlarının İstanbul İli'ne göre daha yüksek olmasına neden olmaktadır. Tablo da dikkati çeken bir diğer nokta, İstanbul Kentsel nüfusunun 1990 ve 2000 yılları arasında bir düşüş yaşamış olmasıdır, buna paralel olarak Beykoz İlçesi 1990 ve 2000 yılları nüfus artış yüzdesi % 1'dir. Bunun nedeni kentlerin göç almaması ya da nüfus da yaşanan bir düşüş değildir. Kentsel alanlara olan göçün kent merkezlerine değil, özellikle ilçelerin mücavir alanların da ki kırsal alanlara olmasıdır.

4. 6. 2. Ekonomik Yapı

Yüzde %80'i orman alanı olan Beykoz Yerleşmesinin sektörel yapısına bakıldığında; beklenen, köy alanlarını içinde barındırması ve topraklarının ikinci ve üçüncü sınıf tarım toprakları olması nedeniyle tarım sektörünün oranının yüksek olmasıdır. Bu durumdan farklı olarak İlçede sanayi sektörü hakimdir. Sanayi sektörünün ilk sırada gelmesi beraberinde sanayi istihdamının sağlanması için tarım topraklarının ve bazı yerlerde orman alanlarının konuta dönüşmesine neden olmaktadır (Bkz. Tablo 10.).

Tablo 10
İstanbul ve Beykoz Sektörel Dağılım Oranları

SEKTÖRLER	BEYKOZ (%)	İSTANBUL %
TARIM	10,52	5,45
SANAYİ	39,74	32,57
HİZMETLER	35,74	60,31
İYİ TANIMLANMAMIŞ	14,00	1,67
TOPLAM	100,00	100,00

Kaynak: D.İ.E, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri

4.6.3. Fiziksel Yapı

Toplam 31 277 ha'lık bir alana sahip olan Beykoz İlçesi Boğaziçi Görünüm alanları içinde olması sebebiyle öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgesi olarak 3 bölüme ayrılmıştır (Bkz. Tablo 11.).

Tablo 11
Beykoz İlçesi Genel Karakteristik Yapı Durumu

BÖLGE	ALAN (Ha)
Öngörünüm Bölgesi	1702
Geri Görünüm Bölgesi	22522
Etkilenme Bölgesi	19168
Ara Toplam	43392
Beykoz	31277

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, **1/5000 Ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu**, İstanbul: 1998.

Bu bölümlerde 2960 sayılı kanunda belirtilen hükümler öncelikle geçerli olmaktadır. İlçenin bu bölgeler içinde genel mülkiyet durumuna bakarsak, karşımıza çıkan tablo şudur: Beykoz İlçesi'nin 31 277 ha'lık köyleri de kapsayan bütün alanı için verilmiştir. Yüzde 83,8'i kamu toprakları olan ilçenin %80'inin orman alanı olduğu görülmektedir. Özel mülkiyet ise %12'lik bir paya sahiptir. Bu veriler bize kentsel yerleşimin orman alanları içine de sıçradığını kanıtlamaktadır.

Beykoz İlçesi bütününde, ulaşım bağlantılarının zamanla güçlenmesi, Tem otoyolunun devreye girerek MIA ile bağlantıları sağlaması, ilçeyi kentsel yerleşim için cazip hale getirmiştir (Bkz. Harita 4). Özellikle 1985 yılından sonra, %80'i orman alanı mülkiyetinde olan ilçenin orman alanları ile birlikte tarım alanları da yerleşim baskısı altında kalmıştır. Ulaşım bağlantıları, sadece konut değil ticaret ve sanayi alanları için de çekim gücü yüksek bir gelişim dinamiği yaratmıştır. İlçe bütününde çok katlı ticaret ve hizmetler sektörü Tem otoyolu Kavacık Kavşağı şeklinde görülmekte ve alan bütününde ticaret alanları 10 ha'lık bir alan kaplamaktadır.

1960 sonrası Beykoz İlçesi'nde; Tekel, ilaç, Paşabahçe, deri ve kundura fabrikaları gibi sanayi kuruluşlarının kurulmuş ve bu sanayi kuruluşlarına bağlı olarak yeni yerleşmeler oluşmuştur. 1985 sonrası ulaşım ilişkilerinin artması ile özellikle Çavuşbaşı bölgesinde tekstil, plastik eşya ve kereste sanayi kuruluşları, Elmalı'da kereste fabrikası ve Rüzgarlıbahçe ve Soğuksu yerleşmelerinde ise küçük konfeksiyon ve dekorasyon imalathaneleri kurulmuştur.

Beykoz bütününde Soğuksu, R.Bahçe, Çavuşbaşı'nda yerleşim dokusu halen hızla dönüşmekte ve gelişmektedir. Merkez yerleşimin de yüksek katlı bloklar gözlenirken dışa doğru müstakil yapılar konumlanmaktadır.

4.7. Beykoz İlçesi Genelinde Kentsel Toprak Rantının Farklılıkları Ve Değer Artış Süreci

Beykoz bütününde toplam 20 mahalle ve 17 köy bulunmaktadır. Çalışma özelinde Beykoz İlçesi'nin İstanbul bütününde ki konumu ve Master Plan'daki rolü irdelenerek, mevcut fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısı tanımlanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın bu aşamasında bu veriler 1985-2005 yılları arasındaki kentsel toprak (arsa) değerleriyle birlikte değerlendirilerek kentsel rantın değişimini etkileyen ana etkenler ortaya konmaya çalışılmıştır.

Beykoz İlçesi özünde kaçak bir işçi yerleşmesi olarak kurulmuş ve İstanbul bütünüünün dengesiz ve çarpık gelişimine paralel olarak bir artış göstermiştir. 2000 yılı nüfus verilerine göre % 87'si kent nüfusudur. Paşabahçe, İspirto ve içki fabrikası ilçenin büyük ölçekli sanayi kuruluşlarıdır. Ekonomik aktivitesinin % 38'ini sanayi

faaliyetleri oluşturmaktadır. Ticaret –Kavacık bölgesindeki yoğun gelişimi haricinde- semt ölçeğinde küçük merkezlerde yer almaktadır. Tem otoyoluna bağlı olarak Kavacık mahallesinde 3–4 katlı yapılar(1980’li yıllar), çok katlı ticaret ve hizmet sektörüne dönüşmüştür. 1985 yılından sonra Kavacık mahallesinin arsa değerleri hızla artmıştır¹³⁷. 1990 yılında 900 bin TL olan m2 fiyatı 2005 yılında 56 YTL’ ye çıkmıştır.2002–2005 yılları arasında %60 değer artışı göstermiştir.

Beykoz İlçesine 1990-2000 yılları arasında yeni bir mahalle eklenmiştir. Eklenen Acarlar Mahallesi-Acarkent-Göksu Evleri ve Beykoz Villalarını içermektedir.

Tablo 12
Beykoz İlçesi’ne Bağlı Mahallelerin Arsa Değer Ortalamaları

MAHALLE	Mah.Sokak	Mah.Sokak	Mah.Sokak	Mah.Sokak	2002-2005
	m2 değer	m2 değer	m2 değer	m2 değer	yılları değer
	ortalaması	ortalaması	ortalaması	ortalaması	artış oranı
	1985 (000) TL	1990 (000) TL	2002 YTL	2005 YTL	2002-2005 %
ANADOLUHİSARI	13	246	66	100	51
ANADOLU KAVAĞI	2	100	51	81	58
BEYKOZ(MERKEZ)	4	7	32	51	59
ÇAMLİBAHÇE		40	11	20	81
ÇİĞDEM	2	22	10	15	50
ÇUBUKLU	3	41	42	75	78
GÖKSU	5	77	36	65	80
GÖZTEPE		40	17	27	58
İNCİRKÖY	2	21	10	15	50
GÜMÜŞSUYU	3	33	14	21	50
KANLICA	7	900	32	50	56
KAVACIK	6	50	35	56	60
ORTAÇEŞME	2	20	11	18	63
PAŞABAHÇE	9	96	32	50	56
RÜZGARLIBAHÇE	2	22	19	30	57
SOĞUKSU	1	19	25	40	60
TOKATKÖY	2	25	11	16	45
YALIKÖY	4	74	25	39	56
YENİMAHALLE	2	35	17	22	30
ACARLAR			75	117	56

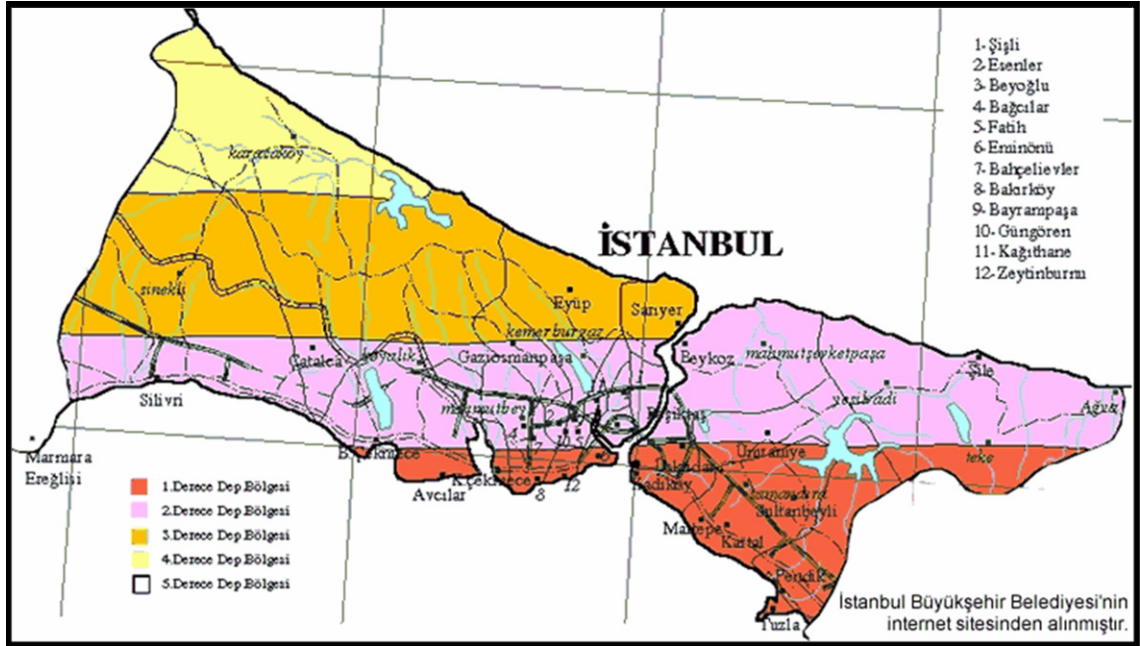
Kaynak: Beykoz Belediyesi Emlak Değerleri Birimi

¹³⁷ Kavacık Mahallesi ile ilgili yapılan değerlendirmeler, Beykoz Belediyesi planlama müdürü ve şehir plancısı tarafından elde edilen bilgilerle doğrulanmaktadır.

Beykoz'un orman alanı içerisinde yeni bir kent yaşamı pratiğiyle kurgulanan toplu-konut tarzındaki bu villalar ilçenin arsa değerlerini büyük oranda değiştirmektedir. Kent merkezine yakın olma fakat kent içinde kırı yaşama söylemiyle oluşan bu yerleşmeler İstanbul bütününde yeni bir yerleşim kurgusunu oluşturmakta, öte yandan kentin nefes aldığı (kuzeyde yer alan) orman ve havza alanlarını tehdit etmektedir. Bu yerleşmelerin Beykoz gibi Boğaz da konumlanmış bir ilçede yer seçmesi ve düşük yoğunluklu olmaları talebi arttırmakta ve kentsel rantı yükseltmektedir. Nitekim 3 yıllık bir süre diliminde arsa değerleri %60'lık bir artış göstermiştir.

Beykoz İlçesi bütününde özellikle 2000'li yıllar sonrası, mahallelerin bütününde arsa değerlerinde artış gözlenmektedir. 1999 Marmara Depremi üzeri kapalı bir etken gibi görünse de Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı tarafından hazırlanan "Türkiye Cumhuriyet İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması" verileri kentin kuzeyi, özellikle Beykoz ve Sarıyer İlçeleri'nin jeolojik yapı bakımından az deprem riski taşıyan alanlar olması bu bölgelere talebi arttırarak, rantı yükselten bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 7. İstanbul İli'nin Deprem Etki Alanları Sınıflaması



İlçe genelinde mahallelerde %60 oranında bir arsa değer artışı olmuştur. Ancak Çamlıbahçe, Çubuklu, Göksu mahallelerinde bu artış oranları %80'dir. Çubuklu Mahallesi'nin sahil şeridinde restaurant, eğlence mekanları v.b hizmete yönelik ticari aktivitelerin olması bu alanların değerini arttırmaktadır. Göksu, Acarlar ve Çamlıbahçe'de toplu –konut alanlarının olması bu alanlardaki değer artışını açıklamaktadır.

1985–1990 yılları arasında özellikle Anadoluhisarı, Kanlıca ve Anadolu Kavağı, konut ve rekreasyona yönelik ticari fonksiyonları ile en büyük artışı gösterirken, bu bölgelerin doymuşluğa ulaşması talebi diğer mahallelere yönelmiş ve 2000'li yıllarda değer artışı alternatif mahallelerde görülmüştür. Aynı dönem aralığında sanayi fonksiyonuna bağlı olarak Paşabahçe yerleşmesinin gösterdiği değer artışı, 2002-2005 yıl aralığında görülmemektedir. Fabrikaların bazılarının kapanması 2000'li yıllarda bu değer artışını Beykoz geneli ile aynı kılmıştır.

1985-1990 yılları arasında yeni gelişen ve doymuşluk seviyesine ulaşmamış bir yerleşme olarak Beykoz'un arsa değeri 22,3 kat artmıştır. Bu oran 2002-2005 yıllarında % 60'lık bir artışa yerini bırakmıştır. Yerleşmenin mahallelerinin doymuşluğa ulaşması, göç oranlarının azalması, bu değerlerin düşmesini açıklamaktadır.

4.8. Beykoz İlçesi Genel Değerlendirmesi

Beykoz'da kentsel topraklardaki değer artışının ve bunun mekana etkisinin incelendiği bu bölümde, bir işçi yerleşmesi ve Asya yakasının ve İstanbul'un en eski gecekondular mahallelerinden birisi olan ilçenin, günümüzdeki mevcut durumu ana hatlarıyla ortaya konmuştur. Beykoz'u diğer Boğaz köylerinden (boğaz yerleşmelerinden) farklı kılan hızlı değer artış süreci dışında karma sosyal yapısı ve bu yapıdaki değişimin kentsel rantlar üzerinde etkilerinin net olarak algılanabilmesidir. İşçi yerleşmesi olarak başlayan çekirdek yapı, günümüzde kentten uzaklaşan üst-gelir grubunun yerleşmeye çalıştığı, bu yer seçim ve iş potansiyelinde yaşanan olumsuz değişim sonucu, gecekondular nüfus yapısının “gentrification” sürecini yaşamak üzere olduğu bir yerleşme halini almıştır. Bu değişimlere ek olarak, ilçenin boğaz yerleşmesi olması, servis sektörünün sahil şeridi ve manzara noktaları boyunca gelişmesine neden olmuştur. Bu topraklardan sağlanan rant, ilçenin gelişim sürecinde yaşandığı gibi sanayi

işlevinin Beykoz’da yer seçmesinden değil, küresel sistemdeki etkileri nedeniyle ekonomiye hakim olan servis sektörünün yer seçiminden kaynaklanmaktadır.

Beykoz Yerleşmesi’nin kuzey kesimlerinin, İstanbul’un 1980 sonrası sermaye birim sürecinde de açıklandığı gibi; büyük sermaye için çekici hale gelmesi, kapalı yerleşmelerin (Beykoz Konaları, Göksu Evleri) oluşmasına neden olmuştur. Bir önceki bölümde Keyder’in İstanbul’un küresel sisteme adaptasyon sürecini açıklarken detaylandığı gibi 80 sonrası değişimler, bu yerleşmelerin oluşum koşullarını açıklamaktadır. Beykoz Belediyesi’nin ilçenin özel konumu (öngörünüm bölgesi, devlet ve özel orman alanları, sit alanı) nedeniyle yetkilerini Orman Bakanlığı ve diğer kurumlarla paylaşarak kullanmak zorunda olması bu tip yerleşmelerin gelişimini kolaylaştırmıştır. Yerel yönetimlerin kararlarına merkezi yönetimlerin etkileri Beykoz örnek alanında görülmektedir¹³⁸.

Beykoz Belediyesi tarafından, kentsel alanlarda yüksek arazi değerleri olmasına karşın plan kararları ile, düşük emsal değerleri ve düşük kat adetlerinin verilmiş olması, kaçak yapılaşmaların artmasına neden olmaktadır. Kaçak yapılaşmalar, ilçenin kuzey kesiminde bulunan orman alanlarında ve köy yerleşmelerinde yoğunlaşmaktadır. Plan kararlarının etkileri ile, belediye tarafından belirlenen imar koşulları, Beykoz ilçesinde kent gelişim modellerinin tersine –kent merkezinde rantın düşük olmasına neden olmaktadır. Bu durum kent merkezi ve yakın çevresinin yenileşme sürecine girmesine neden olmaktadır.

İlçede bu değişim, 3. bölümde anlatılan Türkiye ve İstanbul’un kentleşme sürecinin yansımalarıdır. Sanayileşme ile kalkınmaya çalışan ülke ekonomisine koşut olarak, sanayinin ilçede yer seçmesi, bu sürecin beraberinde kırsal alandan, nüfus çekmesi ve buna hazırlıksız/plansız olan kentte kamu arazileri ve kırsal araziler üzerinde “barınma” amaçlı sanayi işçilerinin konumlanması, alınan plan kararları ile Beykoz topraklarının değerinin artması, sermayenin (ulaşım, konut, ticarethaneler) rant sağlamak amacıyla çeşitli yollarla ilçe topraklarını değerlendirmesi, 80 sonrası servis

¹³⁸ Belediye yetkilerinin kullanımı ile ilgili değerlendirmeler de, Beykoz Belediyesi planlama müdürü ile yapılan görüşmeler kaynak teşkil etmektedir.

sektörünün öneminin artması ve kent yaşamında taleplerin bu yönde olması nedeniyle Beykoz ilçesinde kentsel toprak değerleri artmıştır.

Beykoz ilçesi ve çevresi için verilen yerel yönetimlerce uygulanan üst ve alt ölçekli plan kararları, ilçede mekânsal gelişimini ve bu bölgede yer alan işlev alanlarının değişmesine neden olmuştur. Yeni işlevler ve bu işlevler sayesinde oluşan farklı ekonomik değerler, bölgedeki kentsel toprak rantlarının dönüşmesine neden olmuştur.

SONUÇ

“Kapitalist sistemin toprak rantına-kentsel renta- dayanan gelişmesi hızlandıkça, insan-mekan ilişkisini darmadağın etmiş, mekanı da tüm diğer mallar gibi metalaştırmıştır. Marx’ ın tanımı ile değişim değeri, kullanım değerinin yerini almış ve tüm üretim sürecine hakim olmuştur.”¹³⁹

Bu süreç içerisinde, kentsel topraklarda rant, tarım topraklarından farklı olarak, kentsel toprağı değerli ve işlevini güncel kılan faktörlere göre belirlenmektedir. Bu faktörlerin bir tanesi yahut tamamı aynı bölge üzerinde etkili olabilmektedir. Kentsel topraklar üzerinde plan kararları ile değer artışına neden olan temel kriterler; Ulaşım olanakları, MİA’ ya yakınlık ve uzaklık, sosyal altyapı olanakları, yerleşim alanındaki sosyo-ekonomik yapı, yaşam standartlarıdır. Temel olarak kent planlama pratiğı ile belirlenen bu faktörlerin, hem belirlenme aşamasında hem de uygulama aşamasında yerel yönetimler, yönlendirmek ve pratiğı aktarmakla yetkilidirler. Bu yetkinin kamu yararına kullanılması, planlarla oluşacak rantın topluma aktarımının yapılması gerekmektedir.

Çalışma genelinde, Marx’ın teorisinden hareketle değerlendirilmeye çalışılan kentsel rantın farklı biçimleri şu şekildedir; alt-yapı ve ulaşım olanaklarıyla toprağın konumunun değişmesi farklılık rantı I, sermaye yatırımları ile değişimi farklılık rantı II, imar haklarıyla değişimi mutlak rant, talep artışıyla, sınırlı olan toprağın değerinin sahibi tarafından belirlenmesi tekel rantıdır. Kentsel rant olgusu bu şekilde değerlendirilebilmektedir.

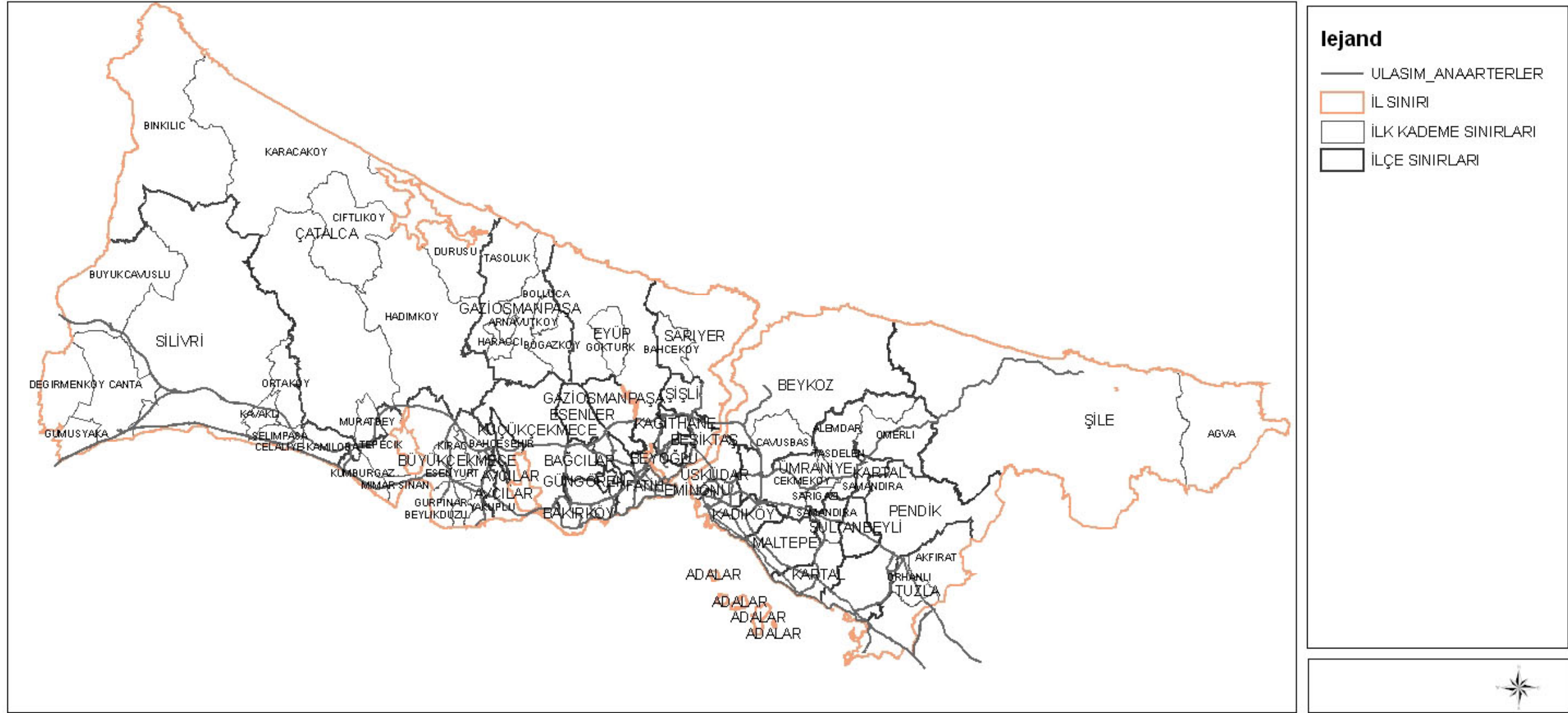
Kentlerde, sermaye birikim sürecinde, sermaye yatırımlarının artması, artı ekonomik değer yaratarak, kentleşme sürecini hızlandırmaktadır. Kentleşme sürecine paralel olarak kentsel mekanda yapılaşmış çevre yoğunlaşmaktadır. Beykoz özelinde bakıldığında, İlçe’de hizmet alanlarının bulunduğu mahalle değerlerinin en yüksek olduğu ve bunu üst- gelir grubuna ait konut alanları konut alanları, sanayi alanları ve gecekondularının takip ettiği görülmektedir. Sermayenin yatırım yaptığı alanlar

¹³⁹ Oya Deniz Koçgil, Ekonomik Rasyonalitenin Biçimlendirdiğı Mekanlar”, Planlama Dergisi, İstanbul: TMMOB Yayını, 1996, 1-4,s.33.

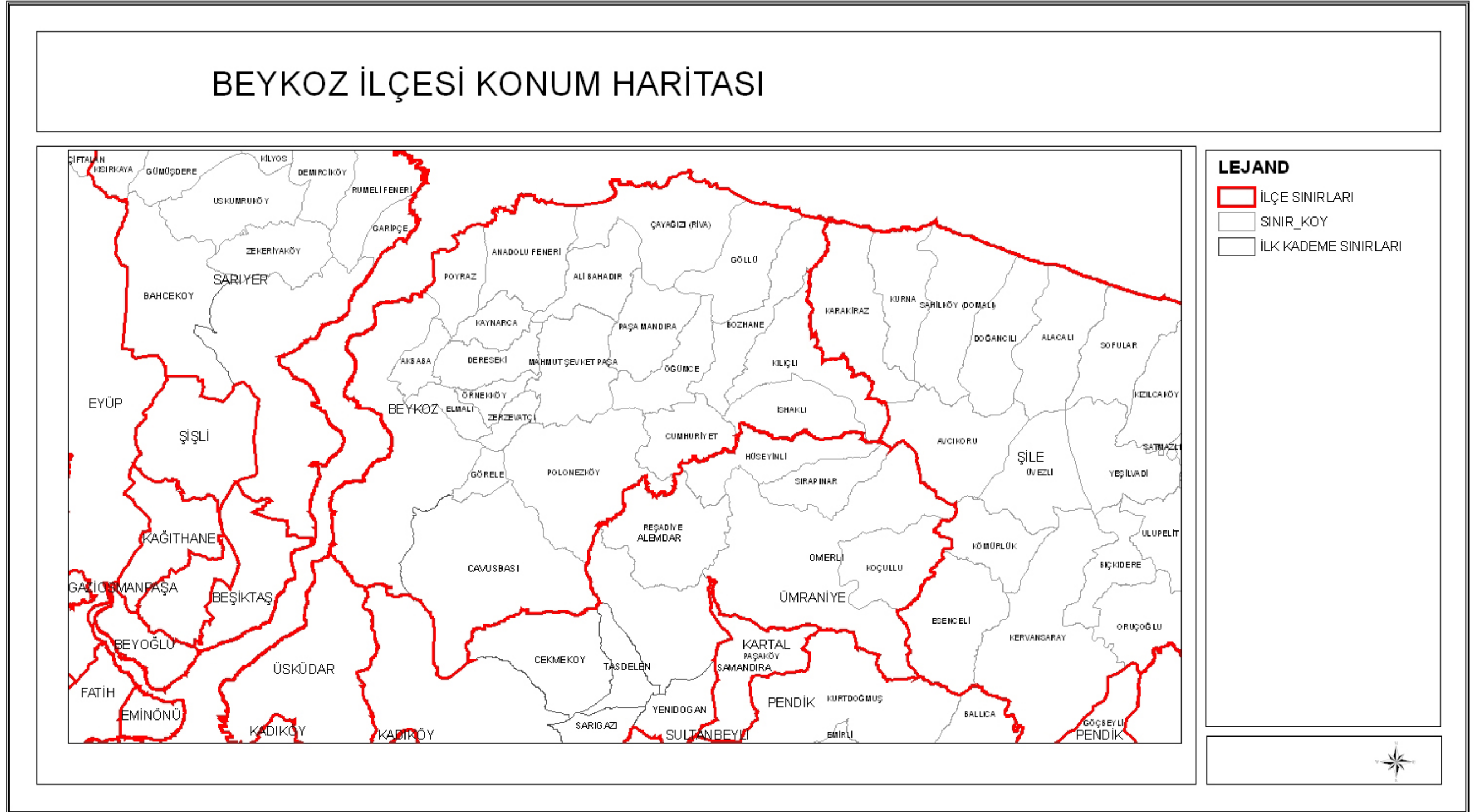
arsa değerinin yüksek olduğu kent parçalarıdır. Hizmet alanları dışında, lüks-konut alanları kentte yaşanan eğilimler nedeniyle sermayenin yaptığı yatırımlarda ön plana çıkmaktadır. Tek merkezli, IŞınsal, çok merkezli kent kuramlarının hepsinde benzer olan üst-gelir grubunun zaman içinde kent merkezi dışında kalan bakir alanlarda üretilen yüksek standartlı toplu-konut alanlarına yerleşmesi süreci İstanbul ve MİA dışı konut yerleŐimi olarak Beykoz'da da grlmektedir.

Kent mekânı üzerinde verilen kararlar, yatırımlar, bu kararlara bağlı gler, sosyal ve siyasal yapıdaki değişimlerin kentsel toprak rantının oluşumunda önemli etkenler olduğu ortaya çıkmıştır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler ise ülke ve kent ölçeğinde bu etkenleri yaratan ve yönlendiren temel kurumlardır. lke genelinde kalkınma planları ile sermaye yatırımlarına üst ölçekten yn verilmekte ve bu yatırımlar yerel yönetimlerce, kentte alınan fizik mekân kararları ile akıŐtırılmaktadır. Ancak yaratılan bu değerde kentsel arsa sahibinin emeği olmamasına karşın, kazanç sağlamaktadır. Kent planları ile yaratılan rant, kentsel makraforma zarar vermemeli ve kentin gerek ekonomik, gerek ekolojik gerekse sosyal sürdürülebilirliğini bozmamalıdır. Bu Şekilde yaratılan rant kamu yararı ilkesine ters düŐmeyecektir.

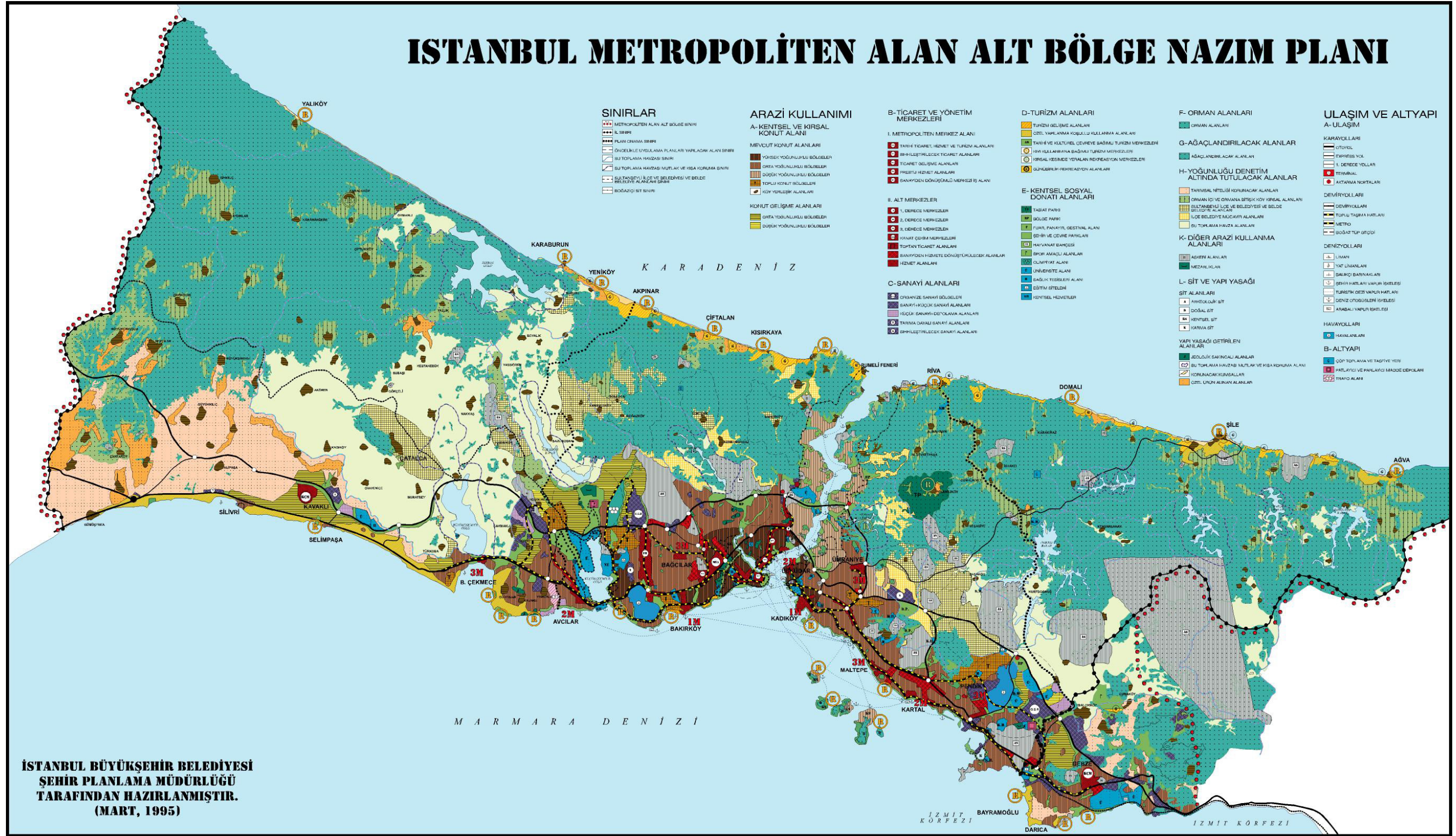
İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN İDARİ SINIRLARI



Ek 2: Beykoz İlçesi Konum Haritası...



Ek 3: İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı...



KAYNAKÇA

- Bal, Hüseyin. Kent Sosyolojisi, Ankara: Turhan Kitapevi , 1999.
- Begel, Egon Ernest. “Kentlerin Doğuşu”, Kent ve Kültürü, **Cogito**, Yaz Dönemi 1996, s.8-16
- Beykoz Belediyesi, <http://www.beykoz.gov.tr> (22 Nisan 2005).
- Beykoz Belediyesi Emlak Değerleri Sorumlusu, **Kişisel Görüşme**,2005
- Boratav, Korkut. “İktisat Tarihi”, **Yakınçağ Türkiye Tarihi**, C I., İstanbul: Milliyet Yayınları, 2005
- Melikoğlu, Çiğdem, **Kişisel Görüşme**, 2006
- Danielson , Michael N. ve Keleş, Ruşen. **The Politics of Rapid Urbanization**, London: Holmes & Meier, 1985.
- Demirli, Ömer ve Mehmet Acar. **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, 2.Baskı, İstanbul: Ağaç Yayıncılık, 1993.
- DİE. Genel Nüfus Sayımları, İstanbul:2000 .
- Ekinci, Oktay. **İstanbul’ u Sarsan On Yıl**, İstanbul: Anahtar Kitabevi,1995.
- Eraydın, Ayda. “Sermaye Birim Sürecinde Kentler”. **Defter**, Haziran-Eylül 1988,s 134-142
- Eraydın, Ayda. **Post-Fordizm ve Değişen Mekânsal Öncelikler**, Ankara:ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 1992.
- Erder, Sema. Yoksulluğun Düzenlenmesinden, Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kurumlar. Firdevs Gümüsoğlu (Haz.), 21.yy Karşısında Kent ve İnsan, Ankara: Bağlam Yayıncılık, 2001, s. 121 – 129.
- Evren, Mesut. **Türkiye’ de Arsa-Yapı Sorunları ve İlişkileri**, İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 1970.
- Geray, Cevat ve Diğerleri. **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Ankara: Öteki Yayınevi,1999.
- Güler, Birgül A., **Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım**, Ankara: TODAİ, 1998.
- Işık, Oğuz ve Pınarcıoğlu, Melih. **Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği**, İstanbul: İletişim yayınları, 2001.

- Işık, Oğuz. “ Yapsatçılığın Yazılmamış Tarihi: Türkiye’de Konut kesiminde Küçük Üreticiliğin Varlık Koşulları Ve Gelişimi Üzerine Gözlemler”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı: 265, 1995, 44-49.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, **1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu**, 1995, 2. Baskı, İstanbul: 1995.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, **1/5000 Ölçekli Beykoz Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu**, İstanbul: 1998.
- Kartal, Kemal. “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt 10, Sayı 2, 1977, 17-48.
- Keleş, Ruşen. **Kentleşme Politikası**, Ankara: İmge Kitapevi, 1997.
- Keleş, Ruşen. **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, Ankara: İmge Kitabevi, 1998
- Keyder, Çağdaş. Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına. Çağlar Keyder (Haz.), İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, İstanbul: Metis Yayın Evi, 2000, s. 171 – 192.
- Kıray, B. Mübeccel. **Kentleşme Yazıları**, 2. Baskı, Ankara: Bağlam Yayıncılık, 1998.
- Kurtuluş, Hatice. İstanbulda Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konuları Örneği. Hatice Kurtuluş (Haz.) İstanbul’da Kentsel Ayrışma, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2005, s. 161 – 187.
- Marx, Karl. **Kapital C.III.** , Çev. Alaattin Bilgi, Ankara: Sol Yayınları, 1978.
- Ocakçı, Mehmet, “*Metropolitanleşme Sürecinde İmalat sanayi ve metropoliten şehir İlişkileri*”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 1989.
- Ö. Demirli, M.Acar. **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, 2. Baskı, İstanbul: Ağaç yayıncılık, 1993.
- Önal Yakar, Ayşegül. “*Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*”, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2002.
- Öncü, Ayşe. “ The Politics of the Urban Land Market in Turkey:1950-1980”, International Journal of Urban and Religion Research, March 1998, s.38 – 64.

- Öztürk, Murat. “*Kentsel Toprak Rantı ve Arsa Değerleri*”, İS Sosyal Bilimler Enstitüsü (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1992.
- R. Turgut, Sırma. **İstanbul’un Yönetimi**, İstanbul: Anahtar Kitapları, 2004.
- Savran, Sungur. “Ricardo’nun Dehası ve Körlüğü” **Ekonomi Politikası ve Vergilendirmenin İlkeleri**, Çev. Tayfun Ertan, İstanbul: Belge Yayınları, 1997, 7-21.
- Smith, Adam. **The Wealth of Nations**, 5. Baskı, Canada: Bantam Publishing, 2003.
- Şengül, Tarık. **Kentsel Çelişki ve Yerel Siyaset**, İstanbul: WALD, 2001
- Tapan, Mete. Kaçak Yapılaşma ve Gecekondu, **İstanbul Dergisi**, Sayı: 14, Ekim 1994, 56-58
- Taşan, Tuna. “İslah İmar Planları ile Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması, Kente Refah Aktarılması Yaratmış Olabilir mi?”, **Planlama Dergisi**, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4, 1996, s.20-24
- Tekel, Ayşe .“ Kentsel Rantın Oluşumu, Düzenlenmesi ve Yönlendirilmesinde Planlama ve Planlama Yönetiminin Rolü”, **Yerel ve Kentsel Politikalar**, Konya: Çizgi Kitabevi, 2003, s.65-70
- Tekeli, İlhan. “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenlenme Olanakları Üzerine”. **Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği 6. Teknik Semineri**, Sarıyerme, 30 Ekim- 3 Kasım 1992, s.128-146.
- Tekeli, İlhan. **Kent Planlaması Konuşmaları**, Ankara: TMMOB Yayınları, 1991.
- Tekeli, İlhan. **The Development of the İstanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning**, İstanbul: IULA-EMME, 1994.
- Turan, Güven. “Nerelisiniz?”, Kent ve Kültürü, **Cogito**, Yaz Dönemi 1996, s 5-6.
- Türkoğlu, Kamutay. **Kentsel Toprak Mülkiyetini 3 Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar**, Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını, 1998.
- Usta Ali, **Kişisel Görüşme**, 2006
- Yüzer, Ali. “*İstanbul’da Sanayi Yerleşmeleri ve Yer Değiştirme Eğilimleri ile ilgili Bir Araştırma: Kazlıçeşme Örneği.*”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1993.

KİŞİSEL BİLGİLER

İsim **MÜDERRİSOĞLU BURCU**
Adres **25, Çobanyıldızı sokak, 34100,İstanbul, Türkiye**
Telefon **0090 536 510 01 50**
Fax **0090 216 411 95 93**
E-mail **bmuderrisoglu@yahoo.com**

Uyruk TC
Doğum Tarihi 06/10/1979

İŞ DENEYİMİ

- Tarihler **2005-**
- Kurum Adı **İstanbul Büyükşehir Belediyesi- İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi**
 - Bölüm **Sanayi Departmanı**
 - Pozisyon **Şehir Plancısı**
- Tarihler **2000 – 45 GÜN STAJ**
- Kurum Adı **Samsun Büyükşehir Belediyesi**
 - Bölüm **Planlama Departmanı**
 - Pozisyon **Stajyer şehir plancısı**

EĞİTİM

- Tarihler **2003-2004**
- Kurum Adı **Mimar Sinan University—London Southbank University**
Post-Graduate Certificate Programme in International Urban Regeneration Studies
- Kazanılan Beceriler **Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm uygulamalarında AB ve UK konseptinin AB politikaları dahilinde kavranması ve Türkiye deki Kentsel Dönüşüm için yaratıcı fikirlerin oluşturulması**

- Tarihler **2003-....**
- Kurum Adı **Marmara Üniversitesi- Kamu Yönetimi Bölümü- Mahalli İdareler ve yerinden Yönetim Yüksek Lisans programı**
- Kazanılan beceriler **Ana Çalışma Konusu: Kentsel Rantın dönüşümü ve yerel yönetimler**

- Tarihler **1997-2002**
- Kurum Adı **Yıldız Teknik Üniversitesi- Mimarlık Fakültesi- Şehir ve Bölge Planlama Bölümü- Lisans Eğitimi**
- Kazanılan beceriler **Kent Planlarının üretilmesi, kent mekanı üzerinde üst ölçek stratejik karar ve siyasaların üretilmesi ve kentin ana aktivite alanlarının kararlarının verilmesi**

KİŞİSEL YETENEKLER

YABANCI DİLLER

- Okuma
- Yazma
- Konusma

İNGİLİZCE

Cok iyi

Cok iyi

İyi

ÜYE OLUNAN DERNEKLER

ÇEKÜL

AKADEMİK ÇALIŞMALAR

International Gazimagusa Meditriology Symposium
East Mediterrean University- Poster Paper
Urban regeneration: London-İstanbul İn Eu Harmonization

28, Şehircilik Kollokyumu

ODTÜ-Bildiri

Avrupa Birliği'nin Toplum tabanlı Kentsel Dönüşüm Projelerine
Yaklaşımı ve Uygulamaların Türkiye'deki etkinliği

Isocarp. 41. World Congress

Making Spaces for Creative Economy- Paper

Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Creating Spaces for Innovative
Economies

TEKNİK BECERİLER

Microsoft Office, Autocad, Photoshop(temel), Freehand (temel)