



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**İMAR RANTININ OLUŞUMU  
YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**Ayşe PURTAŞ**

**Tez Danışmanı  
Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI  
TAŞINMAZ HAKLARI YÖNETİMİ**

**OCAK 2020**



**İMAR RANTININ OLUŞUMU  
YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**Ayşe PURTAŞ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI  
TAŞINMAZ HAKLARI YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**OCAK 2020**

Ayşe PURTAŞ tarafından hazırlanan “İmar Rantının...  
Olusumu... Yenimahalle İlçesi... Susuz Mahallesi... Örneği...” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri  
tarafından OY BİRLİĞİ / ~~OY ÇOKLUĞU~~ ile Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi  
Tasınmaz... Geliştirme..... Anabilim Dalında  
Tasınmaz... Hakları... Yönetimi... Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul  
edilmiştir.

**Danışman:** Unvanı Adı SOYADI Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ

Anabilim Dalı, Üniversite Adı

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~



**Başkan :** Unvanı Adı SOYADI Doç. Dr. Ayşe KAVUNCU YILDIZ

Anabilim Dalı, Üniversite Adı

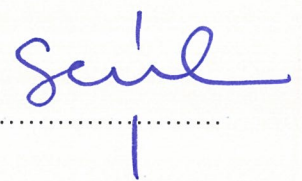
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~



**Üye :** Unvanı Adı SOYADI Doç. Dr. Sevil Mine TÜRK

Anabilim Dalı, Üniversite Adı

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~

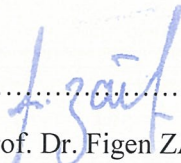


Tez Savunma Tarihi: 28/01/2020

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine  
getirdiğini onaylıyorum.

Prof. Dr. Figen ZAFİF

Enstitü Müdürü



## ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Ayşe PURTAŞ

28.01.2020



İMAR RANTININ OLUŞUMU  
YENİMAHALLE İLÇESİ SUSUZ MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Ayşe PURTAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Ocak 2020

**ÖZET**

Günümüz kentine baktığımızda çarpık ve gelişigüzel bir kentleşme görürüz. Bunun nedenini irdelediğimizde kentin çeperinde kalan arazilerin kentin gelişme hızıyla birlikte kentin içinde kalması ve bu arazilerin imar uygulamalarıyla aşırı değerlendirildiğini görürüz. Bunun sonucunda da arsa sahiplerinin taşınmazlarından büyük bir gelir elde ettiğini ve durumda imar rantını oluşturur. Çalışma bütününde, seçilen örnek alan olan Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi'ndeki rantın oluşum süreçleri, bilhassa tarım arazilerinin imar uygulamalarıyla gerçekleşen dönüşümlerinin taşınmazın fiyatına nasıl etki ettiğinin gösterilmesi hedeflenmiştir. Mezkur sebeplerden ötürü imar rantının etki alanı içinde rant kuramları sunulmuştur. Rant ile ilgili perspektif bir bakış açısı verilip, arazi dönüşümünün nasıl gerçekleştiği ve etkileri anlatılmaya çalışılmıştır. Mezkur veriler ışığında Susuz Mahallesi'nde toprağın ve tarım arazilerinin imar uygulamasına alınarak arsaya dönüştürülmesinin sebepleri sunulmuş ve temelinde yatan sebebin rant olgusu olduğu tespit edilerek açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmada tarım arazilerinin rantsal baskıyla karşı karşıya oldukları ispatlanmış ve kentin gelişiminin planlı olarak yapılması için engel teşkil eden bu baskıların tesiriyle vücut bulmuş yerleşimlerin gelişimleri üzerine önemli bir neden olarak da sunulabilir.

Bilim Kodu : 51001  
Anahtar Kelimeler : Kentsel ve tarımsal rant teorileri, tarım alanları, kentsel arsa değerleri  
Sayfa Adedi : 107  
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ

FORMATION OF ZONING RANT  
YENİMAHALLE DISTRICT SUSUZ NEIGHBORHOOD EXAMPLE

Master Thesis

Ayşe PURTAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY  
GRADUATE EDUCATION INSTITUTE

January 2020

**ABSTRACT**

When we look at today's city, we see a distorted and random urbanization. When we examine the reason for this, we see that the lands remaining on the perimeter of the city remain within the city along with the speed of development of the city and that these lands are over-valued by the zoning practices. As a result, the land owners generate a large income from the immovable properties and in this case constitute the zoning rent. In the whole study, it is aimed to determine the formation processes of rent in Susuz Neighborhood of Yenimahalle District which is the selected sample area, especially how the land transformation in agricultural areas is realized and how this is reflected on the land values. For the stated reasons, rent theories are included in the conceptual framework of land rent. After providing a brief theoretical framework on the subject, it was tried to show how and to what extent the transformation process took place. In line with these studies, the reasons of land use in the Susuz neighborhood and the opening of agricultural areas to the urban land were revealed and it was tried to put forth that the fact of rent was in essence. Thus, this study proves the existence of rent pressure on agricultural areas and can be shown as a powerful factor for the development of the settled settlement with the direction of this pressure which prevents the healthy planning of the city.

Science Code : 51001  
Key Words : Urban and agricultural rent theories,  
Page Number : 107  
Supervisor : Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ

## TEŞEKKÜR

Çalışmamın her aşamasında bana destek olan, bilgi ve deneyimleri ile yol gösteren bilimsel desteği, şahsi hayatımda da manevi desteği ile her zaman yanımda olan, öğütleri ile yolumu aydınlatan kıymetli tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ'e ve lisans ve yüksek lisans eğitimimdeki sorumluluklarımı her daim anlayışla karşılayan kıymetli hocam Doç. Dr. Ender GÜLER'e minnettar kalacağım. Öğrenim hayatım boyunca beni maddi ve manevi olarak destekleyen ve hep yanımda olan Babam Bilal PURTAŞ'a, Annem Nezihe PURTAŞ'a, Ablam Ebru PURTAŞ'a, Kardeşim Emre PURTAŞ'a ve tecrübesini eksik etmeyen desteğini her zaman hissettiğim değerli yol arkadaşım Oğuzhan GÜRLEK'e yürekten teşekkür ederim. Bu tezi, öğrenim hayatım boyunca desteklerini esirgemeyen ve beni bir şekilde gördüğüne ve gurur duyduğuna inandığım Rahmetli Anneannem Feride AKSU ve Dedem Geriş Mehmet PURTAŞ'a ithaf ediyorum. Bu süreçte maddi ve manevi desteğini esirgemeyen tüm arkadaşlarıma da çok teşekkür ederim.

Ayşe PURTAŞ  
Ocak, 2020



## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>TEŞEKKÜR.....</b>	<b>vi</b>
<b>İÇİNDEKİLER.....</b>	<b>vii</b>
<b>ÇİZELGELER DİZİNİ.....</b>	<b>x</b>
<b>ŞEKİLLER DİZİNİ.....</b>	<b>xi</b>
<b>KISALTMALAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
<b>1. KENT VE KENTLEŞME .....</b>	<b>5</b>
1.1 Kavramsal Açıklamalar.....	5
1.2 Türkiye’de Kentleşme.....	8
1.2.1 Kentleşme Politikaları .....	12
1.2.2 Kentleşmenin Nedenleri .....	16
1.2.3 Kentleşmenin Sonuçları .....	16
<b>2. ARAZİ RANTI ve RANTA İLİŞKİN KURAMLAR.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 Arazi Rantı ve Kavramsal Açıklamalar .....</b>	<b>19</b>
2.1.1 Adam Smith’de Rant.....	20
2.1.2 David Ricardo’ya göre Rant.....	21
2.1.3 Karl Marx’ ta Rant .....	23
2.1.3.1 Farklılık Rantı (Diferansiyel Rant).....	24
2.1.3.2 Tekel Rantı .....	24
2.1.3.3 Mutlak Rant .....	25
2.1.4 Von Thünen’e göre Rant .....	26
2.1.5 Neo-Klasiklerde Rant .....	27
2.1.6 Henri Lefebvre ve David Harvey’ in Kentsel Rant Görüşü .....	28
<b>3. KENTSEL RANT VE OLUŞUM SÜREÇLERİ ve MÜLKİYET İLİŞKİLERİNE GÖRE TAŞINMAZLAR .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1 KENTSEL TOPRAK RANTI KAVRAMI .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1.1 MÜLKİYET KAVRAMI.....</b>	<b>32</b>
3.1.1.2 Kavramsal mülkiyet hakkı ve tarihsel gelişimi .....	32
3.1.1.3 Mülkiyet ilişkilerine göre taşınmazlar .....	33

3.1.1.4 Müstakil (bağımsız veya ferdi) mülkiyet.....	37
3.1.1.5 Kat mülkiyeti .....	37
3.1.1.6 Ortak mülkiyet (birlikte mülkiyet) .....	38
3.1.1.7 Paylı (müşterek) mülkiyet .....	38
3.1.1.8 İştirak halinde mülkiyet .....	38
3.2 KENTSEL TOPRAK RANTLARININ OLUŞUM SÜREÇLERİ VE KENTSEL PLANLAMA .....	39
3.2.1 Arsa ve Arazide Değer Artış Aşamaları.....	39
3.2.2 Toprak ve Arsa Spekülasyonu.....	40
3.2.3 Kentsel Planlamanın Rant İlişkilerindeki Rolü .....	43
3.3 KENTSEL RANTIN ENGELLENMESİ .....	44
<b>4. İMAR PLANLARININ UYGULANABİLİRLİĞİ AÇISINDAN VE KENTSEL RANTIN KAMUYA KAZANDIRILMASINDA DÜNYADA VE TÜRKİYEDE KULLANILAN ARAÇLAR.....</b>	<b>47</b>
4.1. Parasal (mali) Uygulama Araçları.....	47
4.2 Parasal (mali) Olmayan Uygulama Araçları.....	51
4.3 İmar Planı .....	55
4.4 İmar Planı ve Uygulamaları .....	56
4.5 Ülkemizde İmar Planlarının Uygulanmasıyla Kentsel Rantın Kamu Üzerinde Kalması İçin Kullanılan Araçlar.....	56
4.6 İmar Affının (barışının) İmar Rantı Kapsamında Değerlendirilmesi.....	58
<b>5. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI.....</b>	<b>61</b>
5.1 Yenimahalle İlçesi Tarihsel Coğrafya .....	61
5.1.2 Coğrafi konum.....	65
5.1.3 Sosyal ve ekonomik yapı.....	65
5.2 1980 öncesi Dönem Planlama Gelişimi ve İmar Hareketleri.....	67
5.2.1 Jansen İmar Planı .....	68
5.2.2 Yücel-Uybadin Nazım İmar Planı .....	69
5.3 1980 Sonrası.....	71
5.4 Yenimahalle-Susuz Tarım Arazilerinin İmar Parsellerine Dönüşüm Süreçleri.....	76
5.4.1. 2000 Yılı Islah İmar Planı .....	80
5.4.2. 2008 yılı Susuz (Saklıkent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi) İmarı .....	81
5.4.3. 2014 yılı Susuz (Kızılırmak İsale Hattı) İmarı .....	83
5.4.4. 2015 Yılı Susuz (Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı) İmar Planı	84

5.4.5. 2018 yılı Susuz (Koruma Amaçlı İmar Planı ve Çevre Düzenleme Projesi) İmar Planı.....	89
5.5 Susuz' daki Tarımsal Alanlarda El Değiştirme / Arazi Değerleri .....	92
5.6 Kentsel Arazi Değer Artışının Homojen Fiyat Aksları ve Yerinde Yapılan Çalışmalar Çerçevesinde Değerlendirilmesi .....	94
<b>SONUÇ .....</b>	<b>97</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>101</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>107</b>



## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1 Türkiye Ekonomisinde Büyümenin Dönemlenmesi, 1923–1946 (Pamuk, 1999: 33-40).....	10
Çizelge 2 Kentleşmeye ilişkin bazı unsurların dönemler bazında geçirdiği değişimler (Tekeli, 2008: 240). ....	15
Çizelge 3 Adam Smith'in Genel Sınıflaması (Divitçioğlu 1982: 269). ....	20
Çizelge 4 Tarih boyunca mülkiyet kavramındaki değişimler (Tankut, 1990: 283). ....	33
Çizelge 5 Taşınmaz Malların Sınıflandırılması (Başer, 2002: 124).....	36
Çizelge 6 Kentsel büyüme biçiminin arsa spekülasyonunun doğurduğu değerler sınıfsal dağılımına etkisi (Geray 1973). ....	43
Çizelge 7 Çizelge Nüfus (Şubat 2013) .....	67
Çizelge 8 Susuz 2018 İmarın Dop Oranları Hesabı. ....	91

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Malik-Arazi-Toplum Arasında Mülkiyetin Hukuki bir İşleme Dönüşümü. ....	33
Şekil 2 Mülkiyet hakkının türleri. ....	34
Şekil 3 Taşınmaz mülkiyetinin sınırları. ....	35
Şekil 4 Arazinin arsaya dönüşümünde değer kazanma kademeleri (Geray, 1973). ....	42
Şekil 5 Yenimahalle'de Verilen İlk Tapu (1950). ....	61
Şekil 6 1950 Yılında Yapılan Evlerin İlk projesi. ....	63
Şekil 7 TCDD Çiftlik İstasyonu – 1910. ....	63
Şekil 8 Akköprü - 1895. ....	63
Şekil 9 Ankara Şehri İmar Planı. ....	68
Şekil 10 Jansen İmar Planı. ....	69
Şekil 11 Ankara 1990 Nazım Planı. ....	71
Şekil 12 Şekil 12 Ankara 2015 Yapısal Plan Şeması. ....	72
Şekil 13 Ankara 2025 Nazım İmar Planı Önerisi. ....	73
Şekil 14 Şekil 1 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı. ....	75
Şekil 15 1923–1954 Ankara’ında Konut Alanları: Hızlı Mekânsal Yayılma. ....	77
Şekil 16 1954–1980 Ankara’ında Konut Alanları: Doğaçlama Mekânlar. ....	78
Şekil 17 1980’den Günümüze Ankara’da Konut Alanları: Büyüme ve Dönüşüm. ....	79
Şekil 18 Barış Gazetesi. ....	87
Şekil 19 Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Pafta İndeksi. ....	88
Şekil 20 84370 nolu parselasyon planı. ....	91

## KISALTMALAR

AAD	Arsa ve Arazi Düzenlemesi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AOÇ	Atatürk Orman Çiftliği
ASU	Ankara Sular İdaresi Umum Müdürlüğü
ATB	Asya Takas Birliği
AVM	Alış Veriş Merkezi
BYKP	Beş Yıllık Kalkınma Planı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
HRT	Harita
İHT	İmar Hakkı Transferi
KDGPA	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı
KD.	Kadastro Parseli
KDP	Kentsel Dönüşüm Projesi
KOP	Kamu Ortaklık Payı
MD.	Madde
MÖ	Milattan Önce
OECD	Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
TED	Teknoloji, Eğlence ve Tasarım
SKT	Sosyo-Kültürel Tesis Alanı
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TMK	Türk Medeni Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyatları Endeksi
VB	Ve benzeri
YKB	Yapı Kayıt Belgesi
YY	Yüzyıl

## GİRİŞ

Günümüz kentine baktığımızda birçok unsurun birbiriyle bağlantılı olduğunu görürüz, ulaşım, altyapı, teknoloji, teknik, ekonomik, kültürel, emek gibi tüm unsurları barındırdığı için oldukça karmaşık yapıdadır. Kentin sermaye birikimi içinde üstlendiği rol sebebiyle rant değerlenmiş ve zaman içerisinde *kent arsası* mühim derecede önemli bir hal almıştır. Kentsel arazi yani arazi rantı üzerinde yaşanan çatışmalar kentsel gelişme süreci içerisinde ayrılmaz bir parça haline gelmiştir. Kentin çevresinde bulunan tarımsal alanlar kentsel arsa yaratılmasının altılığını oluşturduğu için kentin nüfus artışı ve sermayedarların yatırımlarına mekân sağlaması yönünden önemli bir yeri vardır. Toprak rantı, arazi rantı, arsa rantı olarak da isimlendirebiliriz her ne isimde kullanılırsa kullanılsın bu rant çeşidi kentsel gelişme ve toplumsal süreçlerde etkin bir rolü vardır.

Konunun daha iyi anlaşılabilmesi bakımından tarımsal ve kentsel arazi tanımlarının verilmesinde yarar vardır. Tarımsal arazi, tarımsal bir ürün üretilmesi açısından kullanılmakta olup, değeri üretebileceği tarımsal ürünün çeşidi ve miktarına göre oluşmaktadır. Kentsel kullanım için pek cazip değildir bununla birlikte arsa ise planlanabilmek için altyapısı hazırlanmış ve üst yapıya ilişkin imar hakları ile donatılmış arazi olup yapılaşmış alanların yakınında veya içinde de olabilir.

Tekeli (1982)'ye göre kentsel arazi, henüz arsaya dönüşmemekle birlikte imar hakkı için beklenti içine girilmiş ve spekülasyona konu olmaya başlamış arazidir. Kentleşmenin başlamış olduğu yerlerde yapılaşmaya ayrılan ve kentin sağladığı imkanlardan faydalanacak yeryüzü parçası şeklinde tanımlanabilecek kentsel arazi arsa ile eş anlamlı kabul edilebilir. Araziden arsaya dönüşüm süreci mevzuatta tanımlı ve belirgin değildir. Bunun doğal bir sonucu olarak da oluşan değer artışı ya da kentsel rant genelde görmezden gelinmiş olup, yalnızca arsa ve arazi düzenlemeleri uygulamalarında bir ölçüde kamuya dönüşü sağlanabilmektedir (Tekeli, 1982: 345).

Merkezi ve yerel yönetimler, arsaya dönüşüm için altyapı düzenlemesini de kapsayacak biçimde bir dizi işlemler yürütmekte ve harcamada bulunmaktadır. Yapılan bu harcamalar, kentsel kullanıma özgülenmiş arsalarda değer artışı olarak kendini göstermektedir. Özetle değer artışını “araziden arsaya dönüşüm sürecinde görülen değer artışının kaynağı doğrudan kamunun yaptığı alt yapı ve üst yapı ile ilgili işlem ve eylemler” şeklinde tanımlamaktadır. Bunun yanında, kentsel kullanıma özgülenmiş arazide tarımsal

Üretim yaplamadğı için oluşan kayıplar da topluma yüklenmektedir. Tarımsal arazinin arsaya dönüşümü yapılan planlama eylemleriyle oluşmaktadır (nal, 2002: 106).

Arazi rant da yukarıda bahsettiğimiz gibi serbest piyasa ekonomisinde kentin gelişimi için mühim ve yok sayılamaz bir parçasıdır. Bu süreçte de yaşanan çatışmaların ana kaynağıdır diyebiliriz. Taşınmaz piyasasında mevcut koşullarda alım-satım bedelleri, piyasa değeri olarak tanımlanır. Taşınmazlar için pek çok plan yapılıp birçok politika üretilmektedir. Fakat bu üretilen politikaların bir modele oturtulamamas sonucunda ise yine pek çok sorunla karşılaşılmaktadır. Bu sorunların başında taşınmazların değerlemesindeki eksikliklerden kaynaklanan arazinin denetim altına alınamamasından kaynaklanmaktadır.

Kentin gelişiminin ortaya çıkardığı kentsel büyüme kamu tarafından alınan idari kararlar tarımsal arazinin kentin içerisinde kalmasına veya girmesine sebep olmaktadır. Hızlı artan nüfusla da taşınmaz arzını yükseltme imkn sınırlı olacağından, kentsel arazi sınırlı (kıt) bir kaynak haline gelmektedir. Bu da taşınmazların değerini sürekli yükseltmektedir. Bu sebeple de tarım arazileri imar parselli arazilere dönüştürülmekte hem toplumu hem de kamuyu rahatlatmaktadır. Bu dönüşümle artan taşınmaz değeri de ülke ekonomisi için vergi olarak geri dönmektedir.

Serbest piyasa ekonomisinin giderek ekonomik olarak zayıflaması ve bunun neticesinde yeni pazar alan bulmak amacıyla kente ve imar rant olgusuna yönelik eğilim göstermiştir. Bugüne baktığımızda kentteki tarımsal topraklar için pek çok mücadele yaşanmakla birlikte imar rant kentin gelişimini şekillendiren çok önemli bir etken olmuştur. İmar rant oluşumunun incelenmesi tarla vasıflı taşınmazların piyasa fiyatlarıyla arsa vasıflı taşınmazların piyasa fiyatlarının karşılaştırılması ve değer farklılıklarının ortaya konulması başlangıç olacaktır.

İmar rantnn oluşumu üzerine pek çok rant teorisi ortaya atılmıştır. Bu kapsamda 1960 yılında ilk olarak William Alonso alışmalar yapmıştır fakat varsayımlarının tutarsız olması ve gerçeği göstermemesi sebebiyle yetersiz kalmıştır ve bu konuda eleştiri almıştır. Bu konuyla ilgili yapılan çalışmalarda gerçeği yansıtmayan varsayımlar olması imar rant teorilerinde eksiklikler olduğunu gösterir.

Türkiye’ de ki İmar uygulamalarına baktığımızda daha çok rant engellemek amacıyla uygulamalar yapıldığı görülür. Bunlardan başlıcaları, emlak vergisi, kamulaştırma işlemi 18. madde uygulaması, DOP gibi araçlarla yapılır. Bunların içerisinde Düzenleme Ortaklık Pay en sağlamc diyebileceğimiz önleyici araçtır. Burada önemli husus devlet özel mülkiyetli bir



taşınmaza yüzde 40'ına el koymasdır. Bu durum devlet-vatandaş ilişkisinde büyük sıkıntılar yaratabilecekken taşınmaz sahibi vatandaş uygulamaya önemli bir hak kaybı yaşamadıkça itiraz etmediği görölmüştür.

Çalışmanın konusu olan *İmar Rantının Oluşumu* ya da diğer bir ifade ile tarımsal arazilerin kentsel arsaya dönüşümünde rant kavramı ve öneminin açıklanması, öncelikle kent, kentleşme, kentsel arsa kavramlarının üzerinde durulacak daha sonra rant teorilerinin açıklanması, mülkiyet hakkı, parasal uygulama araçları, parasal olmayan uygulama araçları, imar planı, imar affı ve daha sonra da örnek alan çalışması gerçekleştirilmiştir. Seçilen örnek alan olan Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi'ndeki rantın oluşum süreçleri, bilhassa tarla vasıflı taşınmazlardaki dönüşümlerle arsa fiyatlarına nasıl etki ettiğinin gösterimi amaçlanmış; oluşan rantın örnek alan içerisinde malikte mi yoksa spekülátörde mi kaldığı, İmar uygulaması süresince yaşanan değişim ve dönüşümler anlatılmaya çalışılmıştır.



## 1. KENT VE KENTLEŞME

Çağımızda kapitalizm varlığını ağırlıklı olarak kentsel rant üzerinden sürdürmektedir. Kentsel rantı anlayabilmek için; kent ve kentleşme süreçlerini incelemek anlamlı olacaktır. Kent literatürde milattan önce 4000’li yıllarda ortaya çıkan bir oluşumdur. Tarihin ilk kentleri Mezopotamya ve Mısırda ardından Mesoamerika ve İndüs vadisinde görülmüştür. Kentleşmenin yönü MÖ 2000’li yıllarda Anadolu’ya kayarken MS 7.yüzyıldan itibaren yeniden Ortadoğu da ve İslam coğrafyasında kent medeniyetleri yükselmeye başlamıştır. MS 11. yüzyıldan itibaren orta çağ kentlerinin yükseldiğini görüyoruz ancak günümüz anlamında kentlerin ilk örnekleri sanayi devrimi sonrasında bugünkü batı Avrupa İngiltere, Almanya civarında başlamıştır. Ardından sanayi devriminin tüm dünyaya yayılmasıyla birlikte günümüz kentleri şekillenmeye başlamıştır.

Bugün dünya nüfusunun önemli bir kısmı kentlerde yaşamaktadır. Özellikle sanayileşmiş gelişmiş ülkelerin nüfuslarının yüzde 90’ları kentlerde yaşarken az gelişmiş ve gelişmekte olan kentlerde metropoller ortaya çıkmaya başlamıştır. Biz bu çalışma da öncelikle kente ve kentleşmeye ilişkin kavramsal bazı açıklamalar yapmak zorundayız. Kentin bugüne kadar pek çok açıklaması yapılmıştır. Başlangıçta kenti bir özelliğiyle açıklayan teoriler görülürken sonraları ve günümüzde kapsayıcı kent tanımları yapılmaktadır. Mesela bazı düşünürler kenti sadece ticari merkez, bazı düşünürler sadece idari merkez, bazı düşünürler dini merkez olarak tanımlamışlardır. Günümüz kentlerine bakıldığında bu açıklamaların yeterli olmadığını rahatlıkla görebiliriz.

### 1.1 Kavramsal Açıklamalar

Kent kavramı, sürekli değişen ve gelişme içerisinde bulunan toplumun temel ihtiyaçları barınma, iskân, iş, ulaşım, dinlenme ve eğlenme gibi türlü ihtiyaçlarını karşıladığı, hizmet sektörünün yoğunlukta olduğu ve çok az insanın tarım ve hayvancılıkla uğraştığı, nüfusu köye göre daha yoğun olan yerleşim birimidir. Mübeccel Kıray kent kavramını, “Tarımsal olmayan üretimin yapıldığı ve daha önemlisi, hem tarımsal hem de tarım dışı üretimin ve dağıtımın yapıldığı kentsel fonksiyonların toplandığı belirli, teknolojik gelişme seviyelerine göre büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme birimleri” olarak tanımlamaktadır (Kıray, 1972: 9).

Keleş (1998)'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 birimidir (Keleş, 1998: 224).

Görüldüğü üzere kente ilişkin çağdaş tanımlar kentin nüfusu olarak yoğun tarım dışı faaliyetlerin ağırlık kazandığı nüfusun heterojenleştiği insan ilişkilerinin çoğulculuğu noktalarında ağırlık kazanmaktadır. Kent tanımından sonra toprak rantı ile ilişkili olarak kentleşme kavramının da tanımlanması gerekmektedir. Kentleşme süreci ve tanımına ilişkinde çok farklı açıklamalara rastlamak mümkündür.

Mesela Keleş (1998)'in tanımlaması ile sanayileşmeye 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. 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 artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde köy nüfusunun kentlere yönelmesi kentleşmeye neden olmaktadır (Keleş, 1998: 224).

Kentin yerleşim merkezinin dışında olan tarım alanları kentin genişlemesi sebebiyle çeşitli planlama kararları ile kentsel/ticari arsaya dönüştürülerek yeni yerleşim yerleri açılması sağlanmaktadır. Bu süreç içerisinde yaşanan rant olgusunu açıklamakta yarar olacaktır. Bu sebeple çalışma kapsamında Ankara-Yenimahalle Susuz yerleşmesindeki dönüşüm süreci incelenerek, Türkiye'nin kentleşme süreci ve İmar çalışmaları, kentleşme olgusu, imar rantının oluşumu, ekonomik özellikleriyle birlikte kentsel arsanın son durumu, ticari arsa, rant ve imar planları gibi konular işlenerek gösterilmeye çalışılmıştır.

Kentleşme kavramı, Sanayi Devrimi'nin getirdiği sanayileşme sonucunda ortaya çıkmıştır. Bu sebeple kentleşme modern dönemdeki ayırıcı nitelikli bir olaydır. Sanayileşme beraberinde ortaya çıkan kentleşme ile kırsal alanlarda yaşayan insanlar kentsel alanlara göç etmeye başlamışlardır (Fıratlı, 1999: 58).

Kırsal yaşamda belirli bir bedel karşılığında çalışmaya veya kente göçe zorlayan bu dönem tarım ya da hayvancılıkla uğraşanların mülksüz kalmasına tarımsal arazilerin sanayi

alanlarına dönüşmesine sebebiyet vermiştir. Tarihte baktığımızda arsa ve arazi malikleri, devletler, hükümetler ve işçiler değişse de sanayileşme, bilhassa kentin biçimlenmesinde ve sosyal yapı içerisinde etkileyici unsur olarak görevini devam ettirmiştir.

Günümüz kentleri sanayi sonrası kentler olduğu için ya da kentleşmenin en önemli sebebi sanayileşme sayıldığı için biz burada sanayileşme kavramını da tanımlamak zorundayız. Sanayileşme; temelleri İngiltere’de atılmış ve tüm dünyanın dikkatini fazlasıyla çekmiş, her ekonominin içinde yer alınmasını gerekli kılmaktadır. Bilhassa ülkemiz gibi geri kalmış, ağır sanayi hamlesi yapamamış olması durumu dikkate alındığında sanayinin var olan önemi yok sayılamaz. Türkiye’de geçmişten bugüne kadar bakıldığında siyasi krizler, finansman yetersizliği, yanlış sanayi hamleleri ülkeyi içinden çıkılmaz bir duruma sokmuş ve bu sanayi çöplüğünü işe yaramaz atıl kaynaklarla dolu bir yapıya büründürmüştür. Sanayileşme bir ülkenin gelişmesinde ve ekonomik yapısında her olaydan ve konudan daha fazla öneme sahiptir. Ayrıca yapısı itibariyle her ülkenin kaderinde etkin rol oynamaktadır.

Sanayileşme süreciyle birlikte eski usuller terk edilmiş ve yerlerine daha etkin usullere geçilmiş olup, yeni ürünlerin üretilmeye başlanması yeni yaşam tarzlarının da ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Tüm bunların oluşması içinde kalkınmanın hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesi bilim ve teknolojinin, sanayileşme yolunda önemli aracı haline gelmektedir.

Kentleşme kavramı yalnızca kentte yaşayan insan sayısının ya da yapıların artmasını olarak değil de bilmukabele teknolojinin gelişimi ve sanayileşmenin artmasıyla kente yaşanan göçün kırsal alandaki nüfusa göre daha ekonomik, sosyal, kültürel ve teknolojik ilişkileri olan kentte kendisini adapte etmeye uğraşırken diğer yandan da kırsaldaki alışkanlıklarından koparak kente uyum sağlamaya başlama sürecidir.

Kentleşme ile birlikte kentin giderek büyümesi kentsel arsanın da artmasına sebebiyet verir, kentsel arsanın çoğalmasıyla da, bu parsellerde imar rantını meydana getirir. Bu nedenle kentleşme olgusu, imar rantının oluşumunu açıklarken mühim ve evveliyetli bir unsur olarak zuhur etmiştir.

## 1.2 Türkiye’de Kentleşme

Türkiye kentleşme sürecine geç girmiş bir ülkedir. Hatta başlangıçta Türkiye kentleşmesi sanayileşmeden bağımsızdır. Uzunca bir dönem Türkiye kentleşme tarihi bir göç tarihi olarak da algılanabilir. Bu göçlerin önemli bir kısmı 1950'lere kadar sanayileşmeden bağımsızdır. Türkiye geliştirmekte olan bir ülke durumunda olduğu için Türkiye kentleşmesi sanayileşmiş ülkeler kentleşmesine birebir benzemezdir.

Kentleşmenin temel nedenlerini incelediğimizde bunları ekonomik nedenler, teknolojik nedenler, siyasal nedenler ve sosyo-psikolojik nedenler olarak sıralayabiliriz. Ekonomik nedenler, ilk başlarda; makinenin tarıma girmesiyle birlikte seri üretime geçilmesi tüketimin artması ve bu üretim fazlası ürünü de satılacağı alan kent mekânı olarak tanımlanmıştır. Bunlarla birlikte, tarımda makinalı araçların kullanılması, tarımda çalışan insan gücünün azalmasına neden olmuştur. Bu da kentlere zorunlu göçü meydana getirmiştir. Dünyada ve Türkiye olduğu gibi kentleşmeyi en çok etkileyen temel etken kırdan-kente göç olmuştur.

Ülkemizdeki kentleşme sürecinin ortaya çıkışının temel nedeni, tarım sektöründe başlayan modernizasyon ile kırsal kesimdeki emek talebinin azalması ile tarım sektöründeki istihdamın tarım dışı alanlara, özellikle sanayi ve karmaşık iş örgütlerinin yer aldığı kente akınıdır (Kıray, 1982: 57-66). İtici ve çekici olmak üzere iki ana başlık altında incelenen göçe neden olan faktörlerden, İtici faktörlerin başında “tarımsal mekanizasyon kavramı” gelmektedir. Nitekim 1947'deki Truman doktrini ve Marshall yardımı sonucunda Türkiye'ye çok kısa sürede 40.000'den fazla traktör girmiş ve ülke tarımında mekanizasyonu tetiklemiştir. Tarım sektöründe gerçekleşen bu hızlı mekanizasyonun bir sonucu olarak tarım sektöründe istihdamı sağlanan nüfusun büyük bir bölümü, geçim kaygısı ile tarım dışı alanlara yönelmek zorunda kalmıştır (Tekşen, 2003: 42). Yine bu dönemde yapılan yeni yollar ile ulaşım altyapısının geliştirilmesi de bu göç hareketini destekleyen temel etkenlerden olmuştur. Ancak kimi düşünürlere göre, göçün temel nedenini sadece kırsal kesimde tarım sektöründe makineleşme ile izah etmek yanlış ve doğru olan, kırsal kesimdeki mülkiyet düzeninin aldığı yeni biçimlerdir (Tekeli, 1982: 87). Yine benzer şekilde Sencer'de kentleşmenin temel dinamiğini, kırsal alanda oluşan yapısal değişimlere ve diğer faktörlere bağlamaktadır (Tekeli, 1979: 37). Burada kastedilen ekilebilir toprakların bölünerek çoğalması ve kişi başına düşen tarım arazisi miktarının ölçek açısından ekip-biçme için verimli olmaktan çıkmasıdır. Tekşen'e göre ise göçün temel nedeni çekici faktörler olan kent

ve kentin imkânları hakkındaki bilgilerin artmasıdır. Ona göre, Özellikle 2. Dünya savaşı sonrası dönemde dışa açılma ve küresel bütünleşme politikaları sonucunda ulaşım ve haberleşme alanlarında kaydedilen gelişmeler kent hakkında bilgilenmeyi artırıcı ve kente göçü teşvik edici bir rol oynamıştır (Tekşen, 2003: 42-43).

Kentin imkânları hakkında bilginin artması ise kentleşmeyi arttırmaktadır. Alt yapı ve ulaşım, eğitim ve sağlık, iş yeri kurmak için elverişli arsa, pek çok yardımcı hizmet, araştırma ve eğitim kolaylıkları zamanla kentin nüfus yapısını ve niteliğini şekillendiren etkenlerdendir.

Türkiye kentleşmesinde uygulanan kentleşme politikalarının kısmi de olsa rolü bulunmaktadır. Cumhuriyetin kurulması sonrasında 1930'lardan itibaren kentleşme politikasına ilişkin yasal düzenlemelerde yapılmaya başlanmıştır. 1933 Yılında ilk olarak memleketimizde imar ve inşaat faaliyetlerini düzenleyen temel yasa 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunuyken kentteki gelişime ayak uydurulabilmesi için ve kentteki yeniliklere uyum sağlaması gayesiyle 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu yayımlanmıştır. Kanunda, kentin şekillenmesi bakımından geniş yetkiler barındırmakta, şehir ve bölge planlaması açısından detaylı revizyonlar içermektedir. İmar planları nazım imar planı ve tatbikat imar planı diye ayrılmıştır. Planlama yaklaşımının dikkate alınmış olması, kanunun geniş plancılık eğilimini gösterir. Diğer taraftan, kanunla birlikte bir ilk olarak mücavir alan sınırları dışında imar denetimine kolaylık verilmiştir. Ruhsatsız yapı inşa edilmesini yasaklayan önlemler getirilmiştir.

Yeni kurulmuş bu ulus devletinin ilk hedefleri arasında modern ve kalkınmış bir toplum öncelikli temel politikasıdır. 1920'lerin başlangıcı bu süreçte iş gücü ve pazar koşulları, sermaye birikimi, sanayi hamleleri yoktur ve sanayi yoğunluğu hem üretim seviyesi hem de yapısından ötürü oldukça düşüktür. Sınırlı sayıdaki modern fabrikalar, ulaşım sistemleri, bankaların tümü yabancıların elindedir bununla birlikte hemen her alanda güçlü feodal ilişkiler vardır. Kişilerin özel mülkiyet edinmemesi feodal üretim biçimini zorunlu tutmaktadır. Kapitalist mülkiyetlerin olmayışı feodal üretim biçimlerini ve ağalık sistemini sürekli kılmaktadır. Bu şartlar içinde milli ekonominin kurulması ve milli kalkınmanın sağlanması amacıyla bilhassa çalışmalar yapılmıştır.

“Tekeli (2009)’ye göre bu yüksek ekonomik büyüme hızını sağlayan en önemli sektör tarım olmuştur. Nüfusun %80’i köylüdür ve ekonomi tarım önceliklidir. 1924-29 döneminde tarımdaki hızlı artış yıllık ortalama %15’e ulaşan ekilebilir alanların genişlemesiyle elde edilmiştir. Yüksek büyüme hızının ikinci etkeni altyapı yatırımlarıdır. 1924-1938 arasında uygulanan demiryolu politikası altyapı yatırımlarının en önemli alanlarından biri olmuştur.

1924-1940 arasında yeni yapıların gelişmesiyle birlikte altyapı yatırımlarının süreklilik kazanması ekonominin büyüme hızının belli bir asgariden aşağı düşmesini önlemiştir. Yüksek büyüme hızının üçüncü bileşeni sanayidir. 1927 tarihli Teşvik-i Sanayi Kanunu ve 1929 tarihli Gümrük Kanunu 1924-1940 arasında özel kesim sanayisindeki hızlı gelişmenin etkeni olmuştur. Sanayide kamu gelişmesi 1933 sonları ve 1934'te başlamış; kamu yatırımları ithal ikamesi programları ile gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Yeni yatırımlar, o dönemde gayri safi milli hâsılanın %10'u düzeyindedir. Makine teçhizat yatırımları, basit malzeme ve teçhizatlar a yapılmıştır. İnşaatlar demiryolu, basit karayolu, kent yapıları, basit sulama projelerini kapsamaktadır'' (Kuruç, 1993: 554). 1923-1946 yılları arasında ekonomideki büyüme dönemleri Çizelge 1'de izlenebilir.

Ortalama Yıllık Büyüme Hızı (%)	1923–1929	1929–1939	1939–1946	1923–1946
Nüfus	1,70	2,20	1,20	1,90
GSMH	10,30	5,20	-2,00	4,60
Kişi Basına GSMH	8,40	3,00	-3,20	2,60
Tarım	13,60	4,40	-1,40	4,90
İmalat Sanayi	7,20	5,20	-3,00	3,30
İnşaat Hariç Toplam Sanayi	10,20	5,70	-2,60	4,50

Çizelge 1 Türkiye Ekonomisinde Büyümenin Dönemlenmesi, 1923–1946 (Pamuk, 1999: 33-40).

Türkiye' de 1940'larda başlayan demiryolu yapımının bırakılıp karayolu ulaşımına yatırım yapılmaya başlanmıştır ve bu dönemde altyapı yatırımları büyük bir ivme kazanmaktadır. Tarım sektöründe ise 1940'ların ortasından 1955'e kadar traktörün kullanımı sebebiyle gelişme göstermekte 1950'lerden itibaren ekonomik büyüme belirleyicidir ve ulusal gelir artışları kendini göstermeye başlamıştır. Sulama sistemleri, enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmaya başlanması, iletişim yatırımları ve kent yapılarındaki artış ile birlikte altyapı yatırımları 1960 yılına kadar önemli bir gelişme göstermiştir.

Kıray (1998) tarafından bildirildiğine göre; 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 içerisindeki 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 göstermektedir (Müderrişoğlu, 2006: 54).

Büyükşehirlerde yeni konut ve yerleşme alanları talebi büyük bir artış göstermiştir. Arz-talep dengesi birbirini tutmamaya başlamıştır. Bunun en önemli nedeni de 1950 sonrasında nüfus hareketlerinin hızlı artış göstermesidir. Kentsel arazi talebi; kentlere yapılan yoğun göç dönemine bakıldığında ve ülkenin ekonomik yapısı ile ilişkilendirildiğinde yalnızca tarım sektörünün makineleşmesi değil aynı zaman da sanayi sektörünün artan payının da etkili olduğu görülür. 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 gecekonduların yaygın olduğu bilinmektedir (Erder, 2001: 129). 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 vb. konuların kesiştiği önemli bir sektör olmaktadır (Erder, 2001: 129).

Türkiye’nin planlı kalkınma dönemini başlatan ilk kalkınma planı olan Birinci BYKP 1963-1967 yıllarını kapsamaktadır. Bu planlı dönemin ilkinde büyük kentlerin hızla ve dengesiz biçimde kentleşmesine sınırlama getirmek istemiştir. Nüfusun aşırı şekilde toplandığı büyük şehirlerle ilgili yapılan çalışmaların, Bölge Planlaması ile ilgili olduğu belirtilmiştir. Bölgeler arası dengeyi, özellikle sanayi yatırımlarını büyük kentlerin dışına çekerek sağlamayı önermiştir. Bu bölgelerde yeni çekim alanları oluşturularak nüfusun buralara toplanması amaçlanmıştır. Kentlerin büyümelerinin, iş olanaklarıyla orantılı olmasını savunan plan, iş olanaklarını farklı bölgelere yönelterek, büyük kentlerde kentsel arazilerin yasadışı paylaşımını bir anlamda önlemesi amaçlanmıştır. Büyük yatırımlarla nüfusun bu bölgelere dengeli dağılacağı düşünülmüştür.

1963 yılında devreye sokulan ve beşer yıllık aralıklarla ilerleyen kalkınma planlarının Keleş (2002) 1968’de çıkarılan plan hakkındaki görüşlerini “II. Beş Yıllık Kalkınma Planı, yeni bir kentleşme politikası belirlemiş, kentleşmeyi, ekonomik ve toplumsal gelişmenin özellikle sanayileşmenin bir sonucu olarak desteklenmesi gereken bir olgu” şeklinde ifade etmiştir (Keleş, 2002: 703). Kentsel arazi spekülasyonunun önlenmesi amacıyla 1969 yılında

sanayi, turizm, konut amacıyla kamunun elinde stok edilmesi için arsa ofisi kurulmuş fakat bu çaba da yetersiz kalmıştır.

Keyder (2000)'e göre, 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 yadsınamayacak bir gerçek olmaktadır (Keyder, 2000: 192).

Müderrişoğlu (2006)'na göre ise, her tür ulusal düzenlemenin etkisinin kısıtlandığı, sermayenin küresel mantığına meydan okumanın mümkün olmadığı, yatırım yerlerinden tüketim kalıplarına, arsa üretiminden inşaat uygulamalarına kadar uzanan, özel sermaye birikimleri ile belirlenen bir dönem karşımıza çıkmaktadır. Sermayenin uluslararası ilişkileri kentlere yeni işlevler ve vizyonlar yüklemiştir (Müderrişoğlu, 2006: 54).1980 sonrası metropoliten alanlarla, dış ticaret ilişkilerinin yoğun olduğu merkezlerdeki gelişmeler uluslararası bağlantı noktaları olarak kentlerin yeni işlevler kazanmasına neden olmaktadır (Eraydın, 1988: 134).

Eraydın (1988), 1980 sonrası dönem hakkındaki görüşlerini “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...” şeklinde ifade etmektedir (Eraydın, 1988: 134).

### **1.2.1 Kentleşme Politikaları**

Kentleşmeyi açıklarken bir iç göç hareketi olarak adlandırabiliriz. Kırdaki yaşamını terk edip kente gelerek burada hizmet sektöründe çalışan insanların kente adaptasyonlarının incelenmesi kentleşmenin nasıl oluştuğunun anlaşılmasında önemli bir katkısı olacaktır. Kırdan kente göçün yaşandığı ve kentleşmenin başladığı bu dönemde kırsal yaşamda ve kent yaşamında değişikliklere sebebiyet vermiştir.

Türkiye' de yaşanan iç göç hareketini 3 aşamada incelemek gerekir. Birinci aşama 1950'lerde başlayan ve Marshall planlarıyla tarımsal faaliyetlerin desteklendiği dönem diyebiliriz. Fakat yine bu dönemde kente yapılan göç kırsal yaşamın itmesi ile değil kentin çekim gücünün ve yaşam standardının yüksek olması sebebiyle yaşandığını söyleyebiliriz. İkinci göç aşaması 1960 ile 1965 yılları arasında yaşanmış. Bu yıllarda Devlet Planlama Teşkilatının

kurulmasıyla tarımsal alanlarla alakalı yürütülen çalışmalar attırılmıştır. Yapılan çalışmalarda kırın dönüşümü dört farklı şekilde yaşanmıştır. Bunlar;

- 1- Kısmi feodal büyük işletmeler toprak maliki etrafında oluşan büyük işletmeye dönüştürülmesi,
- 2- Eşit toprak mülkiyeti olan bir tarlada icar tutularak, büyük işletmelerin oluşturulması,
- 3- Köylünün başka işlerde uğraşarak geçimini sağlamaya çalışması,
- 4- Köyde toprağını kaybedip yapacak bir iş bulamayan köylünün kente göçüyle, köy nüfusu azalmış ve yalnız yaşlı nüfus kalmıştır.

Üçüncü göç hareketi ise 1985-1990 yılları arasında yaşanmıştır. Kırdan-kente göçler ulaşım, alt yapı, sosyal donatılar kentteki yükün artmasına sebebiyet vermiştir. Fakat birtakım nedenler itibariyle kentte ortaya çıkan bu yükler, belli bir seviyede olmak zorunda kalmıştır. Göçle kente gelen kişilere yeterli iş imkânı sağlayamamış köyden gelenler inşaat işçiliği, apartman görevlisi, şoförlük gibi hizmet sektöründe çeşitli işlerde çalışmış bu yetersiz olanaklarla kentte barınamayarak köyde yaşamını idame ettirmeyi sürdürmüştür. İç göç hareketlerinin dışında 1963 yılında yurt dışına yapılan dış göç hareketleri de büyük kentlerde oluşacak nüfus yoğunluğunun azalmasında büyük pay sahibidir.

Kentte yaşayanlar tarafından bu sürece bakıldığında köyden gelenler kentli yaşamına ayak uyduramayarak ihtiyaçlarını karşılayamamışlardır ve kendilerine kendi olanaklarıyla bir yaşam alanı daha çok getto diyebileceğimiz bir düzen yaratmışlardır.

Göçle kente gelen kişilerin uyum sağlama sürecini 3 kısımda ele alabiliriz. İlk olarak barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kendi kendilerine yaptıkları gecekondular diyebiliriz. İkinci olarak da iş bulamayıp yine kendi kendilerine yarattıkları devlet denetimi olmayan sigortasız yani enformel işlerdir.

Bunların sonucunda, Türkiye’de kentleşme kavramıyla ilgili göç, kent planlaması, gecekondulaşma, toplumsal birikim ve bölüşüm gibi bazı noktalar yıllar içerisinde dönüşümlere uğramıştır. Cumhuriyetin kurulmasından itibaren süregelen değişimlerle 1950’lerde kendini gösteren plan çalışmaları, 1980 yılıyla birlikte dünya küresel bir değişim sürecine girmiş ve artan nüfusun ihtiyaçlarının sağlıklı mekânlarda karşılanması gerektiği anlaşılmıştır. Bu dönemde kentlerin nüfusu giderek artmış ve kentleşmeye ayrı bir önem vermeye başlanmıştır. Kentleşmenin aynı zamanda sosyal ve psikolojik bir boyutunun olduğu da düşünülmüş ve kentleşmenin ülkelerin gelişmişlik düzeyiyle doğru orantılı olduğu

düşünölmüş, 2000'lere gelindiğinde ise kentleşme alanında büyük adımlar atılmıştır ve daha önce bahsedilen kentteki değişimler Çizelge 2 'de tarihsel süreç olarak gösterilmiştir.



DÖNEM / UNSUR	1923 SONRASI	1950 SONRASI	1980 SONRASI	2000 SONRASI
		Ülke kendi kendine yeten bir pozisyonda	İmar hareketleri ve rant gelirleri oluşuyor	Yeni sermaye kanallarının oluşumu
Birikimin Etkilendiği Alanlar	Tarım ve sanayi	Tarım (ekili alanların yaklaşık sınırlarına ulaşıyor), sanayi(yoğun)	Tarım, sanayi(çok yoğun) ve ticaret sermayesi(konut)	Sanayi odaklı birikim ve tarım
Bölüşüm	Sınıflar arası bölüşüm zayıf	Özel sektörün ortaklık payları önemli boyutlara ulaşıyor	Ekonomik kriz sonrasında gelir bölüşümünde bozulma oluyor sınıflar arası bölüşüm güçlü	Devlet, sermayenin en çok kazanacağı politikaları üretmektedir
Birikim	Kırsal alanda birikim mevcut	Kentin kendisi birikim odağı	Merkezi yönetim ve yerel yönetim yeni birikim kanalları yaratıyor	Kent, birikimin üretildiği, tüketildiği ve çoğaltıldığı alan
Gecekondu Olgusuna Bakış	1948'de 25.000 gecekondu var	1953'de 800.000 gecekondu var. 1960'da 240.000 gecekondu var	Toplu konut oluşumu yaygın olarak görülüyor / gecekondulaşma devam ediyor	Sermaye gecekondu alanlarına yönelmektedir
Köyden Kente Göç Oranları	1945'lerde 214.000 kişi	1965'lerde 1.939.000 kişi	1990'larda 2.654.000 kişi	
Göç Güzergâhı	Köyden kente göç	Köyden kente göç ve Avrupa'ya göç	Kentler arası göç	Göç akışkanlık kazanıyor yaşam güzergâhı belirleniyor
Kent Planlama	Spontane gelişen kentler	Planlı dönem(1960'lar)	Sermayenin planlara yön vermeye başlaması	Sermayenin planlamayı projeciliğe dönüştürmesi
Kentler	Tarım kentleri	Sanayi kentleri	Yatırım altlığı haline gelen kentler	Rekabet eden kentler
Önemli Yasal Kurumsal Düzenlemeler	İller Bankası'nın Kurulması(1945)	İmar Yasası'nın Oluşturulması(1956)	Toplu Konut Yasası(1984)	Büyükşehir Belediye Kanunu(2004)

Çizelge 2 Kentleşmeye ilişkin birtakım unsurların geçirdiği değişimler (Tekeli, 2008: 240).

### 1.2.2 Kentleşmenin Nedenleri

Kentleşmenin nedenlerini incelediğimizde ortaya çıkmasında birçok etken olduğunu görürüz. Bunlar içinde iki etmen vardır ki birbirinden ayrı gibi gözükse de birbiriyle iç içe olan teknoloji ve ekonomi etmenleri esasında birbiriyle iç içedir. 17. yüzyılda ortaya çıkmaya başlayan buharlı makinelerin sanayide kullanılmaya başlamasıyla birlikte yaşanan değişiklikler, çeşitli üretim yönetim ve dağıtım etkinliklerinin ortak alanlarda toplanmalarına yol açıp, elektriğin kentli nüfusun çevreye yayılmasına ve sanayi kuruluşlarının merkezden uzakta kurulmasına yardımcı olmuştur. Tarımda ön plana çıkan sanayileşme teknolojik gelişmelerle birlikte kentleşmenin hızlanmasını sağlamıştır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik seviyenin oluşmasına bağlıdır.

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 (Keleş, 2002: 703).

1980’li yıllardan sonra, küreselleşme ile birlikte 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 yerleşmeler arası etkileşim, haberleşme ve ulaşım olanaklarının artması, çok merkezli gelişimlere neden olmuştur. Önce kentsel bölgeler oluşmuş, devamında ise, metropoliten kent olarak adlandırılan, genellikle çok merkezli, ihtisaslaşmış bölgeleri içinde barındıran ve tanımlı olduğu zonda ekonomik çekimi elinde tutan yerleşmeler oluşmuştur (Kıray, 1998: 187).

### 1.2.3 Kentleşmenin Sonuçları

Kentleşme bilhassa büyük kentlere yapılmıştır ve iş bulma ve barınma problemlerine bağlı olarak ve kentteki konut fiyatlarını karşılayacak güce sahip olamadıklarından devletinde bu kişilerin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla sosyal konut üretmemesinden dolayı karşılaşılan yoksulluğun mekânsal ifadesi olarak gecekondulaşma olayıdır. Barınma ihtiyaçlarını sınırlı olanaklarıyla gecekondular inşa ederek oluşturdukları mekânlarda karşılamaya çalışmışlardır.

“Devlet artık gecekondulu olan bu kesimin diğer servis ve donatı ihtiyaçlarını da görmezden geldiğinden, kentin bu hizmetlerinden yararlanamayan hatta çoğu zaman ulaşım problemi de yaşayan “kentliler” haline gelmişlerdir. Barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gecekonduları ürettikleri gibi, genellikle kentin ulaşım akslarından uzak kurdukları gecekondulardan kentin diğer bölgelerine ulaşmak için de ulaşım aracı olarak dolmuşları çözüm olarak üretmişlerdir”(Keleş, 2006: 21).

“Kente göç edenler yeterli iş imkanı bulamadıklarından çoğu zaman işportacılık gibi marjinal sektörlerde çalışmakta ya da iş bulsa dahi iş koşullarındaki olumsuzluklar nedeniyle sağlıklı bir gelir elde edememektedirler. Birçoğu da zaten yetersiz iş koşullarına sahip olan kentlere göç ettiklerinde, kendilerine bir iş bulamamakta ve işsiz kalmaktadırlar. Kentlerin strüktürünün çok kısa bir zamanda değişmesi ve imar planlarının kentlerin sorunlarını çözmekte yetersiz kalması, ulaşım probleminin kentler için çözümlenemez boyutlara ulaşması, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinin yetersizliği de kentleşmenin getirdiği diğer sonuçlardır” (Tekeli, 2009: 188).





## 2. ARAZİ RANTI ve RANTA İLİŞKİN KURAMLAR

Mülkiyet insan ile doğa ve insan ile insan arasındaki ilişkileri ve bu ilişkilerin niteliğini kapsayan geniş bir kavramdır. Türk Eşya Hukukuna göre mülkiyet, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kişilere eşyalar üzerinde en geniş yetkilerle birlikte ödevler de tanıyan aynı hak'tır (Akipek, 1973: 485). Mülkiyet Hakkı; “ Kişiye, kanunların öngördüğü sınırlar içinde, sahibi olduğu maldan ve malın hukuki ve doğal ürünlerinden yararlanma ve o mal üzerinde tasarruf etme yetkisi veren egemenlik hakkı...”<sup>1</sup> Şeklinde tanımlanmıştır. Bir üreticinin kendi el emeğiyle olan nesnel ilişkisi, bir mülkiyet ilişkisidir. Tarih dönemlerine bakıldığında her çağda farklı biçimlerde ve farklı toplumsal ilişkiler içerisinde gelişimi gösterir ki, mülkiyet bağımsız bir ilişki gibi ele alınamaz ve ayrı bir kategoriye sokulamaz ya da ayrı bir düşünceymiş gibi tanımlanamaz. Arazi mülkiyetini kapitalizm yaratmamıştır; bunun temeli kapitalist üretim tarzı olsa bile emeğin araziden ayrılması üretim aracı olarak ücretli emeğin oluşmasını gerektirdiği için, ilkel birikimde, kapitalizm öncesinin arazi sahipliği biçimi, sermayenin arazi mülkiyetinin modern biçiminin yaratılmasında sermayenin oynadığı rol kadar önemli bir rol oynamıştır. Sermaye, belirli bir ücret karşılığı emeği sağlayabilmek için arazi de şahsi mülkiyeti mutlaka yaratmak zorundadır ve yaratmıştır da.

### 2.1 Arazi Rantı ve Kavramsal Açıklamalar

Bu bölümde, öncelikle Klasik, Marksist ve Neo-klasik rant teorileri kavramsal çerçeveleriyle açıklanacaktır. Bu bölümün asıl amacı, rant teorilerinden yola çıkıp kentsel rantı açıklayarak; rant olgusunun gerçekleştiği zeminin arazi olması ve arazinin kullanımı, mülkiyeti ve fiyatına ilişkin ortak özelliklerin mevcudiyetinin ortaya konulup kentsel arazi rantını açıklayan farklı teorileri ana hatlarıyla açıklamaktır.

Arazi rantı, kapitalist üretim sistemi içerisinde, kentsel gelişme sürecinin önemli ve ayrılmaz bir parçası olup bu süreçteki çatışmaların temel kaynaklarından birisidir. Kapitalist üretim tarzının varlığını sürdürebilmesi için kentsel gelişme bir zorunluluktur. Kentsel gelişme, mekân üretimi ve organizasyondur; fiziksel çevrenin inşası, insanın ve toplumsal ilişkilerin örgütlenme biçimi olarak pek çok ögenin karmaşık ilişkilerini içerir. Mekân, yapıları çevre ile birlikte, teknik, ekonomik, psikolojik, kültürel, eylemlerin bir odağı; toplumsal ilişkilerin yaşandığı bir yer olarak da toplumsal ilişkilerin bir ürünüdür. Bu bağlamda, mekân üretimi, toplumsal ilişkilerin ve örgütlenmenin mekânı değiştirmesidir. Dolayısıyla, kentsel

<sup>1</sup> Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, [www.sozluk.adalet.gov.tr/mulkiyet](http://www.sozluk.adalet.gov.tr/mulkiyet), (Erişim Tarihi: 25.06.2018).

gelişme ve mekân üretim sürecinin alt-kümeleri içinde buldukları sistemden bağımsız olarak irdelenemez (Akın, 2007: 26).

Kentin gelişmesinin bir bütün olarak anlaşılması kapitalist üretim sisteminin bir parçası olan rantın ortaya çıkışını anlamakla mümkündür. Kentin gelişimiyle birlikte konut ihtiyacının arsa talebinde artışa sebebiyet vermesi ve sermayenin toprağa yatırılmasına neden olması bu bağlamda ister kentsel isterse de tarımsal toprak olsun rantın hiçbir çaba sarf etmeden maliyete katlanmadan kolay elde edilebilmesidir. Gerek konut fiyatlarının gerekse kentsel arazi fiyatlarının oluşumuna ya da kentsel arazi kullanımına, kentsel mekânsal gelişime yönelik çözümler rant ilişkilerinin incelenmesini gerektirmektedir. Kapitalist üretim sistemi içerisinde kentsel gelişmenin yeri, kapitalist değer üretimi süreci ve arazi rantı ilişkisini açığa çıkartmaktadır. Bu ilişki, arazi rantı kuramında kendini göstermektedir.

### 2.1.1 Adam Smith’de Rant

Klasik iktisat kuramının en büyük temsilcisi olarak kabul edilen Adam Smith’in teorisinde, iki temel öge tanımlanmaktadır. Bunlardan ilki meta üretimi, ikincisi sermaye birikimi ve arazinin 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 (Müderrisoğlu, 2006: 52). Smith, rantı tanımlamadan önce, toplum yapısı, üretim bileşenleri ve gelir kategorilerini sınıflamaktadır.

Toplum	Üretim Bileşenleri	Gelir Kategorileri / Üründen Alınan Pay
İşçi	Emek	Ücret
Sermayedar	Sermaye	Kar
Arazi Sahibi	Arazi	Rant

Çizelge 3 Adam Smith’in Genel Sınıflaması (Divitçioğlu 1982: 269).

Görüldüğü üzere, Smith’in yaklaşımında arazi bir üretim faktörü ve rant bir fiyat bileşenidir. Ricardo ve Smith’i birbirinden ayıran en önemli husus, Ricardo’nun arazi ve rantı Smith gibi değerlendirmemesidir.

Smith, rantı özel mülkiyet altındaki araziyi kullanmak için arazi 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, arazi

sahibine ödenen bedel olduğuna göre, çiftçinin ödeme gücü rantı belirlemekte, ürünün ortalama fiyatı da çiftçinin ödeme gücünü belirlemektedir. Yani arazi sahibine rant ödenip ödenmeyeceği ürün talebine bağlı oluşacak fiyat tarafından belirlenmektedir. Eğer fiyat ürünün yerine konamazsa ve kullanılan sermayenin kârını karşılayamazsa meta pazara getirilmekle birlikte, arazi sahibine bir rant ödenemez (Akın, 2007: 27).

Arazi sahibinin rant elde edip etmeyeceği noktasında ürünün fiyatının bu sınırdan düşük ya da yüksek olması talebe bağlıdır. Dolayısıyla talebin yüksek fiyat ödediği durumlarda ürünler arazi sahibine rant öderken, talep yüksek fiyat ödeyecek düzeyde değilse “bazen ödeyebilir, bazen ödeyemez”.

Burada bir yandan tekel fiyatı, bir yandan ürüne olan talep, bir yandan toplumun, yörenin koşulları, rant düzeyini etkilemektedir. Bu etkiler hepsi bir arada gerçekleşiyorsa bunların uyumlu olduklarının açıklamasının olması gerekmektedir. Önal (2002) tarafından bildirildiğine göre; Roll’a göre Smith, özetele emek-değer teorisinin sermaye birikiminden ve arazinin mülk edinilmesinden sonra geçerliliğini yitirdiğini ve kâr-rant faktörlerinin etkileri ile, değeri, malın üretimi için gerekli maliyetlerin toplanmasıyla elde edilecek bir doğal fiyatın (toplama teorisi) oluşturduğunu ileri sürmüştür (Savran, 1997: 55).

Buna ilave olarak, genel anlamda rantı ele alırken arazilerin üretim farkı, talep düzeyi, bireysel fiyatlarla piyasa fiyatları farkı, arazinin nitelik farkı, mülkiyeti, araziyi iyileştirmek için kullanılan sermaye, büyüklüğü, rant kaynağı, elde edilmesi konularına açıklık getirecek birçok noktaya temas ederken bu noktaları birbiriyle tutarlı olarak sunamamaktadır.

### **2.1.2 David Ricardo’ya göre Rant**

Klasik ekonomi kuramında rant denildiği zaman akla ilk gelecek iktisatçılardan birisi David Ricardo’dur. Ricardo’ya göre rantın temelini arazinin verimliliği oluşturur. Ricardo’ya göre araziler farklı özelliklere sahiptir örnek olarak verimlilik, ulaşılabilirlik gibi bu özelliklere sahip olması da rantı oluşturmaktadır. Birbirine denk olan sermaye ve emekle, birbirinden farklı verimlilikte 2 ayrı arazide rant eşit olmayacaktır. Verimi yüksek bir arazide ürünün maliyeti az olacağından rant büyük olacaktır fakat verimsiz bir arazi de ürünün maliyeti yüksek olacağından rant düşük olacaktır.

David Ricardo teorisinde nüfus yoğunluğun artışıyla ve ekonominin gelişimiyle rantın da artacağını varsaymıştır. Nitekim arz talep ilişkisinden dolayı talep arttığı için verimsiz topraklar da kullanılmak istenecektir. Bu sebeple pazardaki ürünlerde fiyat artışı yaşanacak ve üretim maliyetleri değişmeyen tarımsal verimli arazilerden kazanılan rant da artacaktır.

Sonuçta David Ricardo 2 çeşit ranttan bahseder. İlki toprağın verimli oluşumundan dolayı verimlilik rantı, ikincisi ise Pazar bölgesine yakın oluşu ve hinterland kolaylığı sebebiyle konum rantıdır.

Ricardo, sistemiyle Smith'in rant teorisindeki tutarsızlıkları gidermeye çalışmıştır. Ricardo'nun sisteminde üretim, emek ve sermayenin birlikte kullanımı ile iki kesimde yapılmaktadır (Kuruç, 1970: 125).

Tüketim, emeğin yenilenmesi tarım kesimindeki üretimin tek nedenidir. Tarım kesiminin üretim tekniği verilmiştir; emek ve sermayenin miktarının artırılmasıyla birlikte teknikte bir değişim olmayacaktır. Bu sebeple sermaye birikimi arttıkça daha çok emek gereksinimi ortaya çıkacak ve bu gelişme tüketim, dolayısıyla tarım kesimindeki üretimin artmasını zorunlu kılacaktır.

Üretimde kullanılan emeğin payı olan ücret, bu emeğin üretime katılmasını sağlayacak olan tüketim düzeyidir. Kar, emeğin yenilenmesinden sonra meydana gelen artık niteliğinde bir paydır. Kar miktarı, bütün kesimler arasında eşitlenmektedir (Savran, 1997: 51).

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 kanıtlamaktır (Savran, 1997: 51).

Kuruç (1970)'de Ricardo'ya göre rant hakkındaki görüşlerini "sistemin tahlilinde birbirini tamamlayan iki yönü vardır. Rant, kıt unsurlarla ilgili bir mükâfat olarak, bollukla-kıtlıkla ilgili bir arz-talep meselesinden doğmaktadır. Bir ülkeye ilk yerleşildiği zaman, zengin ve bereketli araziler bol iken normal arz ve talep ilkesine göre, böyle bir arazi için rant ödenmeyecektir" şeklinde ifade etmektedir. Bunun nedeni, başka herhangi bir şeyin kullanımı içinde bir şeyin ödenmeyeceğidir. Bu rantın, arazinin niteliği ile ilgili birinci yönüdür. Rantın ikinci yönü ise, eğer mevcut iyi arazilerin miktarı, artan nüfus için gerekli yiyecek üretimine göre çok bol olsa ya da en bereketli arazide 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 (Önal 2002).

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 araziler ekime sokuldukça, üretilen ürünün değişim değeri artacaktır, çünkü bu ürünün üretilmesi için daha çok emek gerekli olacaktır. En kaliteli arazide, emek miktarını artırmaya gerek olmadan eskisi kadar üretim yapılabilir. Bununla birlikte bu arazinin ürününün değeri yine de artacaktır. Çünkü tüm metallerin değişim değerini o metallerin 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 (Savran, 1997: 51).

Ricardo'ya göre rant ürünün azami değerinin artma sebebi değildir. Ürün elde edilirken daha çok emek kullanılması ürünün değerini arttıran sebeptir. Başka bir ifadeyle; Ürünün fiyatı rant ödenmesi sebebiyle yüksek değildir rant ödendiği için ürünün fiyatı yüksektir. Rantın yüksek olması da ülkenin zenginliğinin artmasına bağlıdır. Çünkü; Zenginliğin nedeni rant değil belirtisidir. Rant sabit ise hatta düşükse zenginlik çoğu zaman en hızlı şekilde artar. Ricardo' da buna bağlı olarak rantın ürünün fiyatı hakkında bir bağlantısı olamayacağını savunmaktadır. Bu nedenden ötürü de Smith' in metallerin değişim değerini belirleyen temel kuralın arazi mülkiyeti olduğu varsayımının tutarsızlığını silmiştir.

### **2.1.3 Karl Marx' ta Rant**

Karl Marx, teorisinde Smith ve Ricardo'yu temel almış hem eleştirmiş hem de eksikliklerini göstererek bir rant teorisi ortaya koymuştur. David Ricardo'nun 2 başlıkta ele aldığı verimlilik ve konum rantını vurgulamak dışında Marx, araziye yapılan ek yatırımların da önemli olduğunu vurgulayarak bu yatırımları da farklılık rantı 2 olarak isimlendirmiştir. David Ricardo'nun teorisinde ele aldığı rantı farklılık rantı 1 olarak isimlendirdiği ranta ekleyerek ileri sürmüştür. David Ricardo'nun bir teorisi de bazı araziler rant getirmez. Lakin Karl Marx, en verimsiz arazide dahi rantın görüleceğini savunarak bu rant türünü de mutlak rant olarak adlandırmıştır

Divitçioğlu (1982)'de Marx'ın rant analizindeki amacı doğrultusundaki görüşlerini “sermayenin tarıma yatırılmasından doğan özgül üretim ve dolaşım koşullarını incelemek olduğunu, bu yapılmadıkça sermaye tahlilinin tamamlanamayacağını belirtmektedir. Marx rantın açıklanmasının sermayenin hareketiyle birlikte arazi mülkiyetinin kapitalizme özgü biçimini de açıklamayı gerektirdiğini belirtmektedir. Marx'a göre, arazi mülkiyeti bazı kişilerin yeryüzünün belli bölgelerini, başkalarından yoksun bırakarak, tamamen kendi özel

irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarına dayanmaktadır” şeklinde ifade etmektedir (Divitçioğlu, 1982: 269).

Tarımsal ürünlerde fiyat, en verimsiz araziden üretilen ürünün maliyeti ve pazar arzı en düşük şartlara göre belirlenir. Bu bedel ile en verimli arazideki üretim bedeli arasındaki fark, diferansiyel rantı oluşturur. Marx, bu varsayımlardan sonra, rantın farklı biçimlerinin analizini yapmaktadır. Bunlar Farklılık rantı, Mutlak rant ve Tekel rantıdır.

### **2.1.3.1 Farklılık rantı (diferansiyel rant)**

Farklılık rantını sağlayan üç etken vardır:

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

Marx, farklı konumlarda ve farklı özellikleri olan çeşitli arazi kombinasyonlarının farklı sınırlamalarla ve farklı sermaye nitelikleriyle işlendiklerinde çeşitli farklılık rantlarının oluştuğunu göstermiştir ve farklılık rantını ikiye ayırmıştır. Farklılık rantı-1, arazinin doğal verimliliğindeki farklardan doğar. En iyi arazi alanının sınırlı oluşu nedeniyle ve verimliliği eşit olmayan arazi tiplerine eşit miktarda sermaye yatırılırsa eşit olmayan ürün, dolayısıyla farklı rantlar elde edilir. Farklılık rantı-2 ise aynı ya da farklı arazi parçalarına yatırılan farklı üretkenlikteki sermayelerin sonucunda oluşur. Bir anlamda, araziye ek sermaye yatırıldığı takdirde elde edilen ranttır. Arazideki iyileştirmeler sonucunda elde edilen fazla kar farklılık rantı-2’yi oluşturur. Her ne kadar Marx, analizinde böylesine açık bir ayırım yapmış olsa da, uygulamada, bu iki tür rant ödemesini birbirinden ayırmak olanaklı değildir (Yakar, 2002: 50). Farklılık rantı göreceli bir mekân tasarlanmadan kavramsallaştırılamaz.

### **2.1.3.2 Tekel rantı**

Tekel rantı yeryüzünün tekel altına alınmasından ve arazi sahiplerinin rekabetinden kaynaklanır. Tekel rantının oluşumunda iki farklı durum söz konusudur. İlki, çok özel bir niteliğe sahip olan arazi sahibinin, o araziye özel bir üretim amacıyla kullanan kişiden elde ettiği ranttır. Satın alanların gereksinimleri ve ödeme güçleriyle belirlenen tekel rantı, özel bir arazi türünün denetim altına alınması sonucu, tekelci bir fiyatın garantiye alınmasından ortaya çıkar. Marx, tekel rantının tarımda olamayacağını, yalnızca konut ve arsa rantlarının bu kavramlarla açıklanabileceğini belirtmektedir (Yakar, 2002: 50).

Buradan tekel rantını ortaya çıkaran ikinci bir etken ise arazi sahipleri yüksek rantlar ödenmedikçe araziye ellerinden çıkarmamalarıdır. Arazi sahibi arazisinde üretilen malın Pazar fiyatının üzerinde bir rant ödemesi çekilmesini beklemektedir. Arazinin yetersizliği, kolektif sınıf gücü ve arazi faizi pozisyonları birlikte gelişerek istenilen rant tekel fiyatını yaratır. Tekel rantı bu biçimde tüm sektörler için önem arz eder. Konutun maliyetinden tarımsal ürün maliyetlerine kadar pek çok ürünü etkiler. Marx, bilhassa yoğun nüfuslu alanlarda konut ve arazi rantının bir tek tekel rantı yaratacak şartlar olmasından kaynaklandığını belirtir.

Yakar (2002) tarafından bildirildiğine göre; her iki durumda da tekel rantının bir yeniden dağılım olarak aşırı artı- değer değişimi yoluyla toplumda üretilen artı-değerden elde edildiğini ve ikinci durumun mutlak rantla bağlantısı içinde ele alınabileceğini ifade etmektedir. Tekel rantı genel üretim maliyetleri ve ürün değerinin ortaya çıktığı fiyattan bağımsız olarak alıcının satın alma isteği ve ödeme olanakları tarafından belirlenen tekeli bir fiyatın uygulanması olanaklı olduğu için oluşur. Tekel fiyatı uygulanması fırsatı arazi sahibine tekel rantı elde etme fırsatı yaratır. Mutlak ya da tekel rantı durumunun her ikisinde tekel fiyatı vardır. Ama mutlak rant durumunda tekel fiyatını belirleyen ranttır. Tekel ve mutlak rant arasındaki ayırım, tekel rantının bireysel düzeyde işlediği; mutlak rantın ise belli bir üretimde, üretimin genel koşullarından doğduğu yaklaşımı ile yapılabilir (Müderrisoğlu, 2006: 30).

### **2.1.3.3 Mutlak Rant**

Arazideki özel mülkiyet tekeli sermayenin sanayiden tarıma serbestçe aktarılmasına engel olmaktadır. Bu yüzden tarımda sermayenin organik bileşimi sanayideki sermayenin organik bileşiminden düşüktür. Bir başka deyişle, aynı sermaye ile tarımda sanayide olduğundan daha fazla artı-değer üretilir. Eğer sermaye sanayiden tarıma serbestçe akabilseydi tarımda yaratılan artı-değer fazlası, sermayenin organik bileşimi düşük olduğu için sanayi sermayesi ile tarım sermayesi arasında bölüşülmüş olacaktı. Ne var ki, arazinin özel mülkiyeti kapitalistler arasında bu bölüşüme izin vermez. Arazi sahipleri, arazi üzerindeki özel mülkiyet hukuku gereğince, sermayelerini araziye yatıran kapitalistten artı-değerin bir kısmını alırlar ki, bu mutlak ranttır (Yakar, 2002: 52).

Arazi malikleri, rant yaratmak için yeni arazilere sermaye yatırımı yapmamaktadır. Üretim hacminin genişlemesine engel oluşturan bu durumda arazi mülkiyetinin Pazar değerini arttırmakta ve bütün araziler yüksek değerler elde ederek mutlak rantın ödenmesi de kaçınılmaz olur.

#### 2.1.4 Von Thünen'e göre Rant

Klasik rant kuramları genellikle rantın kaynağını göstermeye çalışan kuramlardır. Bu bağlamda, bu kavramların mekân örgütlenmesi sorunlarını ve kent içi yerleşimi açıklayabilme nitelikleri bulunmamaktadır. Rant kuramını mekân organizasyonu ile birlikte ele alan ilk çalışma, alansal ekonominin kurucusu kabul edilen, Von Thünen'in kuramıdır. Thünen geliştirdiği kuramında, izole bir kent çevresinde eşit verimlilikteki arazilerde rantın oluşumunu ele almaktadır. Thünen'e göre rant, tarımsal arazinin pazar kentine uzaklığı ile orantılı olarak farklılaşan ulaşım maliyetlerindeki farklılık nedeniyle, pazar kentine yakın olan tarımsal alanların sahiplerinin bir "konum rantı" elde etmelerine dayanmaktadır. Thünen'in konum rantı aynı zamanda "erişe bilirlik rantı" nı da açıklamaktadır. Ulaşım maliyetleri farkı, arsa sahibinin rantını oluşturmaktadır (Kılınçaslan, 2010: 186).

Kentin en uç noktasındaki arazi rantının değeri sıfırdır. Diğer değişkenleri yok sayarak ve maliyetleri basitleştirerek söylersek, kentin merkezindeki rant, kentin en uç noktasında oturanlarının ödediği ulaşım masraflarına eşdeğer olmaktadır.

Rant ve ulaşım masrafları arasında ters orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Kentte yaşayanların ödediği toplam rant ve toplam ulaşım maliyetleri birbirine eşit olmaktadır. Kentte arsa sahibinin aldığı bu erişilebilirlik rantı, arsa sahibinin bir katkısı olmadan kentin büyümesi ve ulaşım sisteminin gelişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu rantın nedeni uzaklık yani coğrafi konumdur. Arsa sahibi ne kadar çaba gösterirse gösterecek, kentin büyüme dinamikleri olmadıkça bu rant artmayacaktır (Kılınçaslan, 2010: 186). Ayrıca, Thünen'in kuramında tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşma da ortaya konmaktadır. Böylece kuramda tarımsal alanda yetiştirilen ürüne göre farklılaşan tarımsal üretim bölgelerinin oluşumuna da açıklık getirilmektedir (Ertürk, 1995: 227).

Tek Pazar, izole edilmiş kent hinterlandı, homojen veriler ve homojen verimlilik, taşıma maliyetleri ve karı en çoğa çıkartma amacı, kuramın beş temel varsayımının oluşturmaktadır. Tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşmanın temel nedeni, pazar kentine uzaklık ile orantılı olarak artan taşıma harcamalarıdır. Homojen bir alanda taşıma harcamaları her yöne doğru aynı oranda değişeceğinden, üretim bölgeleri çember bölgeler biçiminde oluşacaktır. Bu bölgelerin sıralanışı, ürünün çabuk bozulması, taşıma güçlükleri gibi ölçütlere göre belirlenecektir. Bu koşullar altında tarımsal arazilerin ekildiği yerlerin kentlerin etrafında dairesel bir şekilde gelişeceğini iddia edilmektedir (Ertürk, 1995: 227).



### 2.1.5 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 arazi değil, emek ve sermaye de birer kıt kaynaktır ve üretim faktörü olarak adlandırılmaktadır. Üretim faktörlerinin her biri ürüne kattığı kadarıyla, yaratılan toplam üründen pay almaktadırlar (Divitçioğlu, 2002: 270). Marjinal analizden hareket ederek toplumda faktörlere düşen nispi payları inceleyen Clark'a göre, arazinin rekabet fiyatının temelini, arazinin marjinal verimliliği belirlemektedir (Önal, 2002: 250). Neo klasik iktisatta, bölüşüm sorununun çözümü marjinal verimlilik teorisine dayanmaktadır. Emek, sermaye ve arazi yaratılan toplam üründen, marjinal verimlilik oranında, ücret, kar ve rant adı altında paylarını almaktadır (Divitçioğlu, 2002: 270).

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 (Önal, 2002: 250).

Ricardo'nun "ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir, rant ödendiği için ürünün fiyatı yüksek değildir" saptamasını ise kısmen doğru kabul etmekte. Ricardo'nun savunduğu husus ise, rantın üretim maliyetinin içine girmeyerek, arazi talebinin ürüne olan talepten kaynaklandığı ve arazi arzının toplamda sabit olduğudur. Neo-klasiklerin eleştirdiği; ikinci noktaysa, Ricardo'nun arazinin kullanım biçiminin tek olduğu varsayımıdır.

Ertürk (1995)'e göre, Neo-klasiklerin iktisat teorisine göre, arazinin alternatif kullanım biçimleri vardır ve bu nedenle, ürünün fiyatı, arazinin rantı yüksek olduğu için, yükselebilmektedir. Neo-klasiklere göre bunun sonucu, arazi rantının üretim maliyetinin unsurlarından biri olmasıdır. 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 ekonomi, arazi ve diğer girdiler arasında bir ayırım yapmamaktadır. Diğer girdiler gibi, araziye de marjinal ürünün değeri ödenmektedir. Arazinin rantı, diğer girdi faaliyetleri gibi, marjinal verimlilik temelinde belirlenmektedir. Neo-klasik yaklaşım, arazinin üretilmemiş bir girdi olması özelliğinden dolayı toplam arzının sabit olduğunu kabul etmektedir. Endüstri için arazinin arz enerjisi dikeydir, fiyat esnekliği sıfırdır.

Bununla birlikte, tam rekabet şartları altındaki firmaların her biri için arazinin arz eğrisi yataydır, fiyat esnekliği sonsuzdur (Müderrişoğlu, 2006: 30).

Sonuçta, neo-klasik teori arazinin mülkiyeti durumunu tartışmamaktadır. Arazi de diğer bütün unsurlar gibi bir üretim unsurudur. Şirket veya girişimci araziye de marjinal katkısına bir eşit gelir ödeyecek ve arazi sahibi içinde rant budur. Bu bölümünde incelediğimiz rant teorilerinde temel sorunun rantın kaynağını tespit edilme zorunluluğudur. Smith, arazinin üretimde kullanılmasıyla birlikte ürünün fiyatına araziden bir parçanın katıldığını savunurken emek-değer teorisiyle, araziye bir faktör olarak kendiliğinden değerli sayması tutarlı olmamaktadır. Buna karşılık ise Ricardo, araziye dışarıdan bir faktör olarak varsaymaktadır. Marx'ın rant açıklaması ise Ricardo ve Smith'ten farklı olarak araziye ve onun üzerindeki müşterilati kullanma hakkı için arazi sahibine yapılan ödemeyi rant olarak ele almakta ve Marx'a göre diğerlerinden farklı olarak rant, ne koşulda olursa olsun artık değerden alınan paydır.

### **2.1.6 Henri Lefebvre ve David Harvey' in Kentsel Rant Görüşü**

Marksistler araştırmalarında kenti bir araştırma nesnesi olarak almadıkları için kentsel ranta ilişkin doğrudan tespitlerde bulunmamıştır. 1960'lardan sonra Lefebvre birlikte kent özel bir araştırma alanı olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Dolayısıyla kentsel rant Marksist teorisyenlerin de gündemine girmiştir. Konu ilk defa Lefebvre' nin şehir devrimi isimli eserinde gündeme gelmiştir. Lefebvre'ye (1991) göre, mekân üretim ilişkilerini ve yeniden üretimin toplumsal ilişkilerini içermektedir. Lefebvre'ye göre, mekân toplumsal bir üründür ve her üretim biçimi kendi mekânını üretmektedir. Böylece, mekânın üretim sürecinde yaratılan yeni mekânlar aynı zamanda yeni toplumsal ilişkiler oluşturmaktadır. Kapitalizm, mekân üretiminde, kendi temsillerini yapılı bir çevre aracılığıyla inşa etmektedir ve mekânsal pratikler bu temsiller ile toplumsal ilişkiler arasındaki etkileşim sonucunda oluşmaktadır. Lefebvre'ye göre kent planlaması ve şehircilik, kapitalizmin stratejik araçları olmaktadır (Koçak, 2008: 223).

Lefebvre'ye göre önemli olan, *mekânın kapitalist toplumda nasıl üretildiği ve bu üretim sürecinde ortaya çıkan çelişkilerin analizidir*. Lefebvre, Marx'ın tanımladığı kapitalist üretim ilişkileri ve üretim güçleri arasındaki çelişkinin kentsel mekânda farklı bir boyuta ulaştığını ifade etmektedir (Aslanoğlu, 1998: 66). Buna göre, sermaye, mekâna farklı bir işlevsellik kazandırmaktadır. Kapitalist gelişme içinde, sermaye mekânı bir meta haline

getirmektedir. Mekân bu anlamda, coğrafya ve edilgen bir alan olmaktan uzaklaşmış ve işlevsellik kazanmıştır. Lefebvre'ye göre, kapitalizm, malların mekânsal yerleşmede üretildiği bir aşamadan, mekânın kendisinin kıt bir kaynak olarak üretildiği bir sisteme dönüşmüştür. Böylece mekânın kapitalist üretimi, artık değer yaratımı ve kâr elde etmede etkili hale gelen bir metaya dönüşmüştür. Sanayiden, kent kaynaklı modern kapitalist üretime dönüşüm Lefebvre'nin kentsel devrim dediği süreci anlatmaktadır. Kentsel devrim kavramı kentin fiziksel mekânı sınırlı olmayıp, genel anlamda bir kentli yaşam biçimini de içermektedir. Kent, Lefebvre'ye göre birbiri ile ilişkili üç kavramla tanımlanmaktadır: mekân, günlük hayat ve kapitalist sosyal ilişkilerin yeniden üretimi. Bu anlamda kent, üretim ilişkilerinin insanların gündelik hayat deneyimlerinde yeniden üretildiği bir küresel mekânsal bağlam olarak ifade edilmektedir. Kapitalist sosyal ilişkiler, mekânın günlük kullanımı içinde yeniden üretilmektedir (Aslanoğlu, 1998, s. 67).

Ayrıca, Henri Lefebvre 1960'ların sonları ve 1970'li yılların başlarında kent sorununa yeni bir yaklaşım getirerek, Harvey ve Castells ile birlikte kentsel haklar konusunda ciddi katkılarda bulunmuştur.

Harvey, mekân kavramını kapitalist sermaye birikimin hareketleri ve krizleri kapsamında ele almaktadır. Harvey'e göre kapitalist kentleşme, üretim sürecinde ekonomik krize giren sermayenin, kârlarını arttırmak amacıyla yatırımlarını daha kârlı olan kentsel yapıya çevreye yönlendirmelerinin sonucunda gelişmiştir. Kapitalist girişimciler azalan kârlarını tekrar azamiye çıkarabilmek için üretim sürecinin dışında kentlere yönelerek kentlerin yapıya çevrelerine yatırım yapmaktadır. Harvey'e göre modern kentlerin büyümesi kapitalistlerin kârlarını azamiye çıkarmak istemesinin tarihidir. Bu noktada, kentler, kapitalist sermaye birikim mantığını yansıtan bir aynadır. Harvey, kentsel rant teorisini sermaye birikiminin dinamiğiyle açıklamaktadır. Bunu rant sermayesinin ve kriz teorisinin ortaya çıkışına bağlayarak yapar. Kapitalistler arasındaki rekabet aşırı birikim bunalımına neden olur. Bu birikim sorunu krize yol açar; istikrarı sağlamanın yolu sermayenin yapıya çevrede yatırıma yönlendirilmesidir (Akin, 2007: 47).

Harvey'e göre sermayenin kente yatırımı, sermayenin birikim süreçleri esas alınarak analiz edilmelidir. Sermayenin birinci döngüsünde (çevrim) temel yatırım, üretim ve tüketimdedir. Sınırlı bir zaman döneminde ortaya çıkan aşırı birikim nedeniyle birinci döngüde bloke olan ve krize giren sermaye, ikinci ve üçüncü döngülere doğru akar. Sermayenin ikinci döngüsü sabit mallardaki yatırımlarla oluşur ve doğrudan girdiler yerine, yardımlar olarak tanımlanan tüketim fonlarıyla oluşur. Kapitalizmin doğası gereği artı-

değer üretiminde girdiği krize çözüm olarak, sermayenin ikinci döngüleri (yapılı çevre üretimi; konut, işyerleri, alışveriş merkezlerine, kısaca kentsel alana yatırım vb.) devreye girmektedir. Sermayenin ikinci döngüye kayışının tek nedeninin birinci döngüdeki birikim fazlasının olmadığı; ikinci döngüdeki kâr oranlarının yapılı çevrede yüksek olması durumunda da sermayenin bu alana kaçtığı söylenebilir (Akın, 2007: 60).



### **3. KENTSEL RANT VE OLUŞUM SÜREÇLERİ ve MÜLKİYET İLİŞKİLERİNE GÖRE TAŞINMAZLAR**

#### **3.1 KENTSEL TOPRAK RANTI KAVRAMI**

Kentsel arsalar, tarım arazilerine alt yapı (ulaşım, kanalizasyon, asfalt) ve imar haklarıyla donatılmasıyla meydana getirilir. Toprağın sıfırdan üretilmesi mümkün değildir fakat ona farklı özellikler kazandırarak mesela bir imar hakkı ekleyerek, tarımsal bir araziye üzerine çok katlı binalar yaparak o arazinin fiyatını beş-on kat artırabilir, kent toprağı haline getirmeyi bir üretim metodu olarak sayabiliriz.

Kentsel toprağı, bir yerleşim bölgesinde bina yapmaya ayrılmış veya kent yönetiminin imkânlarından faydalanacak arazi olarak tanımlayabiliriz. Bir toprak kent içerisinde veya kent çeperinde bulunuyorsa imar haklarının verilme olasılığı çok yüksektir. İmar hakları verilerek kent içinde oluşturulan bu parsellere de kentsel arsa denilmektedir. Bu sebepten ötürü kentsel arsa, kentsel toprak ve tarımsal toprak arasında ki farkın iyi anlaşılması gerekmektedir. Kentsel topraklarda imar hakkı verilmesi taşınmazın el değiştirme sürecini hızlandırıp çevresindeki parselleri de etkileyerek, tarımsal toprakları çok hızlı bir şekilde kentsel toprağı dönüşümünü sağlamaktadır.

Kentsel toprağın kendine özgü özellikleri vardır. Bunları açıklamak gerekirse, kent toprağı geçen her yıl boyunca sürekli olarak değerlendirilir. Bunun etkenleri; imar durumundaki değişiklikler, toprağın önemli ekonomik faaliyet alanlarına olan uzaklığının değişmesi, ülke ekonomisinde meydana gelen değişiklikler, toprağın manzarasının değişmesi, nüfus artışından kaynaklanan talep ve altyapı geliştirmeleri olarak sayabiliriz. Kentsel toprağın yıllar içerisinde bulunduğu konum değişebilir. Örneğin; kentin çeperindeyken bir anda kentin taşınmazın bulunduğu alana doğru gelişmesiyle taşınmazın konumu da değişir. Ankara kent merkezinin Ulus' tan Kızılay' a kaymasıyla kaymasıyla Kızılay' da gayrimenkul fiyatları tavan yapmıştır. Bunların dışında kentsel toprak kişiye birçok yarar sağlar örnek olarak şehir içinde bir mülkü varsa ulaşım anlamında tasarruf eder. Gayrimenkulünü kiraya vererek külfetsiz bir kazanç elde eder.

Sonuçta kentsel toprak ne şekilde kullanılırsa kullanılsın kendiliğinden bir değer yaratmamakta kişiler arsa sahibi olarak toprağı bir şekilde değerlendirmektedir. Kentsel imar rantı ise yaratılan bu artı değerden aldıkları payı ifade eder.

### 3.1.1 MÜLKİYET KAVRAMI

#### 3.1.1.2 Kavramsal mülkiyet hakkı ve tarihsel gelişimi

Bu bölümde mülkiyet hakkı kavramını açıklayıp rantın oluşmasının sağlanmasının ana unsurlarının başında bu hak geldiğini göstereceğiz. Birçok ülkede Anayasa ile güvence altına alınmış bu hak sahibine eşya üzerinde en geniş yetkileri veren aynı haktır diye tanımlanabilir. Kullanma, yararlanma ve tasarruf etme haklarını kapsar. Medeni Kanun'a göre; "bir şeye malik olan kimse, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma hakkının da sahibidir". Burada dikkati çeken şey mülkiyet var olmasaydı, toprak üzerinde kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma hakkı olmayan kişiler, toprağın kullanımı için toprakta üretim yapan sermayedarlardan bir ücret isteme hakkının da sahibi olamayacaktı.

"Toprak üzerinde mülkiyet hakkının olmaması, kapitalist üretim biçiminin de durması anlamına gelir. Çünkü toprak herhangi bir kişinin himayesinde olmasaydı ve bu sebeple herkes tarafından kullanılabilseydi, işçiler ücretli çalışan hüviyetinden çıkacak ve bu da kapitalistin emeğin artı değerine el koymasına engel olacaktı "(Akın, 2007: 22). Bu sebeple de taşınmaz sahibine ödenen rant da olmayacaktı.

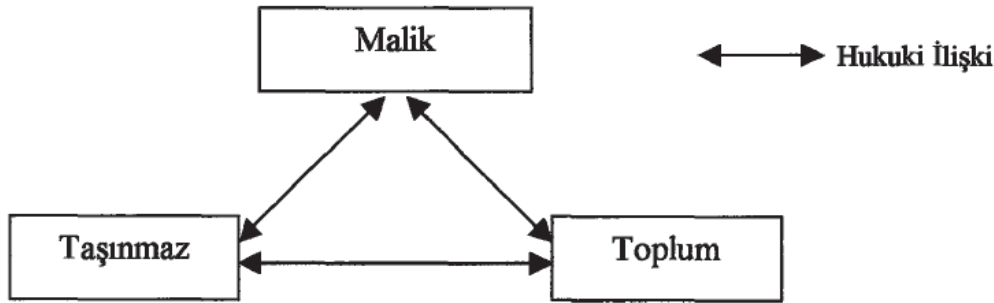
1982 Anayasasında ise; bir kimsenin başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara da uymak koşulu ile bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, yararlanma, fiili veya hukuki tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme, hatta yok etme) yetkilerini tanımıştır. Buradan anlaşılıyor ki, mülkiyet hakkı, başkasının malına (taşınmazına) zarar vermemek ve özellikle yasaların koyduğu sınırlamalar içerisinde hareket etme zorunluluğu vardır. Bu eşyanın haksız bir şekilde kullanmaktan alıkoyan yahut ele geçiren kişilere karşı dava açma hakkını da kazandırır. Mülkiyet hakkı 2 tür yetkiyi barındırır; Aktif yetki ve koruyucu yetki. Aktif yetki; malı kullanma yararlanma ve üzerinde tasarruf etme yetkisidir. Kişiler mülkiyet haklarını toplumun yararına aykırı olarak kullananlar –iyi niyet- ilkesi olarak adlandırılan kişilerin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uygun hareket etmek zorundadırlar. Koruyucu Yetki; Hak sahibinin rızası dışında elinden çıkan bir malını geri almak için istihkak (geri alma) davası veya malın kullanması engelleniyorsa müdahalenin menı davalarını açabilme yetkileridir.

Tankut (1990)'a göre, her kurum gibi mülkiyet de tarih içinde oluşmuştur. İnsanlık tarihinin başlangıcından günümüze kadar mülkiyet kavramında toplumsal mülkiyet ile ferdi mülkiyet arasında karşılıklı değişim yaşanmıştır (Çizelge 4) (Tankut, 1990: 283). Kuruç (1993)'a

göre, özel mülkiyet sisteminin gelişim sürecinde malikle taşınmaz arasındaki ilişki, klasik anlayışa göre dokunulmaz kutsal bir hak iken bu kez yasayla tanınan bir hak olmuştur. Yani mülkiyet, kapsamı yasa ile çizilen, özel durumlara ve belli sosyal sistemlere bağlı mutlak bir haktır. Mülkiyetin sınırlanması komşuya karşı ödevler ile başlamıştır, II. Dünya savaşından sonra mülkiyetin sadece malik ile nesne arasındaki bir ilişki olarak düşünülemeyeceği görülerek malik, nesne ve toplum arasındaki bir ilişki olduğu görüşü benimsenmiştir (Şekil 4.1). (Kuruç, 1993: 554).

Toplum Düzeni	Mülkiyet Biçimi
İlkel Toplum	Ortakçı mülkiyet
Roma Toplumu	Doğal, mutlak, sınırsız özel mülkiyet hakkı
Feodal Toplum	Feodal esnek mülkiyet
Pre-kapitalist Toplum	Mutlak özel mülkiyet hakkı
Kapitalist Toplum	Sınırlanmış ve ödevler yüklenmiş özel mülkiyet hakkı
Sosyalist Toplum	Toplumsal mülkiyet
Osmanlı Toplumu	Kullanma hakkına dayanan sınırlı mülkiyet hakkı

Çizelge 4 Tarih boyunca mülkiyet kavramındaki değişimler (Tankut, 1990: 283).



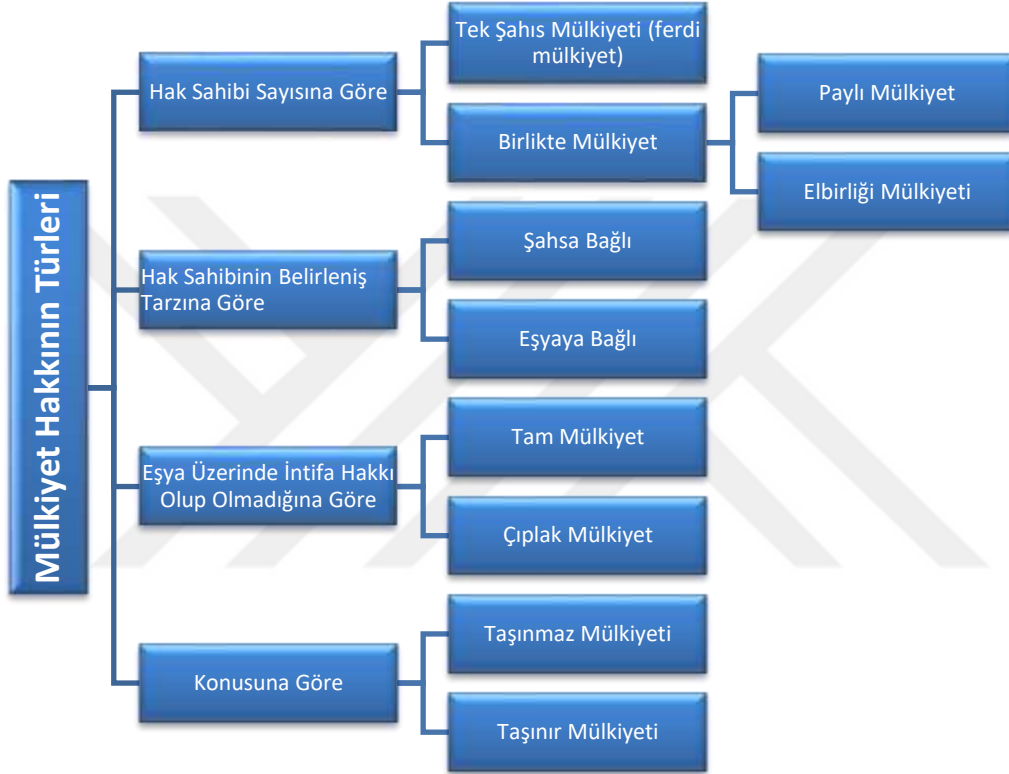
Şekil 1 Malik-Arazi-Toplum Arasında Mülkiyetin Hukuki bir İşleme Dönüşümü.

Bu mutlak haklar kişiye bağlı düzenlenirken, toplumun yapısına göre sınırlama getirileceği kabul edilmiştir. Çağdaş mülkiyet tanımı ve içeriği, yetki ve görevlerden oluşur duruma gelmiştir.

### 3.1.1.3 Mülkiyet ilişkilerine göre taşınmazlar

Bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkı tek kişiye aitse, buna “tekli mülkiyet” denilmektedir. Başkalarıyla ortaklığı olmayan mülkiyet türüdür. Bu mülkiyet türünde taşınmaz sahibi, eşya üzerinde tek başına söz sahibidir ve hakkın sağladığı tüm yetkileri

dilediği gibi kullanabilmektedir. Bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkı birden çok kişiye ait ise, buna da “toplu mülkiyet”, “ortak mülkiyet” ve “birlikte mülkiyet” denilmektedir. Bu mülkiyet türünde de, eşya üzerindeki mülkiyet hakkı birden fazla kişiye ait olup birlikte kullanımı kapsar. Türk Medeni Kanunu payları belli olan mülkiyeti “müşterek (paylı) mülkiyet”, bu açıklığı taşımayan mülkiyet şeklini de “iştirak halinde (elbirliği) mülkiyet” diye tanımlamaktadır.



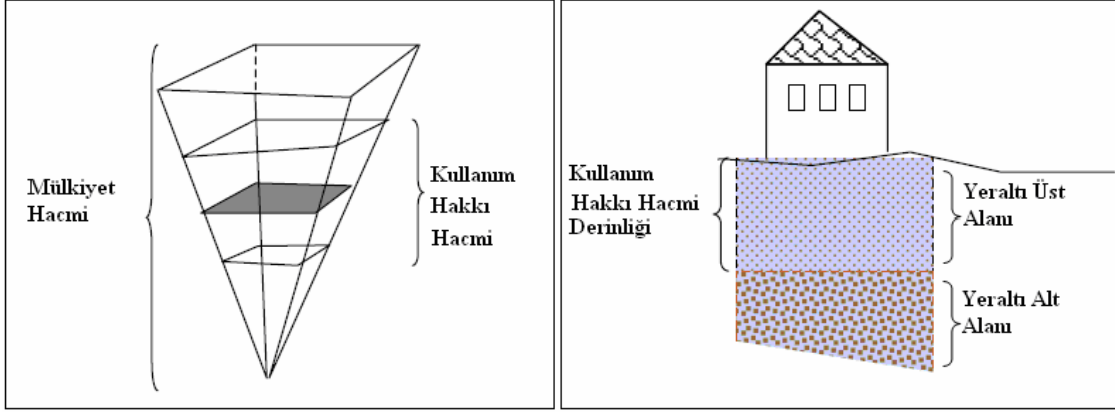
Şekil 2 Mülkiyet hakkının türleri.

Arazi Kanunu sonrası dönemde toprak mülkiyeti 5 kısımda incelenir. Mülk topraklar Müri topraklar, metruk arazi, vakıf arazi ve mevat arazi olarak 5 gruba ayrılır. Biz bu bölümde taşınmazların kamu mülkiyeti ve özel mülkiyet olmak üzere iki kısımda inceleyeceğiz. Bu olgu 4’de gösterilmiştir.

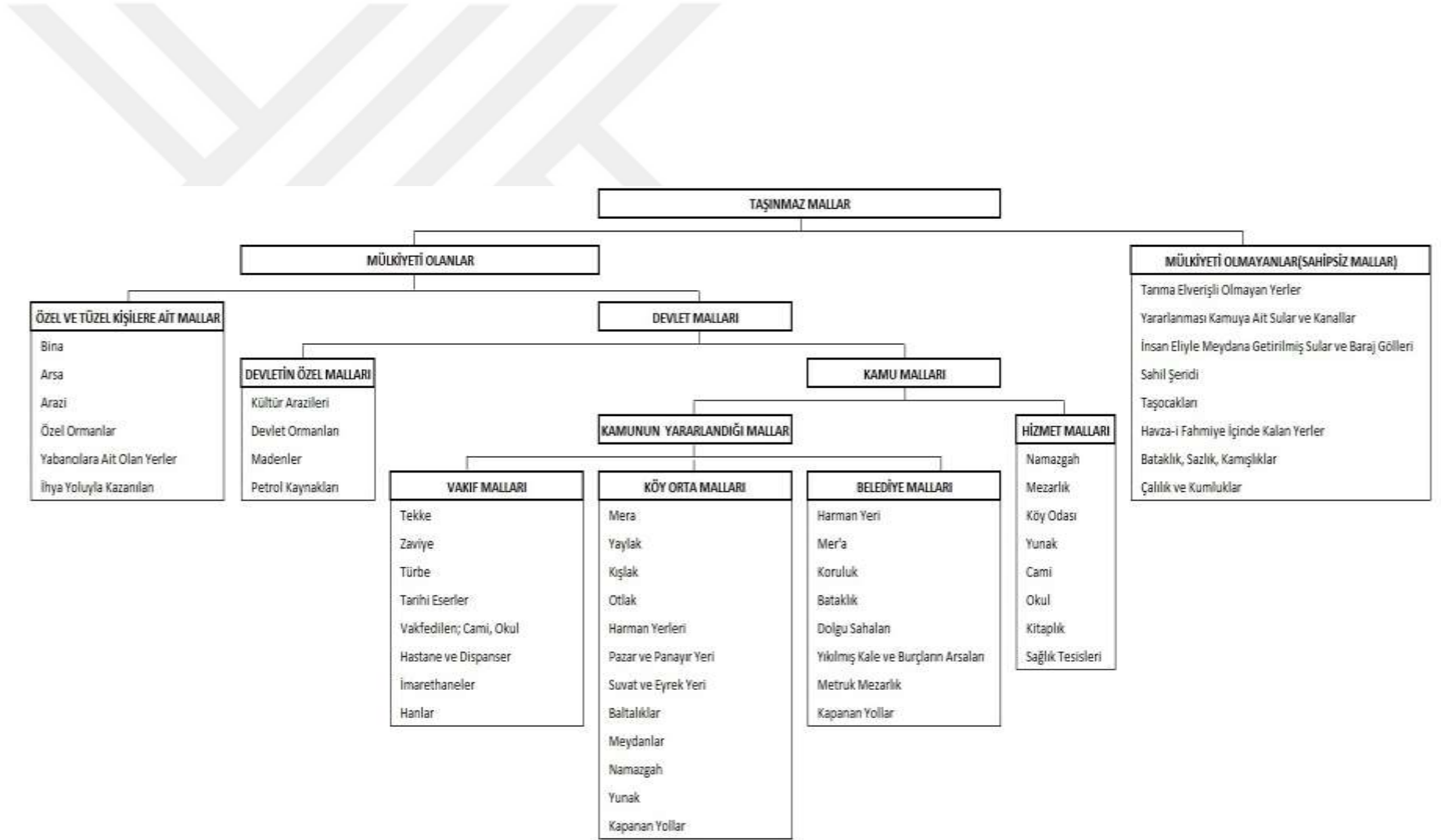
Burada taşınmaz mal türlerinden Mülk arazi yani taşınmazların kişilerin kendi özel yada tüzel mülkiyetinde bulunan 3 yetkinin tamamına da sahip oldukları mülkiyet söz konusudur. Satış ve devirleri için özel şartlar aranmıştır. Ülkemizde mülkiyet hakkının üçüncü boyutu, Anayasa ve Medeni Kanunla çözülmeye çalışılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesine göre mülkiyet hakkı; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının



*kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde ifade edilmektedir. TMK m.718 ise taşınmaz mülkiyetinin içeriği şu şekilde tanımlanmaktadır: “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer”.*



Şekil 3 Taşınmaz mülkiyetinin sınırları.



Çizelge 5 Taşınmaz Malların Sınıflandırılması (Başer, 2002: 124).

### **3.1.1.4 Müstakil (bağımsız veya ferdi) mülkiyet**

Kişinin bir taşınmaz mala tek başına malik oluşudur. Kişi malik olduğu taşınmaz mal üzerinde, Anayasa'nın çizdiği sınırlar içerisinde dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Bu taşınmaz mal malik adına tapu siciline tescil edilir. Tescil için tapu kütüğünde bağımsız bir çift sayfa açılır. Müstakil mülkiyet, bina, arsa ve arazide olabilir. Ayrıca, bina da kat mülkiyeti, devre mülk, oda mülkiyeti şeklinde kurulabilir<sup>2</sup>.

### **3.1.1.5 Kat mülkiyeti**

Kat Mülkiyeti tamamlanmamış bir binanın üzerinde daire, büro, dükkân, mağaza depo vb. şekilde kullanılmaya elverişli olan bölümleri üzerinde tesis edilen bir mülkiyet türüdür ve o taşınmazın maliki veya ortak malikleri adına “Kat Mülkiyeti Kütüğü” veya “Kat Malikleri Zabıt Defteri” ne kayıt edilmesi gereken bağımsız bir mülkiyet türüdür. Kat mülkiyeti bağımsız bir bölüm üzerinde kurulan mülkiyet türü olup bu mülkiyet, paylı mülkiyet esaslarına göre o bağımsız bölümün değeriyle orantılı bir arsa payı tahsis edilmesi ile bütün kat maliklerinin yine aynı mülkiyete sahip oldukları ortak yerler üzerindeki mülkiyet payını da kapsar. Arsa payı ve ortak yerlerde ki mülkiyet payı bağımsız bölümün hukuki kaderine tabi olup bağımsız bölümden ayrı devredilemez, rehin edilemez veya üzerinde sınırlı ani hak kurulamaz.

Kat mülkiyetine konu edilecek taşınmazın malik veya maliklerinin tapu sicil memuru tarafından verdikleri dilekçe üzerine hazırladığı, Resmi Senet ve bunun tesciliyle kat mülkiyeti kurulmasıdır. Tapu sicil görevlisince düzenlenen resmi senet bu işlemin şekil şartını yerine getirir. İşlemin hem hukuki sebebinin hem de işlem için gerekli talepnameyi oluşturur. Yargıtay önceleri Kat Mülkiyeti kurulmadan bağımsız bölüme ilişkin olarak kat mülkiyeti veya irtifakı satış vaadi sözleşmelerini geçersiz kabul etmekteyken daha sonra içtihad değiştirmiş ve bunlarında geçerli olacağı görüşünü benimsemiştir. Ancak bu tür vaad sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için noter tarafından düzenleme şeklinde yapılması şarttır. Bir taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti tesisi için “Kat Mülkiyeti Kütüğüne” tescil edilir ve Ana kütükteki sayfasına ‘bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir’ yazılarak sayfa kapatılır.

---

<sup>2</sup> <http://www.artvinkadastro.gov.tr> (erişim tarihi: 24.08.2013)

### **3.1.1.6 Ortak mülkiyet (birlikte mülkiyet)**

Bir eşyanın mülkiyet hakkına birden çok kişinin birlikte sahip olması durumudur. Müşterek ve iştirak halinde mülkiyet olmak üzere iki kısma ayrılır.

### **3.1.1.7 Paylı (müşterek) mülkiyet**

Birden çok kimsenin maddi anlamda bölünmüş olmayan bir eşyaya belirli paylarla malik olmalarıdır. Bu mülkiyetin özelliği birden çok malikin olması payları belli olmasına rağmen eşyanın henüz maddi olarak bölünmemiş ve bunların bağımsız tek başlarına mülkiyet ilişkisi bir hukuki işlemle veya bir idari işlemle yahut da bir kanundan ötürü kurulabilir. Kamulaştırma olayı da müşterek mülkiyeti ortadan kaldıran bir durumdur.

Paylı mülkiyet tapu kütüğüne ve kayıt defterlerinin malik sütununa, ad ve soyadlarının yanına pay oranları yazılmak suretiyle tescil edilir. Eğer pay oranları gösterilmemiş ise ortakların payları Medeni Kanunun 688. maddesi gereğince birbirine eşit kabul edilir.

### **3.1.1.8 İştirak halinde mülkiyet**

Ortakların belirlenmiş paylarının olmadığı her birinin hakkının ortaklığa giren malların tümüne yaygın olduğu mülkiyet türüdür. Bu tür mülkiyet sadece kanunun öngördüğü 4 halde doğar; Karı koca mal ortaklığı, aile malları ortaklığı, miras şirketi, adi ortaklık. Elbirliği mülkiyetinin karakteristik özelliği maliklerin eşyadaki paylarının belli olmamasıdır. Herkesin mülkiyet hakkı eşyanın tamamı üzerindedir. Malikler mülkiyet haklarını başkalarına devredemezler. İştirak halinde mülkiyet kanundan veya ortaklar arasındaki bir sözleşmeden doğar, taşınmaz malın temliki ve iştirakin son bulmasıyla ortadan kalkar. Miras durumunda her bir mirasçının payının belirlenip tapuya tescil edilmesiyle ortadan kalkar. Kamulaştırmalarda ortakların rıza ve muvafakati söz konusu değildir. Kamulaştırma bedeli ortaklara eşit bir şekilde dağıtılır. İştirak halinde mülkiyetin tescili "Tapu Sicili Tüzüğü" nün 34/2. maddesi uyarınca yapılmakta ve iştiraki gerektiren hukuki sebep kütükte gösterilmektedir. Miras yolu ile kalan taşınmaz malların mirasçılar adına tapuya tescili için veraset ilamının alınması mecburidir. Veraset ilamının alınarak, mirasın iştirak halinde intikali yapılmadıkça, iştirakin bozularak mülkiyetin müşterek mülkiyet esasına geçirilmesi mümkün değildir.

## 3.2 KENTSEL TOPRAK RANTLARININ OLUŞUM SÜREÇLERİ VE KENTSEL PLANLAMA

### 3.2.1 Arsa ve Arazide Değer Artış Aşamaları

Kentsel toprak rantının ortaya çıkışı bir süreç olarak ele alınırsa buradaki kritik nokta, tarımsal toprağın kamunun müdahalesiyle kentsel toprak haline gelmesi olabilir. Toprağın değerini arttıran en önemli nokta kamunun işlem ve eylemleridir. Bu sürecin daha iyi anlaşılabilmesi için öncesi ve sonrasıyla bakılması gerekmektedir. Burada kamunun müdahalesi dışında arsa sahibinin de bu değer artış sürecinde ki rolüne bakmakta fayda olacaktır.

1950’li yıllardan itibaren ülkemizde mili kalkınmanın sağlanması hedeflenmiş ve sanayiye ağırlık verilerek iş gücü istihdamı yaratılmış bu durum da kırsaldan kente yapılan göçlerin yaşanmasına neden olmuştur. Kentin merkezinde ve kent çeperinde yoğunlaşan nüfus bazı ihtiyaçlar doğurmuştur. En başta barınma yani konut ihtiyacı daha sonra bunları, su, yol, kanalizasyon, elektrik, hastane, okul şeklinde sıralanmıştır. Tüm bu ihtiyaçlar arsa kullanımı yarattığından kentteki arsalar için büyük bir talep oluşturmuştur. Fakat o dönemde kentsel arsa maliyet gerektirdiği için bu yoğun taleplerin karşılanması çok güç olmuştur.

Kentsel arsa oluşturmak maliyetli olması nedeniyle, kentsel arazinin fiyatı artmaktadır. Bu nedenle ortaya çıkan değere yüzen değer denilmektedir. Bunun nedeni kırdan gelenlerin nereye yerleşeceklerinin belli olmamasıdır. Yerleştirilecekleri yer belli olduktan sonra da yüzen değer çöktüğü alandaki arsa değerini artırarak çökmüş olur. İmar planları bu sebeple yüzen değer hangi bölgeye çökeceği bu yüzden de hangi taşınmaz malikinin oluşan ranttan pay alacağını belirtir.

Kentsel arazide imar rantının oluşumunda; kentteki nüfusun artması ve iç göçler sebebiyle büyümesi, tarla vasıflı arazilerin imar ve alt yapıları oluşturularak, kentsel araziye dönüştürülmesi gerçekleşmektedir. Oluşturulan bu arazilerinde fiyatları mevcuttaki arazilerin fiyatlarının da değişmesine ve değerlerinin artmasına neden olmaktadır. Bunun sonucunda kentte kamunun eylemleri ve işlemleriyle rant oluşurken, diğer bir yandan ise kentsel arazinin konumunda değişmeler olacağından bu da tekeli rantları oluşturur.

İmar görecekle araziler de rant oluşturulacağı gibi tam tersi imar uygulaması yapmayıp arazi sınırlı sayıda bırakılıp da rant oluşturulabilir. Arazinin kentin içinde kalması, iş yerlerine yakın veya çarşı olması gibi özelliklere sahip olması da yine tekeli rantı oluşturur.

Kentin merkezinde olmayan hatta kente uzak bir yerde olan bir tarımsal araziyi baz alalım. Toprağın değeri yalnızca topraktan aldığı ürünle düşünebiliriz. Bize aldığımız ürün dışında pek bir faydası olmayabilir. Daha sonra kentteki nüfusun artarak bizim tarımsal toprağımıza kadar kentin gelişim yönünü etkileyerek geldiğini düşünelim. Burada ilk başta kentsel yerleşimler görmeye başlarız. İmar hareketleri de başlamış olduğundan bizim toprağımızın da değeri artar. Çünkü toprak artık kente uzak değil kent merkezine daha yakındır. Kent gelişmeye devam ettikçe de mücavir alan sınırları içine girmiş ve imara da açılmış olur. Böylelikle de dönüşüm sağlanmış olur. Bunlarla birlikte altyapı, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi çalışmalarda yapılacağından toprağın değeri daha da artar. İnşaat faaliyetleri yoğunlaşır. Kentsel yoğunlaşma arttıkça kentsel toprağın imar planında değişiklikler söz konusu olabilecektir. Böylece, izin verilen kat sayısında artış yapılabilecek ve yeni tip kullanımlar da olabilecektir.

Bu da sonuçta toprakta tekrardan bir değer artışı yaratacaktır. Sonrasında kentsel arsa veya çevresindeki parselleri doğrudan olamasa da fiyat olarak etkileyecek bir değer artışı olabilecektir. Bunun nedeni kentteki gelişmelerin çevre parselleri de etkileyecek olmasıdır.

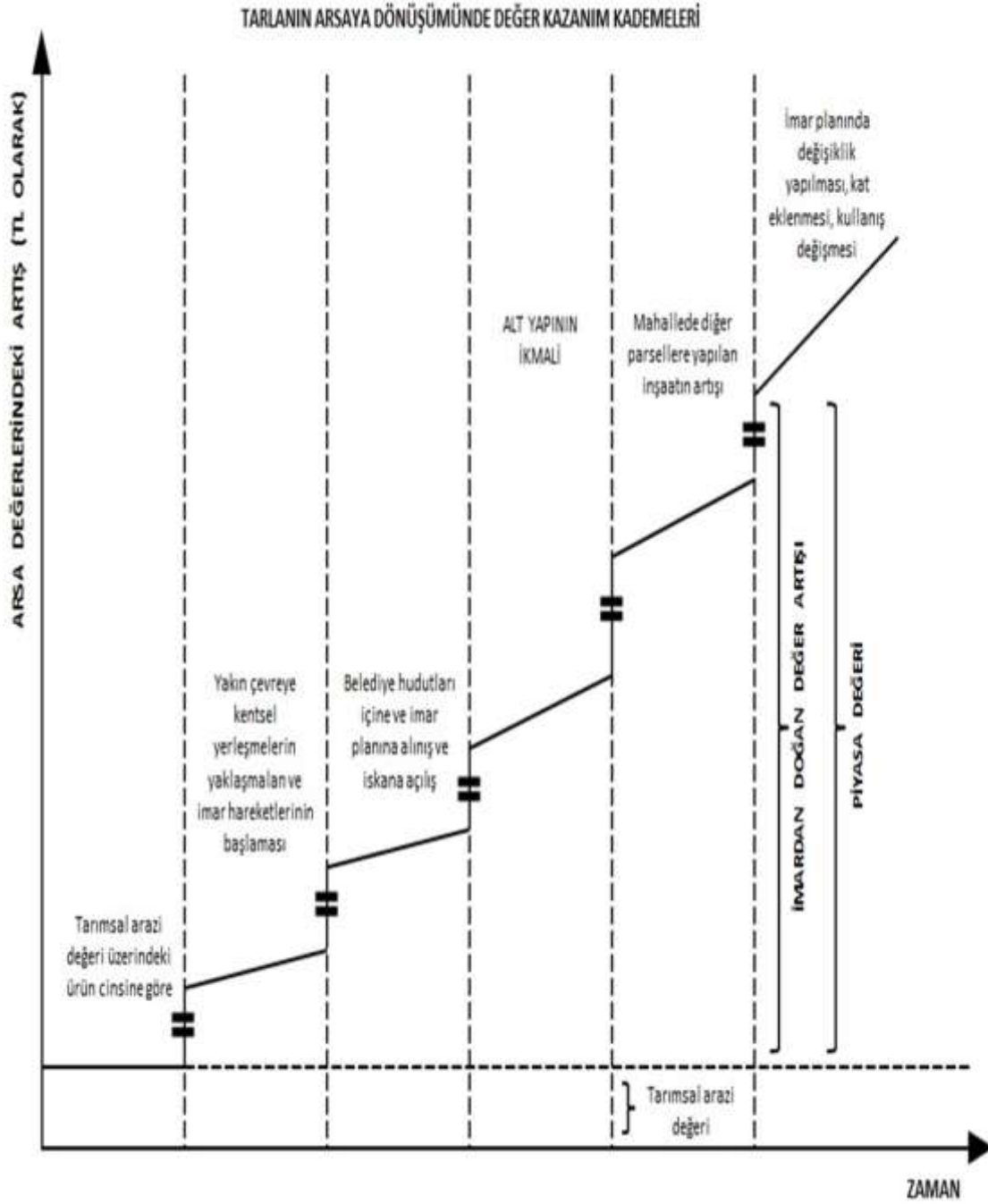
Burada arsa sahibinin rolüne değinirsek; arsa sahibinin elde ettiği değer artışına karşılık mülkünün % 40 ına karşılık kısmı kamuya terk-devir etmesi bu da arazi üzerindeki değer artışı karşıladığını söylemek çok da doğru olmaz çünkü arsa sahibinin bedelsiz devir ettiği kısım İmar mevzuatı gereği; yol, park, otopark, meydan, çocuk bahçesi, yeşil saha, dini tesis, karakol kullanımına tahsis edilmekte ve bu alanlar dönüşüm süreci sonunda arsa sahiplerince de yararlanılabilmektedir. “Bu bağlamda tamamı yapı parsellerinde oluşan bir kent düşünmek ne kadar anlamlı ise, kamusal kullanımlara tahsis edilen ve zaten bu bölgedeki insanlara tahsis sağlayan alanların değer artışına karşılık verildiğini düşünmekte o kadar anlamlıdır. Bu tartışmada önemli bir diğer nokta ise yaptığı işlem ve yatırımlarla değeri ortaya çıkaran kamuya daha somut bir ifade ile yerel yönetimlere yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi kullanımlar için yapılan terkin, bir yerel yönetim için getiri olmanın ötesinde, bakım ve işletme açısından yeni maliyetler oluşturmasıdır. Bu da yerel yönetimler için, yaptığı yatırım ve işlemlerle ortaya çıkardığı büyük değerlerden pay almak şöyle dursun mali yükler altına girmek gibi ilginç bir yapıyı ifade etmektedir ( Meşhur, 1988: 263-268).

### **3.2.2 Toprak ve Arsa Spekülasyonu**

Kentin merkezi etrafında bulunan bu tarımsal araziler, kentin büyümesi sonucunda sürekli olarak değerlendirilecektir. İlk başta tarımsal amaçlı kullanılan bu araziler daha sonra kentin içerisinde kalmaya başlamasıyla değer artışı da başlamış olacak, daha sonra imar planı

kapsamına alındığında yani taşınmaz sahiplerinin imar geçti tabiriyle kentsel kullanıma açılmış olacaktır. Alt-yapı, ulaşım, yol gibi kaynakların sağlanmasıyla da tekrar değeri artacaktır. Kentin büyümesi sonucunda da imar planlarında izin verilen imar hakkı arttırılarak arazinin vasfı belirlenir ve bununla arazinin bir kez daha fiyat artışı yaşamasına sebebiyet verir.





Şekil 4 Arazinin arsaya dönüşümünde değer kazanma aşamaları (Geray, 1973).

Arazinin bu fiyat artış süreciyle kentte ki büyüme paralellik gösterir. Günümüze bakıldığında kentler hızlı bir şekilde büyümektedir. Yapılar çok hızlı bir şekilde kentin semalarında yükselmektedir. Buradan anlaşılıyor ki kentin çeperinde arsası olan taşınmaz sahibi arsasını bekleterek taşınmazın değer artış sürecinden yararlanarak daha çok yüksek fiyattan bu arsasını satabilir. Arsası karşılığında müteahhitten (yükleniciden) hatta 2-3 daire olarak konut sahibi de olabilme imkânına kavuşur.



<b>Kent Biçimleri</b>	<b>Büyüme</b>	<b>Arsa Spekülasyonundan Faydalanan Grup</b>	<b>Arsa Spekülasyonu Derecesi</b>
Çok merkezli, sıçramalı olarak büyüyen kentler		Kent dışında geniş arazi parçalarını değerlendiren, kentsel arazi haline getiren kişiler	Düşük
Yayılarak bir merkez etrafında büyüyen kentler		Mevcut kentteki mülk sahipleri	Orta
Düşey büyüyen kentler		Mevcut kentteki taşınmaz sahipleri	Yüksek

Çizelge 6 Kentsel büyüme biçiminin arsa spekülasyonunun doğurduğu değer sınıfsal dağılımına etkisi (Geray 1973).

### 3.2.3 Kentsel Planlamanın Rant İlişkilerindeki Rolü

“Kentın gelişimi belirleyen ve yönlendiren kararlar, kentın 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” (Tekel, 2003: 65).

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 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 kullanım biçimini, merkeze olan uzaklığını, ulaşılabilirliğini ve arsalar üzerinde yapılaşma koşullarını belirlemektedir” (Keleş, 1997: 415–418).

Kentsel toprak rantının değerini nazım imar planı ve uygulama imar planları ile belirlenen bu kararlar belirlemektedir. Alt ölçekli planlarda alınan kararlar planlar

hierarchy to it. Land speculators and planning authorities in their hands, this central and local governments on urban land in a direct and multi-directional impact.

Urban plans from the top level to the bottom level, the urban macro-form formation is affected, so that the urban land rent formation and its direction is controlled. At this point, not only local governments but also central government institutions are active. Urban plans on the hierarchy of regional plan, environment plan, urban plan, zoning plan and application plan. This plan is summarized (Keleş, 1997:146-150); Regional plan; Urban formation of the regions, socio-economic development trends, settlement development potentials, regional level in the process of urbanization and development axes determining plans. In our days, in order to make regional plans, the responsible institution is the State Planning Organization.

Regional plan decisions for the environment plan is a basic step. Which type of investments will be made on urban land, how they will be evaluated. Urban land for the OSB decision is also the conversion of agricultural lands to urban land, and investment by creating jobs in the region as a reason for urban rent.

Environment plan; urban law in "the country and regional plan decisions are suitable for housing, industry, agriculture, tourism, transport, settlement and land use decisions determining the rules" (Keleş, 1997: 149).

### **3.3 URBAN RENT RESTRICTION**

Urban lands by environmental concerns and as a long-term oriented plan, the local government services are facilitated, the cost of services is reduced like that, more important is the possible reduction of urban land. Urban land as a profit-making tool and exposure to speculation, the green areas in urban areas are reduced. While opening the way, every day the green area requirement, urban managers, for example, by filling the green area, insufficient, expensive and other ecosystem balance is disrupted. In the same way, urban history is incompatible; in the environment, living people psychologically negative, reducing productivity, the reduction of urbanization, the removal of urbanization, the removal of almost all radical decisions (Ökmen, 2003: 45-46).

Sonuç olarak, kentsel rantın engellenmesi hususunda; rantın belirli kesimlerin üzerinde kalması gelir eşitliğinde adaletsizliğe sebep olmaktadır ve bu da devlet eliyle yapılmaktadır. Devletin burada yapması gereken elde edilen bu rantın vergilendirme yoluna gitmesi, bu verginin de kamusal ihtiyaçları karşılamak için kullanması yararına olacaktır. Kentsel ranttan alınacak vergi gelirlerinin de merkezi yönetim yerine belediyelere aktarılması, belediyelerin finansman sorunları çözümünde bir öneri olarak düşünülebilir. Taşınmazların değer artışının vergilendirilmesi için getirilecek bu düzenleme rantın vergilendirilmesi açısından pozitif bir başlangıç olmakla birlikte bu değer artışlarının da tespit edilmesi hususunda son derece öneme sahiptir. Şu anki durumda değer artışları vergi değerleri üzerinden hesaplanıp, gerçek gelirler tam olarak hesaplanamamaktadır. Yapılması gerekenlerden objektif bir değerlendirme komisyonunun kurulup, komisyonunda denetim ve yargı yolunun açık tutulmasıdır. Taşınmazların gerçek alım-satış bedellerinin tespit edilmesi bunu için sigorta kuruluşları, tapu müdürlükleri, belediyeler, bankalar iş birliği içinde hareket etmelidirler.



## 4. İMAR PLANLARININ UYGULANABİLİRLİĞİ AÇISINDAN VE KENTSEL RANTIN KAMUYA KAZANDIRILMASINDA DÜNYADA VE TÜRKİYEDE KULLANILAN ARAÇLAR

### 4.1. Parasal (mali) Uygulama Araçları

Kentsel toprak rantını kamuya kazandırmada parasal uygulama araçları yani mali araçlar Türkiye’de ve Dünya’da birçok şekil ve türde karşımıza çıkar. Şerefiye, ecrimisil, Harcamalara katılma payı ve türlü vergiler örneğin; boş duran arsaların vergilendirilmesi, taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi, taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler, emlak vergisi gibi bu kapsamda sayılabilecek uygulamalara bu bölümde sırasıyla yer verilecektir.

Dünyada toprak rantının vergilendirilmesi “Land Value Taxation” (LVT) -Toprak Değer Artış Vergisi- olarak isimlendirilen bir vergilendirme ile yapılmaktadır. Bu vergi, toprağın değeri üzerinden alınan advalorem bir vergi türüdür. Toprak Değer Artış Vergisi, dünyada birçok ülkede uygulanan emlak vergilerinden farklıdır. Çünkü bu Vergi, yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden değerlendirilmesi sonucunda alınan bir vergidir. Toprak Değer Artış Vergisi’nin başarılı bir biçimde uygulanması bazı koşullara bağlıdır. Bunlar, Verginin tam ve doğru olarak hesaplanması, elde edilen rantın gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesinin sağlanması, rant elde eden kişinin doğru olarak tespit edilmesi olarak sayılabilir (Land Value Tax, 2009 alıntılan Ökmen ve Yurtsever, 2010: 65).

Toprak Değer Artış Vergisi uygulamasından Danimarka, Çin (Hong Kong ve Tayvan) gibi bazı ülkeler ekonomik olarak faydalanmakta iken, Avustralya’nın bazı bölümleri, Güney Afrika, Yeni Zelanda, ABD ve Kanada gibi ülkeler yerel düzeyde uygulama yapmaktadırlar. Örneğin Pensilvanya’ da 20 yıldan beri binaların değer artışına küçük miktarda yerel vergi uygulaması yapılmaktadır (Wetzel, 2004 alıntılan, Ökmen ve Yurtsever, 2010: 65).

Kentsel rantların oluşumu ve bu nedenle ortaya çıkan rant gelirlerinin vergilendirilmesi, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda da, “Mahalli idarelerin imar ve alt yapı faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere merkezi ve yerel yönetimlerin çeşitli faaliyetleri sonucu oluşan kentsel rantların vergilendirilmesi sağlanacaktır.” ifadesi ile plan metnine alınmıştır (DPT, 2000: 254).

Parasal (mali) uygulama araçlarından “*Harcamalara katılma payı*”, “*Asfalt Katılım Payı*” yani asfalt borcu da dediğimiz Tapu Müdürlüklerinde Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır şerhi; Belediyeler veya Büyükşehir belediyelerince de konulan bir vergi

borcudur. Belediyelerce veya belediyelere bağılı müesseselerce inşa, tamir ve genişletmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan gayrimenkullerin sahiplerinden “yol harcamalarına katılım payı” alınabileceğı 2464 sayılı kanunla hüküm altına alınmıştır.

*Şerefiye;* Kamu kuruluşlarınca yapılan köprü, yol, park, meydan gibi hizmetlerin veya imar uygulamalarıyla o bölgenin ekonomik niteliğinin değışmesi sonucu gayrimenkullerin değeri artar. Bu değer artışı, kamu hizmetlerinin yarattığı katkıdan kaynaklanan bir artıştır. Bu hizmetler sonucu, gayrimenkullerinin değerinde artış olan maliklerden alınan paylara “şerefiye harcı” denilmektedir.

Bu iki mali araca da baktığımızda asfalt katılım payı diğer adıyla harcamalara katılma payı ile şerefiye kavramları birbirine benzer özellik göstermektedir. Nitekim Şerefiye harcının tahakkuk ettirilmesi için taşınmazlarda bir değer meydana gelmesi gerekmektedir. Fakat asfalt katılım payında böyle bir durum söz konusu değıldir. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile şerefiye uygulamasını kaldırılmıştır. Şerefiye kamudan kaynaklanan bir değer artışı meydana getirdiğı için vatandaştan alınan bir rant vergisi olarak da düşünülebilir.

Hazineye ait taşınmazları idarenin izni alınmadan gerçek ve tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilerek ve idarenin zarara uğrayıp uğramadığı soru konusu edilmeden idarece talep edilen tazminata “*ecrimisil*” denilir. Rantın kamuya kazandırılması hususunda bakabileceğimiz bir diğer parasal araç da *ecrimisil*dir. Ülkemizin bazı kıyı kesimlerinde, devletin tasarrufunda bulunan kıyı kesimini işgal eden oteller olabilmektedir. Bu nedenden ötürü ilgili idare, işgal edilen gayrimenkulleri tespit ederek, işgalciler adına *ecrimisil* tahakkuk ettirmektedir.

*Boş duran arsaların vergilendirilmesi;* İleriki dönemlerde oluşabilecek değer artışlardan faydalanabilmek için, kişilerin ellerindeki arsaları üretimden veya çiftçilikten vazgeçerek boş bekletmeleri veya bu nedenden ötürü arsa satın almaları olarak tanımlanan arsa spekülasyonun olumsuz birtakım toplumsal etkileri bulunmaktadır (Ertürk ve Sam, 2011:162-166). Kişiler rant sağlamak amacıyla arsalarına yüksek fiyat talep edip bekleterek boş bırakmakta ve yüksek fiyat sebebiyle de alıcı bulamamaktadır. Bu sebeplerden ötürü de kentin çevresinde bulunan ucuz kelepilde denilen arsalar satın alınarak kentin plansızca gelişmesine yani çarpık kentleşmeye sebep olmaktadır. Bu da kente uzak mesafede bulunan arsalara yeni yol, altyapı, ulaşım gibi türlü ihtiyaçlarının karşılanması kent yönetimine yeni maliyetlerde oluşturması ve bu maliyeti karşılayacak yeterli bir bütçede yoksa bu alanlar çarpık kentleşmeye neden olmaktadır.

*Kent imarını etkileyici bir verginin konulması;* Kent sınırları içerisinde kalan bir arazide imarın yerini ve türünü etkileyecek bir vergi türü arazinin kullanım amacı için alınabilmektedir burada bir ayırım söz konusudur. Yüksek yatırım yapılan bir bölgeden alınacak imar vergisi yüksekken daha düşük yoğunluğu olan bir alana da yatırım daha az olacağından bu araziden alınacak vergi düşük olacaktır. Dünya da farklı uygulamaları görülmektedir.

*Taşınmaz malın değer artışının vergilendirilmesi;* Burada söz konusu vergiler kamuya gelir sağlamak için bir usuldür ve taşınmazın değeri arttıkça artan değerlerin altında da kalabilme durumu vardır. Dünyada örnekleri görülmüştür. Taiwan’da 10 yıllık süre içinde, meydana gelen değer artışı üzerinden %20 ile %80 arasında değişen artan oranlı bir vergi alınmaktadır.

*Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler ve al-satçılık;* Gerçek kişiler açısından, ticari kazanç kapsamında arsa ve arazilerin satışından elde edilen gelire ilişkin hükümler Gelir Vergisi Kanunu’nun 37. maddesinin 4. ve 6. bentlerinde yer almaktadır. Buna göre “Gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden sağladıkları kazançlar” (Gelir Vergisi Kanunu, 2018, madde 37/4) ile “Satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançlar” (Gelir Vergisi Kanunu, 2018 madde 37/6) ticari kazanç olarak sayılmıştır. Belirli dönemlerde periyodik olarak meydana gelmeyen, geçici olan, genellikle bir teşebbüs sonucu olmadan kişilerin malvarlığında kendiliğinden oluşan kazanç ve iratlara diğer kazanç ve iratlar denilmektedir.<sup>3</sup>

*Emlak vergisi;* Emlak vergisi tüm dünyada uygulanabilirliği olan en eski vergi türlerinden biridir. Ülkemizde uygulanması 1986 yılı itibariyle başlanmıştır. Gerçek veya tüzel gayrimenkul maliklerinden taşınmazı için ödemesi zorunlu olan bir vergidir. Emlak vergisi uygulanabilirliği açısından ülkelerin gelişmişlik düzeyi ve ekonomileriyle yakından ilgili olup ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bazı ülkeler alıcı ve satıcıdan bazı ülkelerdeyse taşınmaz malikinden alınırken bazılarındaysa kiralayan kişiden alınmaktadır. Fakat çoğu ülkede düzenli bir şekilde her yıl alınır.

---

<sup>3</sup> Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında vergisel yükümlülükler rehberi (2014). Gelir İdaresi Başkanlığı, Yayın no: 186, <http://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/2014gayrimenkul.pdf> (Erişim tarihi: 04.04.2017).

Amerika Birleşik Devletleri'nde emlak vergisi uygulaması; ABD' de emlak vergisi uygulaması vatandaşların servetleri üzerinden alınan servet vergisi sınıfı içerisinde alınmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde eyaletler, bölgesinde bulunan taşınmazlardan vergi alınmasını mahalli yönetimlere vermiştir. ABD' de ki eyaletlerin yerel yönetimleri gelirlerinin büyük çoğunluğunu emlak vergisinden sağlamaktadır. Taşınmazların cinsi fark etmeksizin; arsa, tarla, bina vs. hepsinden emlak vergisi alınmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde zira kamunun kullanımında olan, kamu yararı taşıyan gayrimenkullerden ve zirai arazilerden vergi alınmamaktadır.

Emlak beyan değeri ya da rayiç bedel olarak adlandırılan, taşınmazın piyasadaki emsal değerini gösteren bedel ise taşınmazın vergisini belirlemektedir. ABD' de bu değerler hesaplanırken bazı eyaletler için taşınmazın o günkü değeri göz önüne alınır, bazı eyaletlerde ise taşınmazın değerlendirilmesi için son 1 yıldaki değerinin ortalaması alınır.

Almanya'da emlak vergisi; Emlak vergisi Almaya da 1935 yılından bu yana alınan bir vergi türü olup "Grundsteuern" olarak geçmektedir. Belediyeler tarafından alınmaktadır ve belediye bütçesine yıllık 400 milyon Euro tarla ve orman vergisi, 13,5 milyar Euro'da arsa ve konut vergisi olmak üzere toplamda 14 milyar Euro emlak vergisi toplamaktadır.

Fransa'da emlak vergisi; Dünya üzerinde emlak vergisi Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü'nün açıkladığı rapora göre en yüksek oranda alan ülke Fransa'dır. OECD verilerine göre 2017 yılında Fransa 46,2 ile vergi gelirlerinin GSYH' ya oranı en yüksek ülke konumunda bulunuyor bunda emlak vergisinin ikili sistem şeklinde alınmasının büyük bir payı vardır.

Türkiye' de vergilendirme hususunda ise yabancıların taşınmaz ediniminde Tapu Müdürlüklerinde zorunlu olarak alınan taşınmaz değerlendirme raporları ile değerlendirme çalışmaları yapılmakta ve bu değerlemeler bilim dışı yöntemle tespit edildiğinden vergi ve harç konularında kayıplara sebebiyet vermektedir. Lisanslı değerlemeciler tarafından yürütülse de devlet tarafından kitlesel değerlendirme yöntem daha doğru ve adaletli olacağı düşünülmektedir. Bu sistem yabancılarda uygulandığı gibi ülkemiz vatandaşlarına uygulanacağı bir sistemin kurulacağı şuan gündemdedir ve ileri ki dönemlerde uygulanmaya başlanacağı konuşulmaktadır ve üniversitelerden yararlanılması düşünülebilir. Türkiye' de devlet gelirin dörtte birini toplamaktadır.



## 4.2 Parasal (mali) Olmayan Uygulama Araçları

*Kamulaştırma;* Devlet veya kamu tüzel kurumlarınca, kamu yararı şartı gözetilerek karşılığını nakden peşin ödemek şartıyla bazı durumlarda eşit taksitlerle, özel mülkiyetli taşınmaz malların tamamı veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi işlemidir. Taşınmaz malikinin rızasıyla veya rızası olmadığı koşullarda mahkeme kararı ile yapılır. Türk eşya hukukunda tescilsiz iktisap hallerinden biri olarak da adlandırılır. İdareler kanunla veya Cumhurbaşkanı kararnamesi ile yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin yürütülmesi için yapılır ve idarece yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz. Bu bölümde Fransa, İtalya, Hollanda, İngiltere Almanya'da uygulanmakta olan kamulaştırma işlemlerine yer verilecek ve ülkelerdeki uygulama farklılıkları sunulacaktır. Buradaki önemli husus ülkeler için farklı uygulamalar olsa da temel amacın kamu yararının gözetilmiş olmasıdır.

*Hollanda'da kamulaştırma işlemleri;* Hollanda'da kamulaştırma işleminin yapılması için bazı özel durumlar gözetilmektedir. Bunlar; riskli yapılar, ıslahı gereken bölgeler ve kentsel dönüşüm gerektiren alanlardır. Kamu tüzel kişilikleri ve kamu kurumlarınca ortak konut yaptıracak kurum ve şirketlerde kamulaştırma işlemi yapmada yetkili kılınmıştır. Kamulaştırma kararları da ilgili idarelerce verilmektedir. Krallık son karar vericidir. Vatandaşların itirazları durumunda ise üst makamlara bildirilerek itiraz etme hakkı vardır ve bu üst makamlarca krallığa bildirilir.

*Almanya'da kamulaştırma işlemleri;* Almanya' da kamulaştırma işlemleri ilgili idarece birçok faktör incelenerek çevresel etkilerinde değerlendirilip piyasanın ihtiyaç duyduğu taşınmazların satın alınmaya çalışılıp, bölgenin kamulaştırma işlemi dışında bir uygulamaya müsait olmadığını açıkça gösteren raporlar hazırlanarak denetleyici idareye sunulur. İdare raporlar doğrultusunda ve hem kamulaştırma yapacak idareyi hem de vatandaşı da dinleyerek ilerde çıkabilecek ihtilafları önlemek için, kamulaştırma işleminin kamu yararı olduğunun kararını vererek, taşınmaz sahiplerine ödeme işlemi yaparak kamulaştırma işlemi başlatılır.

*Fransa'da kamulaştırma işlemleri;* Fransa' da ise kamulaştırma işlemleri 2 aşamalı olarak gerçekleşmektedir. İlk aşamada idarece kamu yararı bildirisi sunulup diğer aşamada vatandaşın görüşünü almak için anket yapılır. İdarenin kamu yararı ve anket sonuçları, anket komisyonunca hazırlanan raporlar açıklanır. Sonrasında kamulaştırmayı yapacak idarece parsel anketleri başlatılır. Kamulaştırmanın yapılması için kamulaştırmanın mali tutarı sosyal ve çevresel sonuçları kamu yararını aşmadığı sürece kamulaştırma yapılabilir. Görevli anket komisyonu vatandaşın düşüncelerinden ve kamulaştırma yapacak idareden bağımsız

hareket eder. Komisyonun temel amacı, yapılacak proje için vatandaşı bilgilendirmek ve vatandaşın görüşlerini rapor etmektir. Vatandaşların itirazları için 2002 yılında Ulusal- Kamu Tartışma Komisyonunda konular tartışılmakta ve rapor edilmektedir. Rapor kamulaştırma yargıcınca değerlendirilip kamu yararının olup olmadığı yönünde karar verilmektedir.

İngiltere’de kamulaştırma işlemleri; İngiltere’de kamulaştırma işlemi yerel yönetimler tarafında konut amaçlı kamulaştırma şeklinde yapılmaktadır. Yerel yönetimler kurumsal gereksinimleri dışında 3. kişilerin gereksinimleri içinde kamulaştırma yapmaktadırlar.

İtalya’da kamulaştırma işlemleri; Roma’da kamulaştırma işlemleri kamu yararı düşüncesiyle, özel mülkiyetin kaldırılmasının gerektiği durumlarda devlet organlarının 'imperium yetkilerine dayanarak bu mülkiyeti zorla almak yoluna gitmeyip, mülkiyete sahip olan kişileri, bir alım-satım sözleşmesinin yapılabilmesi için iradelerini bu yolda beyana zorlamayı yeğ tutmaları çağdaş idare hukuku anlayışına uymamaktadır.

Sınır Düzeltmesi; İki parsel arasındaki bozukluğun düzeltilmesidir. Esasen iki parsel olmasına da gerek yoktur parsel sınırlarında ki bozuklukların giderilmesidir. Taşınmazın kullanımında yaşanan zorluklardan ötürü iki komşu parselin taşınmaz sahiplerinin anlaşarak Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine gelerek talep oluşturmaları üzerine yapılır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta iki parselin sınır düzeltmesi işlemi yapıldıktan sonra parsellerin alanlarının değişmemesidir.

Almanya İmar Yasası’nda kapsamlı bir değişikliğe gitmiştir. “Düzenlemeye giren taşınmazların malikleri ile görüşülmeden düzenleme kararı verilemeyeceğine,” ilişkin değişiklik bu açıdan önemlidir. Diğer değişikliklerin yanı sıra, “sınır düzeltmesi” kavramı da terk edilmiş ve “basitleştirilmiş düzenleme” kavramı benimsenmiş, bu kavram altında uygulamanın boyutları genişletilmiştir( Köktürk; 2007: 279).

Satın alma; Devlet ya da belediyeler arsa bedellerini bugünkü rayiç bedeller üzerinden karşılamak için arsa satın alıp stok yapmaktadırlar. Yapılan stokları, kamu yönetimlerini gelecekte ortaya çıkabilecek arsa fiyatı artışlarından kurtarmaktadır. İsveç ve Norveç gibi Batı Avrupa ülkelerinde, arsa satın alarak arsa stoklarını artırmak çoğunlukla başvurulan bir yöntemdir (Keleş, 2015:567).

İsveç’in Stokholm Belediyesi, 19. yüzyıl bitmeden arsa satın alma politikasını başlatmıştır ve bugünde dahil İsveç Belediyeleri’nde bu yöntem uygulanmaktadır. Stokholm Belediyesi, arsa stoku uygulamasıyla 18.000 hektarlık mücavir alan sınırları içindeki alanların 10.000 hektarına sahiptir. Almanya’da ise 10 yıl öncesine kadar, nüfusu 100.000’den fazla

olan kentlerin arsalarının yüzde 31'inin kamu elinde olduğu görülmekte iken, nüfusu 1.000.000'dan fazla olan kentlerde kamu mülkiyeti elinde bulunan arsa oranı yüzde 37'ye yükselmektedir. Küba ve Şili gibi ülkelerdeyse kent topraklarının kamu mülkiyeti elinde bulunması bir kural halini almıştır(Keleş, 2015:568).

*Yapı yasağı ve yapı yasağı yapma zorunluğu getirme;* Şehir plancılığında, belli kamu hizmeti için ayrılmış alanlara yapı yasağı getirilerek plan uygulamasının güçleştirilmesi engellenmiş ve ekonomik kaynakların boşa harcanmasının önüne geçilmiş olmaktadır. Yapı yapmaya zorlama yöntemi ile altyapısı tamamlanarak imara uygun hale getirilmiş arsaların rant sağlamak amacıyla uzun süre boş tutulması engellenmeye çalışılmaktadır (Akçeşme, 2006:32-33).

Almanya'da kent planlamasının tamamlandığı bölgelerde taşınmaz sahibi yapıyı üç yılda yapmak zorundadır. Bu kurala uyulmazsa kamu yönetimi, kentsel arsayı 1 yıl içerisinde başka bir kişiye satmaktadır. Fransa'da ise yapı hakkına sahip kimseler bu hakkı 2 yıl içerisinde kullanmak zorundadırlar (Türkoğlu, 1988: 59-72; Akçeşme, 2006: 33).

*Yoğunluk teşviki yöntemi;* “Yoğunluk teşviki yöntemi, herhangi bir planla belirlenen yoğunluğun asgari %25 oranında yükseltilmesidir”. Amerika Birleşik Devletleri'nde yerel yönetimler konut sıkıntısının çekildiği yıllarda yüklenicilere bazı özendirici yöntemler uygulamaktadır. Bu yöntemler ucuz konut yapılacağı zaman yerel yönetimlerden yoğunluk teşviki, finansal anlamda yardım olarak yapılmaktadır.

*Önalım (Şuf'a) hakkı;* Paylı mülkiyet hükümlerine tabi olan bir taşınmaz üzerinde paydaşlardan birinin payını 3. Kişilere satması durumunda daha önce iştirak' ın feshi işlemi yapıldığı için yasak değildir. Fakat satılan bu pay üzerinde öncelikle satın alma yetkisi veren bir diğer deyişle ön alım hakkı veren bir haktır.

“Almanya'da toplum yararı koşulunun sağlanmasıyla, önalım hakkı Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden bu yana tüm belediyelerde kullanılabilir. Belediyeler önalım hakkı ile elde ettiği taşınmazları kamusal amaçlar doğrultusunda ya da yedek arazi olarak alıp, gerektiği durumlarda tekrar satabilmek amacıyla kullanabilmektedir” (Akçeşme, 2006: 25).

*İmar hakkı transferi;* İmar hakkı, planlama kararları ile kazanılan ve gereğinde yine planlama kararıyla kısıtlanabilen haklardır. İmar hakkı taşınmazın yüzölçümüyle direkt ilişkilidir. İmar haklarının aşırı şekilde kullanımına izin verilen yerlerde bu parsellerin değerleri de yükselmektedir. İmar planı kararları ile bazı alanlarda yüksek imar hakkı

tanınabilirken bazı alanlarda da kısıtlı imar hakları tanınmaktadır. Planlama gereği imar haklarında eşitlik aranması yanlış olur. Bilmukabele kentsel alanlar imar hakkı yönünden önemli kazanımlara sahipken; doğal ve kültürel tarihi olan yerlerin, korunması gereken ya da yapı yasağı olan alanlarda imar hakkı kısıtlamalarına gidilmiştir. Bu kapsamda, belediyeler imar hakkı kısıtlamasının gerektirdiği yerlerde planlama ve kamulaştırma yetkilerini kullanarak bu alanları korumaya çalışmaktadır. Ancak maddi olanaksızlıklar ve siyasi baskılar belediyeler için engel teşkil etmektedir. Kamu yararına olan taşınmazların ve bu taşınmazların değerlerinin sürekliliğinin sağlanmasında İmar Hakkı Transferi bir çözüm aracı olarak görülmektedir.

Aktarılabılır imar hakları yönteminin uygulanabilirliği açısından alt yapı ve yapılaşmanın sıkıntısız olduğu bölgelerde uygulanmalı bu da kent planlarına bakılarak tespit edilmelidir. Normal yerleşme alanında yoğunluk olan bölgeden yeni oluşacak bölgeye aktarım yapılırken yeni sınır yoğunluğuna dikkat edilmesi gerekmektedir. İmar hakkı transferinin 2 bölgeden oluşur. Bunlar Aktaran bölge ve Alan bölge olarak aşağıda anlatılmaktadır.

#### *Aktaran Bölge*

Ekolojik dengenin bozulmaması, ya da bir yere yapılan değişikliklerle o bölgenin ekonomisinin alt üst olmaması ve kent gelişimini sürdürmeye devam etmesi gerektiğinden tarım arazileri ve tarihi ve kültürel yerler korunacak ise bu planlanmalıdır. Aktaran bölgede ki gayrimenkul maliki arsasının üzerindeki imar haklarını kullanmayı istemez ise yatırımcılara veya diğer arsa maliklerine satabilir.

#### *Alan bölge*

Bu bölgeler daha çok yeni gelişme alanlarında bulunur. Gelişecek bölgede ki yatırımcılar, daha fazla imar hakkı isteğinde buldukları halde, “aktaran bölge” deki mülk sahiplerinden İHT sertifikası satın alarak % 25 ile % 40 arasında yapılanma haklarını kendi bölgelerinde artırabilmektedirler. İmar haklarının aktarıldığı bölgeler “Alan/Gelişen Bölge” olarak adlandırılmaktadır

*Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları;* Batı Avustralya, Güney Kore, İsveç, Almanya, Fransa, Tayvan, Hindistan ve Japonya’da arsa ve arazi düzenlenmesi uygulamaları için özel yasalar vardır. Bazı ülkelerde de bu uygulama isteğe bağlı olarak gerçekleşir. Bu hususta çalışmanın bu bölümünde Almanya, Japonya ve İngiltere’ de AAD uygulamalarına yer verilecektir.

Almanya'da arazi uygulamaları: Almanya'da kamu mülkiyetindeki taşınmazların çiftçilere tahsis edilmesi amaçlanmıştır. Gerekli kaynakları, araziden belirli bir oranda kesinti yapılarak karşılanmıştır. Başlangıçta arazi düzenlemesinde uygulanan kanunlar, arsa düzenlemelerine uygulanarak arsa düzenlemesi için ayrıca bir kanun uygulamasına gerek duyulmamıştır.

Japonya'da arazi uygulamaları: arazi düzenlemesi plan uygulamalarında önemli bir araç olarak görülmektedir. Özel mülk malikleri parsel yüzölçümlerinin beşte biri ile dörtte biri arasında bir miktarı karşılıksız olarak belediyeye hibe etmektedir. Plan doğrultusunda kentin belirli alanlarında oluşturulacak olan yol, yeşil alan, park, karakol ve diğer kamu hizmetleri bu şekilde karşılanmaktadır.

İngiltere'de arazi uygulamaları: İngiltere'de toprağın önceki rayiç değeri ile imar değeri arasındaki fark, kamu ile gayrimenkul maliki arasında yarı yarıya bölüşülerek gerçekleştirilmektedir.

### **4.3 İmar Planı**

İmar Kanununun 7. Maddesi uyarınca nüfus sayımında nüfusu 10.000' i aşmayan belediye ve yerleşim birimlerinde imar planı yapılması zorunludur. Nüfusu 10000'i aşmayan belediyelerde, imar planı yapılıp yapılmayacağı konusunda belediyelerin takdir yetkisi olup, imar planının gerekli olup olmadığına ilgili belediye meclisi karar verecektir.

İmar planı, yerleşim yerlerinde yaşayan insanların sağlığını korumak, toplumsal-ekonomik-kültürel ihtiyaçlarını, yaşama düzenini, çalışma şartlarını ve güvenliklerini sağlamak amacıyla bir takım verilere dayanılarak oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurmak suretiyle varsa kadastral durumu da belirten haritalar üzerinde arazi parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren bir belgedir<sup>4</sup>.

İmar planlarının 3194 sayılı imar kanununa dayanmaktadır. Planlar toplum yararı gözetilerek yapıldığından topluma en iyi hizmeti sunmak amaçlanmaktadır. Şehrin stresi, gürültüsü, kirliliği bunlar insanlar için olumsuz bir durum ve psikoloji yaratmaktadır. Bunların önüne geçilebilmesi için de şehircilik ilkeleriyle planlı kentleşme sağlanmaktadır.

---

<sup>4</sup> Türkiye Bilimler Akademisi, Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, Ankara, Kasım 2011, s. 603.

#### 4.4 İmar Planı ve Uygulamaları

İmar planlarının yapımı kadar uygulanabilirliği de oldukça önemli bir husustur. Bir yerleşim yerinde arazinin imar planında gösterildiği biçimde kullanılmaması plansız kentleşmeye sebebiyet vermektedir ve bu da kent arazisi için çarpık kentleşme gibi büyük sıkıntılara yol açar. Örneğin tarım için uyumlu fakat bina yapımı için uygun olmayan verimli bir araziye bina yapımı depremlere bu da can ve mal kayıplarına sebebiyet verir. Şehir planlaması yapılması sırasında arazinin gelecekte öngörülecek problemleri göz önünde bulundurularak ileride yaşanabilecek sorunların önüne geçmek için fizibilite raporlarının dikkatle incelenmesi toplum güvenliği açısından da yararlı olacaktır.

#### 4.5 Ülkemizde İmar Planlarının Uygulanmasıyla Kentsel Rantın Kamu Üzerinde Kalması İçin Kullanılan Araçlar

İmar planlarının uygulanması ve imar rantının kamuda kalması için pek çok yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemleri; kamulaştırma, vergi ve benzeri yöntemler, ulusallaştırma politikasıyla kamunun toprak sağlaması, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları (AAD), ilgisinin talebi üzerine uygulamalar, devletleştirme, kentsel dönüşüm, satın alma olarak sıralayabiliriz.

*Kamulaştırma;* Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının uygun görüldüğü hallerde karşılığı peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifak kurmaya yetkilidir. Mülkiyet hakkı ancak toplum yararı için kısıtlanabilir veya mülkiyetin özel mülkiyetten kamu mülkiyetine geçebilir. Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin ödeme durumunda söz konusu bedelin tazminatı bazen çok yüksek tutmaktadır burada kamulaştırma yapan idare ödeme konusunda maddi sıkıntı çekmekte ve sürenin uzaması durumu vatandaşın mağdur olmasına sebebiyet vermektedir.

*İlgisinin isteği üzerine uygulama;* Kamulaştırma işlemlerinde imar uygulamasına giren parselde bazen 18. Madde uygulaması sebebiyle gecikmeler yaşanabilir. Bu durumda taşınmaz sahibinin taşınmaza bir yapı yapmak istemesi gibi bir durum söz konusu olduğunda uygulamadan sonra oluşacak kadastro parseline çabucak ulaşma eğiliminde olabilir. Müstakil bir parseldeyse imar uygulamasından sonra taşınmazı talebi üzerine 18. Madde uygulamasını beklemeden imarlı parselde sahip olabilir. Eğer parseli hizmet alanlarına kısmen tesadüf ediyorsa bu durumda 18. Madde uygulaması çalışmalarının sonucunu beklemek zorundadır.

*Vergi ve vergisel düzenlemeler;* Kentsel imar rantın kamuda kalması için bakılması gereken bir diğer hususta vergi ve türevi araçlardır. Bu konuda sayabileceğimiz vergilerin başında; emlak vergisi, taşınmazlardan alınan değer artışının vergilendirilmesi, boş duran arsaların vergilendirilmesi, şerefiye, ecrimisil ve asfalt katılım payı, gayrimenkul kıymet artış vergisi gibi bu kapsamdaki konuları daha önceki başlıklarda açıklanmaktadır.

*Devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamuya toprak sağlanması ve satın alma;* Devlet mekanizmasının işleme usulleri sınıfsal olarak üst gelir grubunun hegemonyası altında işler. Devlet vatandaş ilişkisinde devletin vatandaşına karşı bazı yükümlülükleri söz konusudur ve bu yükümlülükler için maddi kaynağa ihtiyaç vardır. Geçmişten itibaren devlet organizasyonunun 1. derece maddi gelir kaynağı toprak ve toprak gelirleri olmuştur. Devletin doğasında var olan en önemli yaptırım gücü mülkiyete satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yollarıyla sahip olmasıdır. Bu araçlardan hangisinin kullanılacağını belirlemede hegemon sınıfın yatırımları etkili olacaktır. Kamu tüzel kişileri kaynak sıkıntısı çekmekte olduklarından özelleştirme yapabilmek adına ellerindeki arsa ve arazileri satmak mecburiyetinde kalmaktadırlar. Devletin mülkiyetindeki arazilerin sayısı azalmaktadır. Bunun sonucunda, belediyelerin imar planlarının gelişimini gerçekleştirebilmesini sağlayacak toprağın kalmama riskiyle sonuçlanmıştır.

*Kentsel dönüşüm;* Kentin bazı alanlarının çarpıklaşması ve kontrol dışı büyümesi sonucunda, izinsiz olarak kullanılan gecekonduvarlığının varlığı da kentlerin yeniden şekillenmesini zorunlu kılmaktadır. Kentin yeni bir durum alması ifadesi de kentsel dönüşüm kavramını tanımlamaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşümün temeli 5393 sayılı Belediyeler Kanununa dayanmaktadır.

*Eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması;* Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD), şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra -imar planı verilerine uygun olarak- yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesi, aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır. AAD'nin başarısı, mal sahiplerine ait düzenleme öncesi parsel değer dağılımı ile düzenleme sonrası değer dağılımlarının mutlak suretle birbirlerine paralel olmasına bağlıdır. Ancak böyle bir yaklaşım ile imar planının düzenleme bölgesindeki bütün parsel sahiplerini eşit bir şekilde etkilemesi sağlanarak, uygulamadaki haksızlıklar ortadan kaldırılabilir. Bunu sağlamak için, düzenleme öncesi kadastro

parselleriyle, düzenleme sonrası oluşturulacak imar parsellerinin seçilecek uygun değer faktörlerine göre değerlendirilmesi ve dağıtım ile ilgili hesaplamalarda "alan" yerine birim değeri esas alan yeni bir hesaplama şekline ihtiyaç vardır (Yomralıoğlu; 1997: 139-152).

#### **4.6 İmar Affının (barışının) İmar Rantı Kapsamında Değerlendirilmesi**

İmar barışı ya da bir diğer deyişle imar affı imar mevzuatına aykırı olan fakat fiilen kullanılmaya devam eden yapılar için devletin bu taşınmazları kayıt altına alıp ve yenilenmesine ya da mevcut haliyle kullanımı için vatandaşlara sunduğu bir imkândır. Burada devlet hem riskli taşınmazlar hakkında bilgi ve kaynak toplarken hem de taşınmazı imara aykırı olan vatandaşa gerçekleştiremediği hukuki imkânları sunmaktadır. Buna rağmen İmar affı uygulamasında pek çok sorunla da karşılaşmaktadır. Bu sorunlardan bazıları imara aykırı yerleşme alanlarının planlanması ve uygunsuz yapıların ruhsatlandırılması konusunda yaşanmaktadır. Bu sorunların giderilebilmesi ve suistimalin önlenmesi için belediyelerin sürece dâhil edilmesi ve belediyelere inceleme, denetim, değerlendirme ve itiraz yetkisi verilmesi katkı sağlayacaktır. Belediyelerin yetkisi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi almış yapılarla ilgili nitelikli bir gelir olan yapı kayıt bedelinden ve hazine taşınmazları satışından belediyelere pay verilmesi rant olarak görülürse kamuda kalmış olması belediyelere gelir sağlayacaktır. Bununla birlikte Yapı Kayıt Belgesi almayanlarla ilgili imar disiplininin sağlanması ve başvuru yapmamış olanlar için düzenleme yapılması. İmar barışına başvuru yapıp ruhsatsız ya da ruhsatına aykırı yapıları kullanma hakkını elde edenler arasında hakkaniyetin sağlanabilmesi için Yapı Kayıt Belgeli yapıların imar mevzuatına uygun hale getirilmesinin teşvik edilmesi amacıyla emlak vergisinin artırımı uygulanması yine bir gelir sağlayacaktır. Sorun ve önerilerin dikkate alınması, imar affı uygulamalarını kolaylaştırmakla birlikte Kanunun amacına ulaşmasına katkı sağlayacaktır. Tapu Müdürlüklerinde İmar barışı işlemleriyle alakalı işlemler; kat mülkiyeti tesisi, cins değişikliği, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş, yapısızken yapıli hale gelme, kat veya bağımsız bölüm ilavesi, bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bağımsız bölümlerin ayrılması, bağımsız bölümün niteliğinin değişmesi, iş yerinin meskene çevrilmesi işlemleri yapılmaktadır.







## 5. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI

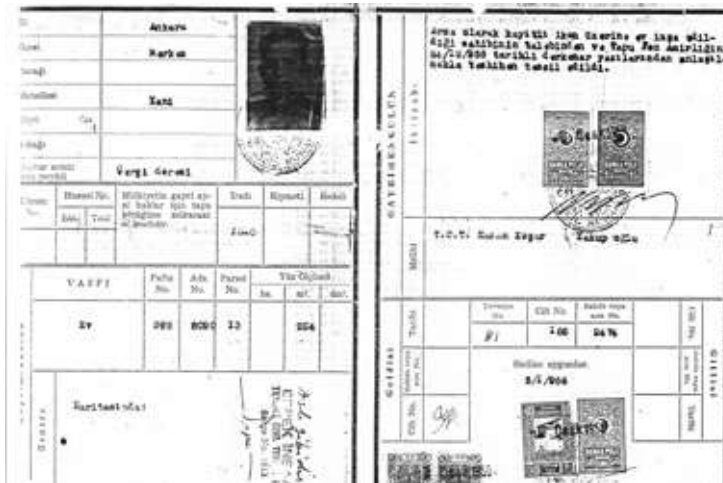
### 5.1 Yenimahalle İlçesi Tarihsel Coğrafya

Yenimahalle İlçesi, 1946 ve 1949 yılları arasında Ankara İlinin imarı gelişimi ile o dönemin Belediye Başkanlığını yürüten Ragıp Tüzün vasıtasıyla yerleşim alanı olarak planlanarak 1950’li tarihlerden itibaren dar gelirli aileleri ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak amacıyla genel olarak 2 şer katlı yapılarla kurulmaya başlanmıştır. Bugün olduğu gibi Yenimahalle, hızlı bir gelişme göstererek 1 Eylül 1957 yılında ilçe merkezi haline getirilmiştir. “Yenimahalle teşebbüsü 5218 sayılı kanuna dayanır. Bu kanundaki 1.madde Ankara Belediyesi'ne; "Mülkiyetinde bulunan veya bu kanun uyarınca mülkiyetine dâhil edilecek arsa ve araziler, Belediye meclisi kararı ile belirlenecektir. Mesken (ev) yapmak isteyenlere 2490 sayılı kanun hükümlerine tabi olmadan (artırma, eksiltme ve ihale kanununun) tahsis edilecek ve binalar yapıldıktan sonrada temlik etme yetkisini verir " Kanununun 8.maddesi hangi arsaların Belediyeye verileceğini şu şekilde belirtir. "Hazineye ait araziler bedelsiz, hazinenin kendine ait veya katma bütçeli dairelerle (Vakıflar hariç) özel idareye ait arazi ve arsalar vergi kıymetleri üzerinden ve bedelleri faizsiz olarak 10 yılda eşit taksitlerle ödenmek şartıyla Ankara Belediyesine devir ve tescil olunur. 5218 Sayılı Kanunun Hükümlerinden Faydalanmak İçin;

1-En az 1 yıl Belediye sınırları içinde ikamet etmiş olmak

2-Kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuklarının Ankara'da evi veya ev yapmaya müsait arsası olmamalı

3-Herhangi bir evde en az yarı hissesi veya başkaca bir iradı, geliri olmamalıdır.”<sup>5</sup>



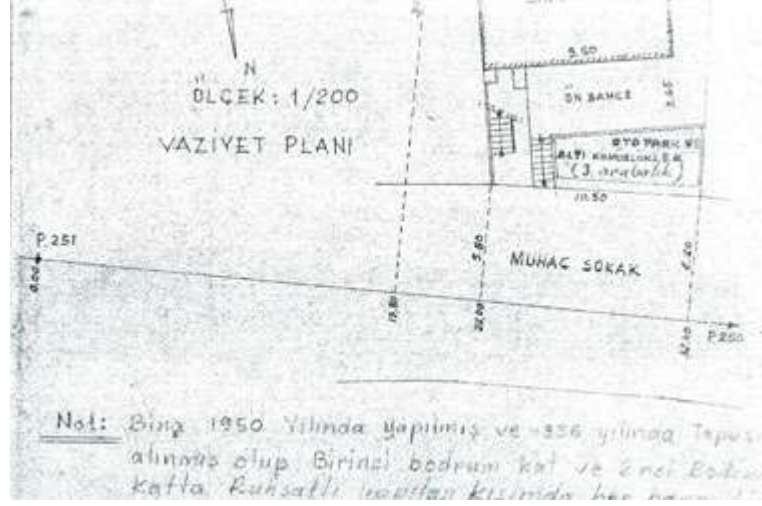
Şekil 5 Yenimahalle İlçesinde Verilen İlk Tapu (1950).

<sup>5</sup> [www.uludaglar.com](http://www.uludaglar.com) Erişim tarihi: 12.08.2019.

5218 Sayılı kanun gereği; arsa veya tarla sahipleri borçlarını on yıl içerisinde faizsiz bir şekilde taksitlendirilerek ödemek zorundadır. Böyle bir taksit kolaylığı getirilerek ev sahibi olmak isteyen vatandaşlara verilen arsalar temlik yani satış yoluyla değil de tahsis yoluyla verilmesi sebebiyle çoğu vatandaş bu imkândan yararlanamamıştır. Ev sahibi olunabilmesi amacıyla bir diğer yöntem ise Emlak ve Kredi Bankası'ndan alınan kredilerdir. Bu krediler vatandaşlara ev yapmak için verilmiş olup, ipotek karşılığında krediden yararlanmaları için yaptıkları evlerin tapusunu bankaya vermesi şartıyla bazı ev malikleri yaptıkları inşaatlara tapu alabilmek üzere Belediyeye borçlarını ödemek kaydıyla tapusunu alarak bankadan ipotek işlemi yaptırarak kredi çekmişlerdir. Yenimahalle İlçesi Ankara'nın kuzey batısında olup, Ulus Meydanı'na beş-altı km mesafededir.

“Yenimahalle oluşturulurken evlerin yapılması gereken arsa sahası 1.060.419 m2 olarak saptanmıştır. Bu arsaların 460.419 m2'si 10 kuruş bedelle 46.041 Türk Lirası hazineden Alınmış ve bu arada Başbakanlık Memurları Kooperatifi'nden 156.000 m2 ile özel şahıslardan da 450.000 m2 arsa alınmıştır. Tüm masraflar dâhil olmak üzere buralar için 18.052 Türk Lirası ödenmiştir. Bazı yolların yapımı, su borularının döşenmesi, imar planlarının hazırlanması ile binaların şekillerinin belirlenmesi için harcanan paralarla beraber 1949 yılı sonuna kadar bu alana harcanan para 755.195. Türk Lirası olmuştur. Yenimahalle oluşumu için açılan proje yarışmasında birinci gelen olmadığı için ikinci gelen proje imar müdürlüğü yetkililerince onaylanmış ve tatbik edilmeye başlanmıştır. Bu projeye göre; 1.060.419 m2 arsa parselasyona ayrılmış ve neticede 2915 adet parsel elde olunmuş bunlardan; 2900 adet parsel ev yeri, 13 parsel umumi hizmet binası yeri (20 adet resmi bina) yapımı için 2 parselde ( 41 adet dükkân yapımı) için ayrılmıştır. Parsel genelde 75 ve 300 M2 olarak tespit edilmiştir. 228 adet 5 odalı, 521 adet 4 odalı, 1670 adet 3 odalı, 481 adet 2 odalı, Toplam: 2900 adet konut yapılmıştır. Ankara Belediyesi 5218 sayılı kanundaki şartlara ilave olarak Belediye Meclisi'nin aldığı kararla tercihlere göre değerlendirme yapmış. Bu değerlendirme ise; evli veya dul olup çocuğu olanlar, evli olanlar, Ankara'da uzun süredir ikamet edenler, iş yeri devamlı Ankara'da olanlar, maddi durumları bu kanundan faydalanmaya uygun olanlar.”<sup>6</sup>

<sup>6</sup> [www.uludaglar.com](http://www.uludaglar.com) Erişim tarihi: 12.08.2019.



Şekil 6 1950 Yılında Yapılan Evlerin İlk projesi.

Şartları bu şekilde belirlemiş olan ilan Ankara ve Yenimahalle’ de yaşayan vatandaşlara duyurularak şartlara uygun görülen vatandaşların başvuruları kabul edilmiş ve bu vatandaşlarla anlaşma yapılmıştır. Bu şekilde arsa malikleri 1949 yılında inşaatlarına başlamışlardır. 20 ye yakın arsa maliki yıl sonunda inşaatlarını bitirmişlerdir. 2 yıl sonra da inşaatı biten bina sayısının 2000’ e yakın olduğu görülmüştür.



Şekil 7 TCDD Çiftlik İstasyonu – 1910.



Şekil 8 Akköprü - 1895.

5218 sayılı yasa çerçevesinde inşaatların bitimi için verilen süre bazı mücbir sebeplerden ötürü bitirilememiştir. Belediye Encümeninin kararıyla da süre uzatılmıştır. Bu yapılaşmanın sonucunda tahmin edilenden daha fazla arsa üzerine ev inşa edilerek hesaplanan

hane sayısından daha fazla hane yapılması nüfusun ilçede 15 ila 20 bin arasında olacağı tahminine varılmıştır. Buna sebep olarak arsa maliklerinin kendi maddi imkân ve çabalarıyla inşaatlarını bitirmek zorunda olmalarıdır. Bankadan çektikleri kredinin olması veya başka bankalardan çektikleri kısa vadeli krediler, memur bazı vatandaşların emekli sandığından kullandıkları 2 yıl vadeli krediler evlerini yapmalarına sebep olmuştur.

Evler oda sayılarına göre değer almışlar 3 odalı evler 10 bin TL civarındayken, 5 odalı evler ise 25 bin TL'ye olarak değer görmüştür. Yenimahalle o dönemde memur ve orta halli esnafı barındıran bir ilçe olmuştur. Emlak ve Eytam Bankasından kredi kullanarak veya kısa vadeli borçlar yaparak belediyeye gidip arsalarının tapularını almışlardır, bazılarıysa kredi taksitlerini ödemekte güçlük çektiğinden evlerinin bir katını kiraya vermişlerdir. Yenimahalle oluşumunda ilk başta bu ilçeye “Ucuz Arsa Evleri” demişler daha sonra ilçe geliştikçe bu tabir orada oturanlar tarafından hoş bulunmayıp Yenimahalle olarak isim almıştır.

“Yenimahalle Cumhuriyet tarihinde mesken siyasetinin ve imar mevzuatının bir laboratuvarı olmuştur. Ülkenin hiçbir yerinde bir kilometre karelik alan içine 1000 adet bina yapılmamıştır. Bu kadar kısıtlı bir saha üzerine 3-5 sene gibi kısa bir zaman zarfında 3 bine yakın (Bu alan içinde Başbakanlık memurları kooperatifi de kendi arsaları üzerine ayrıca inşaat yaptırmaya başlamışlar) bina yapılmak suretiyle nüfus 15-20 bine ulaştığı görülmüştür. 5218 sayılı kanunun hükümlerinden yararlanarak meydana çıkan Yenimahalle teşebbüsü Ankara'nın imar bakımından olduğu kadar ülkenin imar ve mesken gibi büyük sorununun çözülmesi açısından büyük önem arz eder. Yenimahalle teşebbüsünün önemini vurgularken; Ankara'da Yenişehir ve diğer iskâna açık alanlarda boş arsalar dururken tamamen ham bir arazi üzerine yeni bir mahallenin oluşturulmasına teşebbüs etmek Ankara'yı daha bir dağınık hale getirme gibi bir düşünce oluşmuş ise de Yenimahalle projesinin oluşumunda tespit edilen 3 özelliğiyle, ucuz arsa, inşaat zorunluluğu, ucuz kredi politikası olması bu düşünceyi yok etmiştir.”<sup>7</sup>

Cumhuriyet tarihimizde ilkkez böyle 3-5 yıl içerisinde 1.000.000' a yakın nüfusu 60.000 m2 alan içerisinde barındırabilecek 4500 – 5000 e civarı hane yapılmamıştır.

---

<sup>7</sup> [www.uludaglar.com](http://www.uludaglar.com) Erişim tarihi: 12.08.2019.

### 5.1.2 Coğrafi konum

Yenimahalle ilçesi, engebeli bir arazide kurulmuştur ve denizden yüksekliği 830 metredir, yüzölçümü 274 km<sup>2</sup>'dir. Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağı Yurtçu, Yukarı Yurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Kuru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle'nin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür.<sup>8</sup>

### 5.1.3 Sosyal ve ekonomik yapı

İlçenin Ümitköy-Çayyolu-Konutkent semtlerinde daha çok üst gelir grubu aileler yaşarken; Batıkent, Demetevler ve Yenimahalle Merkez' inde orta-üst gelir grubu aileler, Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise orta gelir gruplu aileler yaşamaktadır. Rağıp Tüzün ve İvedik caddeleri boyunca ekonomik faaliyetler oluşmuştur. İlçede oturan nüfusun çoğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile uğraşanlar artmıştır. İlçe topraklarının tarıma elverişli olması köylerde halkın tarım ile uğraşmasını sağlamaktadır. Son yıllarda E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Sanayi ve Ticaret Merkezi ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto-sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Büyük alışveriş merkezleri ilçe genelinde yer almaktadır. Ankamall, Acity Alışveriş Merkezi, Gordion Alışveriş Merkezi, Arcadium Alışveriş Merkezi, Karşıyaka İş Merkezi, Nata Alışveriş Merkezi ilçede yer almaktadır. İlçenin 42 Bin 600 hektar arazisi olup, bunun 14 Bin 488 hektarında tarım yapılmaktadır. Esas tarım çeşidi tarla ziraatı olup, sırasıyla buğday, arpa, mercimek, patates, ayçiçeği ile ünü yurt çapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraatı yapılır. Özellikle son yıllarda tuzlanmaya karşı ciddi önlemler alınmaktadır. Ankara'nın en büyük mezarlığı olan, Karşıyaka Mezarlığı da buradadır. İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 56 mahalleden oluşmaktadır.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> www.sites.google.com.tr

<sup>9</sup> www.yenimahallenet.com.tr

Yıllar	Toplam (Kişi)	Şehir (Kişi)	Kırsal (Kişi)
1965	122.166	86.222	35.944
1970	175.528	133.347	42.181
1975	246.154	198.643	47.511
1980	330.908	270.016	60.892
1985	382.205	360.573	21.632
1990	351.436	343.951	7.485
2000	553.344	534.109	19.235
2007	614.778	614.778	veri yok
2008	609.887	609.887	veri yok
2009	625.826	625.826	veri yok
2010	648.160	648.160	veri yok
2011	668.586	668.586	veri yok
2012	687.042	687.042	veri yok
2013	591.462	591.462	veri yok
2014	608.217		veri yok
2015	632.286	632.286	veri yok
2016	644.543	644.543	veri yok
2017	659.603	659.603	veri yok
2018	663.580	663.580	veri yok
2019	veri yok		veri yok



Çizelge 7 Çizelge Nüfus (Şubat 2018) .<sup>10</sup>

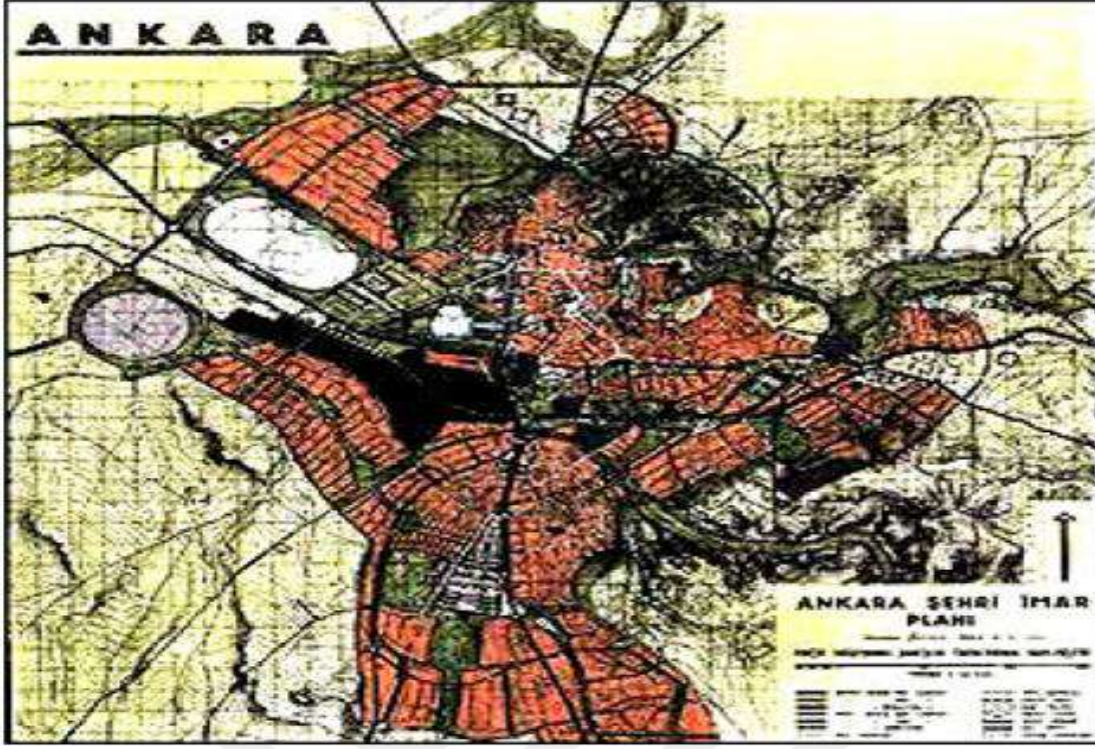
## 5.2 1980 öncesi Dönem Planlama Gelişimi ve İmar Hareketleri

13 Ekim 1923 te başkent olan Ankara, gelişmiş bir imara ve çalışacak çokça memura ihtiyaç duymuştur. Bundan dolayı da göçle gelen bu memurların barınacak yer ihtiyacı gibi sorunlar doğmuştur. Bu sorunların giderilebilmesi içinde 1924 senesinde 417 Sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu çıkarılmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında parklar, yeşil alanlar kentin simgesi haline gelmiştir. Ankara'nın geleceğe dönük modern bir şehir olması amaçlanmış ve bu yönde şekillendirilmiştir. Bu dönemde ki yeşil alanları Güvenpark, Millet Bahçesi ve Gençlik Parkı olarak sayabiliriz.

Cumhuriyet'in kurucuları yeni rejimlerin başarısını Ankara'nın modern bir kent haline getirilmesiyle olacağını düşünüyorlardı. Bu sebeple yatırımlar Ankara'ya yapılmaktaydı. Bu yatırımlar aynı zamanda iş olanağı yaratmış ve buna bağlı olarak nüfusu en hızlı artan Ankara kenti olmuştur. Yapılan ilk planlı kentsel gelişme deneyimi ve çıkarılan yeni kanunlar; Ankara Yerel Yönetiminin öncü bir role kavuşturulması olarak yorumlanmıştır. Kentin planlama faaliyetlerinin denetlenmesi için 1928'te Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Kurulmuştur. Bu müdürlük kentleşme açısından simgesel bir öneme sahiptir. 1927 senesinde Ankara'nın Nüfusu 74 bindir. Memur kesim için düzenlenen bahçeli evler inşa edilmeye başlanmış daha sonra özel sektör tarafından benimsenen bu düzenlemenin inşası Kızılay ve Sıhhiye'de yaratılmış ve üst gelir gruplarını kapsamıştır. Ancak bunlar planı olmayan imar deneyimleridir ve dağınık yapıda bir yerleşim ortaya çıkmıştır. Bu dağınık yapının düzeltilmesi için 1928'de açılan uluslararası yarışmada 3 mimar Ankara'ya davet edilmiş ve Berlinli mimar Herman Jansen yarışmayı kazanmıştır. Jansen İmar Planı olarak anılan bu plan 1932 de yürürlüğe girmiştir (Şekil 9).

---

<sup>10</sup> <http://www.Yenimahalle.gov.tr> (erişim tarihi: 20.07.2018)



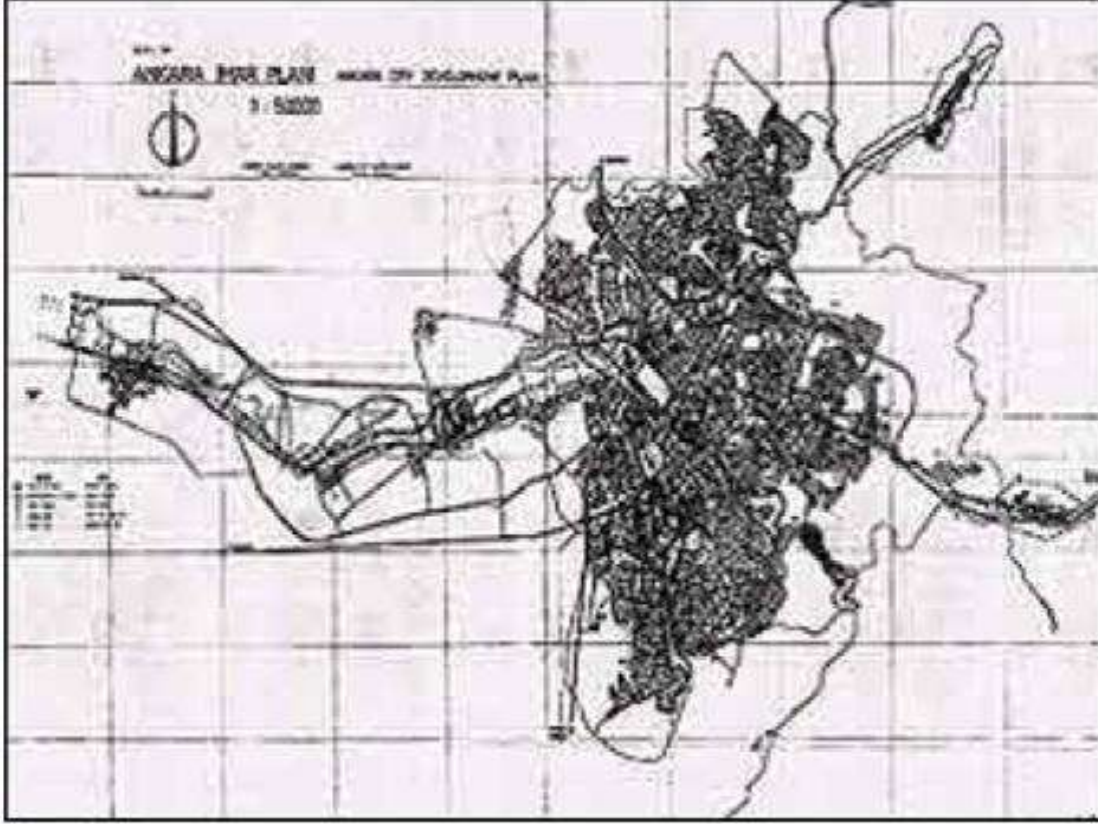
Şekil 9 Ankara Şehri İmar Planı.

### 5.2.1 Jansen İmar Planı

Planın yapımına 1928'te başlanmıştır. Jansen imar planında estetiğe önem vermiştir. 3 Katlı ve bahçeli konut alanları ve endüstri için istasyon civarında yer belirlenmiş ancak ticaret alanı belirlenmemiştir. 1932 yılında hızlı bir kentleşme başlamıştır. Düşük gelir grupları için planda ucuz konut yeri oluşturulmamıştır. İmar planının onaylanması, yabancı ülke elçiliklerine bedelsiz arsa devredilmesi, bulvarların açılması ve yeni şehirde konut inşaatlarının başlaması bulvarın iki yanındaki boş tarım arazilerinin hızla değer kazanmasına ve spekülasyon hareketlerinin artmasına neden olmuştur (Tankut 1990: 76). İşçilerine bağlı olarak çalışan imar müdürlüğü sadece Ankara'nın değil bütün kentlerin imar planlarını onaylamakla görevlendirilmiştir. 1937'de İmar Müdürlüğü Ankara Belediyesine bağlanmıştır (Keleş ve Duru 2008: 146). (Şekil 9 )

1950'li yıllar da konut inşaatlarına iki büyük etki olmuştur. İlki 1948 tarihli Bina Yapımı Teşvik Yasası ikincisi ise 1949 yılından itibaren serbest ithalat rejiminin uygulanmasıyla birlikte ithal malzemelerinde görülen ucuzluktur. Bu yıllarda, nüfusun 1978'de ulaşılması öngörülen 300.000'e ulaşması ve buna bağlı olarak Jansen Planının geçerliliğini yitirmesi sebebiyle yeni bir planlama yapılmasına ihtiyaç duyulmuş, bu amaçla

1955 yılında yeni bir planlama yarışması düzenlenmiştir. Nihat Yücel-Raşit Uybadin tarafından hazırlanan plan yarışmayı kazanmış ve 1957’de onaylanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10 Jansen İmar Planı.

### 5.2.2 Yücel-Uybadin Nazım İmar Planı

Bu plan Jansen planından sonra hazırlanan ikinci büyük plandır. 2006 yılında 750.000 nüfus öngörülerek hazırlanan bu plan nüfus artışının saptanması ve uygulamalardaki yetersizlik sebebiyle Jansen Planı ile aynı sonu paylaşmıştır. 27 Mayıs 1960’da Nihat Yücel’in itirazlarına karşın kat artışına gidilmiş ve 1968 de bu kat artışı tekrarlanmıştır (İçduygu ve Sirkeci, 1999: 101). Gecekondu sorunu da ilk olarak Ankara’da yaşanmıştır. İlk olarak Altındağ çevresinde yapılan gecekondu daha sonra Dikmen’e sıçramıştır. 1948 yılında gecekondu için yasa çıkartılmış, yasaya göre gecekondu önüne geçebilmek için, hazine arazilerinin uygun bir bedel karşılığında belediyeye geçmesi ve gecekondu için planlı arsa sağlanması yoluna gidilmiştir. Kanun doğrultusunda ilk girişim **Yenimahalle’de** başlatılmıştır. Yasal düzenlemelerden iki hafta sonra çıkartılan yeni bir düzenleme doğrultusunda, yetkiler bütün Türkiye’de yaygınlaşmıştır. Ancak model değil Türkiye, Ankara’ya bile tam olarak uygulanamamıştır. Gecekonduların affi ile birlikte planlı arsa

yoluna gidilememiştir. Planlı arsa sunumu göz ardı edilerek sadece gecekonduların affı sağlanması, gecekonduların kentlerde değişmeyen simgeler haline gelmesini sağlamıştır.

“1950’lerde özellikle tarımda makineleşme artmış ve bunun sonrasında göçlerde artış gözlemlenmiştir. Ankara’da bu gelişmelerden etkilenmiş, gecekondulaşmada hızlı artış görülmüştür. 1965 yılı itibarıyla nazım planlarının hazırlanması görevi İmar ve İskân Bakanlığına verilmiştir. Yine bu dönemde çıkartılan Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara başta olmak üzere tüm kentleri etkilemiştir. Kentlerdeki hızlı gelişim süreci beraberinde gerek kentlerde gerekse yönetimlerinde önemli sorunları beraberinde getirmiştir. Bu durumun kendini hissettirdiği 61 anayasasının yerel yönetimlere çizmiş olduğu sınırlar dahilinde gerekli kurumsal düzenlemeler yapılamadığı için, artan kentsel problemler doğrultusunda yerel yönetimler gerekli yetki, kaynak ve kurumlar bakımından yetersiz kalmıştır. 1961 Anayasasının 112. ve 116. maddelerine bakıldığında yasanın yerel yönetimleri güçlendirmeyi hedeflediğini görmekteyiz” (Güler 2004: 37). 1965 yılında kurulan Nazım İmar Plan Bürosunun temel amacı, kentsel gelişimi denetim altına almak, ulaşım, altyapı ve gecekondular gibi sorunların büyümesini engellemek ve çözüm üretmektir. 1969 yılında İmar İskân Bakanlığı bünyesinde kurulan Ankara Metropolitan Nazım İmar Plan Bürosu, Türkiye çapındaki ilk metropolitan ölçekli planlama çalışmasını başlatmıştır. Bu plan çerçevesinde, Sincan, Fatih, Elvan, Batıkent, Eryaman, Sincan Organize Sanayi Bölgesi, Eskişehir yolu üzerinde bulunan kamu kuruluşları vb. parçalar yavaş yavaş uygulamaya geçirilmiş ve 1982 yılında 1990 Ankara Nazım Planı olarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 11). 1965’ten 1985’e kadar Ankara’ya ait planlama görevi Ankara Nazım Plan Bürosuna verilmiştir (Keleş ve Duru 2008).

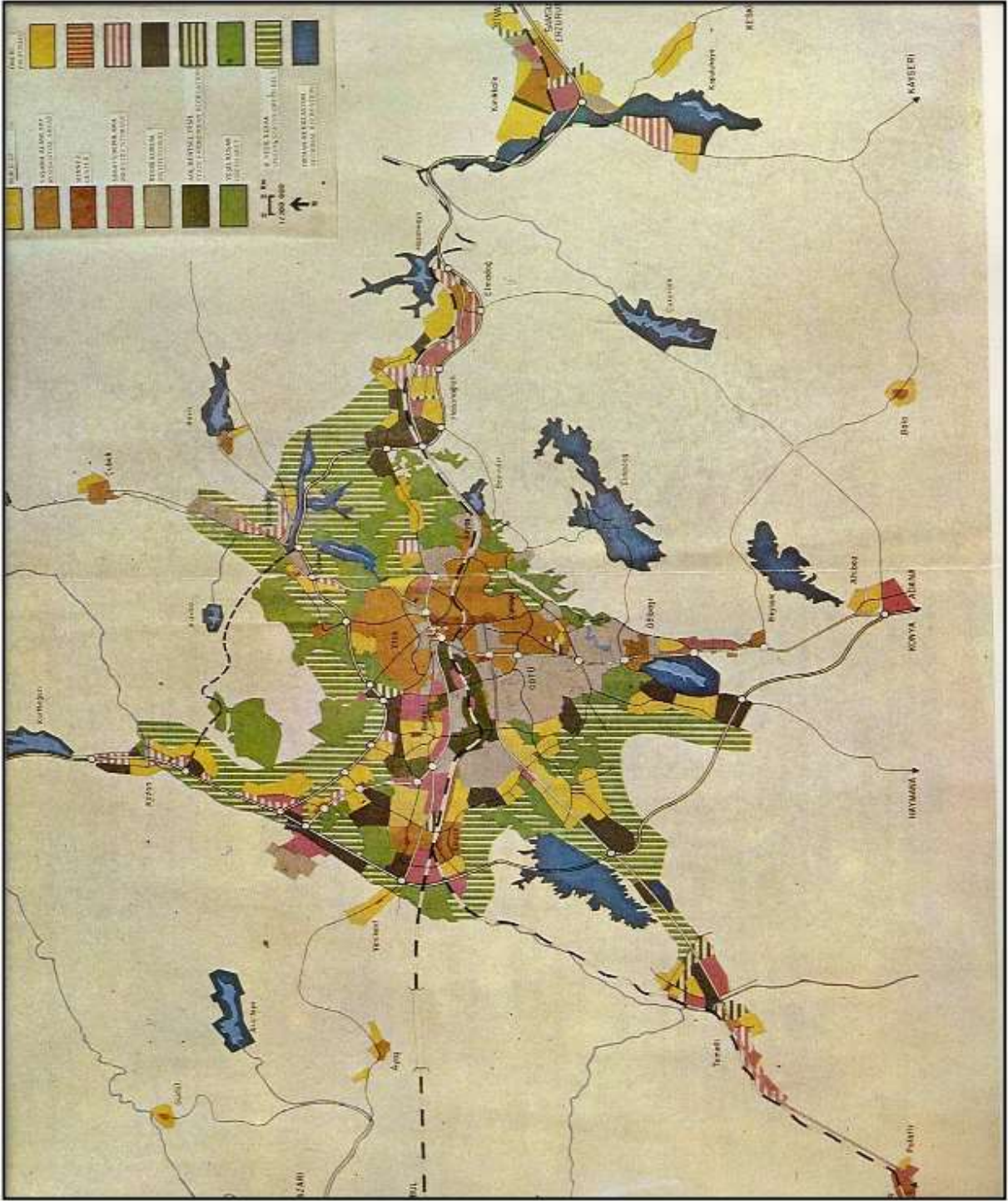




Şekil 11 Ankara 1990 Nazım Planı.

### 5.3 1980 Sonrası

Bu dönemde en önemli sorunların başlıcaları olarak düzensiz kentleşme ve beraberindeki gecekondular, ulaşım, altyapı hizmetlerinin yetersizliği ve hava kirliliği olarak sayabiliriz. 1957 Yücel-Uybadin planı yetersiz görülerek 2015 hedefli yapısal plan hazırlanmış olup, plan Türkiye'nin en büyük ulaşım planı olarak gerçekleştirilmiştir.



Şekil 12 Ankara 2015 Yapısal Plan Şeması.





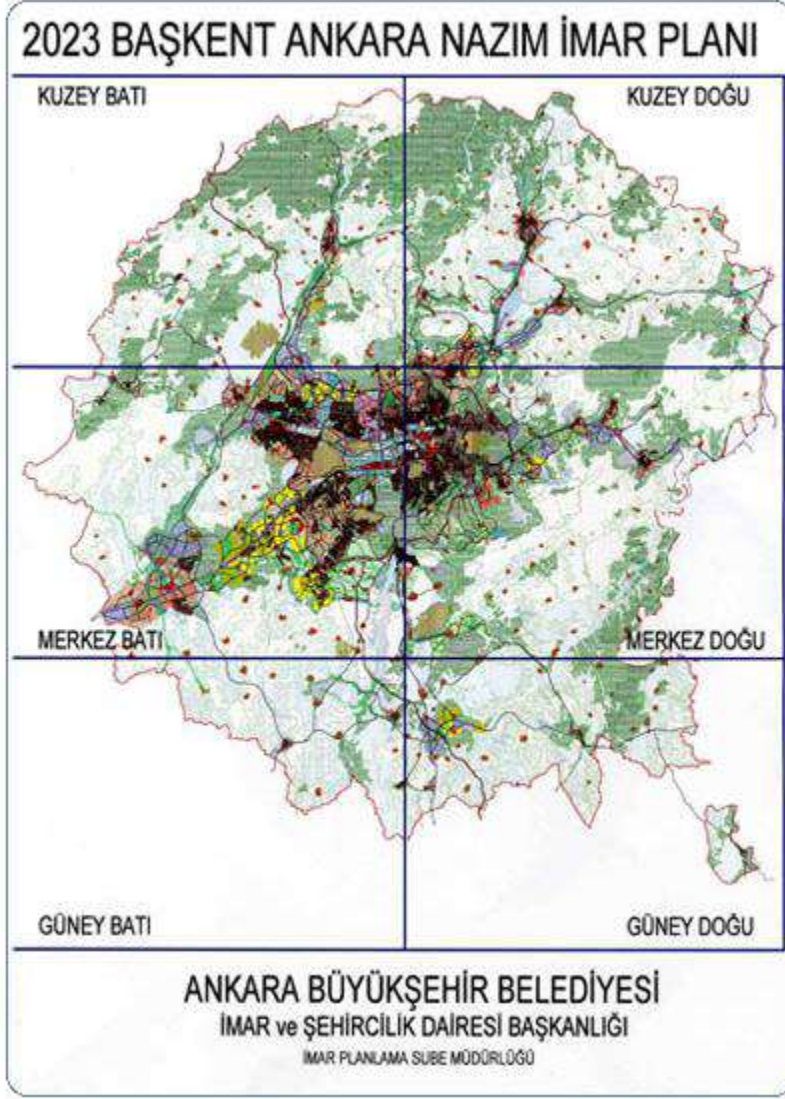
haritadan silinmesine neden olmuş, bunun yanı sıra bütün kentlere yayılan kötü bir alışkanlığın başlamasına yol açmıştır (Keleş 2008: 132).

Keleş ve Duru (2008) tarafından Başkent Ankara Nazım İmar Planı ile ilgili olarak “2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı” ile ilgili nüfus projeksiyonu 6 milyon olarak belirlenmiştir. Ankara Büyükşehir bütününde yapılan planların projeksiyon nüfusları toplandığında 14 milyon nüfusun karşımıza çıktığı düşünüldüğünde aradaki farkın ne derece büyük olduğu açıktır. Bu nüfusu karşılayacak alanlar, tarım ve su havzalarını göz ardı ederek, Çubuk Barajı Su Toplama Havzası içinde en değerli tarım havzalarından Çubuk Ovası üzerinde, Kavacık Memba Suyu Kaynağı ve Ankara Çayı havzası da planlanmıştır.

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, gerek projeksiyon nüfus bakımından gerekse yerleşim alanlarındaki duyarlılığı bakımından yayılmanın gelişimini durdurma çabası içinde olması yönünden olumlu olarak değerlendirilebilir.” şeklinde ifade etmektedir. Plan kısa sürede hazırlanmış olup, önceki planların getirdiği hakların oluşturduğu güçlükler ve planda gerekli çözümlerinin yapılmayıp sonraki etaplara ve alt ölçek çalışmalara bırakılmış olmasıyla oluşan eksiklikler ile olumsuzluklara sahiptir (Şekil 13).

2025 Makroform Önerisi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ilk kez başlatılmış daha sonra Ankara il bütününe genişletilerek 2025 yılını hedef alan plan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak onanmıştır. Yaklaşık olarak 202.000 hektara kapsayan yeni bir mücavir alan belirlenmiş ve bu sınır, 07.02.1994 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 30.09.1994 tarihiyle Yerel seçimlerden sonra, Bakanlık tarafından iptal edilmiş ve yürütülen planlama çalışmaları durdurulmuş fakat bu süreçte dönüşüm ve el değiştirme hareketleri Güneybatı Ankara ve çevresinde artmıştır. Kentin arsa fiyatları en yüksek ve spekülasyonun en fazla olduğu alanlardan biri haline gelmiştir.

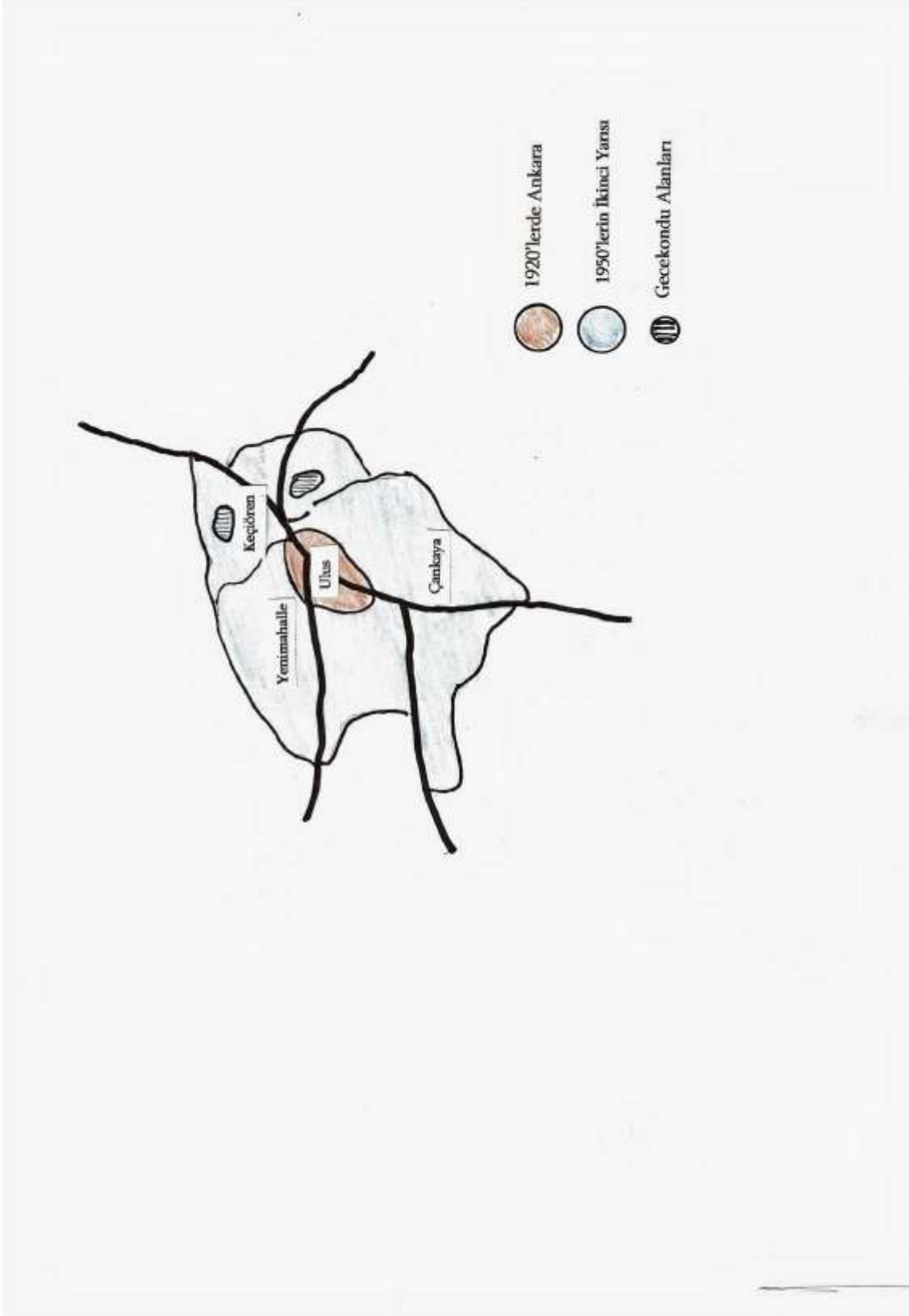




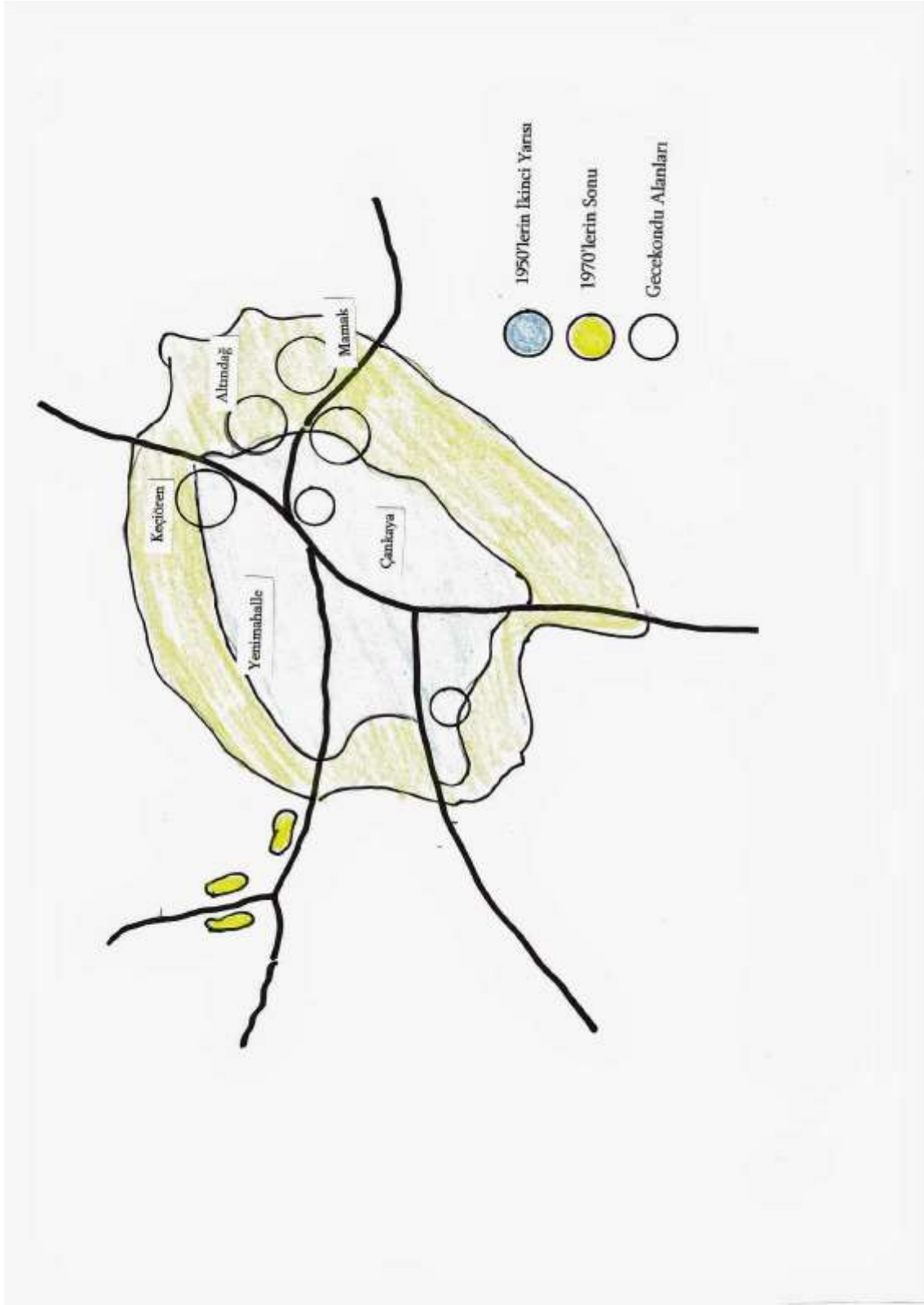
Şekil 14 Şekil 1 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı.

#### **5.4 Yenimahalle-Susuz Tarım Arazilerinin İmar Parsellerine Dönüşüm Süreçleri**

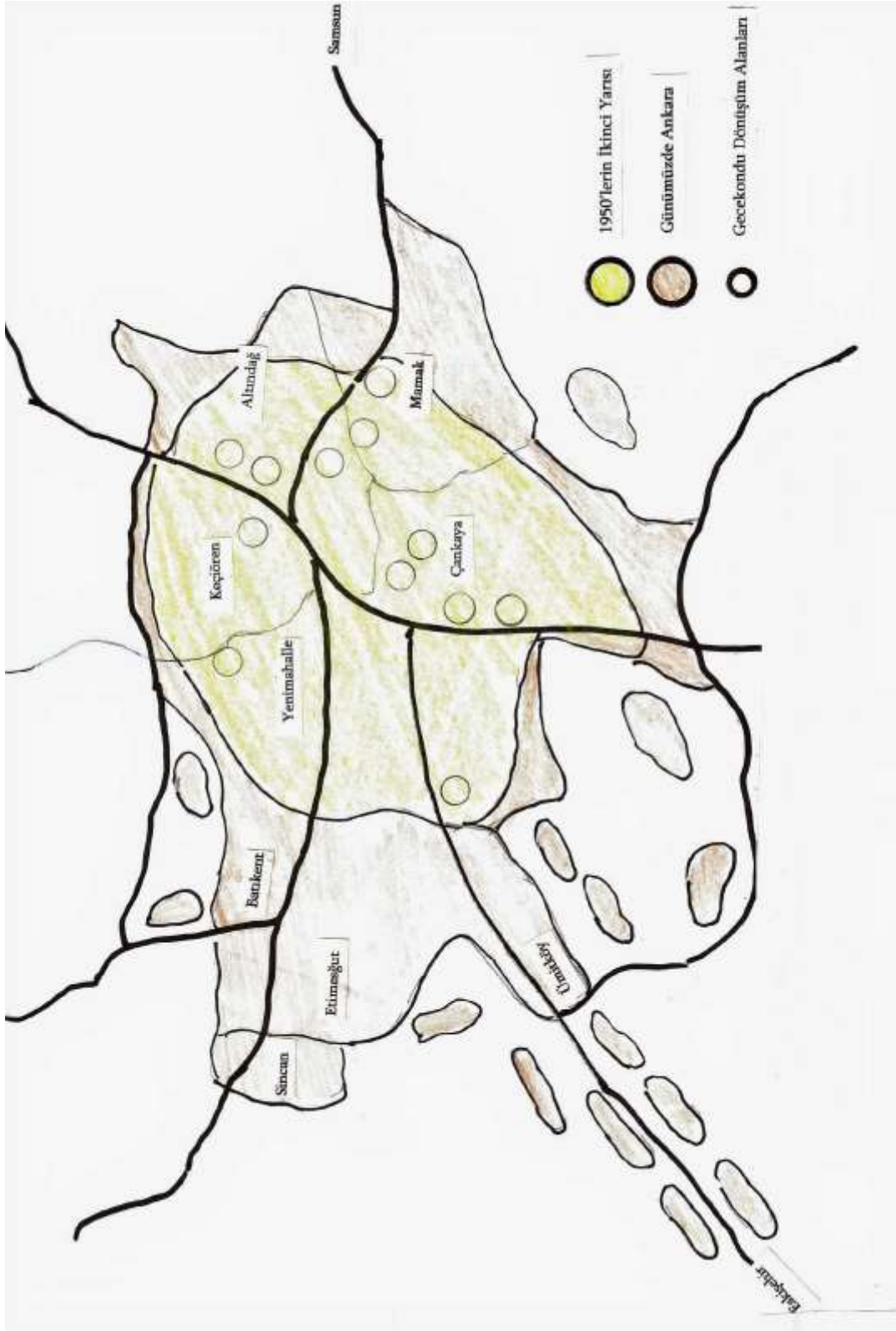
Yenimahalle Bölgesi Ankara'nın ilk şehir planlamasından itibaren varlığını göstermiştir. İlçede memurların oturması için özellikle 2 katlı evler yapılmıştır. Bölgede 1950'lerden itibaren yapılaşma hız kazanmış olup ucuz arsalar satın alınmaya başlamıştır. 1998 yılında başlayan şehirleşme ve imar hareketleri, 2000 yılından itibaren daha da hız kazanmıştır. Günümüz itibariyle 56 mahalleden oluşan Yenimahalle İlçesi, 219 km<sup>2</sup>' lik alana sahiptir. Yenimahalle ilçesinde birçok kentsel dönüşüm projesi şehircilik anlayışıyla bölgenin yeniden ıslahını kapsayan çalışmalar, gecekonduların yıkılarak yerine modern, sağlıklı, sosyal donatıları ve rekreasyon alanlarıyla oluşumunu öngörmektedir. Özellikle Yuva Mahallesi olarak geçen Batıkent bölgesinde faaliyet gösteren AVM' ler, çok katlı konut, iş merkezleri, yeni oluşumda yer edinecek nitelikli yapılar ile bölge Ankara'nın en çok tercih edilen bölgesi olacaktır.



Şekil 15 1923–1954 Ankara’ında Mesken Alanları: Mekânsal Yayılma.



Şekil 16 1954–1980 Ankara’ında Mesken Alanları



Şekil 17 1980'den Günümüze Ankara'da Konut Alanları: Büyüme ve Dönüşüm.

#### 5.4.1. 2000 Yılı İslah İmar Planı

Yenimahalle-Susuz' da ilk imar uygulaması 2000 yılında gerçekleştirilmiş olup, ıslah imar uygulaması İmar Müdürlüğünün 18.04.2000 tarihli yazısı ile Encümene gönderilmekle incelenmiştir. Belediye meclisinin 17.11.1999 gün ve 320 sayılı kararı ile uygun görülüp, 3030 sayılı yasanın 14.maddesine göre Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan 3614 Susuz 99 (Yol), 999 (Ekilemez alan) 2729, 2801, 3615, 3616, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638 parsellere ait etüdün kesinleştiği Planlama Şubesinin 09/03/2000 gün ve 2593 sayılı yazısından anlaşılmıştır. İlgili parsellere 84184 numaralı parselasyon planı 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi ve 3290 sayılı Ek 1 Maddesine göre tanzim edilerek Belediye Encümenince onayı talep edilmektedir. 84184 numaralı parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3290 sayılı Ek kanunun Ek. 1.maddesine göre tasdiki ve kanuni gereğinin yapılması için karar alınmak üzere yazı, Yazı İşleri ve Kararlar Müdürlüğüne havale edilir. Encümenince yapılan görüşmede; Belediye Meclisinin uygun görmesiyle plan onaylanır.

Bu plana itirazlar olmuştur.<sup>11</sup> İlk itirazlardan biri 44753 ada 1 parselde 10640 m2 hissesi olan vatandaşın hissesi ifraz edilerek kendisine tam olarak verildiği ayrıca 44755 ada 1 parselinde (24149) tam verildiği ve 3616 numaralı kadastral parsel üzerinde kalan ticari alana ilgili parsel malikleri hisseleri oranında hisselendirilmiş ve ilgili şahsa 44761 ada 1 parselde 799 m2 hisse dağıtımı yapılmıştır. İlgili vatandaş adına dağıtım yapılan konut ve ticaret parselleri ve maliki bulunduğu kadastro 3616 numaralı parsel üzerinde kalmaktadır. Bir diğer itirazda tapusundaki miktar ile imar dağıtım cetvelindeki miktarın farklı olduğu iddia edilerek mağduriyetlerinin giderilmesi talep edilmiştir. Konuyla ilgili olarak Tapu Müdürlüğünden alınan yazı ile konu açıklanmış ve pay olarak işlemin yapılması istenmiş olup 84184 numaralı parselasyon planında da aynı miktarı uygulamaya alındığından ilgili dilekçeye yeni bir işlem yapılmamıştır. Susuz 3616 parselde toplam 34869 m2, 3638 parseldeki toplam 52533 m2 irtifak hakkı 44749 ada 1 parselde, 27746 m2 44707 ada 2 parselde 10098 m2, 44786 ada 2 parselde, 4194 m2, 44785 ada 2 parselde 5238 m2, 44762 ada 1 parselde 308 m2, 44747 ada 1 parselde 328 m2, 44747 ada 1 parselde 22767 m2, 44757 ada 2 parselde 16723 m2 TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı taşınmıştır. 84184 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında kalan kişi ve kooperatiflerin çok olması nedeniyle imar borçlarının hepsinin aynı anda tahsil edilemediği her yıl belediye meclis kararı ile belirlenen bedel üzerinden imarla ilgili hizmet karşılığı bedellerini şimdi ödemeyenlerin 84184 numaralı parselasyon planının tescilini müteakip ilgili yeni imar ada ve parsellerine şerh edilmesi uygulamanın bu şekilde

<sup>11</sup> Yenimahalle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ve Yenimahalle Belediyesi arşivi.

devam etmesi ve ilgili dilekçe sahiplerinin itirazlarının yukarıda izah edildiği şekilde tanzim edilen 84184 numaralı parselasyon planının dağıtım cetvellerinin ilgili parselasyon planının onayı ile 20.04.200 gün ve 1047/1668 sayılı Encümenin kararlarına ek karar alınmak üzere Yazı İşleri ve Kararlar Müdürlüğüne havalesini olurlarına gönderilir. Kesin parselasyon planının kontrolünde 1957 numaralı parselin pilon yerlerinden dolayı ifrazı ile oluşan Susuz tapulama 3450 ve 3862 numaralı parsellerin düzenleme sahası içinde kaldığı Encümen kararında belirtilmediği gözlenmiştir. Yenimahalle Tapu Müdürlüğünden alınan dağıtımlar D.O.P ve K.O.P'ları değiştirilmeden 3540 ve 3862 sayılı parsellerdeki pilon yerleri düzenleme ortaklık onayı alınmadan olduğu yere pilon yeri olarak dağıtımları yapılmış 84184 numaralı kesin parselasyon planına ait dağıtım cetvelleri yeniden tanzim edilmiştir. Bu oluşumda kişi bazındaki dağılımlar arasındaki farkların büyüklüğü ve çarpıklığı ülkemizde arazi ve arsa politikasının oluşmamasının yanı sıra mülkiyet edinme ve kentleşme olaylarında acil çözümlerin uygulamaya konulması gerekliliğini göstermektedir.

#### **5.4.2. 2008 yılı Susuz (Saklık Kent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi) İmarı**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 17.04.2008 tarih ve 2008/1459-4416 sayılı yazısı ve Başkanlığın 17.04.2008 tarihli havalesi Encümenince incelenmiştir. Yenimahalle İlçesi Susuz ve Karacakaya Mahallelerini kapsayan Saklık Kent Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanına ait parsel maliklerinin çoğunluğunun muvafakati alınarak hazırlanan parselasyon planı ve uygulama evrakları onaylanmak üzere Başkanlığa sunulur. Başkanlığın yapılan incelemesinde; Söz konusu kentsel dönüşüm gelişim proje alanı sınırı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.08.2006 gün ve 1990 sayılı kararı ile belirlendiği, Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı sınırı genişletmesinin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının 5373 sayılı Belediyeler Kanununun 73. Maddesi doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 gün ve 492 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2007 gün ve 1390 sayılı kararı ile itirazların reddedilerek kesinleştiği,

Onaylı uygulama imar planı doğrultusunda, Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi kadastronun 500..., 600..., 900..., 1000..., 2000..., 3000..., li parsellerini kapsayan 84275 nolu parselasyon planınının 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi ile ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak yapıldığı hususları tespit edilmiştir.

Yenimahalle İlçesi Susuz ve Karacakaya Mahallelerini kapsayan 84275 numaralı parselasyon planınının, 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir

Belediye Yasasının 7/c maddesi doğrultusunda onaylanır. 3194 sayılı Kanununun 19. Maddesine göre 1 (bir) ay süre ile Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığında askıya çıkartılması hususunda karar alınmak üzere yazı ve ekleri Encümene havale edilir.

Askı süresince 12 adet itiraz dilekçesi verilmiştir. Söz konusu itiraz dilekçeleri yasa ve yönetmelikler doğrultusunda incelenerek 18.06.2008 tarihli değerlendirme raporu hazırlanır. Değerlendirme raporunda 12 adet itirazdan 2 adet itirazın kabul, 1 adet itirazın kısmen kabul edilerek düzeltilmesinin, 9 adet itirazın ise yürürlükte olan yasa ve yönetmelikler ile Değerlendirme Raporu doğrultusunda belirtilen gerekçeler doğrultusunda reddedilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Makamında uygun görmesiyle Ankara Büyükşehir Belediye Encümenininin 17.04.2008 tarih ve 482 sayılı kararı ile onaylanan 84275 numaralı parselasyon planı ve dağıtım cetvellerine yapılan itirazların 5216 sayılı Büyükşehir belediye yasasının 7/c, 3290 sayılı kanununun Ek-1 maddesi uyarınca 3194 sayılı İmar Kanununun 19.maddesine göre, değerlendirme raporu doğrultusunda karara bağlanması hususunda yazının Encümene havalesi yapılır.

Plan gereği umumi tesislere ayrılan yerler dışında kalan ve tescile konu hale gelen kadastro yollarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığının 09/10/2008 gün ve 1348-4344 sayılı talimatları doğrultusunda ihdasen Ankara Büyükşehir tescil harici alanların ihdasen Maliye Hazinesi adına tescillerinin hazırlanan tescil bildirimlerine göre yapılmasını müteakip planın tescil edilir. Daha önce muhtelif tarihlerde üzerine irtifak hakkı tesis edilen kadastro parselleri üzerindeki bu hakların uygulama dosyası içerisinde bulunan listeye göre imar ada parsellerine taşınması, kadastro parselleri üzerine tesis edilen irtifaklardan uygulama sonucunda tescile tabi olmayan yol, park ve benzeri alanlara rastlayan kısımları ayrı bir imar ada ve parsel numarası verilmek ve sadece irtifak hakkının taşınması ile ilgili olmak üzere hazırlanan tescil sayfalarına göre tescillerinin yapılması, 84275 numaralı plan uygulaması sonucu Susuz Mahallesi tapu kütüğüne kaydedilmesi gereken imar adaları ile Karacakaya Mahallesi tapu kütüğüne kaydedilmesi gereken imar adalarını gösterir liste dosya içerisine konulmuş olup bu imar adalarının içinde kalan tüm parsellerin sınırları içinde kaldığı mahalle tapu kütüğüne tescillerinin sağlanması gerekmektedir.

2008 yılında yapılan imar çalışmasında ağaçlandırma alanı, park, rekreasyon alanlarında kalan tescilsiz ve hazine adına kayıtlı arsa ve araziler düzenleme dışı bırakılmış, plan dahilindeki yol, yeşil alan, otopark alanı, cami alanları kamuya, spor alanı (özel spor



alanı hariç), rekreasyon alanları, terminal ve belediye hizmet alanları Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne maliklerin rızası ile bedelsiz terk edilmesi halinde inşaat alanı %10 arttırılabilir vb. ibareler eklenmiştir. Ticaret alanlarında inşaat emsali  $E=0,75$  olup  $H_{max}$ =serbesttir<sup>12</sup>. 2008 yılı imar uygulamasından önce 2007 yılından başlayarak bazı özel mülkiyetli şirketlerin alandan yoğun bir şekilde alım gerçekleştirmesi, hacizli arazilerde borcunu ödeyemeyen maliklerin taşınmazlarının 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsili Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre açık arttırma usulüyle alınması ve imar uygulaması sonucu alınan bu yerlerin özellikle ticaret alanı ve çok katlı konut alanları olarak tescil edilmesi dikkat çekicidir.

#### **5.4.3. 2014 yılı Susuz (Kızılırmak İsale Hattı) İmarı**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 28.03.2013 tarih 16457090-1226-72(1109 ND) Sayılı yazısı ve Başkanlığın 27.03.2013 tarihli havalesi Encümenince incelenmiştir. İlgili Daire Başkanlığının yukarıda tarih ve sayısı belirtilen yazısında; Kızılırmak Kesikköprü-İvedik Hamsu İsale Hattının Yenimahalle İlçesi Susuz hesabına ait ve Yenimahalle Belediye Encümeninin 17.01.2013 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan 84337 nolu parselasyon planı 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi gereğince onaylanmak üzere Başkanlığa gönderilir. Başkanlığın Yapılan incelemesinde; Yenimahalle Belediye Meclisinin 12.03.2012 tarih ve 219 sayılı kararı ile kabul edilerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2012 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan Kızılırmak-Kesikköprü- İvedik Hamsu İsale Hattı Susuz Etabı uygulama imar planı doğrultusunda 84337 numaralı parselasyon planı hazırlanmış olup;

Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatına uygun olarak Yenimahalle İlçesi Susuz Tapulama 528, 698, 699, 700..., 800, 900..., 1000..., 1100, 1200..., 1300..., 2000..., 3000..., li kadastro parsellerini kapsayan 84337 nolu parselasyon planının, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı yasa ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlandığı ve 3194 sayılı İmar Kanununun 19.maddesine ve 3290 sayılı yasanın Ek 1 maddesine göre Yenimahalle Belediye Encümeninin 17.01.2013 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylandığı;

Hususları tespit edilmiştir. Uygun görülmesi halinde, Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 17.01.2013 tarih ve 99 sayılı kararı ile 3194 sayılı yasanın 19.maddesi ve 2984/3290 sayılı yasanın Ek.1 maddesine göre onaylanan 84337 numaralı parselasyon planının, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının 7/b maddesine göre onaylanmasına,

---

<sup>12</sup> Yenimahalle Tapu Müdürlüğü ve Yenimahalle Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü arşivi

gereği için dosyanın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine 28.03.2013 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

#### **5.4.4. 2015 Yılı Susuz (Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı) İmar Planı**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.05.2014 tarih ve HRT.16457090-3190/R664 (1080 ND) sayılı yazısı ve Başkanlığın 29.05.2014 tarihli havalesi Encümenince incelenir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2005 tarih ve 2532 sayılı kararı ile Göksu Kentsel Dönüşüm ilan edilen alan içinde kalan uygulama imar planında değişiklik gören yerlere ilişkin ihale yoluyla hazırlatılan Göksu KDGA 84310/2 numaralı parselasyon planı tamamlanarak 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası gereğince onaylanmak üzere Başkanlığa sunulur. Alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarih ve 1747 sayılı kararı ile onaylandığı ve herhangi bir itiraz bulunmadığından anılan imar planı kesinleşmiştir. Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi kadastronun 406, 407, 419, 421, 1708, 1709, 1710, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1718, 1730, 1737, 1738, 1739, 1742, 1745, 1746, 1749, 1755, 1771, 1772, 1774, 1776, 1777, 1779, 1817, 1819, 1821, 3108, 3110, 3112, 3114, 3116, 3681, 3725, 3726, 3727, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3746, 3748, 3751, 3752, 3753, 3823, 3824, 3825, 3937, 4059 nolu parselleri ile Susuz Mahallesi imarın 63308 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu, 63309 ada 1, 2, 3, 4 nolu, 63310 ada 1, 2, 3, 4 nolu, 63311 ada 1, 2, 3 nolu, 63312 ada 1 nolu, 63313 ada 1 nolu, 63314 ada 1 nolu 63315 ada 1 nolu, 63317 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu, 63321 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu 63323 ada 1 nolu, 63324 ada 1,2 nolu 63328 ada 1 nolu, 63329 ada 1,2 nolu 63330 ada 1, 2, 3, 4, 5 nolu 63334 ada 1 nolu, 63338 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu, 63362 ada 1 nolu, 63365 ada 1 nolu, 63367 ada 1, 2, 3, 4 nolu ada/parsellerini kapsayan Göksu KDGA 84310-2 Nolu parselasyon planının Başkanlıkta bu zamana kadar verilen dilekçelerde değerlendirilerek Ankara Büyükşehir Belediye Encümenin 20.02.2014 tarihli ve 94-1062 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının 7/c madde uyarınca onaylanmıştır. Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 84310-2 nolu parselasyon planının 3194 Sayılı İmar Kanunu 19. Md uyarınca 15.10.2012 tarihli Anayurt Gazetesinde yayımlanarak 26.02.2014-27.03.2014 tarihleri arasında Başkanlığın ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Söz konusu parselasyon planının bir (1) aylık yasal askı süresi içerisinde Başkanlığa on dört (14) adet itiraz ve talep niteliği taşıyan dilekçe ile başvurunun yapıldığı söz konusu dilekçelerin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda incelenerek uygulama dosyası bu incelemeler doğrultusunda hazırlanmıştır. Askı aşamasında verilen söz konusu dilekçelerden 13 adet dilekçe uygun görülerek yerine

getirilmiştir. 1 adet dilekçe doğrultusunda kısmen düzeltme yaptığı şekliyle yeniden düzenlenerek Başkanlığa sunulan Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 84310/2 nolu parselasyon planının Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 17.04.2014 tarih ve 1006/2069 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının 7/c maddesi uyarınca onaylanmıştır. 1. Askı sonrası itiraz ve talep niteliği taşıyan dilekçelere istinaden yeniden düzenlenen Göksu Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı 84310/2 nolu parselasyon planının 3194 sayılı İmar Kanununun 19.maddesi uyarınca 28.04.2014 tarihli BARIŞ Gazetesinde yayımlanmıştır.

28.04.2014-27.085.2014 tarihleri arasında Başkanlığın ilan panosunda ikinci defa tekrar askıya çıkarılmıştır. Söz konusu parselasyon planının (1) bir aylık yasal askı süresi içerisinde Başkanlığa iki (2) adet itiraz ve talep niteliği taşıyan dilekçe ile başvurunun yapıldığı, söz konusu dilekçelerin 3194 sayılı İmar kanununun 18.maddesi ile ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda incelenerek itirazlara ait taleplerin 2 başlıkta aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir.

- A- İtirazları Uygun görülerek yerine getirilenler: İlgili vatandaşın Susuz 3751,3753,3739 ve 1742 numaralı parsellerde hisseleri bulunduğu ve 84310/2 numaralı parselasyon planında bu yerlerinin büyük hissedar olduğu 1742 parseliyle ilgisi olmayan bir yerde verildiği belirtilerek söz konusu bu parsellerdeki yerlerinin 1742 parselde birleştirilmesinin talep edildiği, askıdaki parselasyon planında, söz konusu parsellerdeki yerleri birleştirilerek 64536 ada 4 parsel verildiği, dilekçede belirtilen itiraz doğrultusunda 64536 ada 4 parselde birleştirilen hisselerinin hepsinin Susuz 1742 parselin altlığına isabet eden 64527 ada 8 parselde bulunan Ankara Büyükşehir Belediyesinin ihdasdan gelen hissesiyle yer değiştirilerek söz konusu parsellerdeki yerlerinin 1742 parsel altlığındaki 64527 ada 8 parselde birleştirilerek verilmesi şekliyle itirazının yerine getirildiği,
- B- İtirazları Uygun Görülmeyerek Yerine Getirilmeyenler: Susuz imarın 63338 ada 1 parselin maliki yapılan bu parselasyon planında taşınmazı ikiye bölünerek yapılaşma koşulları daha kötü olan 64532 ada 4 parsel ve 64526 ada 5 parsel taşındığı ve 63338 ada 1 parselin değeri ve yapılaşma koşulları ile 64532 ada 4 parsel ve 64526 ada 5 parselin değerleri ve yapılaşma koşulları eşit olmadığı yönünde askıdaki parselasyon planına itiraz ederek 63338 ada 1 parseldeki hukuki durumunun korunmasının talep edildiği, malikin 12363,73 m2 yüzölçümlü Susuz İmarın 63338 ada 1 parselin parselasyon planının dayanağı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yarısından

fazlasının Spor Tesisi Alanı ve 12 metresi yolda kaldığı, bu nedenle parselasyon planında ilk önce parselin altlığından maksimum verilebilecek alana denk gelen 7309,08 m2 hissesinin 63338 ada 1 parselin altlığına isabet eden 64532 ada 4 parsel verildiği; 64532 adanın diğer parsellerinin altlıklarındaki 63338 adanın diğer parsellerden oluşması neticesinde 12363,73 m2'nin tamamının bu adadan verilmemesi nedeniyle malikin mağdur olmaması için 3194 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda verilebilecek en yakın yer olan 64526 ada 5 parsel 5054,65 m2 hissesinin müstakil olarak verildiği; 64532 ada 4 parsel ile 64526 ada 5 parselin, 63338 ada 1 parsel ile aynı yapılaşma koşulları olan Emsal:1.00, Hmin:8 Kat yapılaşma koşulları ile “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” kullanımlı olduğu, bu nedenlerle itiraza ilişkin talebin yerine getirilemediği hususları tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi uyarınca 28.04.2014-27.05.2014 tarihleri arasında Başkanlığın askı ilanına 2.defa çıkarılan parselasyon planına askı aşamasında yapılan 2 adet itiraz ve talep niteliği taşıyan dilekçeden; 1 adet dilekçenin kabulü, 1 adet dilekçenin ise reddedilmesi şekliyle Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 84310/2 numaralı parselasyon planına ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının 7/c maddesi ile 2981/3290 sayılı Yasanın Ek-1 maddesi uyarınca bir karar alınmak üzere yazı Belediye Encümenine havale edilmiştir.

Yeni gençler...  
monoraydan inip metroya binecekler" dedi.

"Gençlerimizi iş dünyası ile bu merkezlerde bir araya getirip onları iş sahibi yapacağız"  
Yavaş: "Gençlik ve Teknoloji Merkezleri ile gençlerimizi teknoloji ile buluşturacağız. Gençlerimizi iş dünyası ile bu merkezlerde bir araya getirip onları iş sahibi yapacağız. Bu merkezler Ankara'nın teknolojiyi işel-  
leştirdiği, teknolojik kültürün şehre yayıldığı yerler olacak. İçi boş, hangi amaca hizmet ettiği anlaşılmayan merkezler yeni  
minerler, koneruzun...  
yerek gençlerimizin hep yanın-  
da olacağız.  
KOSGEB eğitimleri, meslek yatırımcı ağları gençlerimizle bu merkezlerde buluşacak, onları iş sahibi yapacak. Ankara-  
lı kazanacak. Bu merkezler tüm ilçe ve semtlere yayılan sinir uç-  
ları olacak. Gençlik ve teknoloji merkezleri mimarisi ve ruhu ile güler yüzlü çalışanları ile genç-  
lerin ve tüm vatandaşlarımızın geleceğini aydınlatan, daha çok kazanca açılan kapısı ola-  
cak" dedi.

tim  
pıla  
Sin  
sinc  
200  
pac  
I  
sinc  
ada  
let  
mac  
şart  
taril  
Gaz  
tim  
nin  
Yön  
şart  
A  
http  
http  
rind  
vuru  
retiy  
aras  
mun

**T.C. ANKARA 31. İCRA DAİRESİ**  
**"TAŞINIRIN AÇIK ARTTIRMA İLANI" (TADİL METNİ)**

15/172206 ESAS  
Ankara'da belirtilen dosyamızdan satışı yapılacak menkul mallara ilişkin satış ilanı 10.02.2014 tarihinde Kı-  
rca Bezar gazetesinde (BASIN-1654) yayımlanmış olup mahallinde satışı yapılacak aşağıda belirtilen menkul  
malın tadil edilmiş hali aşağıdadır:

Tadil Tarihi	10/03/2014 günü, saat 14:30 - 14:35 arası.		
Satış Tarihi	31/03/2014 günü, saat 14:30 - 14:35 arası.		
SİTELER DALBOYU SOK. NO:51 ALTINDAĞ - ANKARA			
Tadil Edilen Değeri TL	Adedi	KDV	Girisi (Mahiyeti ve Önemli Nitelikleri)
25.000,00	4	%18	1 Adet CNC TEZGAH BUKLE MAKİNA MAVİ BEYAZ RENKLI ART.CCT. AM- 16/07/2007 TYPE-M8 MAKİNA NO:34330-20

www.bik.gov.tr \* (BASIN- 2428)

Resmi İlanlar [www.ilan.gov.tr](http://www.ilan.gov.tr)'de.

**İLAN**  
**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BASKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BASKANLIĞINDAN**

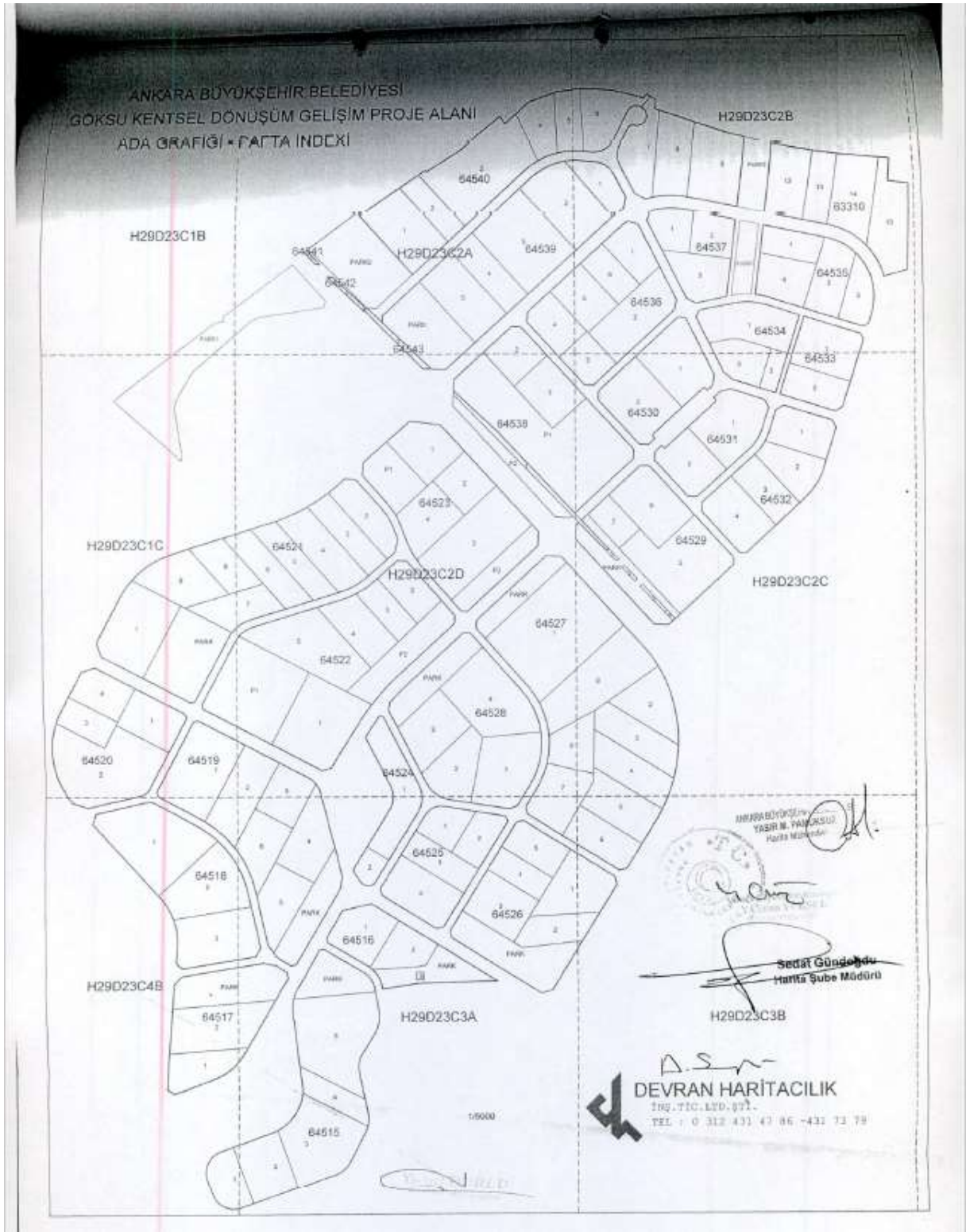
"Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin  
19.02.2014 tarih ve 1747 sayılı kararı ile onaylanan Alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Reviz-  
yonunda hazırlanan Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 84310/2 nolu parselasyon pla-  
nında Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 20.02.2014 tarih ve 494/1062 sayılı kararı ile onaylanmış olup,  
bu kararın 19. maddesi uyarınca 26.02.2014 tarihi itibarıyla "1" aylık süreyle askıya çıkarılmıştır.

**İMAR PARSSEL**  
Yenimahalle İlçesi, Susuz Mahallesi kadastronun 406, 407, 419, 421, 1708, 1709, 1710, 1712,  
1714, 1715, 1716, 1718, 1730, 1737, 1738, 1739, 1742, 1745, 1746, 1749, 1755, 1771, 1772, 1774,  
1777, 1779, 1817, 1819, 1821, 3108, 3110, 3112, 3114, 3116, 3681, 3725, 3726, 3727, 3737, 3738,  
3741, 3742, 3746, 3748, 3751, 3752, 3753, 3823, 3824, 3825, 3937, 4059 nolu parselleri,  
Yenimahalle İlçesi, Susuz Mahallesi imarın 63308 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu, 63309 ada  
1 nolu, 63310 ada 1, 2, 3, 4 nolu, 63311 ada 1, 2, 3 nolu, 63312 ada 1 nolu, 63313 ada 1 nolu, 63314  
ada 1 nolu, 63315 ada 1 nolu, 63317 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu, 63321 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu,  
63324 ada 1, 2 nolu, 63328 ada 1 nolu, 63329 ada 1, 2 nolu, 63330 ada 1, 2, 3, 4, 5 nolu,  
63338 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu, 63362 ada 1 nolu, 63365 ada 1 nolu, 63367 ada 1, 2, 3, 4  
nolu parselleri,  
bu kararla duyurulur.

P  
y

Şekil 18 Barış Gazetesi.





Şekil 19 Gökso Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Pafta İndeksi.

#### **5.4.5. 2018 yılı Susuz (Koruma Amaçlı İmar Planı ve Çevre Düzenleme Projesi) İmar Planı**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.08.2017 tarih ve 16457090-310.08.01-(13210)HRT.217/R-217 sayılı yazısı ve Başkanlığın 31.07.2017 tarihli havalesi Encümenle incelenmiştir. İlgili daire başkanlığının yukarıda tarih ve sayısı belirtilen yazısında; İmar ve Çevre Düzeni Planlama Şb. Müd. 02.09.2016 tarih ve E.42649 sayılı yazısı. Atatürk Orman Çiftliği Yönetim kurulunun 06.05.2016 gün 105 sayılı kararı ile uygun görülerek, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Hukuk Müşavirliğinin 25.05.2016 gün 6418 sayılı yazısında, 5524 sayılı Kanun ile değişik 5659 sayılı kanunun Ek. 1 maddesi ve 05.07.2007 tarihli 71 sayılı Makam oluru uyarınca Bakanlıkça uygun görüldüğü bildirilen ve belediye meclisinin 14.06.2016 gün 1175 sayılı kararıyla onaylanan; Yenimahalle İlçesi Ergazi Mahallesi, kd. 2083 nolu parselin kadastral sınırına dönülmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 18.07.2016 gün itibariyle 1 ay süre ile (30 gün) Başkanlığın ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Askıdaki plana ilan süreci içerisinde itirazda bulunulmadığı tespit edilerek 16.08.2016 günü mesai bitimi itibariyle askıdan indirilerek kesinleştiği belirtilmektedir. Yapılan incelemede, 5524 sayılı yasanın Ek-1. Maddesinde “Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihe kadar üçüncü şahıslarla Atatürk Orman Çiftliği arasındaki hukuki ihtilafların çözümü için İmar planlarının uygulanmasında sınırları dolayısıyla müstakil ada/parsel yapılamayan Atatürk Orman Çiftliğine ait araziler imar uygulamalarında bütünlük sağlaması açısından mülkiyet hakkını azaltmamak ve herhangi bir değer kaybına sebebiyet vermemek kaydıyla hukuki ihtilafların olduğu, plan bölgesindeki ada/parsellerde toplanabilir” hükmünün olduğu, 26/07/2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulanması, denetimi ve Koruma amaçlı imar planlarının müelliflerine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmeliğin” 1.maddesinde: Bu yönetmeliğin amacı Koruma Amaçlı İmar Planlarının ve Çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, yapım esasları, onaylanması, uygulanması, denetimi ve bu plan ve projeleri hazırlayacak müelliflerin niteliklerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir dendiği, yine aynı yönetmeliğin 4.maddesinde ise yetkili idare olarak, Büyükşehir Belediyesi bulunan yerlerde Büyükşehir Belediyesini, Belediye sınırları içinde belediyeleri, dışında il özel idarelerini, ayrıca özel kanunlarla belirlenmiş olan alanlarda İmar Planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi bulunan ilgili kamu kurum ve kuruluşlarını, tanımlanmıştır.

Mülkiyeti AOÇ Müdürlüğüne ait kadastro 2083 nolu ve 13150/4 nolu parsellerin muhtelif imar parselleri ile binmeli olduğu, parsellerdeki mevcut binmelerin giderilmesi amacı ile 5659/5524 sayılı yasanın 1.maddesi gereğince hazırlanan, Yenimahalle İlçesi Ergazi

ve Susuz Mahalleleri, kd. 2083 nolu ve 13150/4 nolu parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Atatürk Orman Çiftliği Yönetim kurulunun 06.05.2016 gün 105 sayılı kararı ile uygun görülerek, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Hukuk Müşavirliğinin 25.05.2016 gün 6418 sayılı uygun görüşleri ile, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2016 gün 1175 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

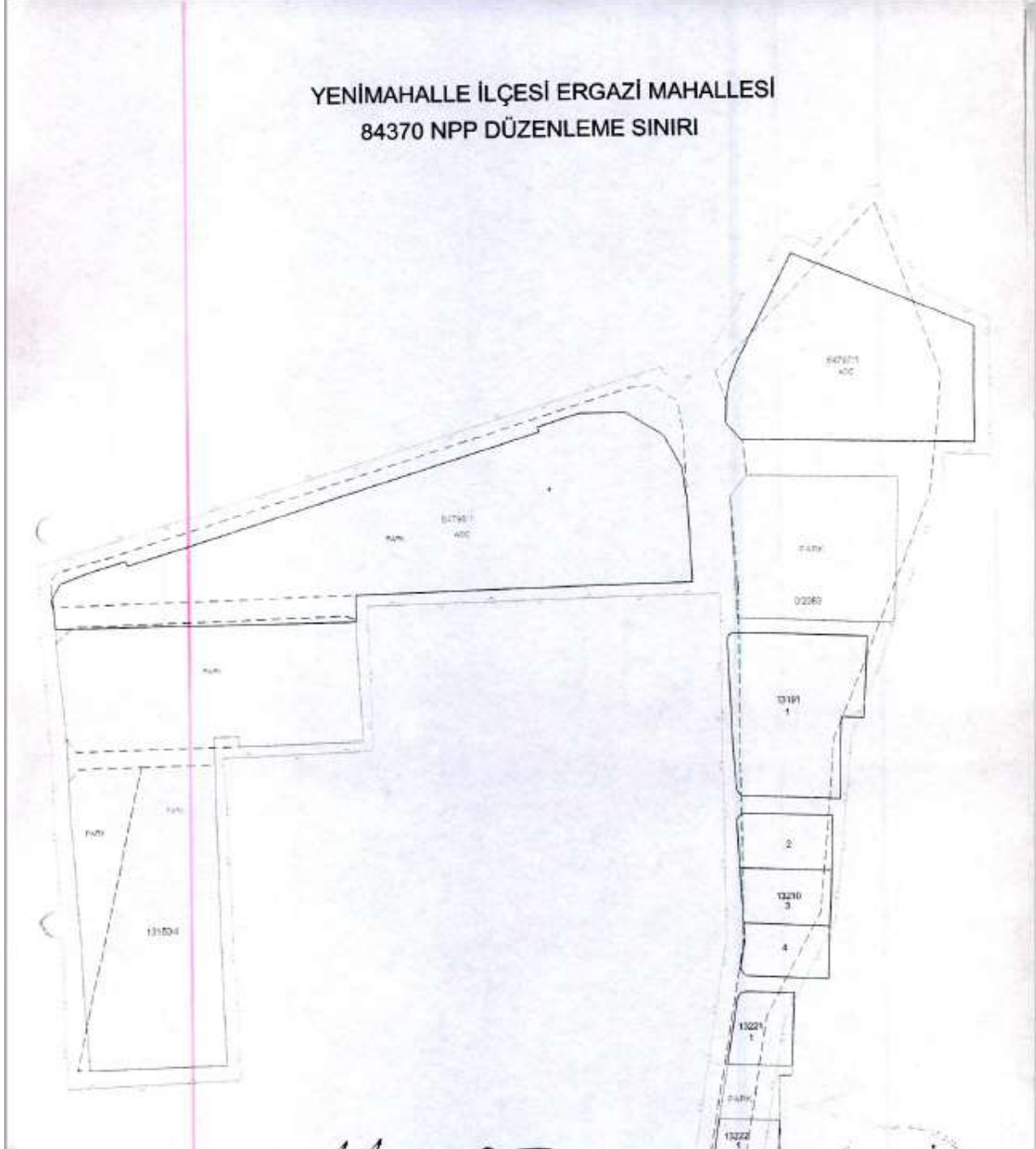
Onaylı Uygulama İmar Planı Değişikliği doğrultusunda AOÇ 2083 nolu ve 13150/4 nolu parselleri kapsayan 84370 nolu parcelasyon planının belediyece 3194 sayılı yasanın 18.maddesi ve uygulama yönetmeliği, 5659/5524 sayılı yasa ve 26/07/2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması ve Gösterimi, , Denetimi, Uygulanması, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Müelliflerine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmelik doğrultusunda hazırlandığı, hususları tespit edilmiştir. Gereği için İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine 03.08.2017 tarihinde oybirliği ile karar verilmiştir.

<b>Toplam Tahsis</b>	<b>36445.00</b>
<b>Toplam İmar Ada Alanı</b>	<b>36445.00</b>
<b>Toplam Ortak Katılım Alanı</b>	<b>0.00</b>
<b>Toplam Düzenlemeye Giren (DOPAL)</b>	<b>0.00</b>
<b>Toplam Düzenlemeye Giren (DOPALMA)</b>	<b>36445.00</b>
<b>Toplam Kamulaştırılan Alan</b>	<b>0.00</b>
<b>Toplam Bağışlanan Alan</b>	<b>0.00</b>
<b>Toplam Kadastro Parsel Alanı</b>	<b>36445.00</b>
<b>Toplam Pay</b>	<b>36445.00</b>
<b>Ortak Katılım Oranı</b>	<b>0.0000000</b>
<b>Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)</b>	<b>0.0000000</b>
<b>DOPO(OKO ile birlikte)</b>	<b>0.0000000</b>
<b>Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı</b>	



<b>Kamuya Ayrılan Alan</b>	36445.00-36445.00	=0.00
<b>Kamuya Ayrılan Alan Düzenleme Ortaklık Payı</b>	0.00 / 0.00	0.0000000

Çizelge 8 Susuz 2018 İmarın Dop Oranları Hesabı.



Şekil 20 84370 nolu parselasyon planı.

## 5.5 Susuz' daki Tarımsal Alanlarda El Değişirme / Arazi Değerleri

Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi'nde tarım alanları özellikle 2000'li yıllarda el değiştirmeye ve dönüşmeye başlamıştır. Kentin nüfus yoğunluğunun artması ve aldığı iç göçlerle büyümesiyle, tarımsal alanlar, imar hakları ve alt yapı ile desteklenerek kentsel arsaya dönüşümü sağlanmaktadır. Bu evrilme sonucunda da hem tarımsal arazinin fiyatı artarken hem de yanındaki parsellerin de fiyatlarını arttırıp imar rantının oluşmasına neden olur. Bu nedenden ötürü kamunun eylem ve işlemleri ile ortaya çıkan bu değer, kentin başka arsalarını da etkiler ve arsa sayısındaki artış teknelci rantın doğmasına sebebiyet verir.

Tekelci rantların oluşumu spekülörleri ortaya çıkarır. Bu spekülörler tarımsal arazinin imar sonucunda kentsel arsaya dönüştüğünde imar haklarıyla zenginleşen arsayı çok daha yüksek bir bedelden satmaktadırlar. Genelde kentteki imar planlarının uygulanmasının gerekli olduğu bölgede değil de, oluşan bu spekülasyonların yön verdiği şekilde olduğu Susuz Mahallesi'nde görülmektedir.

Alanda yapılan çalışmalarda Susuz Mahallesi'nde geçen Ankara çevre yolunun (doğu çevre yolu) kuzeyindeki ve güneyindeki arazilerin, Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden imar öncesi durumlara bakılmak amacıyla eski maliklerin ve imar sonrası taşınmazları satın alan kişilerin kimlik bilgisi araştırılarak tarla, bağ-bahçe gibi tarımsal vasıfta olan taşınmazları alan kişilerin Susuz merkez ve yakın mahallerinden olmayan kişiler olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda gösterir ki tarla vasıflı araziler imar parsellerine dönüşüm sürecinde yoğun olarak yaşanan süreçte al- sat yapıldığı ve özellikle ticari parsele dönüşen arsaların satın alımındaki aktörlerin niteliklerini göstermektedir.

Yenimahalle Belediye İmar Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Proje Müdürlüğü personellerinden alınan bilgiler ışığında da çoğunluk olarak Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi'nde yaşayan arsa maliklerinden çok bölge dışında oturan arazi maliklerinin, bölgedeki arazilerin ticari kullanıma açılması amacıyla baskı yaptıkları ve ticari bölgenin genişletilmesini istedikleri bildirilmiştir. Böylelikle de mahalledeki rant baskısının, arazi malikleri üzerindeki etkilerini ve rant söz konusu olduğunda arazilerin miktarının artacağını göstermektedir.

Çalışma kapsamında edinilen bilgilerde; arazi sahiplerinin arazilerini elden çıkarma nedenleri öğrenilmeye çalışılmıştır. Nedenler; acilen para ihtiyacı olması, arazi satışıyla daha çok gelir elde edilmesi ve bölgedeki diğer hissedarların satış yapmalarıdır. Anket yapılan

arazi sahiplerinin satış yapma sebeplerinin %91'ini arazi üzerinde tarımsal faaliyette bulunulmaması ve buna ilave olarak arazinin verimsiz olması ve arazi değerlerin çok artmış olması oluşturmaktadır.

Semtteki arazi değerleri bunu kanıtlamakta; alışveriş merkezleri ve çok katlı konut alanlarına ya da projelerine yakın olan arazilerde belediye emlak vergisi beyan değeri ortalama 180,00 TL/m<sup>2</sup> iken, söz konusu alanlara ya da projelere nispeten daha uzak arazilerde belediye birim değeri 30,00 TL/m<sup>2</sup> olarak saptanmıştır.

Aynı çalışmada yörede arazi satan kişilerle yapılan anketlerde elde edinilen bilgilere göre 1998-2000 yıllarında 3 yıllık ortalama 5.000 TL olarak gerçekleşen bir dekar arazi fiyatı, 2008-2010 yılları arasında 140 kat artış göstererek 700.000 TL'na ulaşmıştır. Bu oran tarımsal arazileri fiyatlarının oluşan bu spekülasyonlar neticesinde katlanarak artmış olduğunu göstermektedir.

Susuz'da arsa ve araziler çoğunlukla ticaret alanı ve konut amaçlı kullanım için alınıp satılmaktadırlar. Susuz ve yakın mahallelerde faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler sonrasında arazi değerlerinin hangi bölgede ve nasıl farklılaştığına dair bilgiler elde edilmeye çalışılmıştır.

Susuz'daki tarımsal arazilerin en yoğun ve hızlı bir şekilde hangi yıllarda dönüştüğü ve hangi yönlerde kentin büyümesine yol açtığını anlamak için Susuz'daki büyüme yönleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Emlakçılarla yapılan görüşmeler sonucunda Susuz'da 2013 yılı itibariyle genel olarak arsa fiyatlarının AVM ve ticaret merkezi yakınlarında birim metre karesinin 700 TL ile 1.200 TL arasında değiştiği ve merkez alanda çok fazla boş arsa olmadığı öğrenilmiştir. Susuz'daki arsa fiyatlarının 2000 yılında yapılan imar planı uygulamaları ile düşük oranlarda artmaya başladığı, bunu takip eden süreçte 2008 yılında yapılan ikinci etap imar plan uygulamasıyla değer artışının kademeli olarak yükseldiği, ancak bu proje çalışmasına konu olan esas rantasal artışın 2008 yılında yapılan imar uygulamasıyla gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Alanda yapılan çalışmada ticaret merkezi yakını ve üstündeki bağımsız bölümlerin 300.000 TL ile 1.000.000 TL arasında satışlarının yapıldığı gerek Yenimahalle Tapu Müdürlüğü resmi senet kayıtları, gerekse satış personelleriyle yapılan görüşmeler sonucunda tespit edilmiştir.

Kentleşme kuramında genel kabul gören görüşlerden biri olan “kent merkezinden uzaklaştıkça arazi değerlerinin düşeceği” önermesinin, gerek bölgede faaliyet gösteren emlakçılardan elde edilen bilgiler, gerek belediyeden elde edilen arsa birim değerleri, gerekse alanda vatandaşlarla yapılan görüşmeler göz önüne alındığında Susuz Mahallesi için geçerli olmadığını göstermektedir. Bölgede İmar planı çalışmalarından sonra merkezin çeperlerindeki arsaların fiyatlarında artışlar gözlenmiştir. Bunun diğer bir nedeni de yerleşim merkezinin Alışveriş Merkezinin bulunduğu yöne doğru yani batı yönünde gelişeceğine dair spekülasyonların varlığıdır.

Susuz’ da farklı arazi kullanımlarındaki arazi fiyatlarındaki değişimi göstermek amacıyla arazi fiyatlarına bakıldığında ise 2 farklı kullanım türü bulunmaktadır. Bunlar; ticaret ve konuttur. İki farklı arazi kullanımının 1990, 2000, 2013 yıllarındaki yaklaşık arazi fiyatları Yenimahalle Belediyesi emlak servisi, yörede aktif olarak alım satım yapan emlak ofislerinden öğrenilmiş ve bu yıllara göre arazi fiyatlarındaki artış tespit edilmiştir. Bu alanlar içerisinde en yüksek arazi fiyatına sahip kullanım, yeni imara açılmış ve sosyal altyapının yoğun olduğu yerlerdeki konut altı ticaret alanlarıdır. Bu tür alanlarda parselin ada içindeki konumlanışına ve büyüklüğüne göre arazi fiyatının metre karesinin 1.500 TL olduğu görülmüştür.

## **5.6 Kentsel Arazi Değer Artışının Homojen Fiyat Akısları ve Yerinde Yapılan Çalışmalar Çerçevesinde Değerlendirilmesi**

Ankara’da ekonomik gelişmeye bağlı olarak, artan nüfusun gereksinimleri doğrultusunda, kentleşme de hızlanmakta; kentleşmenin doğal sonucu olarak da, yeni ticaret alanları, konut alanları, sosyal donatılar ve yine teknolojik ulaşım ve altyapı hizmetleri yapılmaktadır. Plan kararları ve yatırımlar sonucunda arazi kullanımında meydana gelen değişiklikler, kentteki arsa ve arazi fiyatları üzerinde önemli değişikliklere yol açmaktadır.

Susuz Mahallesindeki konut/mesken niteliğindeki gayrimenkullerin yaklaşık %70’i 10 katlıdır. Eski yerleşim yerinde beş katlı konutlar bulunmaktadır. Bunun dışında son zamanlarda yüksek katlı (on ve üzeri) konutlar yapılmıştır. Susuz Mahallesindeki konutların ilk parselasyonlarından itibaren kat sayıları dört olarak atanmış ve daha sonra da bu parseller üzerinde herhangi bir kat artışı yaşanmamıştır.

Kentin gelişme yönüyle birlikte Susuz Mahallesinde ki arsalar büyük bir değer artışı göstermiştir bu da vatandaşın buradan bir rant elde etmesine sebebiyet vermiştir. Pek çok arsa sahibi taşınmazını boş bekletmekte, çiftçilik, hayvancılık vs. işlerle uğraşmamaktadır. İmar

geçirilmesi kararlarından sonra da taşınmaz malikleri yapılan gözlem sonucunda arsalarını o dönemde elden çıkartmıştır. Bu aşamadan sonrada devreye büyük gayrimenkul şirketleri ve spekülâtörler girmiştir. Arsa üzerine yaşanan değer artışı konut fiyatlarına da elbette ki yansımıştır. Müteaahitlerin ya da şirketlerin, arsa sahibine m2 ölçüsünde 2-3 daire vererek kat karşılığı sözleşme imzalatıp diğer bir aşamada arsalarını satın alıp, büyük bir getiri kazanmışlardır. Yapılacak inşaat ihaleleri olsun, kurulacak kat irtifakları çoğu büyük şirketin takibinde olduğu yapılan çalışmalar sonucunda görülmüştür. Buradan da anlaşılıyor ki kentin gelişimi içerisinde kent ve rant olgusu birbirini tamamlayan iki kavram olarak addedilebilir.





## SONUÇ

Bu tez çalışması ile Ankara'nın Yenimahalle İlçesinde Susuz Mahallesi arazilerinde yaşanan rant sorununa ve çözüm şekillerine, mevcut durumun analizi ve alternatif çözüm yöntemleri ortaya konulmuştur. Kentte ki imar rantının temelini oluşturan sorunlara tarihsel gelişiminden başlayarak günümüze uzanan süreçte nasıl şekillendiği örnekler üzerinde ifade edilmiştir. Ülkemizde ki imar uygulamalarının ne gibi sonuçlar doğurduğu ve plan kararlarının tamamen kamu yararı gözetilerek yapılmasından; baskı ve çıkar gruplarından spekülâtorlerin varlığından pek çok durum bu tez çalışmasında irdelenmiştir.

Rant sorunun tespiti ve çözüm yöntemlerinin araştırılmasından önce, ülkemizde benzeri alanlarda gerçekleştirilen çalışmaların hangi mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütüldüğü incelenmiştir. Sorunun temelini imar planlarına aykırı gelişen kentleşme olduğu git gide kentin içinde kalan arazilerin çok yüksek bedeller karşılığında satılması, bu nedenle ülkemizde var olan temel imar planı uygulama yöntemleri; bu yöntemleri uygulamada yetkilendirilen kurumlar, yöntemlerin uygulama içerikleri ve sonuçları açısından incelenmiş, Susuz Mahallesi parsellerinde yapılan imar uygulamaları açıkça sunulmuştur. İmar planı uygulamaları, arsa ve arazi düzenlemeleri, kamulaştırma, vb. tüm yöntemlerin uygulama ilkeleri üzerinden rant kavramı araştırılmıştır.

Tarih boyunca kent üzerinde birçok hâkim ideoloji kentin yapısını belirlemiştir. Örnek olarak Antik Çağ dönemine bakıldığında düşünce merkezli kentler, Merkantilist dönemde ticaret merkezli kentler, Orta Çağ döneminde din merkezli kentleri oluşmuştur. Daha sonra sömürgecilik hareketleri ve teknolojinin gelişimiyle 19. Yüzyıldan itibaren sanayi kentleri ortaya çıkmaya başlamış günümüzde de sanayisizleşme adı verilen bir dönemin yaşanması ve sermayenin rantsal bölgelere kaymasıyla birlikte günümüz kentlerini de rant merkezli kentler olarak isimlendirilebilir.

Rant pek çok düşünür tarafından incelenmiş ve araştırmalara konu edilmiş bir kavram olarak karşımıza çıkan bir kavramdır. Kentin kuruluşundan gelişimine oluşan süreçte ilk tartışılmaya başlandığı andan itibaren rant kavramı pek çok anlam değişikliği geçirirse de temel anlamda toprak maliklerinin taşınmazdan elde ettiği haksız kazancı ifade eden bu kavram pek çok yönden büyük önem taşımaktadır. Kentsel topraktan kazanılan bu haksız kazançları ifade ederken de kentsel toprak rantı kavramını incelenmesi rantın içerisinde incelenmesi gereken en önemli alandır.

Çalışmanın konusu olan İmar Rantının Oluşumu ile tarım arazisinden imar parseline geçiş sürecinde oluşan rantın saptanması hususunda yapılan teorik ve pratik araştırmalar sonucunda rant kavramı ve spekülâtorlerin varlığı kanıtlanır gözlemler yapılmıştır. 2008 yılı imar uygulamasıyla birlikte gözle görülür biçimde artan kentsel arazi fiyatları her kesimin ilgisini çekmesiyle birlikte öncesinde, 2007 yılından başlayan bazı özel şirketlerin kentten yoğun alanlarından yoğun bir şekilde arsa alımı gerçekleştirmesi, 150\c Şerhli, hacizli arazilerde borcunu ödeyemeyen maliklerin taşınmazlarının 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsili Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre açık arttırma usulü (cebri satış) ile alması veya izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davalarına başvurarak taşınmazda bulunan diğer paydaşlarının paylarını alması ve imar uygulaması ile toplanan bu yerlerin özellikle ticaret alanı ve çok katlı konut alanları olarak tescil edilmesi kentlerdeki rant ve spekülâtif aktörlerin varlığını kanıtlaması açısından oldukça dikkat çekicidir.

Teknolojinin hızlı gelişimi ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak hızla artan nüfusun, yaşamsal ve kentsel gereksinimleri de bir o kadar artmaktadır. Nüfusu hızla artan kentlerde, arsa ve arazi değerleri de hızlı bir şekilde artmaktadır. Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek için de yeterli, ekonomik, toplumsal, yönetsel ve teknik birikimi olmayan kentlerde artan nüfusla birlikte pek çok problemde ortaya çıkmaktadır. Kent arazisindeki değer artışından kaynaklanan kentsel rant, plan kararları ve kamu sektörünün yatırımları, baskı ve çıkar grupları, arazi spekülâtorleri, arsa sahipleri ve siyasi aktörler tarafından kontrol edilirken; planlama da asıl amaç kamu yararı gözetmektir. Kamu yararı da toplumun yaşamsal ve kentsel gelişim için en doğru kararı almaktır. Fakat plan kararlarının tamamen kamu yararı gözetilerek yapıldığını söylemek arka planında baskı ve çıkar gruplarının, spekülâtorlerin, arsa sahibinin, siyasi aktörlerin ve plancıların, kamu çıkarlarına yönelik tehdit oluşturacak herhangi bir yaptırımlarının olmadığını varsayamayız. Yine de özel mülkiyet tekelinden kaynaklanan kent rantları kaçınılmaz bir sonuçtur. Süreç içerisinde imar planı kararları rant yaratan bir öge haline gelmektedir. Plan kararları sonucunda sunulan tüm kentsel ve yaşamsal hizmetler kentte yeni kazanan ve kaybeden diye iki taraf yaratmaktadır.

Kentin, arazi ve rant arasında birbirini besleyen lakin mülkiyet hakkı ve planlama sonuçlarıyla değişen organik bir bağı bulunmaktadır. Kent nüfus artışı ve göçün etkileriyle sosyal, politik, ekonomik, teknik, bilimsel değişimlerin yaşandığı ortak habitattır. Bu sebeple, nüfus hareketleri ve değişimler kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlar için artışlara neden olmakta, kentsel ve yaşamsal tüm ihtiyaçların barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım, eğlenme gibi arazi



üzerinde yer seçimi zorunluluğu plan kararlarının bu nedenden ötürü de planlama süreci içerisinde etkili olan çeşitli aktörleri merkezi ve yerel yönetim, siyasi aktörler, arazi sahibi, sivil toplum örgütleri, aktif, pasif spekülâtörler, baskı ve çıkar grupları vb. bu süreçte devreye girmesine neden olmaktadır. En önemli kırılma noktası yaratılan artı değerin nereye aktarılacağı ve nasıl bölüşüleceğidir.

Yer seçiminin kararının verilmesi mülkiyet hakkının varlığı, planlama unsurunun siyasetten ayrılamaz bir araç halini alması sonucunu yaratmaktadır. Kıtılık, arazi sahibi açısından işlevselliği, arazinin boş bekletilmesi, spekülâtif faaliyetlerle alım satımının yapılması, arazinin daha fazla kar elde etmek amacıyla olduğundan daha yüksek bir fiyat çekilmesi, kamu arazilerinin kullanım dışı olması, imar planlarının yapılmaması, arazi arzı için sınırlamaların getirilmesi ya da arsanın genel özellikleri sebebiyle kıtlık yaratılabilir ve yüzen değerin tarımsal araziye çökmesi sonucunu doğurur. Tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşümü, piyasanın hareketli olması ve imardan doğan değer artışları ile kentsel arsanın değeri ortaya çıkmakta ve arazide değer artışı meydana gelir.

Rant kentin yok sayılamaz bir gerçeğidir. Plan kararları ve yatırımlarla yaratılan kentsel rantın türleri ve kent makroformuna etkileri Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi örneğinde değerlendirildiğinde, tarihsel süreçte ve günümüzde yapılan ve yapılmakta olan kamunun ve özel sektörün eylem ve kararlarıyla ilişkili olarak yatırımlar ve imar uygulamaları sonucunda arazi kullanımını sürekli olarak değiştirmektedir.

Kentteki arsalar imar hakları ve üst yapısı itibariyle bir bütündür. İmar planı kararlarının sürekli olarak değiştirilmesi, siyasi aktörlerin, baskı ve çıkar gruplarının yatırım kararları üzerinde ki etkileri, yerel kaynakların toplumun çıkarı için kullanılmasında engel oluşturduğu gibi gelir seviyesinde de farklılıkların oluşmasına sebebiyet vermektedir. Plan kararları sonucunda bazı arazilerin değeri düşeceği gibi bazı arazilerin değeri de yükselebilir. Rant baskıları sonucunda sürekli değiştirilen planlar yerel kaynakların kullanımında hak ve adalet konusunda eşitsizlik yaratabilmektedir. Kentsel hizmetlerin kentin farklı alanlarda standartlara uygun olarak yapılması farklılık rantları yaratır. Günümüzün kentlerinin en önemli sorunu, gelir dağılımındaki eşitsizliklerin kent mekânına yansması, bu sebeple de yaşamsal ve kentsel dinamiklerden kentte bulunan her bireyin eşit olarak faydalanamamasıdır. Mülkiyet temelli sorunlardan kaynaklanan rantın katlanarak artmasına ve yeni zenginlerin ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir.

Ülkemizde kentsel rantın kamuya aktarımında ve imar planlarının uygulanmaları açısından, emlak vergisi, asfalt borçları yani alt yapı harcamalarına katılım payı, tapu harcı, şerefiye, gayrimenkul kıymet artış vergisi gibi devletleştirme, satın alma, ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması, arsa ve arazi düzenlenmesi uygulamalarıdır.

İlk imar uygulaması 2000 yılında başlayan Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi'nde tarım arazileri bilhassa 2000'li yıllarda el değiştirmeye ve dönüşmeye başlamıştır. Bu dönüşümün neticesinde hem dönüşen tarımsal arazilerin fiyatı artmış, hem de çevresindeki mevcut parsellerinde fiyatını arttırarak imar rantının oluşumuna neden olmuştur. İmar uygulaması sonucu Susuz Mahallesinde bulunan arazilerin satış değerleri, 2005 yılından başlayan ve özellikle 2008 yılı imar uygulamasından önce 2007 yılından bazı özel mülkiyetli şirketlerin alandan yoğun bir şekilde alım gerçekleştirmesinin de etkisi ile 100 ile 150 kat arasında artış göstermiş, araziden imar uygulaması ile birlikte imar parseline dönüşen arazilerde oluşan rant ise, arazinin ilk sahibi maliklerde kalmamış; gerek siyasi aktörlerin, gerekse spekülâtörlerin baskın etkileri sonucu kullanım şekli değiştirilerek yeni oluşturulan ticari alanlarda, toplumun çıkarına yönelik olarak değil de kendi çıkarlarına yönelik olarak spekülâtörler tarafından kullanılmıştır.

Sonuçta, serbest piyasa ekonomisi sisteminde kent toprakları her zaman kentsel ranta ayrılmaz bir şekilde bağlıdır. Hangi politika denenirse denensin rantların oluşumu engellenemez, kentsel rant bir şekilde ortaya çıkacaktır. Kentsel topraklara tanınan imar hakları rantın miktarını belirlerken kentsel toprak üzerindeki farklı çıkar gruplarının çatışmasına sebep olmaktadır. Burada devlet mekân örgütlenmesine yönelik piyasayı düzenleyici siyaseti önem kazanmaktadır. Devlet bu noktada sermayenin gelişmesi için engel oluşturan arsa spekülasyonunu denetlemek zorundadır, kredi ve faiz politikasını düzenler ve sermayenin mekânsal hareketliliği için yasal çerçeveyi çizmek ve planlama yaparak toprağın kullanımını belirlemek gibi uygulamalarla önemli bir rol üstlenir. Çalışma da rantın vergilendirilmesinin ekonomik etkileri ele alınmış Devletin bütçesine nasıl fayda sağlayacağı ve muhtemel bir uygulamayla, imar rantı yüzünden çıkan sorunların çözümü için nasıl hükmü olabileceği konusuna değinilmiştir. İmar rantının vergilendirilmesiyle bütçeye pay sağlayacağı, ekonomik büyümeye katkı sağlayacağı, gelir dağılımında adaletsizliği önleyeceği ve arazi piyasasındaki spekülasyon ve enflasyon oranlarını indirebileceği vurgusu yapılmıştır. Sonuçta örnek olay sonuçları kentsel gelişme akslarında rant kazanımı ve rant yönetiminin yaşamsal önemde olduğu ve mevcut imar uygulama yaklaşımları ile rantın adil paylaşımının söz konusu olamadığı ortaya çıkmaktadır.

## KAYNAKÇA

- Anonim, (2013). Web Sitesi. <http://www.artvinkadastro.gov.tr> (erişim tarihi: 24.08.2013).
- Anonim, (2013). Web Sitesi. Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında vergisel yükümlülükler rehberi (2014). Gelir İdaresi Başkanlığı, Yayın no: 186, <http://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/2014gayrimenku1.pdf> (Erişim tarihi: 04.04.2017).
- Anonim, (2011). Türkiye Bilimler Akademisi, Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, Ankara, Kasım 2011, s. 603.
- Anonim, (2019). Web Sitesi. <http://www.yenimahallenet.com.tr>
- Anonim, (2019). Web Sitesi. <http://www.sites.google.com.tr>
- Akçeşme, H. (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 1-105.
- Akdoğan, A. (2009). Kamu Maliyesi. (13. Baskı). Ankara: Gazi Kitabevi, 106-107.
- Akın, E. (2007). Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi ( Kent ve Çevre Bilimleri ) Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara.
- Akipek, J. G. (1973). Türk Eşya Hukuku, Mülkiyet II. Cilt. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 485, Ankara.
- Aslanoğlu, R. (1998). *Kent Kimlik ve Küreselleşme*, Asa Kitabevi, Bursa.
- Ayyıldız S. (2010). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle - Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak, 1-19.
- Başer, V. (2002). Tarım Arazisi iken İmar Parseline Dönüştürülmüş Arazilerde Değer Artış Sürecinin İrdelenmesi: Trabzon - Kaşüstü Örneği. Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Eraydın, A. (1988). Sermaye Birikim Sürecinde Kentler. Defter, Haziran-Eylül, 134.
- Erder, S. (2001). Yoksulluğun Düzenlenmesinden Zenginliğin Düzenlenmesine Kentleşme ve Kentsel Kuramlar. Bağlam Yayıncılık, 129, Ankara.

- Ertürk, H. (1995). Kent ekonomisi. Ekin yayınevi, s. 227, Bursa.
- Ertürk, H. ve Sam N. (2011). Kent Ekonomisi, Ekin yayınevi, s. 159-161.
- Evren N. (2012). Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar,  
Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi, Konya, 66-74.
- Divitçioğlu, S. (1982). Mikro iktisat, Sermet Yayıncılık, 269, Kırklareli.
- Dündar S. (2010). İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi,  
İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 38-76
- Fıratlı, E. (1999). Türkiye’de Kentleşme: Ankara Örneği Nüfus Hareketleri Açısından Bir  
İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Güler, M., (2004). Türkiye’de Toplumcu Belediyecilik Anlayışının Evrimi, Ankara  
Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı,  
Doktora Tezi (basılmamış), Ankara.
- Geray, C. (1973). Kent Arazileri Sorunu, Mimarlar Odası Yayını, 948, Ankara.
- Gürbüz S. (2015). Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi,  
Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir,27-39.
- İlgin, Y. (2002). “Kayıtdışı Ekonomiyi Tahmin Yöntemleri ve Türkiye’de Durum”,  
Planlama Dergisi, Özel Sayı, DPT’nin Kuruluşunun 42. Yılı,  
<http://ekutup.dpt.gov.tr/planlama/42nciyil/ilginy/kayitdis.pdf> ( 10.10.2009 ).
- İçduygu A. ve Sirkeci İ. (1999). “Cumhuriyet Dönemi Türkiye’inde İç Göç Hareketleri”.  
75 Yılda Köylerden Şehirler(1999) 249-259, İstanbul.
- İspir G. (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek  
Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon,3-12.
- Karadeniz, Ö. (1975). “Roma’da Kamulaştırma ve Kamu Yararı Kavramı”, Ankara  
Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları no.366 syf: 38-42.
- Kartal, S. K. (1977). “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”,  
Amme İdaresi Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 2, s. 25-28.
- Keleş, R. Yavuz, F. Geray, C. (1973). Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika, SBF  
Yayınları, Ankara.

- Keleş, R. (1997). Yerel Yönetimler ve Konut, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:42, sy:1.
- Keleş, R. (1998). Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitapevi, 224, Ankara.
- Keleş, R. (2002). Kentleşme Politikası. İmge Kitapevi, 703, Ankara.
- Keleş, R. (2006). Kentleşme Politikası, 9. Baskı, Ankara, İmge Kitapevi
- Keleş R. ve Duru B. (2008). Ankara'nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış. Mülkiye Dergisi, Cilt 32 (261), 27-44.
- Keleş, Ruşen ve Bülent Duru (2008). "Toplumcu Belediyecilik", Radikal İki, 12 Ekim 2008.
- Keleş, R. (2015). Kentleşme Politikası. (On dördüncü Baskı). Ankara: İmge Kitapevi, 111-112, 565, 566, 567,568, 575.
- Keyder, Ç. (2000). Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına, Metis Yayın Evi, 192, İstanbul.
- Kıray, M. B. (1972). Örgütlemeyen Kent: İzmir'de İş Hayatının Yapısı ve Yerleşme Düzeni, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara.
- Kıray, M.B. (1982). Toplumbilim Yazıları, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Kıray, M. B. (1998). Kentleşme Yazıları. 2. Baskı Bağlam Yayıncılık, 187, İstanbul.
- Kılınçaslan, İ. (2010). Kent Ekonomisi, Sektörlerin Gelişimi, Ekonomik Coğrafya, Arazi Ekonomisi, Yapısal Analiz, Ninova Yayınları, 186, İstanbul.
- Kiraz, A. G. (2014). A' dan Z' ye Kentsel Dönüşüm. (Dördüncü Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi, 2.
- Koçak, A. (2008). *Ankara Atatürk Bulvarının Toplumsal ve Mekânsal Üretimi*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, s.223, Ankara.
- Köktürk, E.E. (2007). "Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı", TBB Dergisi Sy:70 syf:279.
- Köycü H. K. (2006). Türkiye'de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara,17-19.

- Kuruç, B. (1970). Ricardo İktisadının Bazı Metot Sorunları. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 125, Ankara.
- Kuruç, B. (1993). Belgelerle İktisat Politikası, SBF Yayınları, 554, Ankara.
- Meşhur, M.Ç. (1988). Kentsel Arsa Sahipliğinin Planlama Süreci ve Toplumsal İlişkiler Açısından Değerlendirilmesi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Dünya Konut Yılı Dizisi Yayınları, s.263-268, Ankara.
- Müderrişoğlu, B. (2006). Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Orta, E. (2006). İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Legal Yayınları, Birinci Baskı, İstanbul, Şubat 2006, s. 13.
- Ökmen, M. (2003). Kent, Çevre ve Globalleşme, Alfa Yayını, İstanbul.
- Ökmen M. ve Yurtsever H, (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. Maliye Dergisi, Ocak-Haziran (158), 58-74.
- Önal, A.Y. (2002). Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği; Doktora Tezi; İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, İstanbul.
- Pamuk, Ş. (1999). Dünya İktisadi Bunalımı ve 1930'lara Yeniden Bakış. Bilanço Dergisi, cilt 14, 33-40.
- Salalı V. (2014). Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Eşdeğerlik İlkesi Açısından Yeniden Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta, 3-65,108-142.
- Savran, S. (1997). Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü, Ekonomi Politğin ve Vergilendirmenin İlkeleri, Çeviren: Tayfun Ertan, Belge Yayınları, İstanbul
- Sencer, Y. (1979). "Türkiye" de Kentleşme, Kültür Bakanlığı, Ankara.
- Somel A. (2012). Kamulaştırmanın Dönüşümü: Özel Yarar İçin Kamulaştırmanın Gelişimi ve Türkiye'de Kamu Politikasına Yansımaları, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2.

- Sönmez M. (2002). Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 50-92.
- Şengül, T. (2001). Kentsel Çelişki ve Siyaset, İstanbul: WALD.
- Tankut, G. (1990). Bir Başkent'in İmarı, ODTÜ Yayıncılık, 283, Ankara.
- Tekşen, A. (2003). Kentleşme sürecinde bir tampon mekanizma olarak hemşehricilik: Ankara'daki Malatyalılar örneği, Ankara: Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları.
- Tekel, A. (2003). “ Kentsel Rantın Oluşumu, Düzenlenmesi ve Yönlendirilmesinde Planlama ve Planlama Yönetiminin Rolü”, Yerel ve Kentsel Politikalar, Konya: Çizgi Kitabevi, 2003, s.65
- Tekeli, İ. (1982). Türkiye’de Kentleşme Yazıları. Turhan Kitapevi, 345, Ankara.
- Tekeli, İ. (1991). “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine” Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, Sarıgerme, 1991, Türkkent Yay., No:4, Ankara. s. 135.
- Tekeli, İ. (2008). Göç ve Ötesi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, s. 240, İstanbul.
- Tekeli, İ. (2009). Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 188, İstanbul.
- Turan, M. (2009). Türkiye’de Kentsel Rant, Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete, Tan Kitapevi, 314, Ankara.
- Türkoğlu, K. (1988). Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar. (Yirmi altıncı Baskı). Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 59-72,128.
- Uyanıker, G. (2011). İzmir Kemalpaşa Örneğinde Tarımsal Arazinin Kentsel Arsaya Dönüşüm Sürecinde Rant Teorisi Çerçevesinde İncelenmesi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Uygun U. (2011). İmar Uygulamasında Değer Esası Kriterlerine Göre Dağıtım Probleminin Yapay Zekâ Yöntemiyle Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze, 5-21, 40-46, 84- 88.

- Yakar, A. (2002). Kentsel Arazi Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Doktora Tezi (basılmamış). İstanbul.
- Yıldız, F. (2011). İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat. (Beşinci Baskı). Ankara: Nobel Yayıncılık, 286, 686.
- Yıldız Ü. (2014). Gayrimenkul Bilimlerinde Kitlesele Değerleme Uygulamaları ve Türkiye İçin Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, s.2-3.
- Yomralıoğlu, T.(1997). Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli, JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Sayfa: 139-152, Trabzon.



## ÖZGEÇMİŞ

### Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : PURTAŞ, Ayşe

Uyruğu : T.C.

Doğum tarihi ve yeri : 14/01/1996

Medeni hali : Bekar

E - posta : aysepurtas96@gmail.com

Eğitim Seviyesi	Okul/Program	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisans Üstü Eğitim Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı Taşınmaz Hakları Yönetimi Yüksek Lisans Programı	2017-Halen
Lisans	Gazi Üniversitesi Tapu ve Kadastro Yüksekokulu	2017

### Yabancı Dil

İngilizce



