

**T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL PLANLAMADA RANT ETKİSİ:
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Elif MENTEŞ
1309221008**

Anabilim Dalı: Mimarlık

Programı: Mimarlık(Tezli)

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Evrim Töre

HAZİRAN 2017

**KENTSEL PLANLAMADA RANT ETKİSİ:
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Elif MENTEŞ

1309221008

Tezin Savunulduğu Tarih: 21 Haziran 2017

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Evrim TÖRE

Juri Üyeleri: Yrd. Doç. Dr. Z. Ayşe GÖKŞİN

Yrd. Doç. Dr. Burcu MÜDERRİSOĞLU

HAZİRAN 2017

ÖNSÖZ

Yollarımız ne kadar bir tesadüf neticesinde kesişse de bana karşı hep anlayışlı, sabırlı ve inançlı olan, aynı zamanda o tesadüfe “iyi ki” diye bakmamı sağlayan, bilgi birikimiyle bu süreçte yolumu aydınlatan kıymetli tez danışmanım Sayın Doçent Doktor Evrim Töre’ye, hayatımın her noktasında maddi veya manevi hiçbir desteği benden esirgemeyen ve yaşamım boyunca bende merak uyandıran konular üzerinde çalışmam gerektiğine beni inandıran başta babam Cumhur Menteş’e, mükemmelliyetçiliğini bana her koşulda aşılamaya özen gösteren annem Banu Menteş’e, bana bu süreçte destek olan tüm aileme, her türlü nazımı çeken tüm arkadaşlarıma, anlayışlı tavırlarıyla bu sürecin verimli geçmesine destek olan tüm Alataş Mimarlık ekibine ve benim sorumluluğumu kendi sorumluluğu gibi gören Daniel Edward Gray’e, aynı zamanda katkılarından dolayı Sarıyer Belediyesi’ne ve Zekeriyaköy halkına sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Haziran 2017

Elif Menteş

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-------------|
| KISALTMALAR | iii |
| ŞEKİL LİSTESİ | iv |
| TABLO LİSTESİ | vi |
| FOTOĞRAF LİSTESİ | vi |
| TÜRKÇE ÖZET | vii |
| YABANCI DİL ÖZET | viii |
| 1. GİRİŞ | 1 |
| 1.1 Çalışmanın Amacı | 1 |
| 1.2 Çalışmanın Kapsamı | 2 |
| 1.3 Çalışmanın Yöntemi..... | 3 |
| 2. RANT | 5 |
| 2.1 Rant Nedir? | 5 |
| 2.2 Rant Kuramları | 15 |
| 2.2.1 Farklılık Rantı | 15 |
| 2.2.2 Tekel Rantı | 16 |
| 2.2.3 Mutlak Rant..... | 17 |
| 2.3 Bölüm Sonucu | 19 |
| 3. İSTANBUL'DA KENTLEŞME VE RANT | 21 |
| 3.1 İstanbul'un Kentleşme Süreci | 21 |
| 3.1.1 1923-1950 Dönemi..... | 23 |
| 3.1.2 1951-1980 Dönemi..... | 38 |
| 3.1.3 1981-1999 Dönemi..... | 52 |
| 3.1.4 2000 Sonrası Dönem | 58 |
| 3.2 İstanbul'da Oluşan Kentsel Rantın Sebep ve Sonuçları..... | 64 |
| 3.3 Bölüm Sonucu | 68 |
| 4. ALAN ÇALIŞMASI: SARIYER İLÇESİ, ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ 69 | |
| 4.1 Zekeriyaköy Mahallesinin Gelişimi | 73 |
| 4.2 Gelecekte Plan ve Yatırımlar Işığında Zekeriyaköy | 92 |
| 4.3 Alan Çalışması | 97 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| 4.3.1 Özel Sektör..... | 97 |
| 4.3.2 Yerel Yönetimler..... | 103 |
| 4.3.3 Alan Sakinleri..... | 106 |
| 4.3.1.1 Demografik Yapı..... | 106 |
| 4.3.1.2 Sosyo-Kültürel Yapı..... | 110 |
| 4.3.1.3 Ekonomik Yapı | 112 |
| 4.3.1.4 Mekânsal Yapı..... | 119 |
| 4.4 Bölüm Sonucu..... | 127 |
| 5. SONUÇ | 132 |
| KAYNAKÇA | |
| EKLER | |
| EK-1: GOOGLE EARTH HARİTALAR | |
| EK-2: ANKET FÖYÜ | |
| EK-3: MÜLAKAT SORULARI | |

KISALTMALAR

- ABD : Amerika Birleşik Devletleri
CHP : Cumhuriyet Halk Partisi
ÇDP : Çevre Düzeni Planı
DP : Demokrat Parti
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
IMF : International Monetary Fund
İGDAŞ: İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KAKS : Kat Alanı Kat Sayısı
KHK : Kanun Hükmünde Kararname
TAKS : Taban Alanı Kat Sayısı
TBMM: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK : Türk Dil Kurumu
TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
YY : Yüz yıl

ŞEKİL LİSTESİ

- Şekil 2.1 : Üretim Grafiği
- Şekil 3.2 : İstanbul'da Kentsel Rant Unsurları ve İlişkili Faktörler
- Şekil 4A : Sarıyer İlçesi'nin İstanbul İçerisindeki Konumu
- Şekil 4B : Zekeriyaköy Mahallesi'nin İstanbul İçerisindeki Konumu
- Şekil 4C : Zekeriyaköy Mahallesi'nin Komşu Mahallelerle İlişkisi
- Şekil 4D : Zekeriyaköy Mahalle İçi Araç Sirkülasyon Aksları
- Şekil 4.1 : Zekeriyaköy Zaman Çizelgesi
- Şekil 4.1A : Zekeriyaköy Köy Merkezi
- Şekil 4.1B : Zekeriyaköy Köy İçi Kadastral
- Şekil 4.1C : Zekeriyaköy İlk Yerleşim
- Şekil 4.1D : 1990 – 1995 Yılları Arasında Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1E : 1996 – 2000 Yılları Arasında Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1F : 2001 – 2005 Yılları Arasında Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1G : 2006 – 2010 Yılları Arasında Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1H : 2011 – 2016 Yılları Arasında Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1I : 2017'de Zekeriyaköy'de Yerleşim
- Şekil 4.1J : Zekeriyaköy ve Çevresinde Kamu Ulaşımı Yatırımları
- Şekil 4.1K : Zekeriyaköy Orman Yolu ve Metro İlişkisi
- Şekil 4.1L : İETT 151 Hacıosman Metrosu – Kilyos/Demirciköy Otobüs Güzergâhı
- Şekil 4.1M : İETT 152 Hacıosman Metrosu – Zekeriyaköy/Kısırkaya Otobüs Güzergâhı
- Şekil 4.1N : İETT 59RK Rumeli Hisarüstü – Boğaziçi Üniversitesi Sarıtepe Kampüsü/Arıköy Otobüs Güzergâhı
- Şekil 4.2 : 1988 Zekeriyaköy 1/5000 İmar Planı
- Şekil 4.2A : 2003 Zekeriyaköy 1/5000 İmar Planı
- Şekil 4.2B : 2019 Öncesi İstanbul Ulaşım Ağı
- Şekil 4.2C : 3. Havalimanı Metro Bağlantı Hattı
- Şekil 4.3.1 : Zekeriyaköy'deki Restoran, Cafe ve Barlar
- Şekil 4.3.1A : Büyük Konut Projelerinden Haberdar Olma Kaynakları
- Şekil 4.3.2 : 3. Köprü ve 3. Havalimanı Projelerinden Haberdar Olma Kaynakları
- Şekil 4.3.3.1 : Zekeriyaköy Yaş Grafiği

Şekil 4.3.3.1A : Zekeriya köy Kadın – Erkek Oranı

Şekil 4.3.3.1B : Zekeriya köy'e Yollara Göre Yönelim

Şekil 4.3.3.1C: 1990 Sonrası Zekeriya köy Yerleşiminde Hane Halkı Fert Sayıları

Şekil 4.3.3.2 : Komşuluk İlişkileri

Şekil 4.3.3.2A : Zekeriya köy Merkez'de Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyeti

Şekil 4.3.3.2B : Zekeriya köy'e 1990 Sonrası Taşınan Kitlenin Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyeti

Şekil 4.3.3.3 : Zekeriya köy'de 1990 Öncesinden İtibaren İkamet Eden Grubun Aylık Geliri

Şekil 4.3.3.3A : Zekeriya köy 1990 Sonrasında Taşınan Grubun Aylık Geliri

Şekil 4.3.3.3B : Zekeriya köy Merkez'de İkinci Gayrimenkul Sorgulaması

Şekil 4.3.3.3C : Zekeriya köy'e 1990 Sonrası Taşınanlara İkinci Gayrimenkul Sorgulaması

Şekil 4.3.3.3D : Zekeriya köy Merkez'deki Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

Şekil 4.3.3.3E : 1990 Sonrası Oluşan Yerleşmede Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

Şekil 4.3.3.3F1: Zekeriya köy Merkez'de Araç Sahipliği

Şekil 4.3.3.3G : Zekeriya köy'e 1990 Sonrası Yerleşen Kesimin Araç Sahipliği

Şekil 4.3.3.3H: Hane İçi Çalışma Durumu

Şekil 4.3.3.3I : Zekeriya köy'de Kadınların Çalışma Oranı

Şekil 4.3.3.4 : Zekeriya köy'e 1981-1990 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri

Şekil 4.3.3.4A : Zekeriya köy'e 1991-2000 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri

Şekil 4.3.3.4B : Zekeriya köy'e 2001-2010 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri

Şekil 4.3.3.4C : Zekeriya köy'e 2010 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri

Şekil 4.3.3.4D : Zekeriya köy Merkez'de Sosyalleşme Alanlarının Mekânsal Analizi

Şekil 4.3.3.4E : 1990 Sonrası Oluşan Yerleşimin Sosyalleşme Alanlarının Mekânsal Analizi

Şekil 4.3.3.4F1: Zekeriya köy Merkezi'nde Konut Kalitesi Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G1: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Konut Kalitesi Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4F2: Zekeriya köy Merkezi'nde Mahallenin Kalitesi Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G2: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Mahallenin Kalitesi Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4F3: Zekeriya köy Merkezi'nde Mahallenin Güvenliği Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G3: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Mahallenin Güvenliği Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4F4: Zekeriyaköy Merkezi'nde Ulaşım Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G4: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Ulaşım Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4F5: Zekeriyaköy Merkezi'nde Belediye Hizmetleri Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G5: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Belediye Hizmetleri Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4F6: Zekeriyaköy Merkezi'nde Parklar/Çocuk Oyun Alanları/Yeşil Alanlar Memnuniyet Analizi

Şekil 4.3.3.4G6: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Parklar/Çocuk Oyun Alanları/Yeşil Alanlar Memnuniyet Analizi

Şekil 4.4 : Zekeriyaköy Rayiç Bedel Analizi

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.2 : İstanbul'da Kentsel Rantı Etkileyen ve Kentsel Rantın Etkilediği Faktörler

Tablo 4 : İstanbul – Sarıyer Nüfus Grafiği

Tablo 4.3.3.1 : Zekeriyaköy'de Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Tablo 4.4 : Büyük Projelerin Alana Etkileri

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 4.3.1 : Zekeriyaköy Güney-Doğu Görünümü

Fotoğraf 4.3.1A : Zekeriyaköy Kuzey-Doğu Görünümü

Fotoğraf 4.3.1B : Zekeriyaköy Kuzey-Batı Görünümü

Fotoğraf 4.3.1C : Zekeriyaköy Güney-Batı Görünümü

Fotoğraf 4.3.2 : Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Köprü Görünümü

Fotoğraf 4.3.2A : Zekeriyaköy Merkez'deki Köy ve TOKİ'ye ait KÖY Projesi

Enstitü : **Fen Bilimleri Enstitüsü**
Dalı : **Mimarlık**
Programı : **Kentsel Tasarım**
Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Evrim TÖRE**
Thesis Type and Date : **Yüksek Lisans – Haziran 2017**

KISA ÖZET

KENTSEL PLANLAMADA RANT ETKİSİ: İSTANBUL ZEKERİYAKÖY ÖRNEĞİ

Elif Menteş

Zekeriyaköy’de Koza İnşaat’ın başlattığı yapılaşma hareketi ve devamında bölgeye olan ulaşım probleminin büyük ölçüde çözülmesi buraya dair talebin artmasına önayak olmuştur. Arsa sahipleri bu talep sebebiyle kendilerine ait toprakları kimi zaman satarak, kimi zaman yüklenici firmalarla kat karşılığı anlaşarak, kimi zamansa kendileri inşaat yaparak bölgedeki büyük değişimin ortakları olmuşlar, kar-rant-ücret ilişkilerinin getirilerinden faydalanmışlardır. Koza’nın yatırımı ile başlayan bu döngü, gerek yatırımcı gerekse kullanıcıyı tetiklemiş, yerel yönetimlerin de bu arz-talep döngüsüne katkıda bulunması süreci hızlandırmıştır.

Yapılaşmayı etkileyen unsurlar arasında “çevre” ve “kültür” de sayılabilecekken, Zekeriyaköy’ün gelişiminde bu iki kavramın zaman zaman öne çıktığı, zaman zamansa göz ardı edildiği gözlenmektedir. Önceleri yalnızca yoğun ağaç dokusu ve küçük bir köyün var olduğu Zekeriyaköy toprağın bir yatırım elemanı haline gelmesi ve alana olan ilginin artması ile değişmiş, zamanla, neredeyse tamamı villalardan oluşan bir mahalle haline gelmiştir. Zekeriyaköy, rant unsurunun bir yerleşmenin gelişimine etkilerini izleyebilmek açısından önemli bir laboratuvardır.

Anahtar Sözcükler: Rant, Ücret, Kar, Özel Mülkiyet, Karl Marx, Adam Smith, David Ricardo, Kentleşme, İstanbul, Gecekondulaşma.

University : **İstanbul Kültür University**
Institute : **Institute of Science and Technology**
Department : **Architecture**
Program : **Urban Design**
Thesis Consultant : **Assoc. Prof. Dr. Evrim TÖRE**
Thesis Type and Date : **Masters – June 2017**

ABSTRACT

RENT EFFECT ON URBAN PLANNING: İSTANBUL ZEKERİYAKÖY CASE

Elif Menteş

Property development and the largely solved transportation problem by Koza Construction have promoted increased in demand in Zekeriyaköy. Profiting from this interest, landowners have enabled the construction boom by selling their land to developers, by exchanging land for partial ownership of finished properties, and sometimes by managing the construction themselves and taking advantage of returns from the rental price. What began with Koza Construction, triggering the interest of investors and consumers, has expedited contribution of local governments to the loop of supply and demand.

Environment and culture can also be counted as basic components of urbanisation, but in the development process of Zekeriyaköy these consideration of these two factors has been inconsistent. In the beginning Zekeriyaköy was a small village surrounded by forestland. Later, land became an investment element and interest in the area increased, and development began. With time, the area became a more significant neighbourhood, densely populated with villas. Zekeriyaköy is a great subject to observe the change in an habitation, and the effects of rent.

Key Words: Rent, Price, Profit, Private Ownership, Karl Marx, Adam Smith, David Ricardo, Urbanisation, İstanbul, Squatting

BÖLÜM 1. GİRİŞ

1.1 ÇALIŞMANIN AMACI

Toprağın sınırlı miktarda ve üretilemez oluşu, aynı zamanda yaşamsal ihtiyaçların teminindeki rolü, onu insan hayatında yadsınamaz derecede önemli bir noktaya taşımaktadır. İnsanlık geliştikçe “yeni ihtiyaçlar” türemekte ve toprağa bir mübadele değeri kazandırmaktadır.

Kapitalizm ve kent birbirleri üzerinde derin etkileri olan iki önemli kavramdır. Kent toprağı zamanla, kapitalizmin kendini gösterebileceğı bir sahne haline gelmiştir. Rant, bu döngü sürecinde bir sonuç, bazen de bir tanımdır.

Yaradılıştan bu yana var olan toprağın üzerinden, emek harcanmadan kazanç elde edilmesi, değışen dünya ve küresel pazarların etkisi, kent ve kapitalizm arasındaki ilişkinin gün geçtikçe kuvvetlenmekte olduğunun önemli göstergeleridir. Sermayenin hüküm sürdüğü kentler insanların yaşamak için birincil hedefi haline getirilmektedir. Bu hedef, kent toprağı üzerindeki baskıyı arttırmakta, potansiyelinin üzerinde bir yoğunlukla karşılaşan kent büyümek zorunda bırakılmakta, kent büyüdükçe kapital güçlenmektedir. Toprak rantının oluşumu, değerin varoluşu ise bu büyüme sonucunda gerçekleşmektedir.

İstanbul tarihindeki birçok imparatorluğun etkilerini bugün hala taşıyan, aynı zamanda teknolojik yenilikleri de bünyesine dâhil etmeye çalışan bir kenttir. Sanayileşmeden bu yana ise sürekli artan kentli nüfusa potansiyelinin üstünde bir mekân sağlama çabası kentin merkezini yetersiz hale getirmektedir.

İstanbul, gerek sözü edilen kültür mirasından, gerekse jeopolitik konumundan dolayı sermayenin hedefine olagelmiştir. Bu hedef doğrultusunda, yerel yönetimlerin İstanbul’un metropol olabilme gücünü fark etmesi ve kullanması, mega kentin sınırları dâhilinde bulunan her parseli değerli kılmış, kent merkezi dışında yer alan parsellere bile altın niteliğı kazandırmıştır.

Artan nüfusun barınma ihtiyacını karşılayabilmek adına kent merkezindeki boş arsalar hızla yapılanırken, merkezin dışında kalan araziler de kentsel toprağa, sonrasında arsaya dönüşmektedir. Bu bölgelerden bir tanesi, İstanbul'un kuzey-batısında yer alan Sarıyer İlçesi'ne bağlı olan Zekeriyaköy Mahallesi'dir. Şehir merkezinin dışında bir konuma sahip olan Mahalle, Kuzey Ormanları'nın içinde yer almaktadır. 1990 senesinden önce yalnızca bir köyken, bölgede son 30 yılda dikkat çekici bir değişim gözlenmektedir. Zekeriyaköy'ün konumu, çevresinde yer alan orman alanları ve bölge üzerinde gerçekleşen imar çalışmaları nedeniyle Zekeriyaköy tez çalışması için örnek alan olarak seçilmiştir. Bu çalışmada Zekeriyaköy, kent merkezi ile olan ilişkisi ve ekonominin çok bilinmeyenli denklemi olan rant konusunun bölgede okunabilirliği bağlamında incelenmiştir.

Bu değişimin neden Zekeriyaköy'de gerçekleştiği, bu süreçte hangi parametrelerin etkin olduğu ve Zekeriyaköy'ün İstanbul ölçeğinde üstlendiği rolün belirleyicilerinin kimler olduğu rant olgusundan hareketle tespit edilmeye çalışılmıştır.

1.2 ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Çalışmanın yukarıda kısaca yer verilen amacı, çalışmayı üç ana bölümde kurgulamayı gerektirmiştir. İlk olarak, çalışmanın odağında olan Rant kavramı, değer ve artı-değer kavramlarının desteği ile açıklanmaya çalışılmış, kavrama ilişkin tanımlar, ortaya çıkmasında etkin olan parametreler, aktörler ve rantın sonuçları tartışılmıştır. İktisat dünyasının önemli tartışma konularından bir tanesi olan kavram üzerinden geliştirilen üç farklı kuram – *Farklılık Rantı*, *Tekel Rantı* ve *Mutlak Rant* kuramları – rant ana başlığı altında, teorik çalışmalar yardımıyla ele alınmıştır.

Rant kavramı açıklanmasını takiben, İstanbul'da kentleşme tarihi ve rantın İstanbul üzerindeki okunabilirliği *İstanbul'da Kentleşme ve Rant* başlığı altında aktarılmıştır. Bu bölümde *İstanbul'un Kentleşme Süreci*, kırılma noktaları olarak kabul edilen dönemlere ayrılarak; *1923-1950 Dönemi*, *1951 – 1980 Dönemi*, *1981 – 1999 Dönemi* ve *2000 Sonrası Dönem* alt başlıkları altında incelenmiştir. Bu incelemede, Türkiye konjonktüründe İstanbul'un gelişimi ekonomik, siyasi, toplumsal ve mekânsal parametreler üzerinden okunmuş, rant üretimindeki etkin olan gelişmeler ve bu gelişmelere eşlik eden yasal-kurumsal yapı incelenmiştir. Takibinde *İstanbul'da Oluşan Kentsel Rantın Sebep ve Sonuçları* başlığı altında İstanbul'da ortaya çıkan rant, sebep-sonuç ilişkisi üzerinden aktarılmaya çalışılmıştır.

Rantın İstanbul metropolüne olan etkisinin, bu etkiye sebep olan parametrelerin ve bu etkinin sonuçlarının okunması amacıyla çalışma alanı olarak seçilen Zekeriyaköy Mahallesi, *Alan Çalışması: Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi* başlıklı bölümde detaylı olarak ele alınmıştır. İlk olarak *Zekeriyaköy Mahallesi'nin Gelişimi* adı altında, bu bölgede son 30 yılda yaşanan değişim aktarılmaya çalışılmıştır. *Gelecekte Plan ve Yatırımlar Işığında Zekeriyaköy* başlığı dâhilinde bölgeyi bundan sonra neler beklediği incelenerek, 30 yıldır izlenen bu değişimin sürekliliği irdelenmiştir. *Alan Çalışması*'na gelindiğinde öncelikle, *Özel Sektör ve Yerel Yönetimler*'in bölgenin değişiminde ne oranda ve ne şekilde katkı sağladıkları anlaşılmaya çalışılmış, etkilerinin bölgede rant yaratıp yaratmadığı tartışılmıştır. Bölgedeki değişime ilişkin ilk kırılma noktası 1990 tarihi olarak kabul edildiğinden, 1990 senesi öncesinden bugüne alanda yaşayanlar ve daha sonraki yıllarda alana taşınanlara ilişkin *Demografik, Sosyo-Kültürel, Ekonomik ve Mekânsal* bulgular *Alan Sakin* başlığı altında incelenmiştir.

Sonuç olarak elde edilen bilgiler ışığında, Zekeriyaköy'ün İstanbul'un kentleşme sürecinde, rant yaratımı bağlamında nasıl dâhil olduğu, bu rolü hangi aktör ve parametrelerin etkisinde üstlendiği tartışılmıştır.

1.3 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

“Kentsel Planlamada Rant Etkisi: İstanbul Zekeriyaköy Örneği” başlıklı tez çalışması; kavramsal çerçeve ve alan araştırması olarak ikiye ayrılmaktadır. Kavramsal çerçeve olarak tanımlanan kısım, “*Rant*” ve “*İstanbul'da Kentleşme ve Rant*” başlıklı iki bölüm altında kurgulanmıştır. Bu bölümlerin tasarlanmasında, araştırılmasında ve aktarılmasında literatür taramasından faydalanılmıştır. Bu kapsamda konu ile ilgili makaleler, kitaplar, kitap bölümleri taranmış, bu kaynakların yanı sıra plan raporları, mevzuat ve elektronik kaynaklardan okumalar ve aktarımlar yapılmıştır. Sözü edilen kaynaklar, rant olgusuna ve İstanbul'da rantın gelişimine, rantın göstergelerine, sebep ve sonuçlarına dair önemli doneler sağlamıştır. Bu doneler takip eden bölümde alan çalışmasını kurgulamak için parametreler olarak kullanılmıştır.

“*Alan Çalışması: Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi*” bölümü teorik araştırma, aktörler özelinde alan araştırması ve mekânsal okumalardan oluşacak biçimde tasarlanmıştır. Uzun yıllardır Zekeriyaköy'de ikamet eden yazarın kişisel gözlemleri de bu bölümü zenginleştiren kaynaklar arasındadır. Bu bölümde öncelikle *Zekeriyaköy*

Mahallesinin Gelişimine yer verilmiştir. Mahallenin gelişiminde alanla ilgili yazılı kaynaklardan faydalanılmış, mahallenin yıllar içerisindeki mekânsal gelişimi Google Earth fotoğraflarından takip edilerek yorumlanmış, güncel durum ise Drone yardımıyla çekilen hava fotoğrafları ile tespit edilerek aktarılmıştır.

Gelecekte Plan ve Yatırımlar Işığında Zekeriyaköy başlığı altında ise ana kaynaklar olarak üst ölçekli planlar ve yerel yönetimler oluşturulan imar planlarından faydalanılmış, büyük projelere yer verilmiştir.

Son olarak, *Alan Çalışması* başlığı altında alandaki rant olgusuna üç farklı aktör üzerinden yaklaşmıştır. Bunlardan ilki, başta yatırımcılar olmak üzere özel sektör, ikincisi üst ölçekli planlar dâhilinde imar planları ve yatırımlar aracılığıyla alandaki gelişimi doğrudan yönlendiren kamu sektörü, üçüncüsü ile alan sakinleridir. Özel sektör temsilcileri olarak, bölgede mimarlık yapmış Sayın Bora Deniz ve Sayın Ahmet Hulusi Alataş ile bölgede şu anda 5 adet toplu konut projesi bulunan İnanlar Holding Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Serdar İnan ile mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Bölgenin gayrimenkul pazarının gelişimini öğrenebilmek için Paska Gayrimenkul Emlak Danışmanı Sayın Selim Akyıldız ile Portakal Emlak Emlak Danışmanı Sayın Doruk Demir ile ve İdol Emlak Emlak Danışmanı Sayın Enis Boeno ile mülakatlar yapılmıştır. Kamu sektörü temsilcisi olarak Sarıyer Belediyesi İmar Müdürü Sayın Mahmut Ali Kaya ile görüşülmüştür. Firma ve kurum temsilcilerinin görüşlerine çalışma içerisinde yer verilmiştir.

Alandaki bir diğer aktör olan alan sakinlerine ilişkin *Demografik, Sosyo-Kültürel, Ekonomik ve Mekânsal* unsurlar *Alan Sakinleri* başlığı altında kurgulanmış, sözü edilen unsurlar hakkında veriler elde etmek ve Zekeriyaköy'deki değişimi bölge sakinlerinin gözünden değerlendirebilmek amacıyla 318 hane halkı anketi yapılmıştır. Örneklem sayısı, güven seviyesi %95, hata payı %5,4 olarak kabul edilerek ve Zekeriyaköy'ün 2012 yılı nüfusu baz alınarak tespit edilmiştir. Anketlerin 57'si köy merkezinde, 261'i ise 1990 sonrasında yapılaşan alanda gerçekleştirilmiştir. Her iki alanda da aynı sorular sorulmakla birlikte, alınan yanıtlarda oluşan farklılıklar, alanın sosyo-kültürel, ekonomik ve mekânsal yapısı kadar, rant olgusunun da alan sakini gözünden açığa kavuşturulması açısından önemlidir.

Bu bağlamda; bölümü ortaya çıkaran yöntem ve kaynaklar arasında kitap, makale gibi yazılı kaynaklar, plan raporları, plan görselleri, hâlihazır haritalar, alanda yapılan

mekânsal tespitler, özel sektör ve kamu sektörü temsilcileriyle yapılan mülakatlar, hane halkı anketleri ve bunların yanı sıra drone fotoğrafları ve gözlem sayılabilir.

Sözü edilen yöntem ve kaynaklar aracılığıyla elde edilen bulgular, sonuç bölümünde yorumlanarak aktarılmıştır.

BÖLÜM 2. RANT

“Rant” başlıklı bu bölüm üç alt bölümden oluşmaktadır. İlk olarak rantın kavramsal gelişimi ele alınmış, ilgili kavramların ışığında, Adam Smith, David Ricardo, Karl Marx gibi teorisyenlerin görüşlerine karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir. İkinci olarak rant kuramları dâhilinde ele alınan farklılık rantı, mutlak rant ve tekel rantı, temel ortak noktaları ve farklılıkları üzerinden ele alınarak aktarılmıştır.

2.1 RANT NEDİR?

Rantı açıklayabilmek için ekonomi alanında yer alan ve rant oluşumunun bileşenleri olarak tanımlanabilen bazı kavramlara değinmek gerekmektedir. Bu bağlamda öncelikle değer ve fiyat kavramlarına açıklık getirilmelidir. Türkçe Ekonomi Sözlüğü’nde yer alan tanıma göre değer; “*kullandığımız mal ve hizmetlere verilen subjektif değer, mal ve hizmetlere verilen öneme verilen isim*” olarak açıklanmaktadır (URL-1). Türk Dil Kurumu’na (TDK) göre ise; “*bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet*” ve “*bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör*” şeklinde tanımlanmaktadır (URL-2).

Yukarıda sözü edilen tanımlara göre, iktisat dünyası içerisinde değer, mal ve bir kimseden alınan servisin karşılığıdır ve göreceli olduğu kabul edilmektedir. Bir malın değerini, yine o malla paralel özellik ve işlevlere sahip alternatifler belirlemektedir (Üstünel, 2001: 45).

Kapitalizm çalışmaları içerisinde, değer ve artı değer kavramları üzerine yoğunlaşmıştır. Değer kavramı, bir malın değişim değerine dayanan *emek-değer kuramı* ve bir malın kullanım değeri veya faydasını temel alan *fayda-değer kuramı* olarak iki ana başlıkla, kapitalist üretim biçimini açıklayabilmek için geliştirilmiştir (Turan, 2009: 23). Artı değer kuramı ise, diğer iktisat kuramlarının içerisinde oluşmuş olup, bu ortamda gelişmiş bir kuramdır ve değer kuramıyla ilişkilendirilmektedir (Turan, 2009:22).

Daha sonra kıtlık konusunda değinileceği üzere, insanların ihtiyaç duydukları malların¹ yeterli olmadığı alanlarda, bunların kimi zaman oranları arttırılarak ya da buldukları yerleri, mevcut biçimleri veya zamanları değiştirilerek daha sağlıklı kullanım imkânları yaratılmak istenmektedir. Bu *üretken* girişimlerin istenildiği şekilde sonuçlanabilmesi için ise önemli bir takım “*girdilere (inputs)*” ihtiyaç duyulmaktadır. Kıtlığın yarattığı olumsuz ortam ve ihtiyaçların, kaynaklardan fazla olması kaotik bir yapının doğmasına sebep olmaktadır. Bu gergin atmosferin hafifletilmesi adına, “*çeşitli mal ve hizmetlerin*” oluşumu için kullanılan tüm kıt girdilere “*üretim faktörleri*” adı verilmektedir (Üstünel, 2001: 34).

Ancak bu mal ve hizmetlerin üretime dâhil olabilmeleri için de bir takım bireylere² ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kimseler “*malları parayla, parayı mallarla değiş tokuş etmek üzere piyasada buluşurlar*”. Bu durum, bahsi geçen alıcı ve satıcıların sahip oldukları bu etkenler üzerindeki mülkiyet hakkından gelir. *Özel mülkiyet* bu mal veya hizmetler üzerindeki sahiplik hakkıdır ve mübadelenin³ özünde de, söz konusu mal ya da hizmete sahip olan kimsenin artık ona ihtiyaç duymaması ve varlıklarını değerlendirmek istemesi bulunmaktadır. Piyasaya ticaret amacıyla çıkartılan mal ve hizmetlerin tamamı bir başkasının ihtiyaçları doğrultusunda, mülkiyetinin devredilmesi⁴ için oradadır (Harvey, 2015-50-52).

Emek ve değer kavramları arasındaki ilişkiyi ilk inceleyen isim Adam Smith (1723 - 1790) olmuştur (Turan, 2009: 26). Ancak Emek – Değer Kuramı David Ricardo’nun (1772-1823) klasik teoriye kattığı bir kuramdır. Emek, üretimin en mühim girdilerinden bir tanesidir (Turan, 2009: 26). Kıtlığın sebep olduğu durumların giderilmesi için kullanılan belki de en önemli etken insan emeği olmaktadır. Emeğin biçimi ehemmiyet taşımamakla birlikte, “*ister kafa gücü, ister kol gücü; ister vasıflı işçi olarak; ister eğitimle elde edilmiş, ister yaratılıştan var olan yetenek ve becerikliliği ile ister yönetici, ister uygulayıcı olarak üretime katılan her türlü beşeri kaynağı iktisatçılar genellikle emek*” olarak tanımlarlar (Üstünel, 2001: 35).

¹ İnsanların tüm gereksinmelerini direkt ya da dolaylı olarak gidermeye yarayan her şeye mal adı verilir (Üstünel, 2001: 26).

² Alıcılar ve satıcılar.

³ Bir mal veya hizmetin başka bir mal ve hizmet ile değiştirilmesi (Üstünel, 2001: 45).

⁴ Özel mülkiyet hakkı ancak iki yolla aktarılabilir. Bunlardan bir tanesi mübadeledir, diğeri ise miras yoluyla gerçekleşmektedir (Harvey, 2015: 50-52).

Ricardo için, bir malın değerini belirleyen en önemli kıstas o malın üretimi için harcanan emektir ve emek, üretken ve üretken olmayan şeklinde iki türe ayrılır. Üretken emek gelir sağlayan, üretken olmayan gelir ise sadece geçimlik ihtiyaç duyulan emektir. Hatta üretim için gerekli olan araç, alet ve mekânlar için harcanan emek de Ricardo'nun tasarladığı denklemin bir parçasıdır. Emeğe ne kadar bedel ödendiği bir önem taşımamakta, o malın nihai değerini etkilememektedir. Sermaye ne kadar üretime katkıda bulunuyor olsa da, özünde birikmiş emektir (Üstünel, 2001: 88-91; Turan, 2009: 27-28; Wallerstein, 2012: 22). Yani Emek-Değer Kuramı'nı, üretiminde emek gerektiren bir mal ya da hizmetin saptanmış değeri olarak açıklamak mümkündür. Bu aynı zamanda, mal ya da hizmetin üretilmesi için, normal şartlarda ve ortalama bir beceri düzeyiyle, gerekli olan zaman demektir. Eğer bu mal ya da hizmet kullanılmak yerine mübadele edilmek istenirse, yine harcanan emeğin denk olduğu diğer mallarla mübadele edilmelidir. Bu teori, malların ticaretinde emeğin, gerçek mübadele değeri olduğunu savunmaktadır. Marx'a göre ise *para* bu değer fiziksel karşılığıdır (Harvey, 2006: 15-16).

Fayda-Değer Kuramı ise değer bir malın sağladığı fayda ile biçimlendirilmesidir. Fayda genel anlamda "*malların ihtiyaçları karşılama hassası*" olarak tanımlanmaktadır (Üstünel, 2001: 28). Fayda-Değer basitçe, kalite ve nicelik bakımından ölçülebilen, giyim, yemek, konaklama gibi temel insani ihtiyaçların, meta olarak düşünüldüğündeki değeridir. Fayda-Değer metalar bağlamında düşünülmelidir. Marx'ın Ekonomi Politikin Eleştirisine Katkı (Marx, 1859: 16) çalışmasında da değindiği gibi, her meta Fayda-Değer yaratan bir kullanım değeri içerebilir ancak her kullanım değeri bir metaya bağlı olmak zorunda değildir (Harvey, 2006: 5).

18. yy.'ın ikinci yarısında İngiltere'de doğan Klasik Okul'un kuramcıları, rant ve karı toplumsal ilişkilerin yarattığı artık olarak görmüşlerdir, ancak kâr ve faizin kavramsal farklılıklarını açıklamakta yetersiz kalmışlardır. Fakat Ricardo ve Smith için, daha önce de bahsedildiği gibi; emek, değer bir parçasıdır ve Klasik kuramcılar için değer ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan biri fayda diye adlandırılan kullanım değeri olup, diğeri *fiyat* olarak tanımladıkları değişim değeridir (Turan, 2009: 24-25).

İhtiyaç duyulan tüm mal ve hizmetler, Fayda-Değer açıklanırken belirtildiği gibi, faydalı mallar olarak tanımlanabilmektedir. Ancak, bu mal ve hizmetlerin yeterli olmaması yani *kıt olması*, onların üretim yolu ile elde edilmelerini zorunlu kılmaktadır. Üretimin sağlanamadığı koşullarda ise mübadele yoluyla, bir bedel karşılığında tedarik

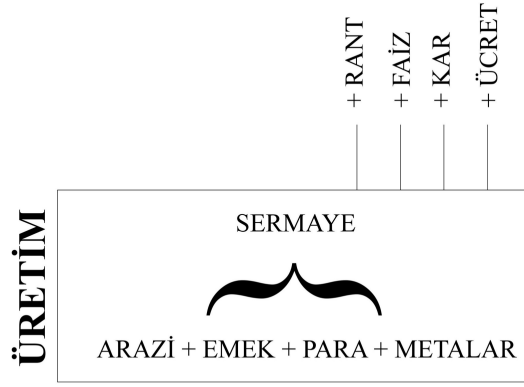
edilmektedirler. Bu bedelin parasal anlamdaki karşılığına ise fiyat adı verilmektedir. Özetlemek gerekirse, “*herhangi bir mal veya hizmetin bir biriminin mübadele değerine fiyat denmektedir*” (Üstünel, 2001: 44-45). Smith için fiyat sistemi iki şekilde açıklanmaktadır. Bunlardan bir tanesi, üretilen malın tüm girdileri için harcanan maliyet çıkartılarak tespit edilen doğal fiyat; diğeri ise, piyasadaki arza göre hesaplanan Pazar fiyatıdır (Üstünel, 2001: 88-91).

Marx, insan emeğini, değer yaratımında önemli bir noktaya yerleştirmektedir. Harvey, Marx’ın sözlerini (Harvey, 2012: 152); “*değer, toplumsal bir ilişkidir ve insan emeği değer yaratan bir maldır*” diye aktarmaktadır. Marx değer kuramında, fiyat ve değer ilişkisinin özelliklerini açıklamıştır ve bunu bölüşüm ilişkilerinin özünde bulunan kar, rant ve ücretlere dayandırmaktadır. Bölüşümün bugünkü ekonomik anlayış içerisindeki yeri yadsınamaz meselelerden bir tanesidir ve üretime katkısı bulunan tüm bireylerin, edinilen gelirden hisse alması anlamına gelmektedir. Marx, değişim değeri ile de kar, rant ve ücretlerin, hangi aktörlerle nasıl ilişkiler kurduğuna ışık tutmaktadır. (Üstünel, 2001: 45; Turan, 2009: 31-32; Harvey, 2012: 152).

Marx; rant, faiz, kâr ve ücreti ödenmemiş emek olarak değerlendirmektedir. O’na göre emek gücünün kullanım değeri, emekçinin harcadığı emek karşılığında ailesini geçindirebileceği miktarı kazanmasıyla ölçülür ve ailesini geçindirebileceğinden daha fazla harcadığı emek, artı-değer oluşturmaktadır (Turan, 2009:32).

Üretim yalnızca insan emeği ile gerçekleşen bir süreç değildir. Üstünel’e göre (2001: 36), bir diğer önemli etken toprak ve/veya doğal kaynaklardır. Yukarıda sözü edilen tüm mal ve hizmetlerin temin edilebilmesi için üzerinde uygulama yapılabilecek bir alana ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sebeple her türlü “*toprak, tarla, orman, maden ve benzeri*” etmenler de üretimin gerekli bir parçasıdır. Ekilebilir toprak bu süreçten en sık karşımıza çıkan araçtır. Ancak toprak da emek gibi sınırlı bir unsurdur. (Üstünel, 2001: 36).

Aslında bütün artı-değer meselesinin çıkış noktası para sermayesidir. Bu sermaye üretimi destekleyici öğelerin temini için gereklidir ve üretimin üçüncü önemli girdisidir. Arazi, emek, para ve metalar, üretimin vazgeçilmez parçalarıdır. Rant, faiz, kâr ve ücret ise kısmi bileşenlerdir (Üstünel, 2001: 37; Harvey, 2013: 70).



Şekil 2.1: Üretim Grafiği (Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur).

Üretim süreci bu öğelerin üretime dâhil edilmesiyle başlamaktadır. Sermaye Marx için, üretim araçlarından biridir ve bu araç toplumun belirli bir kısmının kontrolündedir. Kapitalist üretim biçiminde daha önce de sözü edildiği gibi, emek alınıp satılabilir bir etmendir; yani, emek gücü bu sistemde bir metadır ve artı değer üretmeyi hedeflemektedir. Bu artı-değer bir işçinin bir işi tamamlamasına eşit süreden sonra da aynı iş için çalışmaya devam etmesi olarak tanımlanmaktadır. Yine bu görüş dâhilinde; sermayenin tek amacı değer ve artı değer yaratmaktır. Yani kapitalist sistemin yegâne gayesi sermaye birikimi sağlamaktır. Wallerstein'a göre (2012: 21); kapitalist üretici “verili bir üründen olabildiğince çok üreterek kendisine en yüksek kâr marjını sağlayacak biçimde satışa sunmaya çalışacak demektir.” Kâr ise, artı değer içinde doğmaktadır ve işçinin emeğinin ödenmemiş kısmıdır, emek gücünün ödenmemiş değeridir. Sonuç olarak, böyle bir sistemi Turan (2009: 33-34) şu sözlerle açıklamaktadır;

“Sermayenin kapitaliste her yıl bir kar, toprağın sahibine her yıl bir toprak rantı ve emeğin gücünün normal şartlar altında yararlı emek olarak kaldığı sürece emekçiye bir ücret sağlamasıdır.”

Sermayenin tüm bu sebep-sonuç tecrübeleri ışığında oluşturduğu düzen çerçevesinde; emekçiye, emekçinin hayat standardının üzerinde bir üretim yaptırarak, ona artı değer yaratmak ve akabinde emek gücünü kendi bünyesinde tutarak, kendi sürekliliğini ve sürdürülebilirliğini oluşturmaktadır. Parasal kar, bu artı değer oluştuğu noktada elde edilmeye başlamaktadır (Harvey, 2015: 73)

Smith'e göre; üretim, toprak sahibi, emek sahibi ve sermaye sahibinin ortak çalışmasıdır. O da emeği artı değer bir parçası olarak incelemiş ve artı değer yaratan emek ve artı değer yaratmayan emek olarak ikiye ayırmıştır¹ (Turan, 2009: 26).

Bir başka teorisyen olan William Petty (1623-1687) ise, Marx, Ricardo ve Smith'den önce, üretim alanını, sermayenin karının kaynağı olarak kabul etmiştir. Petty için değer emeğin harcandığı süreyle ilişkilidir. Yine emeğin değerinden fazlası artı değer olmaktadır. Ancak Petty'ye göre bu kavram tekil bir kavramdır ve artı değer bütünü ranttır. Bu açıdan bakıldığında ise "*William Petty rant kavramını ilk kullanan iktisatçıdır*" (Turan, 2009: 27).

Daha önce de sözü edildiği gibi; para, bir değer ölçüsü olarak kabul edildiği müddetçe bir meta olmaktan geri kalmayacaktır: *para-sermaye*. Para; kâr gibi, artı-değer gibi daha çok değer üretimi için kullanıldığı için de kullanım değeri bulunmaktadır. Harvey'e göre (Harvey, 2015: 40); "*paranın mübadele değeri faizdir; bu meblağ, değeri ölçen şeyin üzerine fiilen bir değer daha ilave etmektedir*". Artı-değer'in başladığı yer ise tam da bu noktadır. Eğer bir meta, üretimi için harcanan emekten daha yüksek bir mübadele değerine sahipse, o meta artı-değer oluşturmaktadır.

Marx'a göre ise rant ve kâr değerden alınan paydır. Turan (2009:30); Marksist iktisat kuramının temelini değer kuramı, artı-değer kuramı ve kâr kuramının oluşturduğunu söyler. Marx aslında Ricardo'nun Emek-Değer kuramını sistemleştirmiş, kullanım değeri ve değişim değeri arasındaki ayrımı netleştirmiş, emeğin bütün anlamlarını belirlemeyi amaçlamıştır. O'na göre; emek, değer kaynağıdır ve bu şekilde oluşan artı-değer kapitalist üretim tarzında oluşmaktadır. Marx'ın teorisi; tüm malların ortak paydasının, üretimleri için harcanan bir emeğin var oluşunda yatmakta olduğuna temellenir. Turan, Marx'ın teorisinin bileşenlerini şu sözlerle anlatmaktadır (2009: 30);

"Emek gücü, kapitalizmde bir metadır ve her bir metanın kullanım değeri ve değişim değeri vardır. Böylece, değerden hareketle artı-değere, artı-değere dayanarak kara ulaşır."

Bugüne kadar konu üzerinde çalışan teorisyenler arasındaki bölünmeye sebep olan da emeğin ve faydanın kuramlar içerisindeki yerleri olmuştur. Emek ürününün el konulan

¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Turan, 2009: 26.

bölümü rant ve kâr olarak isimlendirilmektedir. Mülkiyet ve servet bölüşümü ise fayda kuramı içerisinde yer almaktadır. Piyasa ise bütün bu ilkeler ve kuramlar arasındaki birleştirici aktördür (Turan, 2009: 23).

Ricardo'nun rant teorisine dönüldüğünde; bazı toprakların kalite ve nitelik açısından diğerlerinden farklılık gösterdiği görülür. Bu topraklar bazen konumları, bazense yapıları sebebiyle üretime daha fazla katkı sağlarlar. Bu topraklara da bu vasıflarından dolayı bir bedel ödenmesi gerekmektedir ve bu rantın oluşum sebebidir (Üstünel, 2001: 88-91). Yine Ricardo'nun tanımına göre, toprak bu kazancı doğal nitelikleri ve üretime yok edilemeyecek faydalar sağlaması ile elde etmektedir. Rant, verimli toprakların sık bulunmasından değil, bilakis kıt oluşundan ortaya çıkmaktadır (Üstünel, 2001: 305).

Rant; ödenmemiş emek kategorisinde yer alan, üretim tamamlandıktan sonra toprak sahibinin özel mülkiyet sebebiyle el koyduğu, artı-değerin üç unsurundan bir tanesidir. Toprak, bir üretim aracı olarak bu bağlamda mülkiyet ilişkisini açıklamak adına önem taşımaktadır (Turan, 2009: 35).

Marx, üretimin kapitalist tarafı dâhilinde, toprak rantı, için bilimsel bir analiz yöntemi izlemektedir ve toprak mülkiyeti için özel bir ekonomi formu geliştirmiştir. Ancak kesinliği olmayan düşünceleri listelemekten ileri gidememiştir. Düşüncelerinin sunumu olan Kapital'de önemli ölçüde artı değerın erken teorilerinden sapmıştır ve bu durum okuyucularının onun anlayışını tutarlı olarak yorumlamasını zorlaştırmıştır (Harvey, 2006: 330).

Tüm bu kavramsal gelişim süreçlerinin sonunda, Rantın TDK Türkçe sözlüğündeki anlamına bakıldığında; kavramın "*getirim*" olarak karşılık bulduğu görülür. Doğanın bir üretim faktörü olarak, bir gelir kaynağı olması, mülkiyetinde bulunduğu kişi ve kurumlara ekonomik bir fayda sağlaması olarak açıklanabilmektedir. Bir başka deyişle rantı, "*gayrimenkul değerinde meydana gelen, emeğe dayanmayan artış*" ve "*arzı sabit olan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanımı için ödenen fiyat*" olarak da açıklamak mümkündür (URL-2). Rant, herhangi bir emeğe veya sermayeye ihtiyaç duyulmadan, taşınmazın sahip olduğu finansal değerın artması demektir (Kaya, 2008:5; Umay, 2006: 31).

Dolayısıyla rant, toprakta başlar söylemi yanlış olmayacaktır ve oluşumu sürecinde emek kullanımına göreceli olarak ihtiyaç duymaktadır. Çünkü özel mülkiyet kavramı ile

birlikte, toprakta mülkiyet hakkına sahip kişi veya kurumlar, kendilerinde, burada yaratılan artı-değere de sahip olma hakkını görmektedirler. Turan'a göre (2009:63); Rantın ekonomi-politik açısından önemi iki konuda ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki, bölüşüm süreci ve rant arasındaki ortaklıkken; ikincisi rantın bölüşümünü ne yönde etkilediğidir. Bu şekilde bölüşüm ilişkileri ve artı-değer arasında bir ilişki doğmakta, yani dolaylı yoldan da bölüşüm kavramı; emek, sermaye ve toprak ile ilişkilendirilebilmektedir (Turan, 2009: 63).

Rantın oluşumu ve dağılımı hususunda önem taşıyan bir diğer konu ise toprağın fiyatıdır. Toprak, fiyatlandırılırken yaratma potansiyeli olduğu artı-değer yani rant da dikkate alınmaktadır. Geçerli faiz oranlarının da konuya dâhil olması, rantın esasında mali sermayeyle de alakalı olduğunu göstermektedir (Turan, 2009: 63). Ancak toprak rantı da iki başlık altında incelenmesi gereken bir kavramdır. Bu başlıklardan bir tanesi, tarım topraklarında, tarım ürünlerinin yarattığı artı-değer üzerinden açıklanmakta; diğeri ise kentlerdeki kısıtlı toprağın iş yeri ve konut alanları olarak kullanılması anlamı taşımaktadır. Kentlerdeki nüfus arttıkça bu amaçla kullanılabilir toprak oranı azalmaktadır (Üstünel, 2001: 308-309).

Toprakta, inşaat yönünden insanın ilerleyişi, sermaye yatırımlarının¹ buraya ilgisi açısından, rantın bir bölümünü hesaplamak için kullanılabilir. Başlangıçta, ham toprağa uygulanan rantın hisselendirilmesinde, toprağın gelişiminin hesaba katılmıyor olması karışıklık yaratmaktadır. İşte bu nokta, Marx'ın toprak rantı olarak adlandırdığı kısımdır. Marx rantın, sermayeye karşı duyulan genel ilgi ile benzer bir tavır takındığı görüşündedir. Bu uygulamaların neticesinde de, üretimdeki kapitalist tutumun stratejik bir tutum olduğunu savunmaktadır ve bu tutumun artı ve eksi sonuçlar doğurduğu kanaatindedir (Harvey, 2006: 331). Kent ekonomisi çok fazla ilgi gören bir iktisat alanı değildir. Harvey bu alanda çalışan iktisatçıların tespitlerini şu sözlerle aktarmaktadır (Harvey, 2013: 71);

“Bu grup iktisatçılar kentsel süreçleri dikkate aldıklarında bile, mekânsal düzenlemeler, bölgesel kalkınma ve şehirlerin inşasını, daha büyük ölçekli süreçlerden kaynaklanan ve bu süreçler üzerinde etkisi olmayan pratik birer sonuç gibi gösterirler.”

¹ Üstünel'e göre (2001: 43), bir toplumun, bir firmanın ya da bir ailenin sahip olduğu sermaye yığılmda, belirli bir dönemde sağlanan net artışlara yatırım denmektedir.

Harvey'e göre, toprak sahip olduğu rant oluşturma potansiyeli sebebiyle, genel meta anlayışının dışında kalmaktadır. O aslında bu beklentiyle, gelecekte yaratabileceği artı-değer düşünülerek kullanılan varsayımsal bir sermayedir (Harvey, 2013: 72).

Ricardo ise, felsefesinde yarattığı hayali toprak sahibi olgusunu, feodal çağın zararlı mirası olarak nitelendirmektedir. Thomas Robert Malthus (1766-1834) ise bu toprak sahiplerini, etkili talebin kaynağı olan tüketiciler gibi düşünerek konuya biraz daha ılımlı yaklaşmaktadır. Marx; ne Ricardo ile ne de tam olarak Malthus ile fikren uyuşmaktadır. O kendisini bu iki görüşün ortasında bir noktada konumlandırmaktadır. Rant anlayışı ona göre bir üretim ve dağıtım mekânizmasıdır (Harvey, 2006: 331).

Marx, toprak mülkiyetinden ve üretimden emeği çıkartmanın üretimin belirlenmesi açısından önemli olduğunu keşfetmiştir. Hatta toprak mülkiyetini gereksiz bularak, bir takım gelişimsel aşamalarda tahrip edici bir etken olarak değerlendirmektedir. Buradan da toprak mülkiyetinin, sermaye ve emek arasındaki baskın ilişkinin dışında tutulması gerektiği sonucuna varmaktadır. Yalnızca bu ilişkiye, çalışmayan bir grubun da dâhil olduğunu söylemektedir. O'na göre toprak rantı, değer yaratan toprağın mülkiyeti, emekçi grup ve sermaye sahibi olan endüstriyel kapitalist tarafından oluşan bir olgudur. Toprak ve emek zenginliğin gerçek kaynağını temsil etmektedir (Harvey, 2006: 332-333).

Özel mülkiyetin sınırları belirgindir ve kanunlar vasıtası ile korunuyor olmasıyla, toprak sahibi, diğer herkesin iradesini dışarıda tutarak, tanımlanmış alanların ötesinde bir tekel gücü de elinde tutmaktadır. Bu durum toprak sahibine, mülkiyetinde bulunan toprağı metalaştırabilme yani, kiralayabilme ve satabilme hakkı tanımaktadır. Ancak Harvey'e göre bu durum yeterince detaylı düşünülmemektedir. Örneğin, toprak mülkiyeti, mülkiyet alanı dâhilinde bulunan ve hareket eden su ya da orada yüzen balık gibi geçici etmenlerin yaratabileceği karışıklık hesaba katılmamaktadır. Ancak arazi tekrar üretilemez bir varlıktır ve somutlaştırdığı bazı kullanım değerleri vardır. Nitekim bu kullanım değerleri arazideki fabrikalar ve dükkânlar gibi metaların üretimi yoluyla yaratılabilir. Çevredeki kullanım değeri üretimi ile birlikte, belirli amaçlar için uygun alan oranı arttırılabilmektedir. Kullanılabilir arazilerin miktarını arttırmak ise neredeyse imkânsızdır (Üstünel, 2001: 45; Harvey, 2006: 334).

Marx, toprak mülkiyetinin, birikimin sürdürülebilir bir hale getirildiği bir sisteme doğru yön değiştirdiğini düşünmektedir ve bu, kapital ve kapitalistin yükselişine işaret

etmektedir. Bunun en belirgin sonucu ise, toprak ve toprak sahibi arasında oluşan kopukluktur. Çünkü toprağa doğrudan yapılan finansal yatırımlar ona doğrudan bir takım haklar tanımaktadır. Yani daha önce emek üzerinden sağlanan rant daha sonra para rantı halini almaktadır (Harvey, 2006: 344).

Toprağın metalaştırılması, kent odaklı paranın kırsal alan üzerinde büyük bir etkiye sahip olmasına sebep olmaktadır. Bu durum kırsal alanda çalışan köylü işçilerin sömürülmesi gibi bir takım ikincil etkiler de doğurmaktadır. Toprak sahipleri işçilere barınak sağladıkları zaman, kira fiyatlarını yükselterek, gelirleri arttırmak ya da işçilerin verimliliklerini arttırmalarını talep etmek de onların inisiyatifinde bulunmaktadır. Marx, feodal sistemin kapitalist toprak mülkiyetinin ön koşulu olmadığı ABD gibi ülkelerde, toprak mülkiyetinin çaresiz bir şekilde kendini yaratacağını savunmaktadır. İşçinin çalıştığı toprak üzerinde toprak sahipliğinden ayrılması kapitalist üretim biçiminin özünü oluşturmaktadır (Harvey, 2006: 344).

Bir arazi, imar hakkını kazandığı ve gerekli altyapı oluşturulduğu zaman, rant beklentisi doğurmakta ve kentsel arsa tanımına kavuşmaktadır. Arsa sıradan bir toprak parçasından öte; kente dâhildir, kurulu bir altyapı ağına sahiptir ve yerel yönetimin hazırladığı planlar vasıtasıyla fonksiyonları belirlenmiştir ve üzerinde oluşacak herhangi bir yaratım, yine yerel yönetimin belirlediği bir takım kurullarla sınırlandırılmıştır. Ancak bu vasıflara sahip olduğu zaman bir toprak parçası, kentsel arsa niteliği kazanmaktadır (Keleş vd., 1999: 21).

Buradan çıkartılacak sonuç, kentsel rantın yerel yönetimler ve onların belirlediği bazı parametrelerle doğrudan ilişki içinde olduğudur. Kentsel nüfusta yaşanan kontrolsüz büyümeler, kentin de fiziki anlamda genişlemesine sebep olmaktadır. Kent büyüdükçe, arsa ihtiyacı artmakta, bu da talebi doğurmaktadır. Her ne kadar, tarımsal toprakların imara açılması ilk tercih olmasa da, bu talep doğrultusunda onların da arsalaştırıldığı gözlenmektedir (Çelik, 2007; Yurtsever, 2010: 385). Kentsel rantın oluşum sebebi talebe karşılık olarak artan bu arzıdır. Karasu kent ve rant ilişkisini şu sözlerle anlatmaktadır (Karasu, 2010: 375-376);

“Kentın gelişmesi ve artan arsa talebi, kentın yakınında yer alan arazilerin imara dâhil edilmesine neden olur. Bu durum kentsel rantın oluşumuna kaynaklık eder. İmar planlarının kentsel rant üzerindeki belirleyici rolü, imar uygulamaları sırasında, imar

planlarının sıklıkla değiştirilmesine ya da gereği gibi uygulanmamasına neden olmaktadır.”

Günümüzde rant, spekülasyonlar yardımıyla gelir sağlamak anlamı taşımaktadır (Yurtsever, 2010: 385). Toprak ve rant birbirlerini destekleyen kavramlardır. Verimli ve verimsiz toprak arasındaki, talebe bağlı olarak oluşan gelir dağılımı rantı oluşturmaktadır (Boratav, 1980: 117).

Aşağıda üç farklı rant türü olan farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant kısaca ele alınmaktadır.

2.2 RANT KURAMLARI

Bu bölümde rant teorisyenlerinin geliştirdiği Farklılık Rantı, Mutlak Rant ve Tekel Rantı kuramları açıklanmaktadır.

2.2.1 FARKLILIK RANTI

Dar anlamda her toprağın aynı kalitede ve verimlilikte olmamasından yola çıkılarak ortaya çıkan rant türüdür. Bahsi geçen toprağın pazar yerine olan mesafesi de bu rant kuramı içerisinde önem taşımaktadır. Marx ve Ricardo farklılık rantının iki şeklini tanımlamışlardır (Üstünel, 2001: 306; Harvey, 2006: 343-346).

Bunlardan bir tanesi konum ve verimliliğin, üretim maliyetini nasıl etkilediği ile ilgilidir. Toprağın kira bedeli, üretici tarafından ödenir ve en pahalı olan toprak ile kullanılan toprak arasındaki üretim faaliyetine denktir. Bu şekilde, fiyat konum veya üretim faktörleri açısından dengelenmektedir. Ricardo'nun aksine Marx konumu konuya dâhil etmeden, tamamen üretkenliğine odaklanır. Çünkü O'na göre konum ile ilgili faktörler üreticinin iradesi ile ayrıca değiştirilmeye yatkındır (Harvey, 2006: 346-350).

Tanımlanan diğer formda ise farklılık rantı, üzerinde üretim amaçlanan toprak parçasına yapılan yatırım ile ilişkilidir. Yani aynı durumda olan iki toprak parçasından birine daha fazla yatırım yapıldığında elde edilen ürün daha fazla olacağından, yatırım yapılan topraktaki üreticinin karı da daha fazla olacaktır. Bu noktada, iki üreticinin kazancı arasında doğan fark ise, farklılık rantının ikinci formu olarak tanımlanmaktadır (Harvey, 2006: 350-354).

Farklılık rantı kuramını ilk kez James Anderson ortaya atmıştır (Turan, 2009: 36). Anderson kuramıyla Ricardo'ya rehberlik etmiştir. Ricardo için toprak orijinaldir ve imha edilmesi imkânsızdır. Bu özelliklerinden dolayı da üzerinde herhangi bir işlem yapıldığında sahibine bir bedel ödenmektedir, bu bedel de rantın çıkış noktasıdır. Ancak rantın doğması için topraklar arasında bir farklılığa ihtiyaç duyulmaktadır. Bu farklılık başka toprak parçaları arasındaki kalite farkından veya konumlarından doğmaktadır. Farklı kalitedeki topraklara aynı sermaye ve emek gücü uygulandığı zaman ortaya çıkan ürün farkı, farklılık rantı demektir (Turan, 2009: 36-37).

Üstünel, Ricardo'nun klasik rant teorisinden yola çıkarak açıkladığı farklılık rantını şu sözlerle anlatmaktadır (Üstünel, 2001: 306);

“Bu anlamda bir rant marjinal durumda bulunan, yani pazara uzak veya verimsiz olduğu için şimdilik kullanılmayan ve ancak hiçbir kira ödememek şartıyla kullanılabilen topraklar için sıfır olacak; diğerlerinde derece derece artan pozitif miktarlar olacaktır.”

Kentsel rant bağlamında değerlendirecek olursak, farklılık rantı bir anlamda kentin büyümesine bağlı bir olgudur. Merkez ile kent çeperi arasındaki ulaşım farkından kaynaklanır (Aydemir vd., 2004: 412). Örnek ile açıklamak gerekirse; bir kişi, bir toprağı tarım amaçlı kullanırken, kentin çeperinin dışına doğru büyümesi ile, toprağın arsaya dönüşme potansiyeli ortaya çıkar. Artık bu toprağın değeri üzerinde tarım yapılmasıyla değil de, onun kentsel arsa haline gelmesiyle tanımlanmaktadır.

2.2.2 TEKEL RANTI

Tekelin gücü, özel mülkiyetin sahip olduğu belirli alanların her türlü kira için önkoşul niteliği taşımasından kaynaklanır. Ancak kira ücretleri piyasasında ve değişken kalitedeki arazilerin pazarında bir rekabet söz konusudur. Rekabetin piyasada olmadığı ve gerçek tekelin var olduğu bazı koşullar vardır. Bu durumlar arazi sahibinin amaçlarına uygun olarak birinci derecede önemli veya kaliteli arazileri kontrol etmesini de içermektedir. Bu durumda arazi sahibi, araziyi kiralamak isteyenlerden tekel oranlarını ödemelerini talep edebilmektedir. Bu gelişmeler sonucunda ise tekel, kirayı belirlemektedir. Marx, kent içerisindeki prestijli alanların daha yüksek bir statüye sahip olacaklarını öngörmüştür. (Harvey, 2006: 349).

Buna ek olarak, toprak sahipleri önemli miktarda kullanılmayan araziyi kontrol edebilmekte ve aşırı bir gelir sağlamadığı müddetçe araziyi kiraya vermemeyi tercih edebilmektedir. Bu durum bu arazilerde üretilen metallerin değerinde bir artışa sebep olabilmektedir (Harvey, 2006: 350).

Marx için tekel rantı nüfusun fazla olduğu alanlardaki rantın tek izahıdır. Üstünel'in tanımına göre, “*tekel rantı, birinin, bir başkasının ihtiyaç hissettiği şeye sahip olmasıdır*” (Üstünel, 2001: 34).

Harvey için, Marx mutlak rant kuramından çok tekel rantı kavramının ön planda olduğunu, bunun sebebinin ise kentlerde toprağa dayalı oluşan kaos ortamında, toprağın analiz edilmesinin bir sonucu olduğunu söylemektedir (Turan, 2009: 47). Harvey'nin Marx yorumlarında, tekel rantının Marx'a göre çok önemli olduğu ve popülasyonun fazla olduğu yerlerdeki toprak durumunun tek açıklaması olduğu anlatılmaktadır. Fakat Marx'ın bu görüşlerinin yanında Harvey için tekel rant ve mutlak rant arasında çok fark olmamakla birlikte tekel rantın, mutlak rantın bir alt kümesi, bir uygulama biçimi olduğu görüşünü savunmaktadır. Tekel rant mekânsal rekabetin az oluşu sebebiyle doğmaktadır. Yine mutlak rant ile tekel rantı arasındaki fark, mutlak rantın, tekel rantından beslenmesi ile birlikte tekelin belirlediği fiyatların tekelin oluşumuna sebep olmasıdır (Üstünel, 2001: 37; Turan, 2009: 50).

Kentsel bağlamda tekel rantı, kentsel toprağın kent içerisinde yer alan konumundan kaynaklanan, ona sahip olan kişinin elde ettiği kâr olarak tanımlanmaktadır. Sahip olduğu nitelikler bakımından çoğaltılması imkânsızdır. Bu durumu söz konusu kılmaktadır (Aydemir vd., 2004: 412). Örnek vermek gerekirse, Boğaz'da ya da kent merkezine yakın bir arsa miras kalmışsa, üzerinde herhangi bir emek harcanmaksızın veya yatırım yapmaya ihtiyaç duymadan artı-değer elde edilmesini sağlayacaktır.

2.2.3 MUTLAK RANT

Metaller doğal yaşamda her zaman ihtiyacı karşılayacak kadar bulunamazlar. Ekonomi alanında bu özelliğe sahip mallara “*kıt mallar*” adı verilmektedir. Kıt malların ihtiyacı karşılayabilmesi için de üretilmeleri şarttır (Üstünel, 2001: 32-33).

Bazı iktisat teorisyenlerine göre; rantın oluşma sebebi toprağın da bu kıt mallar arasında yer almasıdır. Toprak olmadan, üretim olmaz ve toprağın üretim dışındaki ihtiyaçları da

karşılıdığı bir gerçektir. Popülasyon arttıkça barınma ihtiyacı da artmaktadır ve toprak barınma ihtiyacına da cevap veren bir metadır. Toprağa karşı duyulan bu ihtiyacın artması ve toprağın kısıtlı bir kaynak oluşu mutlak rantı doğurmaktadır.

Üretim kesintisiz devam etmesi beklenen bir olgu olarak, bir üretim faaliyetinin ya da bir meta için uygulanacak mekânsal değişikliğin bile insani ihtiyaçlar açısından avantaj yaratması söz konusudur. Üstünel'in şu sözleri mutlak rantın daha iyi anlaşılmasına katkıda bulunmaktadır (Üstünel, 2001: 32-33);

“Bir kıt malı veya hizmeti nispeten daha bol olduğu bir bölgeden alıp, daha kıt olduğu bir bölgeye götürmekle bile insan ihtiyaçlarının daha iyi karşılanmasına bir katkıda bulunmak mümkündür.”

Kültür de ortak alanın bir parçasıdır ve toplum tarafından o da bir mal, bir meta haline getirilmiştir. Bazı sosyal ve kültürel etkinlikler *“(ister sanat, tiyatro, müzik, sinema, mimari alanına ait olsun, isterse daha geniş anlamda yerel yaşam tarzları, kültürel miras, kolektif hafıza ve duygusal cemaatlerle ilişkili olsun)”* şu ana kadar sözü edilen diğer üretim odaklı metalden farklı taraflara sahiptir. Üretim ve bu kültürel etkinlikler kimi zaman iç içe kimi zaman da birbirlerinden epey ayrı olarak kendi bütünlüklerini ve özelliklerini korumaktadırlar (Harvey, 2013: 143-144).

Marx'ın mutlak rant teorisi, özünde ranttan, kapitalist çevre içerisindeki başka bir ticari faaliyet gideri olarak bahsetmeyi amaçlamaktadır. Rant herhangi bir arsada, değerlendirilen mutlak verimlilik üzerinden elde edilen birikimdir. Toprak sahibi daha sonra bu topraktan, ödenen mutlak rant ile ortalama ve azami fayda sağlamaktadır, temin edilen bu gelir ise ödenen toplam kiranın bir parçasıdır. Bu tarım süresince sermayenin daha düşük bir organik yapılanmasına kadar mümkündür. Bu nedenle endüstride insan emeğinin oranı daha fazladır (Harvey, 2006: 350).

Marx'ın mutlak rant tanımı en basit şekliyle, *“topraktaki özel mülkiyet tekeline”* dayanmakta, ürünün ham halinin ortalama fiyatı üzerinden sağlanan artı değer olarak tanımlanmaktadır. Lenin, toprak kıtlığını, özel mülkiyet hakları ile değil tekelliğinden dolayı ekonominin bir parçası haline gelmiş olmasından doğmaktadır şeklinde yorumlamaktadır¹. *“Yani toprak ile ekonomik faaliyetler arasındaki ilişki toprağın*

¹ Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Turan, 2009

kıtlığına yol açmaktadır.” (Lenin, 1996: 59 akt. Turan, 2009: 46). Toprak mülkiyeti Lenin nazarında bir tekel olsa da toprak sahibinin çiftçiden elde ettiği kazanç ranttır ve bunun özel mülkiyet odaklı olması da mutlak rantın sebebi olmaktadır (Turan, 2009: 44-45).

Yine kentsel bağlamda değerlendirildiğinde mutlak rant, kent üzerinde söz sahibi olan bir takım aktörlerin, aldıkları kararlar dâhilinde, kentsel arsalarda yaratılan kıtlık sonucunda ortaya çıktığı söylenebilir. Bir başka deyişle gerek kamunun gerekse özel sektörün plan, proje ve yatırımları mutlak rant oluşumuna yol açabilmektedir (Aydemir vd., 2004: 412).

Örnek vermek gerekirse, kent içerisinde bir toprağa, bir arsaya sahip olduğumuz zaman, bölgeye ait imar durumu değiştiğinde bu toprak etrafında yapılaşma başlamaktadır. Bu toprak üzerinde bilinçli olarak herhangi bir imalat yapmayarak, toprağı, etrafında oluşan değişim sürecinin merkezinde bırakmayı amaçlamak toprağın metrekare fiyatını arttırmaktadır. Bu rant türü bu bağlamda diğer rant türlerinden farklılaşmaktadır. Çünkü diğer türlerde toprak sahibinin hiçbir şey yapmaksızın beklemesi yetmekte iken, mutlak rantta az önce sözü edilen aktörlerden sonra toprak sahibi belki de bir strateji izleyerek sahip olduğu toprağın değerini arttırmaktadır. Yani kamu kuruluşlarının bölgeyi imara açması ile başlayan süreç sonucunda toprak sahibi artı-değer elde etmektedir.

2.3 BÖLÜM SONUCU

Rant, hakkında yapılan tüm çalışmalar ve türetilen kuramların ışığında; bir üretim girdisi olan emeğin, toprak sahibi tarafından harcanmasına gerek duyulmadan, toprak sahibine sağladığı gelirdir. Değer ve artı-değer kavramlarının dünya düzenini getirdiği nokta ve insanları sınıflandırması bu temele dayanmaktadır.

Üretim, insanların temel ihtiyaçlarının kıt olması sebebiyle gerekli bir durumdur. Üretim yapılmazsa kaynaklar tükenir ve yaşamak için gerekli ürünlerin temini sağlanamaz.

Rantın oluşum sürecinde üç aktör yer almaktadır. Bunlardan ilki emek sahibidir ve geçinmek, yaşayabilmek için ihtiyaç duyduğu temel etmenleri temin etmek için emeğini üretim sürecine dâhil etmekte yani piyasaya çıkartmaktadır. Bir diğeri sermaye sahibidir. Sermaye sahibi üretimi zaten sahip olduğu ürün veya finansmanla başlatmaktadır. Ancak elindeki bu ürün ve finansmanı sonucu ancak öngörülebilecek sistemin içine sokar. Üçüncü aktör ise toprak sahibidir. Toprak sahibi, topraktaki mülkiyet hakkını elde etmek

için genellikle bir harcama yapmaya ihtiyaç duymamaktadır. Üretime sadece zemin oluşturarak bu denklemin bir parçası haline gelmektedir.

Emekçi emeğinin karşılığını, sermaye sahibi üretim sonucu oluşan artı-değeri yani karı, toprak sahibi ise bu artı-değerin bir bölümü olan rantı elde etmeye çalışmaktadır. Ancak rant her zaman toprak sahibinin elde ettiği artı-değer değildir. Rantın oluşması için, toprak sahibinin sahip olduğu toprağın bir şekilde tercih edilir olması gerekmektedir. Bu da piyasa ekonomisine dayanmaktadır.

Teorisyenler, konu üzerine yaptıkları çalışmalar sonucunda üç adet rant türü belirlemişlerdir. Bunlardan bir tanesi farklılık rantı, bir diğeri tekel rantı ve sonuncusu ise mutlak rant olarak adlandırılmıştır.

Farklılık rantı topraklar üzerindeki verimlilik ve pazara olan mesafe farkından ortaya çıkmaktadır. Bir toprak parçası verim açısından diğerlerinden daha fazla ürün elde edimine olanak tanıyorsa veya ürün elde edildikten sonraki piyasaya sunulma aşamasında mesafenin çok olmayışı gibi kolaylık yaratıyorsa bunlar o toprak parçasının tercih edilme sebepleri olarak değerlendirilir.

Tekel rantı toprak üzerindeki özel mülkiyet sebebiyle geliştirilmiştir. Yine toprağın üretimle olan doğrudan ilişkisi, toprak sahibini üretimdeki karar merkezlerinden biri haline getirmektedir. Bu da tekel rantının var oluş sebebidir.

Mutlak rant ise toprağın kıt bir olgu olmasından dolayı ortaya çıkmaktadır. Toprak gerek üretim gerekse barınma ihtiyacını karşılaması açısından önem taşıyan bir olgudur. Ancak sınırlı miktarda bulunması ve üretim ile doğrudan bir ilişkisinin olması onu değerli bir meta haline getirmektedir.

Rantın dünya düzenini getirdiği nokta, üretim meselesini, hayatlarına devam edebilmek için üretime dâhil olan kimselerin genellikle sermaye ve toprak sahibi için çalıştıkları gibi bir sonuca ulaştırmaktadır.

Bu durum Türkiye perspektifinden bakıldığında da çok farklı değildir. Aşağıdaki bölümde İstanbul'da rant oluşumu ve gelişimi, İstanbul'un kentleşme süreci içerisinde ele alınacaktır.

BÖLÜM 3. İSTANBUL'DA KENTLEŞME VE RANT

“İstanbul’da Kentleşme ve Rant” başlıklı bu bölüm iki alt bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm “İstanbul’un Kentleşme Süreci” başlığı taşımaktadır. Türkiye konjonktüründe ele alınan bu bölümde İstanbul’un kentleşmesi, 1923’ten bugüne, önemli kırılma noktaları dikkate alınarak dört ana dönem üzerinden incelenmiştir. İkinci alt bölümde ise, bir önceki bölümde dönemler ışığında incelenen rant oluşumu ve gelişimi “İstanbul’da Oluşan Kentsel Rantın Sebep ve Sonuçları” başlığı altında harmanlanarak sebep-sonuç ilişkisi üzerinden okunmuştur.

3.1 İSTANBUL’UN KENTLEŞME SÜRECİ

Bu bölümde İstanbul’un kentleşme süreci; siyasal, toplumsal ve mekânsal parametreler dikkate alınarak, dört ana dönem üzerinden okunacaktır. Bu okumadan önce, “kentleşme” olgusuna kısaca göz atmakta yarar görülmektedir. Keleş’e göre (2015: 20) “(k)entleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Kentsel nüfus, bir yandan doğumların ölümlerden fazla olmasıyla; öte yandan da, köylerden ve kasabalardan göçenlerle, yani iç göçlerle artar.” Keleş, (2015: 20) kentleşmenin sebeplerini toplumun içyapısında ve ekonomik alanlarında yaşadığı bir takım farklılaşmalarda aramak gerektiğinden söz eder. Söz konusu farklılaşmalar sonucunda ise nüfusta bir takım hareketlenmeler gözlenmektedir. Daha detaylı bir tanımla kentleşme, ilk olarak ekonominin değişimine ve sanayileşmeye bağlıdır ve kentlerin çoğalmasına ve genişlemesine sebep olmaktadır.

Bu ön bilgiler ışığında İstanbul’a bakıldığında, Cumhuriyet’in ilan edilmesinden günümüze kadar geçen süre boyunca kentin, yönetimine girdiği hükümetler ve belediyeler için “Türkiye’nin dünyaya açılan penceresi” olarak görüldüğü söylenebilir. Bu hükümetler ve yerel yönetimler İstanbul’un kentleşmesi adına çaba göstermiş, hatta bu kentleşme sürecine yurtdışından birçok mimar ve plancıyı da katarak destek almaya çalışmışlardır. Cumhuriyetin ilk döneminde düzenlenen yarışmalar, İstanbul’un planlanması için alanlarında uzman kişilerin davet edilmesi, bir yandan süreçle ilgili ciddiyetin bir yandan da dönemin modernleşme anlayışının göstergeleridir. Bu bilgiler ışığında, İstanbul’un kentleşme sürecinin gerek hükümetlerin ve yerel yönetimlerin, gerekse yabancı aktörlerin etkisi altında oluştuğu söylenebilir.

Sözü edilen dört dönemden ilki; Cumhuriyet'in ilanından başlayan ve sanayileşme süreçleri içerisinde gecekonduların ortaya çıkışı ile sınırlandırılan *1923-1950 dönemi*dir. Cumhuriyet ilanından önceki 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkentliğini yapmış, ondan öncede farklı kültürlere ev sahipliği görevi üstlenmiş kentin Cumhuriyet sonrası dönemlerde bazı önemli noktalar ile nasıl şekillendiği bu alt dönemde aktarılmaya çalışılacaktır. Yine bu dönemde, yabancı mimar ve plancıların İstanbul'a dair önerileri ve yerel yönetimlerle çatıştıkları noktalar, Prost Planı okuması üzerinden açıklanmaya çalışılacaktır. Bu bölüm, gecekonduların ortaya çıkışını hazırlayan süreçler ve gecekondu olgusunun kısa aktarımıyla sonlandırılmıştır.

İkinci dönem *1951 – 1980 dönemi*dir. Demokrat Parti (DP)'nin iktidara gelişi, Prost Planı'nın uygulanmasına dair ana icraatlar bu bölümde ele alınmıştır. Bu dönem aynı zamanda gecekonduların arttığı, gecekondu mahallelerinin sayıca ve nüfus olarak artış gösterdiği ve yaygınlaştığı dönemdir. Bu bölüm, tüm Türkiye için siyasal, toplumsal ve ekonomik bir kırılma noktası olan 12 Eylül Askeri Darbesi ile sonlandırılmıştır.

Özal hükümeti ile birlikte benimsenen neoliberal politikalar, bu paralelde kentte yaşanan değişimler, bir sonraki dönem olan *1981 – 1999 dönemi*ni başlatan temel unsurlardan biridir. Bu dönemde başta gecekondu alanları olmak üzere, illegal konut alanları için getirilen af yasaları kısaca ele alınmıştır. Bu dönemde çıkan toplu konut yasasına bağlı olarak başlayan toplu konut uygulamaları yine bu bölümde ele alınmıştır. Dönem, ağır can ve mal kaybına yol açan Marmara Depremi ile sona ermektedir.

Son dönem bir yanda küreselleşme baskısı, diğer yanda ise deprem sonrası politika ve uygulamaların ele alındığı *2000 sonrası dönemi*dir. Bu iki unsur, İstanbul'un yoğun olarak yeniden yapılandığı bir süreci tetiklenmiştir.

Ülkenin stratejik gelişimine yön veren beş yıllık kalkınma planlarına *1951- 1980 dönemi* ve devamında yer verilmiştir.

Aşağıda ilk olarak *1923 – 1950 dönemine* dair kentleşme politikalarının mekânsal, ekonomik ve toplumsal unsurları, döneme yön veren siyasal parametreler eşliğinde kısaca tartışılmaktadır.

3.1.1 1923 – 1950 DÖNEMİ

Bu dönemde Türkiye Cumhuriyeti içinde meydana gelen bazı politik olaylar ve dünya çapında yaşanan büyük ölçekli hadiseler İstanbul'un kentleşme sürecinde dönüm noktalarını oluşturmuştur. Bu arada İstanbul'un demografik yapısına bakıldığında, homojen olmayan bir nüfusa sahip, dünya üzerinde yer alan diğer tüm kozmopolit kentlere benzer özellikler gösteren, birçok kültürü bir arada barındıran bir kent yapısı hâkimdir (Öncü, 2013: 117).

Osmanlı İmparatorluğu'ndan, Türkiye Cumhuriyeti'ne geçiş süreci ve İstanbul'un da yönetimdeki bu yenilikler ışığında o günlerden bu günlere geçirdiği değişim, 24 Temmuz 1923 yılında imzalanan Lozan Antlaşması'nın, Türkiye'nin bağımsızlığını tanınır kılması ile başlamaktadır (Çavuşoğlu, 2014: 108).

Bu değişim süreci ile ilgili ilk politik hamle 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın resmi olarak Türkiye'nin yeni başkenti yapılmasıdır. Çünkü Ankara'nın başkentliği İstanbul'un kentsel gücüne gölge düşürmektedir. Bu durum İstanbul için kamusal kaynaklardan gelen desteğin tamamının Ankara ve diğer geliştirilmesi istenen Anadolu kentlerine aktarılmış olması sonucunda da İstanbul'un ekonomik altyapısını zayıflamıştır (Gül, 2015: 114). Gül'e göre (2015: 116), bu karar öncelikle stratejik bir tercihtir, çünkü Kurtuluş Savaşı zamanında İstanbul düşman işgali altındadır. Ankara'nın başkent ilan edilmesindeki bir diğer sebep İstanbul'un geçmişiştir. Cumhuriyet'in elit diye nitelendirilen kesimi için İstanbul kutsal bir karaktere sahiptir ve Hilafet ile Saltanat'ın merkezi olarak görülmektedir (Çavuşoğlu, 2014: 59-60). İstanbul'un algıdaki bu durumunun aksine Ankara yeniliği ve laikliği sembolize etmektedir (Keleş, 2016: 381). Tüm bu yatırımsal kesintilere ve siyasi tercihlere rağmen İstanbul ülkenin kültür, ekonomi ve sanayi merkezi olma özelliğini korumuştur.

Az önce sözü edilen stratejinin diğer bir hamlesi de yatırımların, sanayi kuruluşlarının Anadolu'ya aktarılmasıdır. Burada kurulan fabrikalar Anadolu'nun nüfusunu ve önemini arttırmak istemektedir. Gelişim için seçilen noktalar öncelikle nüfusu 10.000'den fazla olmayan kentlerdir ve bu gelişim için ilk öncelik demiryolu uygulamaları olmuştur (Keleş, 2016: 381). İstanbul ve Ankara dışındaki diğer kentlerin onlarla irtibatı sağlanmak istenmektedir.

Ankara yirmi beş bin nüfusu olan ufak bir taşra kasabasından Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olma konumuna yükselmiş ve bu konum onun kentsel ve toplumsal yapısını hızla değiştirmeye başlamıştır. 1929 senesinde başlayan Büyük Buhran ve onun tetiklediği ekonomik zorluklar için genel harcamalarda yapılan kesintilere rağmen Ankara'nın kimlik değişimi için ayrılan bütçede herhangi bir kısıtlama yapılmamıştır ve Ankara için geniş kapsamlı bir imar çalışması başlatılmıştır (Keleş, 2016: 490; Gül, 2015: 112). Gül, İstanbul ve Ankara arasındaki algısal farkı şu sözlerle anlatmaktadır (2015: 110-111).

“İstanbul'un çıkmaz sokakları, dolambaçlı sokak dokusu ve ahşap binaları fiziksel ve toplumsal yozlaşmanın, eski Osmanlı sisteminin köhneliğinin simgeleri idi. Ankara ise modern binaları, geniş bulvarları, parkları ve en önemlisi minaresiz silüetiyle, yeni Türk ulusunun modern ve laik merkezi olarak görülüyordu.”

Aynı yıl 29 Ekim tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde Türkiye Cumhuriyeti kuruluşunu ilan etmiştir. Böylelikle de Türkiye siyaseti, Cumhuriyet Halk Partisi (CHP) iktidarı ile başlayan yeni bir dönem içerisine girmiş bulunmaktadır (Çavuşoğlu, 2014: 108-109). Bu dönemde yoğun olarak modernleşme yolunda adımlar atılmaya; ülkenin siyasi, toplumsal ve ekonomik yapısı tamamen değiştirilmeye çalışılmıştır (Gül, 2015: 96). Cumhuriyet döneminde istenen ve izlenen politik anlayışlar içerisinde, belki de en önemli kabul edileni modernleşmedir (Çavuşoğlu, 2014: 50). Bu anlayış ve değişimler ülke genelindeki mimari anlayışı da etkilemiştir. Gül'e göre bir kültürün modernleşmesini büyük ölçüde mimari ve kentsel tasarımlar göstermektedir (2015: 102).

Cumhuriyetin ilanından sonra ülkenin iktisadi durumu incelendiğinde, 1923 yılında Türkiye daha yeni büyük bir savaş geçirmiş, sermaye birikimi sağlamaya çalışan bir konumdadır. Ancak mevcutta sahip olduğu, geçmişten gelen borçlar ile bu durum pek de mümkün görünmemektedir. Bu vaziyete bir de kalkınma için gerekli araçların yeterli olmayışı eklenmektedir (Çavuşoğlu, 2014: 110). Dönem içinde, kalkınmanın önemli etkenlerinden biri de demiryolu yatırımlarıdır. Bu ulaşım biçimi için oluşturulan altyapı bir bütünlük yaratmayı ve iç pazarın yaygınlaşmasını amaçlamaktadır. Bu yatırımları sağlayabilmek için de bankalardan finansman ihtiyacı doğmaktadır. “1923-1929 döneminde aralarında İş Bankası ve Ziraat Bankası'nın da bulunduğu bankaların kurulması, milli girişimci bir sınıf yaratılması, gerekiyorsa devlet desteğinin saptanması, tekeli ayrıcalıkların tanınması, kayırmalar yoluyla sermaye birikiminin desteklenmesi gibi politikalar izlenmiştir.” İzlenen bütün politikalar, yenilikler ve yatırımlara rağmen

istenen sonuçların alınmadığı gözlenmiştir. Bu başarısızlığın sebebi ise yine Osmanlı'dan kalan borçların, ülkenin sahip olduğu ekonomik birikimi, sürüklediği zor koşullardır. Bu borçların ödenmesi için başlatılan süreç, takip eden yıllarda dünyanın etkisi altına girdiği büyük kriz ve bir de meteorolojik koşulların geçiminin büyük bir bölümünü tarımdan sağlamaya çalışan ekonomik yapıyı dönem içinde zorlayan etkiler göstermesi süreci çok daha güç bir hale getirmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 116).

Cumhuriyet öncesi ve sonrası dönemde İstanbul'un nüfusuna baktığımızda, Cumhuriyet'in ilanından önce Türkiye'nin nüfusunun çoğunluğu Müslüman olmakla beraber, Kurtuluş Savaşı sonrası Yunanistan ile yapılan nüfus mübadelesi antlaşması akabinde Türkiye'deki Rum kesimin yoğun bir kısmı Yunanistan'a gönderilmiş, yalnızca İstanbul'daki Rumlar bu mübadelenin dışında tutulmuştur. Antlaşma sonrasında Türkiye'de hemen hemen tamamı İstanbul'da oturan 110.000 kadar Rum ve 77.000 kadar Ermeni kalmıştır. Rumlar ve Ermeniler daha çok şehirlerde yaşayarak tarım dışı sektörlerde görev yapmayı tercih etmişlerdir (Tezel, 2015). Tarım dışı sektörlerle uğraşan bu gayrimüslim halk, İstanbul'un sanayi kenti kimliğini muhafaza etmektedir. Ekonomik açıdan daha varlıklı olduğu düşünülen gayrimüslim kesim için 1924 yılında bir uygulama başlatılmıştır. Varlık Vergisi adıyla geçen bu uygulamada amaç gayrimüslimlerin sahip olduğu bu zenginliğin bir bölümünden Müslüman Türkler'in de yararlanmasını sağlamaktır. Bir bakıma itiraz etmemeyi koşul olarak kullanan bu politik uygulama sayesinde varlıklı gayrimüslimlerden vergi yoluyla alınanlar Türkler'e geçirilecektir (Çavuşoğlu, 2014: 118).

1925 yılına gelindiğinde, tarımla uğraşan köylünün elde ettiği ürünün, bir kısmının devlete verilmesi olarak bilinen, Aşar Vergisi denilen vergi sisteminin kaldırılması, banka destekli bir kredi sisteminin oluşturulması ve bir fiyat destek sisteminin varlığı ile ilgili çalışmalar yapılmaktadır (Çavuşoğlu, 2014: 110-112). Amaç tarımı kalkındırmak ve çiftçiye destek olmaktır.

Aynı zamanda iktisadi açıdan, bu dönemde geçmişten gelen borçlar ve istenen, ihtiyaç duyulan ekonomik koşulların yakalanamaması sonucunda, fiyat ve kâr marjları üzerinde katı bir kontrol izlenmekte ve enflasyonun aşırı yüksek olması "kentli nüfus içerisinde ve özellikle memurlar, bürokratlar ve zengin tüccarlar arasında" huzursuz bir havanın oluşmasına sebep olmuştur. Bir yandan çözülmesi gereken bir diğer sorun ise Memur Konutları meselesidir. Bu sebeple 1925 senesinde çıkartılan bir yasa ile "bütün memurlara maaşlarının yarısı kadar bir avans verilmesi" kararlaştırılmıştır. Bunun sebebi

memurların konut kooperatiflerine dâhil olmalarını kolaylaştırmaktır (Keleş, 2016: 490-491).

Ankara'nın durumu ve az önce sözü edilen gerekçelerle bir örnek teşkil etmesi istenmektedir. Dönemin hükümetinin görüşlerinde, endüstri çağının gerisinde kalmamak, kentleri toplum sağlığı ve ulaşım üzerine gelişmekte olan teknolojileri de takip ederek tasarlamaktır. Bunlar modernleşmeyi sağlayan en önemli etkenlerdir. Ankara'nın planlanması da bu düşünceler ışığında yani modernleşme yolunda ilerleyerek yapılmalıdır. 1928'de uluslararası bir yarışma düzenlenmiş yeni imar planı için daha çok Alman ve Fransız uzmanlar davet edilmiştir. Bu yarışma sonucunda, Alman planlamacı Hermann Jansen Ankara'nın yeni plancısı olarak seçilmiştir. Yarışma ile kent plancısı seçilmesi daha sonra ki yıllarda İstanbul'un planlanması için de tercih edilecek bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır (Keleş, 2016: 490; Bilsel, 2010: 103).

Yine iktisadi duruma dönecek olursak, Dünyayı ve Türkiye ekonomisini etkileyen en önemli konulardan bir diğeri ise 1929 senesinde başlayan büyük dünya buhranıdır. Boratav, 1930'lu yıllarda dünya genelinde başlayan "büyük buhran" sırasında Türkiye ekonomisinin dışa kapanmış ve devlet eliyle bir milli sanayileşme denemesi içine girmiş olduğunu söyler. 1930'a gelindiğinde "büyük buhranın" rahatlıkla okunabilen bir diğeri etkisi ithalat hacminin ani daralmasıdır (2016; 59). Yine Boratav'a göre; Türkiye Cumhuriyeti'nde devletçilik, kapitalist bir gelişme modelinin parçasıdır ve devletçi bir gelişme, buhran zamanında liberalizmin beraberinde gelen durağanlık, burjuvazinin gelecek dönem çıkarları açısından Türkiye'de kapitalizmin gelişmesi bakımından kolaylık sağladığı ve artan kamu yatırımlarının, devletle iş yapan müteahhitler için ek talep ve buna bağlı kazanç yarattığı sonucuna varılabilmektedir (Boratav, 2016: 65).

Bu süreçte izlenen aynı zamanda da dönemin şekillenmesinde etkisi olan en önemli politiklardan bir diğeri de köycü ideolojidir. Geç Osmanlı dönemine ait bir ideoloji olarak ortaya çıkmış olsa da 1930'lu yıllarda ivmelenmiş ve Türkiye'de etkisi en büyük sosyo-politik akımlardan biri olmuştur. O dönemde İstanbul Üniversitesi bünyesinde yer alan ve eğitimini yurtdışında sosyal bilimler üzerine tamamlamış Türk ve Türkiye'ye sığınmış Alman akademisyenler tarafından 1930'lu yıllarda büyük ilgi gören bu akım kent karşıtı bir tavrın doğmasına sebep olmuştur. Bu akım İstanbul'un belki de bir süre daha sakin kalmasına sebep olmuştur.

Erken Cumhuriyet döneminin önemli bir köylücü ideoloğu olan Nusret Kemal Köymen, materyalist görüşün tamamen kentçi bir düşünce olduğunu, köyleri yok etmek, halkı büyük kentlere toplayarak “oldukça karmaşık ve işbirlikçi bir iş bölümüyle” örgütlemek istediğini söyler (Köymen, 1936, akt. Gül, 2015:108). Yine Köymen kentlerin maddi olarak güvenli olmadığını dile getirmiştir. Kentin insanlarda açlık ve işsizlik riski yarattığını söylemiştir. Kent sakinlerinin birbirlerine ve kente parasal ve idari bağlarla bağlı olacaklarını ve bu sebeple her zaman “bağımsız ve dürüst demokratik vatandaşlar” olamayabileceklerini anlatmıştır (Köymen, 1936, akt. Gül, 2015: 109). Bu dönemde işgal altında olmayan ve dış dünyayla tam bir ilişki içerisinde bulunmayan Anadolu köylerindeki halk kapitalist ideolojiyle zehirlenmemiş insanlar olarak görülmekte ve bu köylücülük ideolojisi 1940'lara kadar geçen sürede İstanbul'un imar programını etkileyen etkenlerden biri olmaktadır (Gül, 2015: 110). Köy iyi, kent kötü görüşü köylerin dönem içinde gördükleri önemi ve özeni anlatmaktadır.

Cumhuriyet'in başlattığı kentleşme politikasındaki değişimlerde mevcut toplumsal yapı korunmaya çalışılmıştır. 1930'lu yıllarda ülke nüfusunun yüzde seksenden fazlasının kırsal kesimde yaşadığını ve Türkiye'nin bu dönemde bir tarım ülkesi niteliği taşıdığını belirtilmiştir. Sanayi alanında çalışma imkânlarının kısıtlılığını, köyden kente göç teşebbüslerinin büyük karmaşalara sebep olacağı ve bu durumun istenen toplumsal denetleme hareketini, o dönem politikaları içerisinde imkânsızlaştıracağı şeklinde yorumlamıştır. Okuma yazma oranının kentlerde kısmen daha yüksek olmasının bile Kemalist reformun kısıtlı bir başarısı olarak görülmüş, reformların yine de bu dönemde, köylerin çok azında etkisinin görülebildiğini söylemiştir. Bu sebeple de yürütülen politika, köylüleri kente göç ettirmek yerine köylerinde tutmayı, kent hayatının olumsuz göstermeyi ve kırsal kesim insanlarını Kemalist ideolojinin olumlu yanları konusunda eğitmeyi amaçlamıştır (Gül, 2015: 107). İstenen kontrolü yitirmemek, denetim dışına çıkılırsa karşılaşılabilecek sorunlara karşı önlem almaktır.

Bütün bu değişiklik ve gelişmelerle birlikte, kentleşme adına hukuksal alanda da bir takım yenilemeler gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni düzeni adına yapılan değişimlerin ışığında yeni şehir planlaması ile ilgili 1920 ve 1930'lu yıllarda kanunlar çıkartılmıştır. Büyük Millet Meclisi tarafından çıkartılan ilgili kanunlar kronolojik olarak; Belediyeler Kanunu (1930), Belediyeler Bankası Kuruluş Kanunu (1931), Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933), Belediyeler İstimlak Kanunu (1934) ve Belediyeler İmar Heyeti Kanunu (1935)'dur. Çıkartılan bu kanunlar İstanbul'un bugünkü durumuna ulaşmasında etken araçlardır. Bu şekilde kentin planlanması ile ilgili yetki alanları

genişletilmek istenmektedir. Osmanlı döneminde belediye olarak tanımlanan “şehremaneti” kavramı bu dönemde değiştirilmiş, ülke genelinde yeni belediyelerin kurulmasına karar verilmiştir. Yeni sistem, on binden büyük nüfuslu her kent ve kasabaya imar planı hazırlanmasını gerektirmiştir (Gül, 2015: 105-106). Bu dönemde hükümetler, nüfusu yaymak ve bazı seçilmiş yerleşim yerlerini yoğunlaştırmak için bir takım yöntemler denemişlerdir. Anadolu’nun bazı kentlerinde fabrikalar kurmuşlardır (Keleş, 2016: 381). Devlet, Başkent ve İstanbul’a ulaşım bağlantıları üzerinde çalışmalar yapmış, sanayi kuruluşlarının büyük bir çoğunluğu, İstanbul, Marmara ve Ege bölgeleri dışına yerleşmiştir. Burada kurulan fabrikalar Anadolu’nun nüfusunu ve önemini arttırmak istemektedir. Gelişim için seçilen noktalar öncelikle nüfusu 10.000’den fazla olmayan kentlerdir ve bu konu ile ilgili kullanılan araçlar içinde ilk öncelik demiryolu uygulamaları olmuştur (Keleş, 2016: 381).

Mevcut rejim Osmanlı formlarının kullanılmasını 1931 yılından sonra tamamen yok saymıştır (Gl, 2015: 103). Artık katiyen eskiye bakılmaması istenmektedir ve bu Türkiye’nin modernleşmesi adına verilen bir karardır.

Hükümet Ankara için kullandığı yöntemin aynısını İstanbul’un planlaması için de kullanmıştır. 1933 senesinde yine uluslararası bir yarışma düzenlemiştir. Geniş kapsamlı araştırmaların sonucunda üç isim bu yarışmaya davet edilmiştir. Fransız Alfred Agache, Hermann Ehlgoetz ve Fransız Henri Prost İstanbul’u planlamak için seçilmiştir. Fakat o dönemde Henri Prost Paris Planlama Bürosu’nun başında görev yapmakta olduğu için yarışmaya katılamamış, onun yerine bir diğer isim olan Fransız Jacques Henri Lambert seçilmiştir. Plancılar çalışmalarına başlamadan evvel kentin genel haritalarının tedarıği sağlanmıştır ve “onlardan çeşitli planlama seçenekleri içeren raporlar hazırlamaları istenmiştir.” Hazırlanan üç önerinin de incelenmesi için bir alt komite kurulmuştur. Yarışmaya katılan  projenin ortak noktalarını Bilsel şu sözlerle anlatmaktadır (Bilsel, 2010: 104);

“Her üç projede de İstanbul’un limanlarının ve sanayi bölgesinin nerede konumlanacağına, ticaret merkezinin nerede geliştirileceğine, konut bölgelerine ve yeşil alanlara ilişkin öneriler getirmekte; Haliç’in iki yakasında Eski İstanbul ile Beyoğlu arasında bölünmüş olan iki yerleşim bölgesinin nasıl bağlanacağına ve kentin ulaşım sorununa yönelik çözümler geliştirmektedirler.”

Sonucunda ise jüri tarafından üç planlamacıdan Ehlgoetz'in çalışmasının gerçeğe en yakın, en uygun ve İstanbul'un tarihi ve doğal yapısına en çok saygı gösteren çalışma olduğuna karar verilmiştir. Ne kadar jüri ve alt komite arasında Ehlgoetz'in çalışmasının seçilmesi ile ilgili fikir birliği sağlanmış olsa da, seçilen bu plan hiçbir zaman uygulanamamıştır (Bilsel, 2010: 104; Gül, 2015: 119-121).

İstanbul için aynı dönemde, 1933 yılında İsviçre doğumlu tanınmış mimar Le Corbusier de bir öneri hazırlamıştır. Corbusier çalışmasında İstanbul'un var olan kentsel kimliğini ve dokusunu korumayı tercih etmiştir. Ancak Corbusier'in önerisi daha önce bahsettiğimiz geçmişe karşı oluşturulmak istenen tutum sebebiyle kabul edilmemiştir (Gül, 2015; 122).

Çağırılan adayların hiçbiri ile nihai bir uzlaşmaya varılamamış, bu sebeple de bir diğer isim davet edilmiştir. Bu isim o dönem için Almanya'daki siyasi problemler nedeniyle İstanbul'da Güzel Sanatlar Akademisi'nde eğitim veren, önceleri Berlin Belediyesinin imar şefliğini yapmış, mimar, kent plancısı ve teorisyen olan Alman Martin Wagner'dir (Bilsel, 2010: 105). Wagner "esas olarak asgari, sosyal ve sağlık standartlarında düşük maliyetli konut üretimi" ile ilgilenmektedir. Gül'e göre (2015: 122-123), "on dokuzuncu yüzyılda büyük kentlerde arazi spekülasyonu sonucu ortaya çıkan binalar genellikle bu standartlardan yoksundur." Wagner'in yoğunlaştığı sorunlar; ulaşım, maddi kaynak sağlanması, kentin merkezi ve dış bölgeler arasındaki ilişki olmuştur, şehir ve çevresi için bir mastır plan hazırlamış, hazırladığı bu planın uygulanması için bir mevzuat oluşturmuş ve de kent için birçok öneri ve plan üzerinde çalışmıştır.

Fakat Wagner'in çalışması da kabul edilmemiş, onun yerine yine Fransız şehir plancısı Henri Prost hükümet tarafından ideal bir plan hazırlaması için yeniden İstanbul'a davet edilmiştir (Bilsel, 2010: 105). Daha önceki yarışma davetini o dönemdeki görevi sebebiyle reddetmiş olsa da, bu teklifi tamamen geri çevirmemiştir. Prost, aynı zamanda "Büyüme ve Güzelleştirme Planları'nın kuramcısıdır"¹. Gül, o dönem için İstanbul'un durumunu ve Henri Prost'un İstanbul'a gelişini şu sözlerle anlatmaktadır (Gül, 2015: 124)

"1933'deki yarışmaya katılmayı reddeden Prost, o zamanlar nüfusunun neredeyse yarısını kaybetmiş, sayısız yangınlar geçirmiş, düşman orduları tarafından işgal edilmiş

¹ Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Pinon, 2010.

ve yeni rejim tarafından ihmal edilmiş olan İstanbul için bir imar planı hazırlama teklifini kabul etti.”

Prost'un İstanbul'a görev için gelişi öncelikle 1934 senesinde “Yalova Termal İstasyonu'nun planlanmasını etüt etmek üzere” davet edildikten sonrasına dayanmaktadır. Prost'un tercih edilmesinin nedenlerinden biri de daha önce yaptığı çalışmalar sayesinde Doğu kültürüne ve insanların karakteristik yapısına hâkim oluşudur (Bilsel, 2010: 106)

1934 yılına gelindiğinde kentlerin gelişmesi süreci devam etmektedir ve yönetim şeklinin belirlenmesi ve tatbiki ile ilgili olarak belediyelerin oluşturulması adına beş yıllık bir plan hazırlanmıştır. 1930 ila 1948 yılları arasında yaklaşık 240 kasabaya ait haritalar oluşturulmuş ve Anadolu'da yer alan kent ve kasabalar için 300 adet plan tamamlanmıştır (Gül, 2015: 106).

1935 yılı sonrası yapılan yatırımlar içinde bulunan ekonomik durum karşısında izlenen politika ile Aşar Vergisi yeniden gündeme gelmiş ve oluşan fazla ürünün (artı-ürün) çiftçiye bırakılmaması kararlaştırılmıştır. Banka destekli kredi sistemleri gözden geçirilmiş ve bu krediler genellikle tarımsal faaliyetlere destek amacıyla düzenlenmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 110-113).

Tekrar İstanbul'un kentsel planlaması sürecine dönecek olursak, Henri Prost 1935 senesinin yaz döneminde İstanbul'a gelmiştir, 21 Haziran 1936 tarihinde şehir planlamasından sorumlu kişi olmak üzere iki yıllık bir sözleşme imzalanmış, ancak 27 Aralık 1950 tarihine kadar da bu göreve devam etmiştir. Davet edildiği dönemdeki belediye reisi olan Muhittin Üstündağ ile bu sözleşmeyi imzalamış ve ilk nazım planı çalışmasını da Üstündağ döneminde hazırlamıştır. İstanbul'un yönetimi daha sonra Lütfi Kırdar'a geçmiş, Prost'un hazırladığı plan ise Lütfi Kırdar döneminde de aynı rota üzerinden ancak biraz gelişmiş ve ayrıntılı olarak devam etmiştir. Prost, şehrin bütününden ziyade onu parça parça incelemiş, Tarihi yarımada ve Beyoğlu planı için bir, diğer bölgeler içinse ayrı imar planları hazırlamıştır (Bilsel, 2010: 106-107; Gül, 2015: 125-126).

Bilsel'e göre (2010: 141); Prost İstanbul'un Avrupa Yakası'nın ulaşımı için üç arter belirlemiştir. Bunlardan biri “turistik yol” olarak ifade edilen Boğaz tepesindeki yerleşimlerin bağlantısını sağlamayı amaçlayan yol; ikincisi, “Nişantaşı'ndan başlayıp

Yıldız Parkı'nın üstünden Ortaköy'e ulaşan" bir hat; sonuncusu ise "Şişli-Büyükdere ve Beşiktaş-Büyükdere yollarının kavşağından başlayıp Belgrad Ormanı'na ve Kilyos Plajına yönelen üst yol"dur. Bu planın dikkat çekici yönlerinden bir diğeri ise Prost'un Haliç kıyılarını orta ve büyük sanayinin konumlanmasına açması olmuştur (İBB, 2009: 74). Pinon (2010: 73), Prost'un İstanbul'a yaklaşımını şu sözlerle yorumlamaktadır;

"Prost, tarihi İstanbul için yeni yolların açılışı, yeni donanımların, gerekirse yeni semtlerin oluşmasıyla büyük bir dönüşüm öngörmüştür. Kentsel dokulara kararlı bir biçimde, anıtlara ise saygıyla müdahale etmeyi düşünmüştü; zorlu iddaası da bu olmuştur."

Kentin büyüklüğü, geçirdiği yangınlar sonucunda değişen çehresi ve de hükümetin Ankara ile ilgili taleplerinden dolayı İstanbul'u geri planlara atma arzusuna rağmen İstanbul bir Avrupa kentidir. Prost'un amacı İstanbul'da boş olan arazilerde yeni semtler oluşturup, buraların inşası tamamlandıktan sonra eski semtleri yeni olanlara taşıyıp, eskiyi yıkmak, akabinde de eskileri yeniden yaratmaktır. Onun için ticari bölgeler ve yerleşim bölgeleri İstanbul'da zaten mevcuttur ancak sanayi bölgeleri mevcut değildir (Pinon, 2010: 76-77).

Prost yaklaşık 14 sene görevde kalmış olmasına rağmen oluşturduğu imar planı ve bu plan üzerinden önerdiği konular tam olarak hayata geçmemiştir. Yalnızca bir takım yol ve park yapım işleriyle bazı yıkımlar gerçekleşmiştir. "Prost'un planının tam olarak uygulanamamasının sebeplerinden biri İkinci Dünya Savaşı'nın yol açtığı maddi zorluklardır." Prost'un hazırladığı planlarda uygulanması istenen kalemler savaş koşullarında karşılanması güç, yüksek maliyetler gerektirmektedir. Bir diğer konu ise projelerin tamamlanmamış olmalarıydı. Gül (2015: 135-138), Prost'un hazırladığı çalışmanın uygulanamayışının sebebini şu sözlerle aktarmıştır;

"İkinci olarak, imar planının tasarı niteliğinde tamamlanmamış olması uygulanmasıyla ilgili zorluklara bir yenisini ekliyordu. Eldeki belgeler açıkça gösteriyor ki, planlanan yolların bir kısmı ne doğru tasarlanmış ne de tatbik edilebilir nitelikteydi. Özellikle de şehrin etkin topografyası her daim göz önünde bulundurulmamıştı, bu da bazı yolları yapabilmek için genellikle anlatımı zor ve bazen de gerçekçi olmayan geniş ölçekli ve gereksiz yıkımlara neden olmaktaydı. Bir diğer kusuru ise sağlam istatistiki veriden ve analizden yoksun olmasıydı."

1937 yılı itibari ile memur konutlarına devlet bütçesinde bir bölüm ayrılması istenmiştir (Gül, 2015: 151, Keleş, 2016: 490-491). Aynı dönemde gerçekleşen bir diğer gelişme ise kentlerin kendi kimlik özelliklerinin iktisadi açıdan değerlendirilmesidir. Mevcut potansiyel ve kültürel altyapı incelenerek bu kentlere yardımcı olabilecek ticaret borsalarının kurulması ve de 1938 yılında yine bu kentlere destek amaçlı olarak faaliyete geçen Toprak Mahsulleri Ofisi'nin, ihtiyacı değerlendirerek çiftçilere gerekli gördükleri ürün yatırımlarını sağlaması önemli atılımlardır. İzlenen stratejiler arasında ziraat ile ilgili eğitim veren ve tarımla uğraşan halkın konu ile ilgili daha da bilgilenebilmesine yardımcı olacak enstitülerin açılması da yer almaktadır (Çavuşoğlu, 2014: 114-115).

1939 yılına gelinmeden önceki son iki yılın, özel teşebbüsün özendirilmesini destekleyen yeni bir çalışma, Celal Bayar'ın başbakanlığı döneminde başlatılmıştır (Boratav, 2016: 67).

1939'da İkinci Dünya Savaşı'nın getirdiği ekonomik zorluklar savaşın içerisinde yer almamasına rağmen Türkiye'yi de etkilemiştir. İngiltere ve Fransa ile imzalanan Karşılıklı Yardım Antlaşması bir ittifak doğursa da Türkiye savaşın dışında, tarafsız kalmayı tercih etmiştir, fakat her ne kadar dâhil olunmamış olsa da jeopolitik konum ve siyasi ilişkiler sebebiyle Türkiye İkinci Dünya Savaşı süresinde tehlike altında yer almıştır (Tezel, 2015). Bu dönemde ekonomik kaynak darlığı ve bu kaynakların milli savunmaya ayrılmış olması toplumsal ve ekonomik açıdan gerekli altyapı yatırımlarını zorlaştırmıştır (Gül, 2015: 149-150; Keleş, 2016: 490). Türkiye Cumhuriyeti her ne kadar savaşa daâhil olmamış olsa da, yetişkin nüfusun büyük bir bölümünün her ihtimale karşı askere alınmış olması üretimde ciddi düşümlere ve ekonomide daralmalara sebep olmuştur ve netice olarak bu olumsuz koşullardan en fazla etkilenen köy halkı olmuştur (Çavuşoğlu, 2014: 110; Boratav, 2016: 83).

Bu dönemde yaşanan bir diğer konu gecekondur. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında, kentleşmenin hız kazanması ile birlikte gecekondur sorunu Türkiye'nin büyük kentlerinde baş göstermeye başlamıştır. Keleş'e göre (2015: 371) gecekondur toplumsal bir olaydır. Nitekim tarım ile geçimini sağlayan köy halkı, köylerdeki makineleşme ve iş gücünün azalmasıyla çözümü, kentlerdeki sanayi kuruluşlarında aramakta ve barınma ihtiyacıyla karşılaşmaktadır (Gül, 2015: 151; Keleş, 2016: 490-491). Göçmenler ilk etapta kente geldiklerinde kökenleri olan ve sahip oldukları toprağı kaybetmeden buradaki hayatı deneyimleyebilmektedir. Sonraki etapta ise, kente taşınmak için gerekli tüm ayarlamaları tamamladıktan sonra kısa süreliğine köylerine geri dönerek,

bu kez de ailelerini de yanlarına alarak kente göç etmektedirler (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 114-115). Devletin kent içinde ve kentin yakın gelişme alanlarında büyük toprakların sahibi olması, genişleyen kentler için neredeyse sınırsız sayılabilecek bir kaynak yaratmış, kentleşmenin ilk dönemlerinde kente göçen kitlelerin yerleşecekleri alanlar bu stoktan karşılanmış, geniş Hazine arazileri gecekondu yapımı için işgal edilerek kentsel gelişime açılmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 115).

Köyden kente göç edenlerin barınma ihtiyacı temelde devletin sorumluluğundadır, ancak kaynak kısıtlılığı sebebiyle ihtiyaç duyulan kadar konut sağlanamamaktadır. Bu soruna bir çözüm oluşturmak adına 1939 senesinde başlatılan bir uygulamayla konut kiralari belirli bir sınırı aşamayacak şekilde düzenlenmiştir (Gül, 2015: 151, Keleş, 2016: 490-491).

1940-1942 yılları arasında uygulanan iktisat politikaları varlıklı kesimi olumsuz etkilemiş, bu durum ise bürokrasinin siyasi gücünü zayıflatmıştır (Tezel, 2015). Boratav savaş sonrası dönemin siyasi ve iktisadi durumunu şu sözlerle özetlemiştir (Boratav, 2016: 84);

“1940 sonrasının darlık koşullarının bir yandan mevcut sınıf yapısıyla, öte yandan siyasi kadrolara ve yüksek bürokrasiye çok geniş yetkiler veren iktisat politikalarıyla birleşmesi, bu dönemde gelir dağılımında fevkalade önemli değişikliklere yol açmış ve bu dönüşümler savaş sonunun ekonomik, sosyal ve siyasi gelişmelerini büyük ölçüde biçimlendirmiştir.”

İthalatın, yani hammadde, ara malı ve yatırım malı diye nitelendirilen üretim öğelerinin de azalması 1940 – 1945 arası dönemini, üretim yapılan tüm kanalların ve milli gelirin düşmesi sonucuna itmiştir (Boratav, 2016: 88). İthal edilen malların dünya piyasasındaki arzı, savaş sebebiyle daralmıştır. Savaşın Türkiye’de yaşattığı iktisadi problemler özellikle dış ticaret tacirleri arasında büyük vurgunlara sebebiyet vermektedir.

Bunun yanı sıra yine bu dönemde vurgulanması gereken iki gelişmeden ilki "köy enstitüleri", diğeri ise savaşın son yılında bir müddet sonra kabul görmüş "topraksız ve az topraklı çiftçilere toprak dağıtımını" destekleyen Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu’dur. Öte yandan, Cumhuriyet’in yeni kentlerinde istediği üslubun yarattığı etkiler neticesinde Köy Enstitüleri’nin yanı sıra kentlerde Halkevleri, kırsal alanlarda ise

Halkodaları kurulmuştur.¹ Köy Enstitüleri'ni Boratav, “yoksul köy çocuklarının hem eğitimci hem de kırsal yapıyı modernleştirecek aktif aktörler olarak köye yerleştirilmesi.” olarak açıklamıştır. Dönemin yönetim kadroları tarafından kırsal kesim halkı, modernleştirebilecek bir proje, eğitilebilecek ve geliştirilebilecek bir halk olarak görülmektedir. (Çavuşoğlu, 2014: 110-111; Boratav, 2016: 93). Gül ise köy enstitülerini az önce sözü edilen köy halkını köyde tutma amaçlı politikanın bir aracı olarak göstermiştir. Yazar, köy çocuğunun daha farklı bir eğitimden geçmesi gerektiği için enstitülerin kurulduğunu, bu farklı eğitim anlayışının ise teoriden ziyade pratik bilgiye dayalı bir eğitim olması gerektiğini belirtmiş, bu amacın gerçekleştirilmesi için 1940 yılında üç yıllık bir deneme sürecinin ardından köy öğretmenlerinin yetiştirilmesi amacıyla enstitülerin bir tür özel eğitim kurumları olarak açıldığını söylemiştir (Gül, 2015: 107). Köy çocuklarının bir yandan köyün modernleşmesine destek olmaları, öte yandan da devlet için artı değer üretimine katkıda bulunmaları hedeflenmektedir (Çavuşoğlu, 2014: 131-135). Ancak köy enstitüleri ile ilgili tüm bu öngörülere rağmen hedeflenen sonuçlara ulaşılamamıştır. Küçük toprak sahibi köylünün yönetimle arasındaki ilişki zarar görmüştür. Bu durum köylünün toprak üzerinde yarattığı üretimi gücünü de zedelemiş, nihayetinde ortaya çıkan vaziyetin düzeltilmesi için de Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu düzenlenmiş, yine de yeterli olmamıştır (Çavuşoğlu, 2014: 110-111).

Devlet, 1940 yılında çıkarılan Milli Koruma Kanunu ile savaş sırasında ulusal ekonomi üzerinde tam denetim hakkı kazanmıştır. Aynı zamanda 1940 senesinde Varlık Vergisinin devlet kontrolünde, gayrimüslim iş adamları ile büyük çiftlik sahiplerine uygulanması, bu tacir ve iş adamlarının göçüne sebep olmuştur. Ve bu durum “İstanbul’da faaliyet gösteren Türk iş adamlarına büyük olanaklar” doğurmuştur (Gül, 2015: 151, Keleş, 2016: 490-491).

Dış ticarete savaş yıllarında uygulanan önemli bir müdahale de 1942’de çıkarılan "Varlık Vergisidir". Bu kanun ile Rum, Ermeni ve Yahudi işadamları hükümet tarafından güçsüzleştirilmiş, Müslümanların dış ticaretteki rolü ise arttırılmaya çalışılmıştır (Tezel, 2015). Amaçlanan kırsal alanlarda yaşayan kitlelerin yeni oluşturulan sanayi alanlarına

¹ Halkevleri ve Halkodaları, Cumhuriyet ilan edildikten sonra, ülkenin gelişimi için kararlaştırılan inkılaplar tam olarak ülkeye yayılamayınca, kentliden ziyade kırsal kesimin yaşam koşulları, izlenilmek istenen politikalarla uyumsuz bir seyir halinde olunca, kırsal kesimdeki halkın yeni politikaları desteklemesi amacıyla, mimari açıdan yeni dönemin üslup anlayışlarını taşıyarak, kentlerde ve kırsalda kurulmuş yapılardır. Halkevleri ve Halkodaları, 1950’li yılların başında DP tarafından kapatılmışlardır. (Çavuşoğlu, 2014: 131-135).

yerleşmesini sağlamaktır (Çavuşoğlu, 2014: 111). Bu durumda tüketim ve gelir düzeyinin düşmesi sonucuna karşı bir savunma tepkisi ve buhranın yarattığı durgunluğu aşmayı amaçlayarak dışa kapanıp buhranın iç yansımalarını sınırlamaya çalışılmıştır (Boratav, 2016: 59 - 81). Bu durum köylü halkın geçimini olumsuz yönde etkilemiş, sonuç olarak da hükümetin iktisat politikasında sanayileşmeye hız verilme çabalarında olumlu etkiler oluşmuştur (Tezel, 2015). İktisat politikaları açısından iki belirleyici özellik olarak; Korumacılık ve Devletçilik, bu dönemin ilk sanayileşme dönemi olarak nitelendirilmesini mümkün kılmıştır (Boratav, 2016).

Bu dönemde nüfusun büyük bir çoğunluğu köylerde yaşamaktadır ve ekonomik sıkıntılardan en çok köyde yaşayan halk etkilenmiştir. Gül (2015: 149-151), 1943'te Aşar Vergisi'nin yeniden alınmaya başladığını ve bu sistemin köylülerin elde ettikleri tarımsal üretimin yüzde onluk bir kısmını devlete ödemeyi zorunlu kıldığını ifade etmektedir. Bu değişimler, köylerdeki yaşam koşullarının kötüleşmesine sebep olmuş devletin vergi uygulamasındaki katı tutumu ve kolluk kuvvetlerinin kötü muamelesi halkta devlete karşı tepkiyi doğurmuştur (Gül, 2015: 149-150; Keleş, 2016: 490). 1944 senesinde ise memur konutları sorunu artık devletin meselesi haline gelmiştir (Gül, 2015: 151).

1944-45 yıllarında planlanan iktisadi gelişimi amaçlayan devletçi yatırım planı (sanayi ve altyapı yatırımları için) sebebiyle büyük bir dış finansmana ihtiyaç duyulmuştur. Amerika'nın bu dönemde mali kaynaklarını ve teknik donanımını başka ülkelere yardımcı olmak için kullanabilmesi ve yardımın kullanılabilceği ülkelerin araştırılması adına Yirminci Yüzyıl Fonu isimli bir kuruluş oluşturmuştur. Türkiye'nin bu finansman ihtiyacının sağlanması da Yirminci Yüzyıl Fonu'nun ilk çalışma alanı olmuştur. Çalışma gereğince askeri ve teknik alanda uzman bir ekip Türkiye'ye gelmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 144).

1945 yılından itibaren bir göç dalgası kenti hakimiyeti altına almaya başlamıştır. Bu durum kentin fiziki yapısını değiştirmeye başlamış, sonucunda ise açık ekonomiye geçiş süreci hız kazanmıştır. Özel sektör yatırımlarının konuya dâhil olması, ulaşım ve haberleşmedeki gelişmeler, İstanbul'u önemli bir çekim noktası haline getirmiştir. Zaman içerisinde kent, bu özellikleri ile ülke ekonomisinin en önemli noktası olma özelliği kazanmış, kurumlar ihtisaslaşmaya, sanayi ise kent dışına kaydırılmaya başlamıştır (İBB, 1995: 45).

Savaş sonrasında Sovyetler ile 1945 yılında yaşanan siyasi gelişmeler¹, Ankara'nın Amerikan desteğine başvurmasına neden olmuştur. Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ile yoğun siyasi ve iktisadi ilişkiler içerisine girilmiş, Amerikan yardımı ve kredilerine dayanan bir iktisat politikası başlamıştır. Bu politika savaş yıllarında güçlenen yerli varlıklı sınıfların, hükümetin devlet kapitalizmi ve müdahaleciliğe dayanan uygulamalarından ve radikalizm gösterileri yapan bir takım bürokratların devlet işleyişindeki gücünden rahatsızlık duymasına ve ABD ile gelişen yeni ilişkilerin sonucunda kendi içlerinde de bir takım siyasal değişiklikler yapmalarına kolaylık sağlamaktadır (Tezel, 2015).

Yine dönemin ekonomik koşullarına değinmek gerekirse, 1938 senesinde Mustafa Kemal Atatürk'ün vefat etmesi ve bunu izleyen II. Dünya Savaşı yıllarının sonuçları, dönemin siyasi iktidarının da değerlendirilmesine sebebiyet vermektedir (Çavuşoğlu, 2014: 112). Bütün bu gelişmelerden sonra tek partili rejimden çok partili rejime geçiş, 1946 yılında DP'nin kuruluşu ile bu dönemde gerçekleşmiştir .

Dönemin konut politikalarına bakıldığında 1946 senesinde Çalışma Bakanlığı tarafından kurulan İşçi Sigortaları Kurumu (SSK) ile işçi konut kooperatiflerine ve konut kredilerine, sigorta primleri desteği sağlanabilmesi gibi bazı sorumlulukların bu kuruma aktarılması istenmiştir. Aynı yıl gerçekleşen bir başka değişiklik, konut kredilerinde etkili bir role sahip olan Emlak ve Eytam Bankası'nın adının Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmesidir. Savaş sonrası dünyanın ekonomik yapısı ve siyasi durumu ile bütünleşmesi için bir takım reform hareketlerine girişilmiştir. Dışarıda ABD ve Avrupa ile savaş sonrasında güçlenen ilişkiler ve bu ilişkiler sonucunda iktisadi politikalarda oluşan değişiklikler, hükümetin sanayi sektörüne gösterdiği önemi azaltmıştır.

Savaşı takip eden yıllarda yaşanan tüm ekonomik zorluklardan sonra ülke çapında siyasi bir yenilenme baş göstermiştir. Tüm bu etkiler sonucunda ise Türkiye'de çok partili demokratik sisteme geçiş süreci başlamış ve devlet ekonomik ve sosyal politikalarda bir takım değişiklikler yapma adına girişimlerde bulunmuştur. Sözü edilen devlet yapısındaki değişiklikler, uzun süredir devam eden köycü tutumun yavaş yavaş değişmeye başlamasına sebep olmuştur. Bu durum, savaş sonrasında kentleşmenin ivme kazanmasına, nüfusun sanayide çalışan kısmının oranını arttırmasına ve gecekondulaşmanın başlamasına sebep olmuştur (Gül, 2015: 149-150; Keleş, 2016: 490).

¹ Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Tezel, 2015.

Gül'ün sözleriyle (2015: 153) “*Temmuz 1948’de Türkiye hem Avrupa Ekonomik İşbirliği Teşkilatı’na hem de Uluslararası Para Fonu’na resmen üye olmuştu ve meşhur Marshall Planı altında Amerika’dan gelen yardımın uygulanmasını kolaylaştırmak adına oluşturulmuş Avrupa Kalkınma Programı’na dâhil edilmiştir.*” Marshall yardımı tarımda insan gücünün yerini makinelerin almasını sağlamıştır. Bu durum kırsalda azalan işgücünün şehirlere yönelmesi ile neticelenmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 144).

Planın amacı; öncelikle Türkiye’yi kapsamayan bir nokta olarak Avrupa’nın yeniden gücünü toplamasını sağlamak, bir başka nokta Amerika’nın kendi iktisadi altyapısını kuvvetlendirmek arzusu ile bir kâr arayışı içerisine girerek potansiyeli olan ülkelerle ilişkilerini güçlendirmek ve son olarak da yoksulluğun ulaştığı boyut neticesinde doğan komünizmi yok etmek olarak açıklanabilir (Zürcher, 2000: 304).

Türkiye özelinde bakıldığı zaman, bu program neticesinde Türkiye’nin tarımsal üretiminin makineleşme ile artması ve Batı’ya bu ürünlerin dağıtılması, ucuz kredi sağlanması, karayolu ağlarının daha geniş ölçeklere ulaşabilmesi ve iç pazarı geliştirmesi, kırsalda oluşan istihdam açığının sanayiye yönelmesi ve “bir yandan üretici diğer yandan kentli tüketici haline getirilmesi” amaçlanmıştır. Yine bu dönemde ABD’ye ait Amerikan Export-Import Bankası’ndan kredi talebinde bulunulmuştur. Bu ve bunu izleyen kredi talepleri Ankara hükümetini ciddi oranda dış borçlanmaya ve yabancı yatırımlara önem veren bir politika izlemeye itmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 162; Gül, 2015: 152-153; Tezel, 2015). 20 Nisan 1948 tarihinde Amerikan Yardım Heyeti Kamusal Yollar Grubu ve Türkiye Bayındırlık İşleri Bakanlığı arasında bir sözleşme imzalanmış, bu sözleşme gereğince iki ülke heyetlerince uzun süreli bir otoyol çevresi düzenleme programı yürütülmüştür (Gül, 2015: 154; Keleş, 2016: 490-492).

Batı’dan sağlanan yardım, tarımdaki hızlı makineleşmeyi de tetiklemiş, kırsal bölgelerdeki traktör sayısını arttırmıştır. Kırsaldaki bu traktör artışı tarım alanlarında artık insan gücüne ihtiyaç duyulmamasına neden olmuş, akabinde büyük kentlere göç edilmesine sebebiyet vermiştir. Bu durum İstanbul’un bugünkü görünümünü tetikleyen zincirin ilk halkası olarak kabul edilebilir. İstanbul’un aldığı göçlerle, nüfusunun hızla artması, başta sözü edilen Prost’un imar planındaki eksik kısımları daha da öne çıkartmıştır. Gül bu durumu (2015: 154-155); “(ş)ehir birtakım dağınık ve parça parça yürütülen güzelleştirme projelerine şahit olduysa da, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra İstanbul’a akın eden yeni göçmenlerin barınma sorunları için herhangi bir plan

yapılmamıştı.” Diyerek aktarmaktadır. Yine Gül’e göre (2015: 155), bilhassa sur dışı bölgelerde gözlenen konut yetersizliği kamu arazilerinin yasadışı kullanımına ve buralarda yine yasadışı derme çatma konutlar yapılmasına sebep olmuştur. 1948 senesinde gecekonduları önlemeyi amaçlayan ilk yasa çıkartılmıştır. Bu yasa çıkartılıncaya kadar ise büyük kentlerde yaklaşık 25-30 bin kadar gecekondu yapıldığı sanılmaktadır (Keleş, 2015: 371-375). Dönemin siyasi durumu incelendiğinde ise DP’nin 22 Mayıs 1950 tarihinde iktidara gelerek DP Hükümeti dönemini başlatmıştır. Bu durum ise ülke içerisinde 27 sene içerisinde oluşmuş bir takım dengeleri değiştirmiştir. (Bilsel, 2010: 149; Gül, 2015-156).

İstanbul’un başkent özelliğini yitirmesiyle, varlıklı kesimlerin ve yöneticilerin ikamet ettikleri semtler de aynı şekilde önem kaybetmiştir. Süleymaniye, Fatih, Beyazıt ve Şehzadebaşı’nda yer alan büyük evlerin odaları kiraya verilmeye başlanmış veya bu konaklar yıkılmışlardır. Bunun yanı sıra ise bu dönemdeki üst gelir gruplarının yöneldiği Beyoğlu’nun önemi artmıştır. İBB’nin 2009 raporuna göre (74);

“1950’lerin öncesinde İstanbul’un merkezi iş alanı Çarşıkapı, Sirkeci, Eminönü ve Karaköy’ü kapsamaktadır. Beyoğlu’na yerleşen üst gelir grubuna yönelik ticaret ise Karaköy’den İstiklal Caddesi’ne kaymıştır”.

Henri Prost’un İstanbul’un Şehir Plancılığı görevi 24 Ekim 1950’de sona ermiştir. Bunun sebebi İstanbul’un değişen düzeni ve yönetim kadrolarıyla arasında güçlü bir iletişimin olamayışı ve planlarının bazı noktaları ile ilgili anlaşmazlıklar oluşmasıdır. Bilsel’e göre (2010: 148) Belediye Meclisi, Prost’un hazırladığı Anadolu Yakası’nın nazım planını dikkate almayarak, burada yer alan tüm alanları parsellere ayırmış ve 2 katlı konut yatırımlarına açık bir hale getirmiştir.

3.1.2 1951 – 1980 DÖNEMİ

Türkiye’de iktidarın değişmesi ve İstanbul’da Prost döneminin sona ermesi ile birlikte, Prost’un daha önce hazırlamış olduğu ancak uygulanmamış olan planlarının uygulanabilirliklerinin incelenmesi için bir komisyon kurulmuştur. Bu komisyon 1951 senesinde “Revizyon Komisyonu Raporu 1951” adıyla bir rapor hazırlamıştır. Gül’e göre komisyonun hazırladığı bu raporda, mevcut imar planı, yüzeysel olarak yorumlanmış, aynı zamanda “araştırma ve istatistiksel çalışmalardan, nüfus artışı, kenti bölgelere ayırma, ulaşım, barınma, sağlık, eğitim, sanayi siteleri, jeolojik ve meteorolojik veriler

ve ilgili hukuki imar maddeleri” gibi önem taşıyan konuların yoksunluğuna yer verilmiştir, bu denli ciddi konular yerine ise planların, kenti güzelleştirmek ve süslemek ile ilgili olduğu belirtilmiştir. 1952 senesinde; vazifesi, imar planlarının hazırlanma sürecinde danışmanlık yapmak olan, İstanbul Belediyesi ile işbirliği içinde çalışması istenen, İstanbul Daimi Komisyonu isimli yeni bir komisyon kurulmuştur (Gül, 2015: 169).

Bu sırada, yine 1952 senesinde, Türkiye NATO üyesi olarak kabul edilmiştir. Bu durum, ülkenin global platformdaki yeri için büyük önem taşımaktadır. Çünkü NATO üyesi olmak demek, ülkeye yönelik herhangi bir saldırı durumu halinde, bu saldırının diğer üye ülkelere de yapıldığının kabul edilmesi anlamına gelmektedir (Sabah Gazetesi, 2016).

1953 senesine gelindiğinde; Şubat ve Haziran aylarında, İstanbul Daimi Komisyonu, İstanbul’un o dönemki durumunu değerlendiren iki rapor daha hazırlamıştır. Daha önceki Geçici Komisyon’dan edinilen bilgilerle Daimi Komisyon ayrıntılı bir haritanın hazırlanmamış olması ve analitik çalışmaların eksikliği konularını vurgulamıştır (Gül, 2015: 169-170). Bunun akabinde *izinsiz yapıları* ilgilendiren ikinci yasanın çıktığı tarihe kadar, gecekonduların sayısı 80 bine varmış durumdadır (Keleş, 2015: 371).

Yine 1953 yılı için ülkenin ekonomik durumuna bakıldığında ise, tarımın ülke ekonomisi için çok önemli bir güç olduğunu düşünen DP ülkenin iktisadi olarak kalkınması adına bu alana önem vermiştir. Bunun sonucunda da tarım alanındaki teknolojik gelişmeleri desteklemeye özen göstermiştir. Çiftçiler için ucuz kredi imkânları oluşturmaya çalışmış ve tarım ürünlerine devlet katkısı sağlamak istemiştir. Neticede ise ülkenin “büyük bir tahıl ihracatçısı” haline gelmesi amaçlanmıştır. Yaşanan makineleşme ve ulaşım ağındaki gelişmelerle Anadolu köylüsünün diğer köy ve kentlerle arasında bir iletişim ağı oluşmuştur (Gül, 2015: 159-160).

Ekonomi ve sanayi alanlarında oluşan bu gelişmelerin ardından, yani ulaşım ve iletişim imkânlarının artması, köy ölçeğinde tarımda uygulanan makineleşme politikaları ile nüfus hareketinde değişimler gözlemlenmektedir. Artık tarımda insan gücüne çok fazla ihtiyaç kalmaması, birçok şeyin makinelerle çözülebiliyor olması tarımdaki iş olanaklarında kısıtlamaya sebep olmuştur. Bunun üzerine bir de köylünün kentle olan iletişiminin kuvvetlenmesi de köylerdeki istihdamın, kentlerdeki sanayiye kaymasına sebep olmuştur. Bu da köylünün kentlere göç etmesi ve kent nüfusunun gün geçtikçe artması anlamı taşımaktadır.

Kentlerde yaşanan hızlı göç, buralarda yaşayan ve buralara göç edenlerin barınma ihtiyacını katlamıştır. Yine 1953 senesinde “izinsiz yapıları” ilgilendiren ikinci bir yasa çıkartılmıştır. Bu yasa çıkıncaya kadarki süreçte ise kentlerdeki gecekonduların sayısı 80.000’e varmış bulunmaktadır (Keleş, 2015: 371-372).

1954 yılında ithalatta yaşanan gerileme, sanayileşme sürecinin başlamasına, DP’nin kamu yatırımlarını genişletmek durumunda kalmasına sebep olmuştur. Bu yıllar düzensiz kentleşme ve gecekondulaşmanın tırmandığı yıllar olmuştur (Boratav, 2016: 110). Ekonomik açıdan incelendiğinde yurtdışından ithal edilen malların, ülke sınırları içerisinde de üretilmesini sağlayacak sanayileşme hareketinin yani “ithal ikameci sanayileşmenin” artırılması adına 1954 senesinde bir takım kararlar alınmıştır. Bu kararlar, sanayileşmenin teşviki için ithalatın kısıtlanmasını sağlamaktadır. Işık ve Pınarcıoğlu’na göre “ithal ikamesinin temeli, iç piyasa etrafında toparlanan ulusal ekonomidir” (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 99).

Kent planlamasına gelindiğinde, Türk plancılarının hazırlığına devam ettiği yeni planlar için Komisyon yabancı uzmanların desteğini almak istemiştir. Savaşın son yıllarında büyük Londra Planı’nın müellifi olarak görev yapmış olan ünlü bir şehir tasarımcısı Sir Patrick Abercrombie, 1954 senesinde Müşavirler Heyeti’ne çalışmalarında tavsiyelerde bulunmak üzere İstanbul’a çağırılmıştır. Abercrombie hazırladığı raporda kentin detaylı bir analizinin gerekliliğinden ve haritaların güncellenmesinin öneminden bahsetmiş, mevcutta Müşavirler Heyeti’nin izlediği yolun da doğruluğunu teyit etmiştir. Ancak bu geçici ve daimi komisyonlar ve hazırlanan raporlar 1950’li yılların başında İstanbul’da gerekli görülen değişimleri sağlayamamıştır (Gül, 2015: 170-171). Sonuç olarak, birçok rapor hazırlanmış, birçok tespit yapılmış ama detaylı olarak uygulama adına bir ilerleme kaydedilememiştir.

Aynı yıl, Avrupa Yakası için hazırlanan sanayi planı kapsamında, “*Mecidiyeköy-Levent, Mecidiyeköy-Şişli, Bomonti ve Kasımpaşa-Kağıthane arasında kalan kesimler sanayiye açılmıştır.*” 1955 senesinde ise İstanbul Sanayi Planı yürürlüğe sokulmuştur. Buna göre; Haliç’in sanayi dönüşümü bir bakıma durmuş, Topkapı-Rami ve Levent’in yeni sanayi alanları olduğu gözlenmiştir. 1950’lerin ikinci yarısına kent Avrupa Yakası’nda batıda Yeşilköy’e, kuzeyde ise Levent’e doğru yayılmaya başlamıştır (İBB, 2009: 75).

Bu dönem iktisadi açıdan değerlendirildiğinde, 1954 yılından 1961 yılına kadar geçen sürede ve yaşanan olaylarda dış dengenin liberal rejimlerle sağlanamayacağı sonucuna varılmıştır. 1954 yılında uygulanmaya başlanan dış ticaret rejimi ile iktisat politikalarına yeni kontrol ve sınırlamalar getirilmiştir (Boratav, 2016: 111-112).

1954 senesindeki siyasi ortama bakıldığında ise yapılan seçimlerde ülkeyi yönetecek parti olarak 1950 yılındaki gibi DP seçilmiştir (Gül, 2015: 161).

Bütün bunların yanında İstanbul'un nüfusu hızla artmaya devam etmiş, yollardaki motorlu taşıtların oranı ciddi oranda yükselmiş, gittikçe çoğalan göçmenlerin yaşadığı konut sıkıntısı şehrin çeperlerinde gecekonduların artmasına¹ sebep olmuştur (Gül, 2015: 172). 23 Eylül 1956'da yeni imar hareketi, yıkımların başlamış olmasına rağmen Adnan Menderes tarafından resmi olarak duyurulmuştur. Yeni planlarda amaçlanan konular, *“trafik sıkışıklığını azaltmak, mevcut sokak dokusunu yeniden düzenlemek, büyük camilerin çevresindeki binaları yıkmak, yeni caddeler yapmak ve yabancı ziyaretçiler için İstanbul'un cazibesini arttırmak”* (Pinon, 2010) olarak sıralanmıştır. Konutlar için de bir politika geliştirilmek istenmiştir. Dönemin başbakanı Adnan Menderes'e göre arsa arzının yeterli olmayışı gecekonduların sorununa sebep olmuştur ve bu sorun, hükümetin yeni yerleşim alanları yaratmak için satışa çıkacak arsa sayısını arttırmak ile hükümetin çözülebilir (Bilsel, 2010).

1957 senesinde İstanbul genelinde yer alan gecekonduların sayısı 8.500 adettir ancak, 1957 senesine gelindiğinde ise Zeytinburnu'nda 60.000 kişinin yaşadığı ve 26.000 konutun bulunduğu saptanmıştır. İlk göç dalgasıyla gelen kesimler Haliç ve sur dışına yerleştirilen sanayi bölgelerinin etrafında konumlanmışlardır, Kağıthane ve Zeytinburnu ilk gecekonduların mahallelerinin temelleri olarak görülmektedir (İBB, 2009: 74-75)

Aynı sene İstanbul Belediyesi tarafından bir talimatname çıkartılmış ve daha önce var olan *“yaklaşık 50 adet planlama yönetmeliği ve hukuki belgelerin yerine getirilmiş ve arazi istimlak için daha esnek”* yeni bir İstimlak Kanunu mecliste onaylanmıştır. Yine bu mevzuatlar Başbakan'a imar programını başlatma yetkisi tanımıştır. İmar planlarının teknik kısımları için dört adet büro oluşturulmuş, bunlardan bir tanesi daha önce Hannover ve Münih kentleri için çalışmış olan Alman Profesör Hans Högg liderliğinde,

¹ 1950'lerde başlayan ve 80'ler boyunca devam eden gecekondulaşmayla ilgili ayrıntılı bir okuma için bkz. Işık ve Pınarcıoğlu, 2001.

“kentin mükemmel turistik öğelere ihtiyaç duyduğu ve modern bir trafik sistemi için geniş yolların gerekliliği, hızlı nüfus artışının göz önüne alınarak yeni bir yol ağı oluşturulması” önerilerini sunmuştur. Bir diğer büro Belediyenin İmar Müdürlüğü bünyesinde, mimarlar ve mühendisler gibi teknik elemanlardan oluşturulmuştur. Üçüncü büro Karayolları Genel Müdürlüğü bünyesinde, dördüncü büro ise Bayındırlık İşleri Bakanlığı dâhilinde, İller Bankası bünyesinde İstanbul’da 1958’de hazırlanacak imar planlarını yürütmek, belediyelere yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. Bankanın danışmanlığını İtalyan şehir planlama profesörü Luigi Piccinato üstlenmiştir. Bir Amerikan Şirketi İller Bankası tarafından imar planına, hazırladıkları Boğaz Köprüsü projesi ile dâhil edilmiştir (Gül, 2015: 204-205). 1958’de İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur (Keleş, 2016: 490-492).

Yine iktisat politikalarına döndüğümüz zaman 1954 senesinde dış ticaret rejimine ve iktisat politikalarına getirilen sınırlamalar, 1958 yılına kadar her yıl Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılan kararnamelerle kontrol altında tutulmaya çalışılmıştır. Serbest rejimin mevcut dış açıkları büyütmüş olması böyle bir dış ticaret rejiminin gündeme gelmesine sebep olmuştur. Yine bu dönemde milli gelirin büyüme hızı diğer dönemlere göre düşüş göstermiştir. 1958 ve 1959 yıllarında iç ticaret hadlerinde tarım aleyhinde bir dönüş yaşanmıştır (Boratav, 2016: 112-114).

1960 yılına gelindiğinde İstanbul’un nüfusu 1.680.000’e ulaşmıştır. Kentleşme hızı belediyenin kontrolündeki alanların dışına taşmış, bu durum yeni belediyelerin oluşmasına sebep olmuştur. “Sanayi alanları çevresinde oluşan ilk yapılanmalar, giderek her sektörden, düşük gelirli halk tabakasının yerleşme alanlar haline gelmiştir” (İBB, 1995: 51).

1960 yılında İstanbul artık geniş bulvarlara sahip bir kenttir ve Uluslararası Üslup tarzında bir mimari anlayış kentte ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu üslubun en önemli örneği 1951-1955 yılları arasında Skidmore Owings, Merrill ve Sedat Hakkı Eldem tarafından tasarlanmış Hilton Oteli ve 1953’te Nevzat Erol’un tasarımıyla Belediye Sarayı olarak gösterilmektedir (Gül, 2015: 206-207). 1960 senesine gelindiğinde, 1953 senesinde 80.000 olan gecekondu sayısı 240.000’e çıkmıştır (Keleş, 2015: 371-372).

1960 senesinde gerçekleşen belki de en önemli olay 27 Mayıs 1960 askeri darbesidir. Asker DP’yi esasında ilk başlardan beri desteklememiş, değişen bu siyasi ortam da iktidarla aralarındaki ilişkiyi daha da huzursuz hale getirmiştir. Bu durum çok ciddi bir

siyasi ayrışmayı doğurmaya başlamıştır ve gittikçe tırmanan gerginlik darbe ile sonuçlanmıştır (Gül, 2015: 176).

1950'lerin ikinci yarısında Kore Savaşı sonrası tarım ürünlerinde azalan uluslararası talep ve piyasalardaki fiyat düşüklüğü DP'yi ekonomik zorluklarla karşı karşıya getirmiş ve 1960'a kadar geçen sürede devletin borcunda muazzam bir büyüme gözlenmiştir (Gül, 2015: 174-175). İthal ikamesi kavramı yine 1960 senesinde gerçekleşen darbeden sonra kurumsal bir kimlik kazanmıştır. Işık ve Pınarcıoğlu'na göre (2015: 99) bu kurumsallaşmanın “yasal ve idari çerçevesi” de bu yıllarda oluşmuştur.

1961'e gelindiğinde, darbeyle beraber TBMM kapatılmış, Cumhurbaşkanı, Başbakan ve kabinedeki diğer bakanlar tutuklanmıştır. Duruşmalar 15 Eylül 1961'de Celal Bayar ve Adnan Menderes'de dâhil olmak üzere 15 DP üyesi için idam kararı verilmesiyle sonlanmıştır. İstimlak Yolsuzluğu Davası DP hükümetine karşı açılan 19 davadan bir tanesi olup, gerekçe olarak uygun bir tazminat ödemedi, “vatandaşlardan zorla imza alarak İstanbul'un imarı amacıyla özel mülklerin yasa dışı istimlaki; İşçi Sigortaları Kurumu gibi pek çok devlet kurumunu yeni yapılmış bulvarların yanı başındaki arazileri satın almaya zorlama; Beşiktaş'taki Zirai Donatım Kurumu binalarının yasadışı yıkımı ve Ataköy Konutları ile ilgili yolsuzluk” gibi konular gösterilmiştir. Milli Birlik Komitesi üç parti üyesinin idamını onaylamıştır. Maliye Bakanı Hasan Polatkan, Dışişleri Bakanı Fatin Rüştü Zorlu 16 Eylül 1961 tarihinde, Başbakan Adnan Menderes ise 17 Eylül 1961 tarihinde idam edilmiştir (Çavuşoğlu, 2014: 146-154; Gül, 2015: 176).

İdamlardan sonra gerçekleşen süreçte bir anayasa değişikliği gerçekleşmiştir. Yeni anayasada, yani 1961 Anayasası'nda toprak reformlarının yeniden gündem maddesi haline geldiği ve konut politikalarında da bir iyileştirmeye gidilmek istendiği gözlenmektedir. Nitekim 1961 Anayasası ile devletin sorumlu olduğu görevlere yenileri eklenmiş, Anayasa'nın 29. Maddesine göre, yeni konut politikalarının geçim sıkıntısı çeken ailelerin sağlık koşullarının da düşünülerek uygulanması istenmiştir. Dünyanın ve dünyayla birlikte Türkiye'nin içinde bulunduğu yeni, olumsuz iktisadi koşullar geçim sıkıntısı çeken bu ailelerin oranını arttırmaktadır ve Anayasa'ya göre “*barınma sorunu, sağlık hakkının bir parçasıdır*” (Çavuşoğlu, 2014: 145; Keleş, 2016: 492). Devletin bu konuda izlediği yol, ihtiyaç sahipleri için, onların koşullarını dikkate alan konutlar hazırlamak olmuştur. Öncelik ise maddi olarak kısıtlı ailelere verilmiştir.

Yine bu dönemde bazı arazilerin kamulaştırmaya açılması ve bu arazilerin fiyat politikalarının arazinin gerçek karşılığına denk gelmesi ve bunun peşin olarak temin edilmesi kararı uygulamaya geçirilmiştir. “*Bu durumda, kamu kuruluşları gerçek karşılık adı altında, arsa pazarındaki sürümdeğeri geniş ölçüde temel alan yüksek kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalmışlardır*” (Keleş, 2015: 308-310).

Konut kiralarına getirilen sınırlama ise, biraz Milli Koruma Kanunu’nu ve biraz da ülkenin ekonomik koşulları sebebiyle 1963 yılına kadar devam etmiştir. Bu geçişten sonra öncelik, gecekondulara verilmiştir. Bu konuyla ilgili bir takım yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemeler bina yapımının özendirilmesi ve teşvik edilmesi ile ilgili, yeni yapılan konut yapılarının yaklaşık on seneye kadar bina vergilendirilmesinin dışarısında tutulması ve işçi konutları konusunda çeşitli gelişmeler sağlanması ile ilgilidir (Gül, 2015: 151, Keleş, 2016: 490-491).

İstanbul’un kentleşme süreçleri üzerindeki en önemli aktör belki de 1961 senesinde kurulan Devlet Planlama Teşkilatı’dır (DPT). DPT’nin esas görevi planlama, kalkınma gibi toplumsal konularda devlete destek vermek olmuştur. Çalışmaları; kentleşme, konut ve gecekondular kavramları üzerine olmuştur. Bu konular üzerine hazırladıkları çalışmalarda ise tespit ettikleri konut sorunları ve bunlarla ilgili izlenecek yolları belirli ilkeler ışığında ve hazırladıkları beş yıllık planlarla açıklamışlardır (Keleş, 2015: 345-347).

Bu planlardan ilki olan *1. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1963-1967 yılları arasında kapsamaktadır. Bu planın kentleşme politikası, esas olarak, büyük kentlerin gün geçtikçe daha da büyümesi ile alakalıdır. Kentleşme politikası adına tercih edilen durum, kentlerin sahip oldukları istihdamla uyumlu bir büyüme göstermesidir. Bu planda detaylı bir kentleşme politikası olduğu söylenememektedir. Ancak bölgelerarası denge konusu önem taşımaktadır. 1. Kalkınma Planı’nda konut konusu ve yaşanan konut problemleri dikkatle incelenmiştir ve kalkınma için önemli bir konu olduğu düşünülmektedir. Standartların saptanması için SSK ve Emlak Kredi Bankası yetkilendirilmiştir. (Doğan, 2013: 217; Keleş, 2016: 83). Uygulamalara gelindiğinde, yatırımlar konusunda önceliğin geri kalmış bölgelere verilmesi, yani sanayi kuruluşlarının yerleşiminde seçilecek noktaların birbirine denk bölgeler arasında daha az gelişmiş olanı üzerinde yoğunlaşılması söz konusu olmuştur. Bunun yanı sıra sağlık hizmetlerine, anayasada değinilmiş ve topluma böyle sunulmuştur. Yine az gelişmiş bölgelere hizmet sağlanması adına bu bölgelerde çalışmaya gidecek personelin maaşlarına zam uygulanmıştır.

Böylelikle bu bölgelerde çalışmak özendirilmek istenmiştir. Ayrıca gelir vergisi yasası ile ilgili de bir takım uygulamalar yapılmıştır. Örneğin 8 Mayıs 1963 tarihinde yasada yapılan bir değişiklik ile az gelişmiş bölgelere yatırım yapmak isteyenlere bir vergi indirimini uygulanması sağlanmıştır, bu uygulamayla özel kesimdeki yatırımcıların, yatırım yapmayı düşündükleri konut imalatlarında, belirlenen standartları aşmalarını engellenmesi amaçlanmıştır. 1966 senesine gelindiğinde ise “çevre kalkınması” kavramı, “bölge planlaması yerine kullanılmaya başlanmıştır. (Keleş, 2016: 382).

Sonuç olarak 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda amaçlanan konular daha aktif bölgelere yapılacak yatırımların artırılmasını hedef alarak, konut yatırımlarına verilecek desteğin Gayri Safi Milli Hasıla ve sabit sermaye içerisindeki öneminin belirlenmesi yönündedir. Ancak gerçek hayatta beklenenden daha farklı bir durum oluşmuştur. Özel girişimci, konuta yatırım yapmanın geri dönüşünün faydalı olduğunun farkına varmış, planın sanayi ve benzeri için olan kısımlarında aksamalar görülse de, konut kısmında neredeyse hiç bir problem veya erteleme yaşanmamıştır (Keleş, 2016: 288).

Vergi indirimleri konusunda ise, herhangi bir krediye başvurmada, bireysel konut yatırımlarında hiçbir yaptırıma ya da ön koşula uyulma zorunluluğu bulunmamaktadır. Dolayısıyla vergi yoluyla izlenen strateji, lüks konut imalatçılarının yatırımları üzerinde çok fazla tesir etmemiştir. “Konut yatırımları için, tüm yatırımların %20’sini aşmama zorunluluğu” bulunmaktadır ancak bu oran beklenildiği değerler ölçüğünde kalmamış, yüzde olarak bu değerleri aşmıştır. Aynı zamanda bu planın uygulandığı yıllarda bireysel kredi talebi oluşmuştur (Keleş, 2016: 492). Yine bu senelerde konut yatırımlarında ciddi artışlar gözlenmiştir. Ancak bu artışlar dahi, barınma koşullarını iyileştirmek adına yeterli olamamıştır. Gecekondulaşma ise daha büyük bir ivme kazanmış durumdadır (Keleş, 2015: 289). Bu planda uygulandığı görülen bir diğer konu ise tarım dışı sanayi yatırımlarıdır. Birçok yerli ve yabancı sanayi şirketinin bu yıllarda çeşitli bölgelerde fabrikalar kurduğu gözlenmektedir (Doğan, 2013: 217 -218).

Uygulanan konut politikalarında, stratejik çıkış noktası konutların ebatları ile ilgilidir. Planlı kalkınma dönemlerinin başlangıcı olan 1964 senesinde ve sonraki yıllarda uygulanmak istenen kalkınma planlarında toplumsal konut ile ilgili konulara yer verilmiştir. Bu konutların yapımında halktan destek beklenmiş ve bir takım vergi ve kredi çalışmalarıyla da bu durum kolaylaştırılmak istenmiştir. Halk konutu kavramının standartları yeniden düzenlenmiştir (Keleş, 2015: 270).

Bu dönem içerisinde toprak mülkiyeti kavramı ve toprağın metalaşması ile ilgili izlenen politikalara bakıldığında devletin kentleşme konusunda daha sakin bir tutum izlediği görülmektedir. Gecekondulaşma aynı süratle devam ederken, imarlı alanlardaki apartmanlaşma kentsel mekânın biçimlenişini değiştiren ikinci olgu olmuştur. 1965 senesinde yasal hale gelen “Kat Mülkiyeti Kanunu”¹ ile apartmanlaşmayı yasalaştıran ilk düzenlemedir. Böyle bir düzenlemeye gidilmesinin sebebi ise gecekondulaşma ve yap-satçılığa karşı izlenen tutumdur. Bu yasayla İstanbul’da kentsel alanlarda bulunan arsaların değeri büyük oranda yükselmiştir. İBB’nin 2009 senesinde hazırladığı rapora göre (76); *“inşaat sektörü en canlı dönemlerinden birine girerken, önce boş alanlar; daha sonra yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları apartmanlarla dolmuştur.”* Gecekondulaşmaya karşı ilk yasa ise 1966 senesinde 775 Sayılı Kanun² olarak yayımlanmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 112). Bu yasada gecekondu; “imar ve yapı yasalarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahiplerinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar” olarak açıklanmaktadır (Keleş, 2015: 365).

Kentsel rant ve maliyetler artında, büyük sanayi çözümü kent çevresine yönelmekte bulmuştur. Bu eğilimin bir takım özendirme çalışmalarıyla desteklenmesi Yakacık-Tuzla-Çayırova-Gebze hattının sanayi kuruluşları ile dolmasına sebep olurken, Kartal-Maltepe’deki sanayi bölgeleri de bu durumdan etkilenmiştir. Kentin Anadolu Yakası büyük ölçüde gelişirken, Avrupa Yakası’nda Zeytinburnu ve Bakırköy odaklı olan sanayi bölgeleri Sefaköy, Halkalı ve Firuzköy’e, Eyüp-Rami-Gaziosmanpaşa’dan kuzeye, yani Küçükköy, Alibeyköy ve Kağıthane’ye kaymıştır. Şişli’den Maslak’a yönelen Büyükdere Caddesi üzerinde, batıda ise bir başka sanayi alanı yine bu dönemde meydana gelmiştir (İBB, 2009: 76).

Tekrar kalkınma planlarına dönecek olursak, 1. Beş Yıllık Planı, 1968 – 1972 yıllarını kapsayan 2. *Beş Yıllık Kalkınma Planı* takip etmiştir. Kentleşme ile ilgili izlenecek politikalar, bu planda daha anlaşılır olarak açıklanmıştır. Ülke ekonomisinin, toplumun kalkınmasının ve sanayi hareketlerinin sebep olduğu kentleşme, “desteklenmesi gereken bir olgu ve ekonomiyi iten bir güç” olarak yorumlanmaktadır. Esasında, bu planın ilk planla neredeyse aynı olduğu ancak biraz daha ayrıntılı olduğu söylenebilmektedir. Uygulamalarda, yatırımlar beklenen ve istenen oranlara ulaşamamış, işsizlik

¹ Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

² Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

gözlemlenmiş, bunun yanında çalışma şartları da işçiler için yeterli ve uygun olamayınca, yurtdışında çalışma meselesi popülerlik kazanmaya başlamıştır. Kentleşme herkes tarafından arka çıkılması ve özendirilmesi gereken bir konudur ve 2. Beş Yıllık Plan'da en çok bu konu önem taşımaktadır. Büyük kentlerin ehemmiyeti, bu durumun kullanılması ve hatta bu kentlerin daha da gelişmesi iktisadi açıdan ve toplum için gerekli görülmektedir. 2. Plan, 1. Plan'dan en çok bu konuda farklılık göstermektedir. Bölgeler arasındaki kalkınmanın dengeli olması istenmekte; “İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gelişmiş bölge merkezleri olarak benimsenmektedir” (Keleş, 2016:83-85).

İzlenen politikalar da 1. Plan ile hemen hemen yolu takip etmektedir. Bu planda yalnızca kentleşmeye bir ivme kazandırılması gerekliliği düşünülmektedir. Bir az önce de sözü edildiği gibi takip edilen politika daha çok bölge merkezlerinin büyümesi ile ilgilidir. Keleş bu durumu şu sözlerle aktarmaktadır (Keleş, 2016: 382-384);

“Kamu yatırımları bu bölge merkezlerine yoğunlaştırılacak, iktisadi faaliyetleri az gelişmiş bölgelere yönelmek için kamunun yapacağı iktisadi yatırımlara bu anlayış içinde yer seçilecek, özel sektörün sanayi yatırımlarını az gelişmiş bölgelere çekmek için kullanılacak vergi indirimi, kredi imkânları ve organize sanayi bölgeleri gibi teşvik araçları geri kalmış bölgelerdeki bu merkezleri çekici kılacak şekilde kullanılacaktır.”

Neticede ise gerekli şartlar sağlanmadan bir politika başlatıldığı, bu politikanın da az gelişmiş bölgeleri güçlendirmek amacıyla uygulanmak istendiği ve bu sebeple de yatırımların buraya yönlendirilmesi çalışmalarının yapıldığı bilinmektedir. Ancak mevcut altyapı ve hizmetlerin çok olduğu yerlerde oluşan harici kullanımlar hesaba katılmadığı ve bu konuda bir fayda sağlanamadığı için tamamlanamamıştır. Maddi açıdan kamunun yardım ve yatırımları ile az gelişmiş bölgelerde gözlenen ilerleme yeterli olmamıştır. Bunun sebebi ise, “bunların işlev, zaman ve mekân tutarlılığı içinde götürülmemesi” olarak açıklanabilir. Bu çalışmaların tamamı ciddi oranda mali bir yitime de sebep olmaktadır. Bir önceki planda olduğu gibi vergi indirimi yine bu planda da devam etmektedir. Kentler arasında bir öncelik sırası oluşturulmuştur ve 2001 yılında “kalkınma öncelikli il” statüsüne dâhil olan 49 il saptanmıştır. Bu illerin neredeyse tamamı Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yer almaktadır. Ancak bu politikalar bir süre sonra politikacıların kendi bölgelerinden rahatlıkla oy toplayabilmek için, o bölgelerdeki illeri listeye dâhil ettikleri bir hal almıştır (Keleş, 2016: 382-384). Bu kalkındırma politikaları “petro-kimya, çimento, makine ve cam” gibi sanayi

işletmelerinin bu bölgelere yerleştirilmesi, bu konular üzerine yapılan yatırımlar ve kırsalın desteklenmesi ile bir başarı elde edebilmiştir (Doğan, 2013: 218).

1970 senesine gelindiğinde, Organize Sanayi Bölgelerinin durumu öncekilerden daha yoğun ve onların uzantıları halini almıştır. “mevcut işyerleri yenilenme yoluyla yoğunluklarını artırmış, bu durum, başta Tarihi Yarımada olmak üzere eski kent dokusunun yaşadığı alanlardaki tarihi ve kültürel kimliği oldukça tahrip etmiştir” (İBB, 1995: 51).

Bu dönemde büyük nüfus yığılmalarının etkisinde olan İstanbul’un karşılaştığı en önemli mekânsal yenilik Boğaz Köprüsü olmuştur. Boğaz’ın iki yakasını birbirine bağlayan bu köprü ve onu destekleyen çevre yolları ile kentin transit taşımacılık vazifesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır. Ancak hızlı büyümenin yol açtığı koşullar ile köprü kısa zamanda kentin en önemli ulaşım arteri haline gelmiş, özel araç kullanımının artması kentin merkezinden uzak bölgelerin yerleşime açılması konusunda etkili olmuştur. Önceleri batıda Yeşilköy, kuzeyde Büyükdere ve Sarıyer, doğuda Bostancı, Suadiye ve Adalar kentlilerin yazlık amacıyla kullandıkları alanlardı, bu dönemde bu alanlara batıda Kumburgaz ve Silivri, Doğuda ise Dragos, Bayramoğlu, Yalova ve Çınarcık da eklenmiştir (İBB, 2009: 77).

3. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973-1977 yılları arasında uygulanmıştır. Plan, büyük kentlerin hızla artan nüfus yoğunluğunun önüne geçmek arzusu taşımaktadır. Çünkü büyük kentlerde yaşayan toplulukların, lükse olan yatkınlığının boyutu ve dönemin şartları için gerekliliği, ülkenin durumu için çeşitli olumsuzluklar doğurmaktadır. Bu alışkanlıkların gün geçtikçe, tüketimi, önlenmesi zor bir noktaya taşıdıkları ve bir takım sanayi yatırımlarını engellediği düşünülmektedir. Bu plan diğer iki plandan coğrafi ölçek anlamında farklılık göstermektedir. Bölgelerarası dengesizliklerin herhangi bir uğraş veya çalışma gerekmeden çözüleceği inancı hâkimdir. Dolayısıyla bazı bölgeler için yapılan plan çalışmalarından ve hazırlanan planların ölçeğinin tüm bölgeyi kapsamı politikasından vazgeçilmiştir. Bunun sebebi, bu durumun “planların bütünlüğü ilkesine” aykırı olduğu inancıdır. Yine bu dönemde “Kalkınmada Öncelikli Yörelere Dairesi” isminde bir birim kurulmuştur (Keleş, 2016: 85).

Bu plan önceki planlardan bölgelerin kalkındırılması açısından ayrılmaktadır. Stratejik anlamda, daha önce uygulanan planların geri kalmış bölgeler üzerinde izledikleri, onların belirlenmesi ile ilgili politikalara, bu planda bilimsel olarak yaklaşmakta ve bu

bölgelerin bilimsel yöntemlerle belirlenmeleri istenmektedir. Kalkınmaya elverişli olan bölgelerde, uzun vadede neler yapılabileceği saptanarak, bu bölgelerde amaçlanan çalışmaları tespit etmek ve akabinde uygulanacak politikaların bu veriler ışığında belirlenmesi istenmektedir. Asıl amaç milli bütünlüğü korumak ve belirlenen bölgelerin ekonomik ve toplumsal açıdan kalkınmalarını sağlamaktır. Bölgeler arasındaki farklılıkların ancak uzun vadede belirli stratejilerin uygulanması halinde dindirilebileceği, bunun da az gelişmiş noktalarındaki potansiyel kaynakların tespit edilerek, bölgedeki etkin yönetimlerin kontrolü dâhilinde çözüme kavuşabileceği düşünülmektedir. İlk etapta geri kalmış bölgeler sorununun, ulus gelişimine mani olduğu fikri hâkimdir. Dolayısıyla bölge planlamasına çok ağırlık verilmemiştir (Keleş, 2016: 384-385).

İmalat sanayi yatırımlarının konut yatırımlarına tercih edilmesi, konut ile ilgili konuların saptanmış limitler dâhilinde tutulması istenmiştir. Devlet konut piyasası üzerinde de yatırımların kontrolünü sağlayarak bir güç elde etmiş durumdadır. Konut ve kentleşme arasında bir ilişki olduğu yadsınamaz bir gerçek olarak kabul edilmiştir, ancak kentleşmenin kalkınma hızı ile konut ihtiyacı için yapılan yatırımlar birbirleriyle çelişmektedir. Az gelişmiş bölgelerde önceki dönemlerde gözlenen sorunlar bu dönemde de devam etmektedir. Uygulanan politikaların da çok değiştirildiğini söylemek güçtür. 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün araziler üzerindeki spekülasyon oluşumunun denetimi konusunda yeterli ve etkili olduğu düşünülememektedir. Yalnızca gecekonduların artışı üzerinde farklı, belki de daha anlayışlı bir strateji izlendiği görülmektedir. Gecekonduların imalatı da, gecekondunun varlığı da yasal bir olgu haline dönüşmüştür. Daha önceki dönemlerde uygulanan kira sınırlamasının da bu plan ile artık uygulanmaması istenmektedir (Keleş, 2016: 493-494).

Konut yaklaşımı diğer planlardan çok da farklı değildir. Diğer planlarda olduğu gibi konut yatırımları için oran olarak bir değer tespit edilmiş, ancak yine bu değer altında kalınmamıştır. Yine düşük gelir gruplarının yaşadığı konut gereksinimi sonlanamamıştır. Kamu ile özel kesimin bir arada çalışarak, mevcut sorunları çözüme ulaştırma önerisinin doğması planlarda bir yenilik olarak kabul edilebilmektedir. Ortaklaşa çalışacakları bir küme oluşturularak, kuruluşlar için kredi desteği, bireyler için ise konut ihtiyacını karşılayacak fon sağlanması için kamu ve özel kesimlerin ortaklaşa çalışacakları bir ortam oluşturulmak istenmektedir ama bu gerçekleşmemiştir. Gecekondulara karşı tavır diğer planlarla aynıdır, yalnızca, altyapısı tamamlanmış olanlara onay verilmekte, hâlihazırda var olan bazılarının ise yenilenmesi istenmektedir. Toplumsal

nitelikli konut ve toplu konut için kamuca kaynak ihtiyacı oluşmuştur. Kiralık konut özendirilmek istenmekte ve bununla ilgili tüm engellerin ortadan kaldırılması düşünülmektedir. Bunun için ise örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin alınması gerekliliği üzerinde durulmaktadır. 3. Plan toplumsal konut meselesine diğer planlardan daha çok değinmektedir.

4. *Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1978-1983 dönemini kapsamaktadır. Kentleşme politikasının ana unsuru olarak, anakentlerin ülkenin kalkınmasındaki rollerini arttırarak sürdürecekları benimsenmiştir. Kentleşmeyi yavaşlatmak yerine, kentleri ‘yaşanabilir’ hale getirmek ve kent halkının gereksinimleri karşılamak istenmiştir. Önemli sanayi ve altyapı tasarımlarının yapıldığı alanlarda ortaya çıkacak yerleşme ve kentleşme sorunlarının çözümüne ağırlık tanınmaktadır. İlk kez doğal ve tarihsel çevrenin korunması önemine yer verilmektedir. Deniz, akarsu ve göl kıyılarının artan toprak isteminden olumsuz etkilenmesi önlenmek istenmektedir (Keleş, 2016: 85-86).

Uygulanan Politikalar, yerleşme merkezleri arasındaki ekonomik gelişmeye koşut iş bölümünün sağlanması, planlama kararlarına mekân boyutunun sokulması, hizmetlerin, sanayinin ve altyapının ülke yüzeyinde dağılmasında denge sağlanması, özendirme önlemlerinin geri kalmış bölgelerin kalkındırılmasında değerlendirilmesi yönünde olmuştur. Öncelikli bölgeler olarak yine Doğu ve Güneydoğu belirlenmiştir. Bu yörelere, yöresel nitelikteki toplam yatırımlardan düşecek payın, ülke ortalamasından yüzde on kadar yüksek tutulması kararlaştırılmıştır. Ancak yatırım yapılmamıştır (DPT Raporu Aralık 1982). 1983 seçimlerinde hükümet değişmiştir. Azgelişmiş bölgeleri geliştirmek için Gelir ve Kurumlar Vergileriyle ilgili yasalarda yatırım indirimi oranları yükseltilmiş, vergi indirimi sağlanmıştır. 3 yasa yürürlüğe sokulmuştur. Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun (17 Mart 1984), bu yasada kurulan Kamu Ortaklık Fonu’ndaki paranın en az onda birinin, kalkınmada öncelikli yörelerde istihdamı arttırıcı yatırımlarda ve bunların finansmanında kullanılması istenmektedir (Keleş, 2016: 385-387).

Yapılmak istenen değişimler öncekilerle aynı özellikleri taşımaktadır. İstenen bu değişimlerin başında kentlerde toprak rantı ve spekülasyonun önüne geçmek ve gecekondulara sınırlı hizmet getirilmesi yer almaktadır. İyileştirme bölgelerinde kamu arsalarını kullanan vatandaşlar için ayrılan fonların arttırılması, Emekli Sandığı’nın da konut üretmesi hedeflenmektedir. Kamu arazi ve arsaları, toplumsal konut için

kullanılması, kamu kredi kurumları ve yerel yönetimlerin toplumsal konut yapması arzu edilmektedir. Siyasal istikrarsızlık ve plansızlık görülmektedir (Keleş, 2016: 495-496).

Belirlenen yatırımlar ve hedeflerin gerçekleşmeyeceğini gören hükümet 24 Ocak 1980 yılında sanayiye katkı sağlamak ve teşvik sunmak amacıyla 24 Ocak kararlarını almıştır. Ancak ülkede her geçen gün kaos ortamı tehlikeli boyuta ulaşmış ve 12 Eylül 1980 tarihinde ordu tarafından sivil iktidar fes edilmiştir. Yeni sivil hükümetin kurulduğu 1983 yılına kadar geçen sürede ülkede ekonomik anlamda gerekli yatırım ve teşvikler sağlanamamıştır (Doğan, 2013: 218).

Bu dönemde, İstanbul'un planlanması ile ilgili Büyük İstanbul Nazım Planı adı altında, yaklaşık 100 adet plan oluşturulmuştur. Bu planlarda kentin ülke ekonomisine katkıları göz önünde bulundurularak, bu durumun korunmasına özen gösterilmiştir. Bunun yanı sıra kentin tarihi dokusu, doğası ve fiziki değerlerinin de önemsenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Ancak 1970'lerin başında hazırlanan bu plan onaylanmamıştır (Keleş, 2015: 87-88).

1970'li yıllarda yasaklanan gecekondü yapımı yerini apartmanlaşmaya bırakmıştır. Bu gecekondü yapımının başka bir boyut kazanmasına, yap-satçı sistem ile üzerinden rant elde edimine sebep olmuştur (Tekeli, 1994: 178). Aflardan faydalanan gecekondü alanları ve kaçak yapılar, Çavuşoğlu'nun ifadesi ile (2014: 178); "giderek kentsel toprak niteliğinden çıkmaya ve kentsel rant üretebilen sihirli bir araca, kentsel arsaya doğru evrilmeye başlamıştır." Bu dönemde üretimin ülke ekonomisine katkısı zayıflamakta olduğundan, bu durum arsa sahipleri için büyük değer taşımakta ve gelir kaynağı oluşturmaktadır. Böylelikle zamanla büyük sermaye sahibinin de odağı olmuştur (Çavuşoğlu, 2014: 178). Gecekondü ve gecekondünün üzerinde bulunduğu alan 1970 yılından itibaren artık bir ticaret malzemesi haline gelmiştir (Keleş, 2015: 374).

İktisadi açıdan 1970'lerin sonlarına doğru ülke genelinde, daha önce başvuru alan ithal ikameci sistemine ait kolay birikim sağlama imkânlarının ve bu sistemin sanayileşme adına sağladığı kolaylıkların da sonu gelmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 123).

Dünya genelinde, 1970'lerin sonlarında kapitalist ülkelerde de arsa vurgunculuğu ile ilgili sorunlar, problemler yaşanmaktadır. Çünkü kentsel konut barınma ihtiyacını karşılamaktan daha öte bir noktaya taşınmış, bir meta halini almış, konuta yapılan yatırımlar ekonomiyi hareketlendirdiği için temel işlevinden farklı bir nitelik

kazandırmıştır. Konutun satılık değeri veya kira değeri, piyasa değerleri ile belirlenmektedir (Keleş, 2015: 28-29).

3.1.3 1981 – 1999 DÖNEMİ

1980 senesinde yaşanan askeri darbe ile önceki yıllarda ülkenin gündeminde olan ve bir türlü çözüme kavuşmamış ithal ikamesi sorunu da tamamen ortadan kaldırılmıştır. Bu sorunu tam olarak neticelendiren iktisadi organizasyonlar, 24 Ocak 1980 tarihinde, *“Turgut Özal’a atfedilen bir dizi kararname ile yürürlüğe konmuştu”* (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 123-125).

12 Eylül tarihinde yaşanan darbe, önceki siyasi ve ekonomik işbirliklerinin artık sona erdiği ve yeni işbirliklerinin kurulacağı bir dönemin de başlangıcını oluşturmaktadır. Bu yeni düzen, işçi topluluğu ve çalışan kesimin toplumun dışına itilmesi ancak alt kesimlerin de ihya edilmesi üzerine kurulmuştur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 124-125).

Bu dönemde ülkenin ekonomik durumu incelendiğinde, daha az aktif bir politikanın izlenmeye başladığı görülmektedir. Ne kadar kamunun ekonomik alandaki girişimleri devam ediyor olsa da, devletin ekonomideki etkisi, geçmişle kıyaslandığında fark edilebilecek bir zayıflama göstermektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 124-126). Yabancı sermayenin teşviki için kanunda revizyon yapılmıştır. Avrupa Ekonomik Topluluğu ile olan ilişkilerin kuvvetlendirilmesi üzerine çalışmalar gözlenmektedir (Doğan, 2013: 219).

Öte yandan, geçmişten gelen, tarımda özel mülkiyetin yarattığı problemler devam etmektedir. Bununla birlikte tarım faaliyetleri için gübre, ilaç ve mazot gibi gerekli etmenlerin temininin, ülke dışından sağlanıyor olması da ülke ekonomisinin dışarıya karşı olan borçlarını giderek katlamaktadır. Bu durumun sonucunda ise, tarımda beklenen verimlilik elde edilemeyecek, kâr oranları düşecek ve nihayetinde tarım, eskisi kadar rağbet gören bir iş alanı olmaktan çıkacaktır. Tarım alanları kentleşme ve sanayileşme sürecine dâhil edilecektir (Çavuşoğlu, 2014: 145).

1980 senesinde İstanbul’un nüfusunun üç milyon gibi bir sayıya ulaştığı görülmektedir. Kentte yaşanan bu gelişme metropolleşmenin getirisi olan alt merkezlerin meydana gelmesine sebep olmuştur. Bunun dışında kent 3 ana merkezin etrafında gelişmektedir. Güneybatıda bu görevi tarihi yarımada üstlenmektedir. Bölgede bir takım yönetim

birimleriyle, iş hanları yoğun olarak bulunmaktadır. Bu bölgenin kapsadığı Kapalıçarşı-Mahmutpaşa-Sultanhamam-Mısır Çarşısı alt gelir gruplarına yönelik alışveriş olanakları sağlarken aynı zamanda Kapalıçarşı ve Sultanahmet kentin turizm merkezi olma özelliği taşımaktadır. Üst gelir gruplarına yönelik satış birimleri Nişantaşı ve Şişli bölgelerinde yoğunlaşmakta, Beyoğlu bu dönemde *“otel, bar, meyhane, sinema ve tiyatrolarıyla orta ve alt gelir gruplarının ilgi gösterdiği bir merkez durumuna gelmiştir.”* Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli ise Beyoğlu'nun aksine büyük tekstil mağazaları ve pahalı lokantalarıyla daha varlıklı bir kesime hitap etmektedir. Nişantaşı ve Osmanbey'i takip eden Şişli, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu ve Levent aksı holdinglere, yerli ve yabancı şirketlerin merkez binalarına ev sahipliği yapmaktadır (İBB, 2009: 78).

1980 sonrası dönemde devletin eskisi kadar faal olmadığı bir diğer konu ise, toplum ilişkilerini düzenlemeye karşı izlenen tutumdur. Darbeden sonra devlet, toplum ilişkilerine daha az karışan, daha önce alt sınıfların da toplum içerisinde var olabilmesi adına çalışan kimliğinden uzaklaşmıştır. Böylelikle, toplumun gelir dağılımındaki üstünlüğünü de kaybetmiştir. Devletin, kendi içerisinde küçülmeye gitmesi ile ilgili çıkan haberler ile bolluk ve rahatlık içinde yaşanan bir hayat için çizilen portrenin gerçekleştirilmesi için yapılan çalışmalar da askıya alınmış olmaktadır. Bu yeni kararların ışığında, devletin sorumluluğunda olan bazı görev ve hizmetler bazen özelleştirmelerle bazen de farklı yöntemler izlenerek devredilmişlerdir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 125-127).

Bu olaylar, toplum içinde zaten var olan ekonomik gelir dağılımındaki dengesizlikleri, daha da kontrolden çıkmış bir noktaya taşımıştır. Gelir grupları arasındaki ayrım, daha da keskinleşmiştir. Zenginlik ve yoksulluk artık birbirinden hissedilir oranda kopuk, kültürel anlamda da bir o kadar zıt iki kavram halini almıştır. İki gelir grubu arasındaki bu farkın sonuçlarını Işık ve Pınarcıoğlu şu sözlerle aktarmaktadır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 127);

“Yeni dönemin baskın göçmen tipi, uysal, kentle bütünleşmeye istekli bir figür değil, yükselmek adına hemen her şeyi yapmaya, bu uğurda legal ile illegal arasında gidip gelmeye hazır bir figürdür.”

1980'li yıllarda konut konusunda yoğunlaşan bir başka aktör olan Toplu Konut İdaresi (TOKİ), bu konu ile ilgili tespitleri ve uygulamaları üstlenmiştir. 1981 senesinde 2487 sayılı yasa ile ilk Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. Bu yasa ile bir Kamu Fonu

oluşturulmuş, bu fona her sene devlet bütçesinden %5 oranında bir pay aktarılması kararlaştırılmıştır (Keleş, 2015: 289, 345).

1982 senesinde hazırlanan anayasada bazı noktalarda farklılık göstermektedir. Bu yasada yer alan maddelerden, 57. Madde “*Konut Hakkı*” şeklinde isimlendirilmiştir. Keleş’in aktarımı ile madde (2015: 312-313; URL-3);

“Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

Toplu konut girişimlerinin devlet sorumluluğunda yer alması, oluşturulmak istenen yeni düzenin bir parçasıdır. Yine Keleş’e göre (2015: 309); 57. Madde’nin içeriğinde sınıfsal farklılara yer verilmemiş, bu durum ise devletin, zengin ve yoksul kesimleri birbirinden ayırmadan, tüm halkın barınma ihtiyacını karşılamaya istekli olduğunu göstermektedir (Keleş, 2015: 312).

1981 senesinin Temmuz ayında çıkartılan Toplu Konut Yasası, konut imalatına ivme kazandırmayı ve inşaat sektörüne bağlı piyasayı hareketlendirmeyi gaye edinmiştir. 2487 yasının toplu konutlar üzerinde sebep olduğu diğer bir durum, toplu konutların, yap-sat biçiminde üretilen konutlara tercih edilmesi olmuştur. Ancak yasa, daha çok düşük ve orta gelirli kitleleri etkileyebilmiştir. Yasada oluşturulan fon daha çok toplumsal nitelikli konut yapımına faydalı olmuştur. Bu konutların mülkiyet haklarının bireylere verilmesi kararlaştırılmıştır. Toplumsal güvenlik ile toplu konut üretimi arasında bir ilişki kurulmuştur. Kamulaştırma alanlarında “*vergi değer ilkesi*” hâkimiyet göstermektedir. Toplu konut imalatlarında, yerel yönetimler meseleye dâhil edilmemişlerdir. Son olarak yeni yasa ile devletin sorumluluğunda olan konular revize edilmişlerdir (Keleş, 2015: 313). Bu toplu konut yasası ile toplu konut üretimi gerçekleştiren kurum ve kuruluşlar için yılda 750 ila 1000 arasında konut imal etmeleri zorunluluğu getirilmiştir (Keleş, 2015: 335).

Yine 1983 senesinde, önceleri beraber çalışmakta olan iki kurum, TOKİ ve Kamu Ortakları İdaresi Başkanlığı, daha sonraki yıllarda birbirlerinden ayrılacaklardır (Keleş, 2015: 345). Daha önce, 1951-1980 döneminde başlatılan kalkınma planlarına, 1981-1999 döneminde de devam edilmiştir. 1980’lerin başında İstanbul’un plan çalışmaları hız kazanmıştır. İlk olarak 1/50.000 ölçek ile “*İstanbul Metropolitan Nazım Planı*” hazırlanmıştır (Keleş, 2015: 88). TOKİ, 1984 senesine gelindiğinde ise, 2985 sayılı Toplu

Konut Kanunu¹ ile Toplu Konut Fonu'na bağlı, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ismi ile kurulmuştur (URL-6).

Bu dönemde gerçekleştirilen *5. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1985-1989 tarihleri arasını kapsamaktadır. Bu plan içerisinde de köylerden kentlere doğru gerçekleşmekte olan g hareketi desteklenmektedir. Kentleşmenin aynı hızda sürekliliği istenmektedir. Kentlerde oluşacak yığılmayı da öngörmeye çalışan plan, bunun devlet kontrolünde gerçekleşmesini ve ülke ekonomisine fayda sağlamasını politika olarak benimsemiştir. Bunun için kamu hizmetlerinde iyileştirme ve bu alanda yatırım yapılmasını destekleme gibi kararlar alınmıştır. Bu yığılmaların yaratabileceği arsa kıtlığı ve altyapı problemleri için önlemlerin bir düzen içerisinde sağlanması gerekmektedir. Büyük kentlerden ziyade, nispeten daha kk kentlerin öncelikli olması istenmektedir. Bu orta ölçekli kentler, ekonomik ve fiziksel açılardan ilgi çekici hale getirilmelidir. Bu planı, önceki kalkınma planlarından ayıran, tüm kentler arasında bir denge sağlama çabasıdır. Bununla, kentlerin parlatılabilecek özelliklerinin tespit edilmesi ve bu özelliklerin ne çıkartılması istenmektedir. Sanayi ve yan sanayi yatırımlarının, kalkınmada öncelikli yörelere göre konumlandırılması beklenmektedir. Son olarak da tarım bölgeleri üzerindeki yapılaşmanın düzene sokulması, bu planın izlemeyi amaçladığı kalkınma politikaları olarak aktarılmaktadır (Doğan, 2013: 219; Keleş, 2016: 86).

Bu politikaların uygulanması konusunda, ekonomik olarak kalkınma süreci başlamış ve bazı iş alanlarına yatkın olan bölgelerde bu süreçlerin ivme kazanması beklenmektedir. Bölgeler arası dengenin sağlanması için üretilen zm, sanayileşmenin ülke geneline yayılmasıdır. Az gelişmiş bölgelere yatırım yapmak isteyen kişi ve kurumlara ise vergilendirme sisteminde ve kredi politikalarında bir takım imtiyazlar tanınması beklenmektedir. Doğu ve Güney-Doğu gibi kalkınmada öncelikli yörelerin kalkındırılması için geniş kapsamlı yatırımların yanında, daha ufak çaplı emek odaklı sanayi yatırımlarının da desteklenmesi istenmektedir (Keleş, 2016: 387-389).

Bu plan, dönemin iktidarı tarafından resmileştirilmiştir. Politikalar içinde, gecekonduların alanlarında gerçekleştirilmesi istenen altyapı çalışmaları ve özel mülkiyetin sıradanlaşması hayata geçirilen uygulamalardır. Bu kalkınma planında ve devlet içerisinde de gerçekleştirilen bir diğer konu, konut kesimindeki zelleştirmelerdir.

¹ İlgili düzenleme için bkz. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.

Amaçlanan politikalarda başarı sağlanmış olup, konut yatırımları aktif hale getirilmiştir (Keleş, 2016: 520-521).

1988 senesi için belki de uygulamaya geçirilmiş en önemli projelerden bir tanesi de İkinci Boğaz Köprüsü'nün tamamlanmasıdır. Fatih Sultan Mehmet köprüsü henüz çevreyollarının inşası bitirilmeden 3 Temmuz 1988 tarihinde kullanıma açılmıştır. Avrupa Yakası kıyılarında yeni yolların inşası çalışmaları ve 1980'li yılların sonlarında inşaatlarına başlanan yüksek katlı ofis kuleleri İstanbul için yeni ve uzun soluklu bir imar sürecinin başlangıcını oluşturmaktadır (Gül, 2015: 217-218).

1990 senesine gelindiğinde 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler (KHK) ile TOKİ Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı birbirlerinden ayrılmışlardır. 1993 senesinde ise Toplu Konut Fonu, Genel Bütçeye dâhil edilmiştir (URL-6).

Yine bu dönemde *6. Beş Yıllık Kalkınma Planı* yapılmıştır. 1990 – 1994 yılları arasını kapsayan planda izlenen kentleşme politikalarında, kentlere doğru yaşanan göçün biraz daha düşük bir hızla da olsa devam etmesi düşünülmektedir. Yine kentler arasındaki denge sağlanmaya çalışılmaktadır. Büyük kentlerde, sorun yaratma potansiyeli taşıyan konuların en aza indirgenmesi amaçlanmaktadır. Bu planda; tarihi, kültürel ve doğal zenginliklerin muhafaza edilmesine, nüfus artışının ise kontrol altına alınmasına özen gösterilmek istenmektedir. Kent planlaması ile ilgili her konu tek bir çatı altında toplanmaya çalışılmaktadır. Toprak kullanımı ile ilgili düzenlemeler üzerinde durulmaktadır. Kıyıların yapılaşması ile ilgili sorunların önüne geçilmek, kentsel planların tamamlanmasını sağlamak ve mevcut arsa oranında artış yaratmak planın hedefleri arasında yer almaktadır. Bunların yanında kentin denetimi ve yönetimi için yeni bir sistem oluşturulması, planda yer alan bazı bölgelerin sanayi kuruluşlarına ayrılması ve bu alanların muhtemel problemlerine karşı önlem alınması istenmektedir. Çünkü sanayi ülkenin döviz kaynağı ve rekabet yaratabilecek bir fırsat olarak görülmektedir. Bu sayede yurtdışı pazarlarına da açılmak istenmektedir (Doğan, 2013: 219-220; Keleş, 2016: 87).

Bu planda uygulanan politikalarda ise, yerleşim bölgelerinde öncelik sıralaması yapıldığı görülmektedir. 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı da birçok yönüyle önceki kalkınma planlarıyla benzer özellikler göstermektedir. Sanayi bölgelerinin kentlerin içinde belirli bir düzenle yer alması ve sanayileşmeye katkı sağlanması istenmektedir. *“Metropolitan alan planlamasını gerçekleştirmek amacıyla metropolitan alan idarelerinin*

oluşturulması sağlanacaktır.” Bölgesel kalkınma politikaları için Avrupa Birliği'nin (AB) yaklaşımlarının örnek alınması amaçlanmaktadır (Keleş, 2016: 389-390).

Konutu olmayan kimseler için ne kadar konuta ihtiyaç duyulduğu bu planda belirlenmiştir. Konut alanlarında metrekare bazında ufalmaya gidildiği gözlenmektedir. Düşük gelirli aileler için bazen kiralık, bazen de mülkiyete olanak sağlayan konutların belediyeler tarafından üretilmesi için düzenlemeler oluşturulmuştur. Bu düzenlemelerde aynı zamanda, altyapı çalışmaları ve gecekondu üretiminin önüne geçmek gibi görevler de yer almaktadır. Bu planda aynı zamanda, daha önce toplu konut için oluşturulan fon için kredilerde artış sağlanmaktadır. Konutun daha geniş ölçekte, etrafı da dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekliliği, konut üretiminde ise kalkınmada öncelikli ve konut ihtiyacı yüksek bölgelere ağırlık verilmesi kararlaştırılmıştır (Keleş, 2016: 521-522).

Siyaset sahnesine dönüldüğünde, 1994 senesinde doğu odaklı bir parti olan Refah Partisi'nin toplum üzerindeki etkisi diğer partileri seçim kampanyalarını laiklik üzerinde geliştirmeye itmiştir. Cumhuriyet tarihinde ilk kez İslamcı bir grup resmi olarak iktidar olmaya yaklaşmıştır. Bu durum ve yeni iktidarın kimliği, İstanbul üzerinde de İslamcı bir havanın esmesine sebep olmuştur. Belediyelerde yer alan Refah Partisi mensupları İstanbul'u daha önce sözü edilen eski, İslami kimliğine kavuşturmayı amaçlamaktadır (Yaşın, 2013: 83-91).

1994 senesine gelindiğinde daha önce başlatılan İstanbul'un nazım planlarının hazırlanmasına devam edilmiş, yine 1/50.000 ölçekle bu defa “*Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı*” gibi daha kapsamlı planlar da hazırlanmaya başlamıştır. Ancak bu planların hazırlanması uygulama alanında çok bir fark yaratamamış, istenen başarıyı gösterememiştir (Keleş, 2015: 88). 1995 senesinde Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım İmar Plan'ına göre; Marmara ve Trakya bölgeleri Metropolitan Bölge olarak kabul edilmiştir. Planın uygulanması beklenen tarih 2010, o dönemde öngörülen nüfus ise 13 milyon olarak belirlenmiştir (İBB, 2009: 86).

Dönemin 7. ve son *Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 1996 – 2000 senelerini kapsayan plan çalışmasıdır. Bu planda kentlerdeki nüfus dağılımını ve göçü kontrol altında tutmak isteyen çalışmalar amaçlanmaktadır. Örneğin, 1 milyondan fazla nüfusa sahip kentlere karşı olan göç yavaşlatılmak istenmektedir. Orta ölçekteki kentler ve bölgelerin merkezi kentleri geliştirmek hedefler arasındadır. Kentleri uluslararası platformda da etkin hale

getirmek, en azı bir kenti dünya çapında merkez yapmak yine bu planın amaçlarındandır. Kültür – sanat etkinliklerinin yaygınlaştırılması, kentlerin güzelleştirilmesi istenmektedir (Keleş, 2016: 88).

Uygulama politikalarına bakıldığında, bir önceki planın hedeflerini büyük ölçüde gerçekleştirdiği görülmektedir. Ancak bölgeler arasında hala istenen uyum sağlanabilmiş değildir. Hala büyük kentlere karşı olan göç kontrol altına alınamamıştır. Doğu ve Güneydoğu için yatırımların desteklenmesi, kent ve kırsal arasında bir denge sağlanması hedeflenen politikalar (Keleş, 2016: 390).

Kentleşme hızı bu planda da dikkat çekicidir. Yine konut yatırımları desteklenmekte, özel mülkiyet adına çalışmalar sürdürülmektedir. Gecekondu ile yasada düzenlemeler yapılmaktadır ve yasal hale getirilmeleri için çalışılmaktadır. Bunun sonucunda ortaya çıkabilecek rantın ise kamu yararına kullanılması kararlaştırılmıştır. Bunun için Gecekondu Yasası'nda bir takım düzenlemeler yapılmıştır (Keleş, 2016: 522-523).

3.1.4 2000 SONRASI DÖNEM

Bu dönem kentleşme stratejileri açısından, inşaat sektörünün çok daha fazla desteklendiği bir dönemdir. Kalkınmanın inşaat, maden ve enerji gibi iş kolları ile sağlanacağı düşüncesi hâkimdir. Karşılaşılan ya da ortasında bırakılan kaotik durumların tamamının çözümü inşaat sektöründe aranmaktadır. Bu sektör, toplumsal kalkınma için itici güç olarak belirlenmiştir. Kırsal ve kentte yer alan toprak parçalarının imar ve mülkiyet hakları konusundaki çalışmalar sürmektedir. Meta haline getirilmemiş mekânların tek tek inşaat sektörü aracılığıyla emlak piyasasının içine dâhil edilmesiyle kentte ve kırsalda köklü bir değişim süreci başlamaktadır (Çavuşoğlu, 2014: 243-246).

2000 senesinden itibaren kentleşme politikalarının çıkış noktasının inşaat sektörü olarak belirlenmesinin ardından, siyasal açıdan da “*Yeni Osmanlılık*” adı verilen bir akım doğmuştur. Bu yeni akım Cumhuriyet'in ilanından sonraki dönemdeki modernleşme anlayışına zıt bir kentleşme biçimi olarak algılanmaktadır. Tasarlanan kentsel tasarım projelerinin büyük bir kısmı her yönüyle bu yeni anlayış doğrultusunda biçimlenmeye başlamıştır. Çavuşoğlu, 2000 sonrasında bu akımın etkilerini şu sözlerle aktarmaktadır (2014: 61);

“Sulukule, Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projelerinden, Topçu Kışlası’na, 3. Köprü’nün adına kadar birçok proje inşaat ekonomisini beslerken, simgesel bir fethi de sağlamaktadır.”

2002 senesinde 58. Hükümet yürütücülüğünde tasarlanan Acil Eylem Planı başlığı altında getirilen “*Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği*” ile TOKİ’nin görev tanımı da değişmeye başlamıştır. Bunun üzerine 59. Hükümet TOKİ’yi 12142 sayılı karar ile konut müsteşarlığından ayırıp Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlamış, 2004 senesinde ise 802 sayılı karar ile direkt olarak Başbakanlık bünyesine almıştır (URL-6). 2003 tarihinde TOKİ Kanunu’nda yapılan değişiklikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevlerine “kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak” eklenmesi, Kurum’a bir anlamda şirket nosyonu kazandırılmıştır¹. TOKİ 2003 senesinden sonraki yıllarda daha çok rant odaklı, kâr paylaşımına yönelik uygulamalarda yer almıştır. TOKİ’nin yükümlülükleri ve kendi sahip olduğu arsalar üzerinde yapmaya yetkili olduğu uygulamalar ve kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri geliştirebilme özelliği günümüzdeki uygulama politikalarını da yansıtmaktadır (Keleş, 2015: 345-347).

2004 senesine gelindiğinde 5273 Sayılı Kanun² ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatılmış, Genel Müdürlüğün sahip olduğu yetki ve taşınmazlar TOKİ’ye devredilmiştir. Batı’da, örneklerinden de izleneceği üzere, ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanmasının belediyelerin sorumluluk alanına girdiği bilinmektedir. Oysa Türkiye’de belediyelerin konut arzında üslendiği dolaylı rol, görev alanları dâhilindeki arsalar üzerinde düzeni sağlamak olarak tanımlıdır. Belediyelerin konut piyasasında destek aldıkları kurum, Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği olmuştur. Bu kurum İstanbul’un aldığı göçler sonucu açığa çıkan konut sorunu ile ilgili çalışmalar yapmış ve bu sorunun belli bir kısmını çözüme kavuşturmayı başarmıştır. TOKİ aynı zamanda belediyelerle ortaklaşa çalışmak ve gecekondu bölgeleri için kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek gibi çalışmalar da yürütmektedir. Bunlarla birlikte alınan göçler ve bu göçlerle doğan konut açığı konusunda da destek sağlamaktadır.

¹ İlgili düzenlemeler için bkz. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu.

² Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun.

2004 senesinde ortaya çıkan bir diğer gelişme, 5216 sayılı¹ Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Çevre Düzeni Planlarını (ÇDP) hazırlama ve onaylama yetkisinin Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmesidir (URL-6).

Daha önceki dönemlerde olduğu gibi, bu dönemde de Beş Yıllık Kalkınma Planları hazırlanmaya devam edilmektedir. Karşılaşılan yeniliklere ve yasal değişimlere göre bu planlara şekil verilmektedir.

Bu dönemin başlarında üretilen 8. *Beş Yıllık Kalkınma Planı*, bu plan 2001-2005 yılları kapsamaktadır. Planda üzerinde durulan kentleşme politikalarını yönlendiren önemli bir kavram küreselleşmedir. Dünyada artan küreselleşme tartışmalarına paralel olarak, Türkiye kentlerinde; ekonomik ve altyapı açısından global kent kriterlerine uygun alanlar yaratmak ve bu alanları kentin merkezi haline getirmek şeklinde kararlar ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda, sanayileşmenin, daha doğrusu organize sanayi bölgelerinin yayılması tasarlanmaktadır. Teknolojik gelişmeleri izleyerek teknolojiyi kentlere entegre etmek, bunun sonucunda ise teknokentler yaratmak hedeflenmektedir (Keleş, 2016: 88).

Planda üzerinde durulan kentleşme politikalarını yönlendiren diğer önemli kavramlar, kent kültürü ve kentliliğidir. Kentlerin mevcut kültürel değerleri korunarak, turistik anlamda bu özellikleri vurgulamak istenmektedir. Yurtiçi girişimcilik özendirilmekte, bu sayede de orta ölçekli kentlerin kalkınmasına katkı sağlanmak hedeflenmektedir (Keleş, 2016: 88).

Ancak gerçekleştirilmesi amaçlanan konularla, mevcutta karşılaşılan durumlar arasında farklılıklar görülmektedir. Bölgeler arası eşitsizlik bu planda da devam etmektedir. AB ile uyum konusunda çalışmalar yürütülmektedir. Göçlerin yönünü büyük kentlerden ziyade, gelişime açık kentlere çevirmek istenmektedir. Yine göçler sonucunda ortaya çıkan işsiz kesim için, istihdam yaratmak ve yine aynı sebeple meydana gelen konut sıkıntısına çözüm üretmek bu planın uygulama politikalarıdır (Keleş, 2016: 390).

17 Ağustos 1999 tarihinde Marmara'da ve 12 Kasım 1999'da gerçekleşen Düzce depremleri neticesinde oluşan kötü durumun düzeltilmesi de bu planın öncelikleri arasında yer almaktadır. Yine konuta ve özel mülkiyete ağırlık verildiği görülmektedir. Gecekondu problemi hala devam etmekte olduğundan, çarpık kentleşme karşısında

¹ İlgili Kanun için bkz. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.

caydırıcı önlemler alınmaya çalışılmaktadır. Çevresel anlamda kaliteli konut üretimi, yine mevcut tarihi ve kültürel değerlerin muhafaza eden bir geliştirme politikası izlenmektedir. Konut üretimi için problem teşkil eden bir diğer konu ise finansal yetersizliktir. Bu sebeple, konut kredisi verebilecek kurumlar oluşturmasına ya da mevcuttaki sermaye sahiplerinin bu konuda bir destek mekânizması haline gelmesine çalışılmıştır (Keleş, 2016: 523). Ancak konut arzına ilişkin söz konusu gereklilik ve bu yönde alınan plan kararlarıyla uyumsuz biçimde, 2001 yılında Toplu Konut Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle, konut üretiminin kaynağı olarak işlev gören toplu konut fonu kaldırılmıştır.¹

Yine bu plan kapsamında imar ve kat mülkiyeti ile ilgili yasalar revize edilmiştir. Bu sorunların tümü için de bir bakanlık kurulması ve bu bakanlığın başlıca görevinin kentleşme ve konut olması kararlaştırılmıştır (Keleş, 2016: 523).

9. *Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 2007 – 2013 yıllarını kapsamaktadır. Bu planda, daha önceki planlarda önemsenen konuların eski önemliliklerini kayb ettikleri görülmektedir. Ancak, bu dönemde göç sorununun; konut yetersizliği ve istihdam dışında, terör gibi ciddi problemlere de sebep olmaya başladığı görülmektedir. Aynı zamanda göç edenlerin, kentli nüfusla yaşadığı adaptasyon sıkıntıları da toplumsal bütünlüğü tehdit edici raddeye gelmiştir. Bu planda yer alan belki de tek kentleşme politikası, bu göç durumunun hazırladığı tekinsiz ortam ve çarpık kentleşmenin sebep olduğu sosyo-kültürel ayrımın azaltılması ile ilgili düzenlemeler olmuştur (Keleş, 2016: 88-89).

Uygulama politikalarına bakıldığında ise, dikkat çeken, bir önceki planda hedeflenen kentlerin globalleşme sürecinin başlatılmasının yerel dinamiklere olan etkisinin okunabilirliğidir. Bu planda yine, bölgesel gelişime önem verilmektedir. Kentler ve bölgeler birbirleriyle yarışır hale gelmişlerdir. Bölgelerin idaresi tek bir özekte toplanarak, bir bütünlük sağlanmak istenmektedir. Bölgeler üzerinde çalışılırken, gelişim için kamu yatırımlarına öncelik verilmesi kararlaştırılmıştır (Keleş, 2016: 391-393).

Ancak bu planda, konut ile ilgili konuların plana dâhil edilmediği görülmektedir. Yalnızca, ABD'de yer alan konut yaklaşımlarından biraz bahsedilmiştir. Kent çevresinde ve kentsel altyapıda hedeflenen kalite AB'ye uyum süreci için önemli aşamalardır. Bu

¹ İlgili düzenlemeler için bkz. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu.

planda dikkat çeken konulardan bir tanesi de çarpık kentleşme ve yol açtığı sosyo-kültürel uyum sorunsalının önüne geçilmek istenmesidir (Keleş, 2015: 524).

2009 senesine gelindiğinde, İstanbul ile ilgili çalışmaların sürdüğü görülmektedir. Bu dönemde İstanbul 1/100.000 ölçekli ÇDP hazırlanmıştır. Plan’da kentin tarihi, kültürel ve turistik özelliklerini vurgulayan bir politika izlenmiş, ekonomik açıdan verimli bir hale getirilmesi istenmiştir. Bu planın hazırlanışından sonra, İstanbul Kalkınma Ajansı tarafından, 2010-2013 yılları arasında İstanbul Bölge Planı oluşturulmuştur (Keleş, 2015: 88).

2011 senesine gelindiğinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın ismi değiştirilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuştur. Arsa Ofisi’nin TOKİ’ye devredilerek kapatılmasını ve TOKİ’nin Başbakanlığa bağlanmasını takip eden bu değişiklikten sonra konut ile ilgili politikalar Bakanlık konusu olmaktan çıkmıştır (Keleş, 2015: 343-345).

2011 yılında yapılan Genel Seçimler’den önce, daha evvel çalışılan planların kuzeyi muhafaza etme, kuzeyi koruma ile ilgili stratejilerinin aksine bir gelişme yaşanmış, İstanbul “Çılgın Proje” ile tanışmıştır. Bu projede, İstanbul’da Kuzey-Güney aksı üzerinde bir kanal açılması ve kanalın kenarlarında da imar çalışmaları yapılması biçiminde bir plan tasarlanmıştır (Keleş, 2015: 89).

Bugüne kadar hazırlanan son kalkınma planı, *10. Beş Yıllık Kalkınma Planı* adı ile 2014-2018 yıllarını kapsayan plandır. Bu planda diğerlerinden farklı olarak “*toprak ve su kaynakları yönetimi*” ve “*afet yönetimi*” konuları da başlık olarak verilmiştir. İnsanların sahip olduğu meslekler, çalıştıkları yerler ve yaşadıkları mekânların kalitesi, toplumun temel kalkınma ve refah durumunu da anlatmaktadır. Dolayısıyla bu planda amaçlanan, gelirlerde artış ve halkın refah içinde yaşaması için gerekli müdahalelerin yapılmasıdır. Planın bir başka hedefi ise, uydu kentlerin¹ de iş olanakları ve diğer özellikler bakımından kent merkezi kadar aktif bir hale getirilmesidir. Bu kentlerde ikamet eden kişilerin ekonomik açıdan kent merkezi ile kurduğu ilişki ile toplu taşıma araçlarının önemi de daha belirgin hale gelmektedir (Keleş, 2016: 89).

¹ Keleş’e (2016: 89) göre uydu kent; kentlerin içinde ve çevresinde planlı ya da genellikle kendine yeterlilik özelliği bulunmayan, ekonomik ve toplumsal gereksinimleri bakımından bağlı buldukları anakente dayanan topluluklardır.

Bu planda yine bir başka kavram olan köy-kent kavramının¹ kullanıldığı görülmektedir. Kavram, nüfusta bir dengeleme yaratmak ve işsizliği azaltmak amacıyla 1900'lü yılların ortalarından sonra, Richard Meier tarafından geliştirilmiştir (Keleş, 2016: 90-91).

Plandaki uygulama politikalarına bakacak olursak, bölgeler arasındaki dengesizlik üzerine yapılan çalışmaların uygulanmaları veya plan politikalarının denetimi için Bölgesel Gelişme Yüksek Kurulu ve Bölgesel Gelişme Komitesi isimleri ile iki kuruluş oluşturulmuştur. Amaçları, bölgelerin eşit oranda gelişimini sağlamak ve toplumda hedeflenen rahat ortamın ülke genelinde aynı şekilde dağıtılmasına yardımcı olmaktır (Keleş, 2016: 393-395).

Bu planla konut piyasasında, arz-talep dengesi kurulmuş; konut üretimi, bölgesel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak gerçekleşmiştir. Toplumda yer alan, yaşlı, çocuk, engelli sınıfların da konforu düşünülerek, bölgelerdeki eğitim düzeyi ve altyapı sıkıntısı da dikkate alınarak konut üretmek ya da bölgeleri belirlemek bu planın öncelik verdiği konulardandır. Uygulamalarda kentsel dönüşümün ağırlıklı olduğu dikkat çekmektedir (Keleş, 2016: 525).

Bugün İstanbul'un nüfusu 14.8 milyona ulaşmış durumdadır (URL-5). Doğusunda Kocaeli, batısında ise Tekirdağ il sınırlarına dayanmış olup, yalnızca Türkiye içerisinde değil, dünya kentleri arasında da hızlı ve düzensiz büyümenin en yoğun olduğu kentlerden biri konumundadır. İBB'nin 1995'te yayınladığı rapora göre (1995: 51);

“Ne yazık ki bu büyüme, önemli oranda göçle gelen yüzbinlerin plansız ve altyapısız bölgelerde oluşturdukları yasadışı yapılaşmanın, yaygınlaşmasıyla gerçekleştiğinden sağlıklı bir kentleşmeyle değil, kentsel değerlerin hızla tüketilmesi ve yok edilmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Özellikle kentin kuzeyinde ve Boğaziçi'nin her iki yakasında Doğu-Batı yönlerinde uzanan tarım ve orman alanları da plansız ve yoğun yerleşim bölgelerine dönüşmekte, bu bölgelerdeki içme suyu kaynağı olarak kullanılan dereler, göller, barajlar ve havzalarda aynı kirletici etkinin sonuçlarını yaşatmaktadır.”

¹ Köy-kent kavramı, resmi kaynaklarda, kırsal kesim nüfusunu toplumsal, kültürel, ekonomiye kamusal gereksinmelerini karşılayacak biçimde donatılmış kırsal yerleşim birimi olarak açıklanmaktadır (Keleş, 2016: 89).

3.2 İSTANBUL'DA OLUŞAN KENTSEL RANTIN SEBEP VE SONUÇLARI

Günümüzden çok da geriye gitmeden, İstanbul'un yakın geçmişine bakıldığında kentin, dış dünya için bir Pazar malzemesi haline getirildiğini söylemek güç değildir. Dünya küreselleşmektedir ve İstanbul'un konumu ve içerisinde barındırdığı kültürel altyapı, onu bu küreselleşme hareketinin bir parçası haline getirmektedir.

Bu durum İstanbul'u Türkiye Cumhuriyeti'nin en büyük kenti olma özelliğinden biraz daha öteye taşımaktadır. Yalnızca bulunduğu topraklar içerisindeki değeri ile değil, bazı iç aktörler tarafından uluslararası platformda da bir meta haline getirilmesi istenmektedir. Bu uğurda, gün geçtikçe silueti değiştirilmekte, üzerine alış-veriş merkezleri, gökdelenler ve beş yıldızlı oteller inşa edilmektedir (Keleş, 2015: 294).

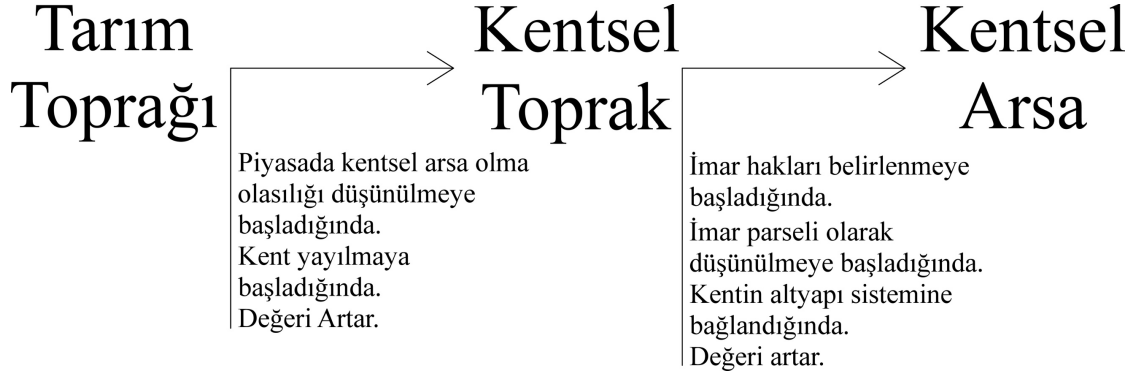
Toprağın ne kadar önemli bir ticaret malzemesi, bir meta olduğundan rantı anlatırken bahsetmiştik. Kıt bir kaynak oluşu sebebiyle ise, kapitalizmin belki de en önemli şartı, toprakta özel mülkiyettir. Keleş (2013: 172-173), topraktaki özel mülkiyet ve devlet ilişkisini şu sözlerle anlatmaktadır;

“Devletin yüceliğine dayanan geleneksel mülkiyet anlayışlarından, bireysel mülkiyete ve özel birikime ilişkin vazgeçilmez haklara geçiş hiçbir yerde kolay olmamıştır. Toprakta özel mülkiyet fikri dahi, yabancı kültürel kalıpların dışarıdan dayatılmasıyla özdeşleştiriliyordu. Yerleşim yeri dışında kalan ve tarım amacıyla kullanılmayan topraklar devlete ait kabul edilirdi.”

Keleş'in (2015: 311) sözlerine göre; *“1977'de değiştirilen kararla¹, toplumun çıkarlarından çok, taşınmaz mal sahiplerinin çıkarları gözetilmiş olmaktadır.”* Bu karar öncesinde devlet ve bahsi geçen mal sahipleri arasında bir dengenin var olduğu düşünülmekte, ancak kararın çıkarılmasından sonra bu hak ve sorumluluklar üzerine kurulu dengenin devletin aleyhine değişmiş olması düşünülmektedir. Bu durum daha önceki bölümlerde sözü edilen rant oluşumu ile ilişkilidir. Çünkü taşınmaz mal sahipleri herhangi bir emek göstermedikleri veya fayda sağlamadıkları, yalnızca iyelik durumları olduğu için, bu topraklar üzerinde bir değer ve el koyma hakkını elde etmektedirler. Bu hakları süstimal etmek isteyen toprak sahipleri bile bazı kamulaştırma girişimleri ile güvence altına alınmışlardır (Keleş, 2015: 311). Bir taşınmaz olan toprağın kentsel arsaya

¹ 20 Ocak 1977 tarihli, 1488 Sayılı Kanun'un 38. Maddesinde yapılan değişiklik, Sayı: 15825.

dönüşüm süreci Şekil 3.2’de gösterilmiştir. Buna göre, tarım toprağı kent yayılmaya başladığında kentsel arsaya dönüşme potansiyeline sahip olmakta, bu potansiyel onu kentsel toprak haline getirmektedir. İmar planı ile birlikte parselizasyon yapıldığında kentsel toprak kentsel arsaya dönüşmektedir¹.



Şekil 3.2: Kentsel Arsa Oluşum Grafiğı (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Spekülasyon ihtimallerini takip ederek, elindeki sermayeyle taşınmaza yatırım yapan kimseler, merkezi ya da yerel yönetimlerin kararları ve planları doğrultusunda bu taşınmazları piyasaya çıkartarak yüksek oranlarda rant elde etmektedirler. Bu sayede Türkiye’de, taşınmaz mallar birer ticari öge halini almaktadır. Taşınmaz Mal Yatırım Ortaklıkları (TMYO) ise bu vesileyle doğmaktadır. Amaçları gerekli fon yatırımlarını sağlayarak, bu fonları değerlendirmek ve nihayetinde de kâr elde ederek, daha sonra bu karı diğerk ortaklar arasında bölüştürmektir (Yurtsever, 2010: 387; Keleş, 2015: 330-331).

Toplu konut kuruluşları ve konut kooperatifleri, yukarıda da bahsedildiğı üzere göçler sonucu oluşan konut açığına gidermek ve insanların daha doğru koşullar altında yaşayabilmesini sağlamak üzere, kâr amacı gütmeyen konut imalatı yapması beklenen kuruluşlardır. Bu kuruluşlar başta, konut kooperatifleri, kazanç yüzdelerine sınırlama getirilmiş konut ortaklıkları ve toplumsal güvenlik kuruluşlarıdır. Kentlerin içinde ruhsatlı alanlarda üretim yapmaktadırlar. Türkiye’de ise konut üreten kuruluşlar 1969 yılına kadar, ürettikleri konutları bir ticaret malzemesi halinde kullanabilen anonim ya da kolektif ortaklıklar ve holding olarak faaliyet gösteren firmalardır. Bu kuruluşların bu şekilde çalışabilmesi Türk Ticaret Yasası² ile sağlanmıştır. Bugün ise bu kuruluşların hepsi Kent Kooperatifleri Merkez Birliğı isimli bir bünye altında toplanmışlardır (Keleş, 2015: 334-343).

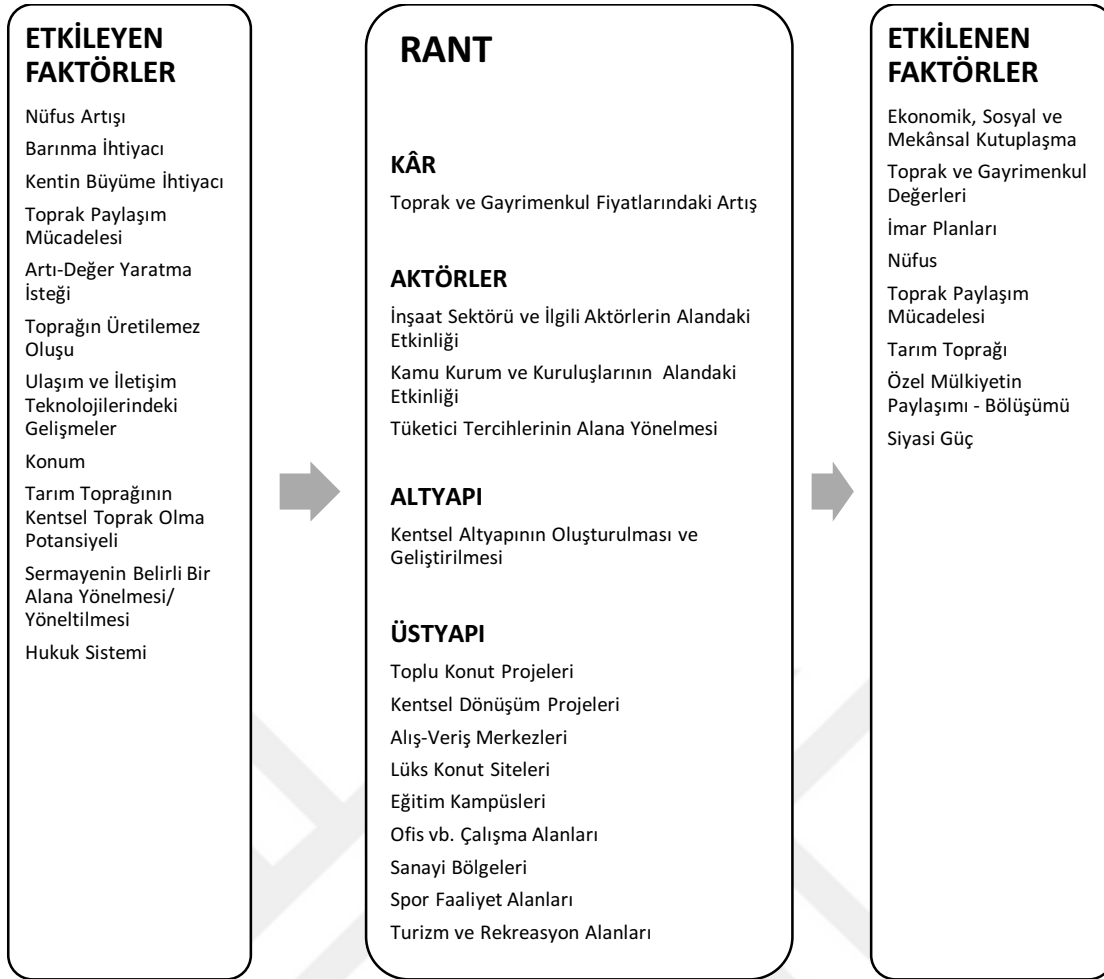
¹ Bu süreçte rant oluşumu için bkz. Bölüm 2.

² Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. 2751 sayılı Türk Ticaret Kanunu.

Ancak bu kuruluşlar, genel perspektiften bakıldığında 1950’li yıllarda ortaya çıkan göç sorununa ve gelişim içerisinde olan orta sınıfların konut isteklerini karşılayabilecek kuvvete sahip değildirler. Dönemin şartları ancak sermayenin küçüğünü, konuta yatırım yapmaya teşvik etmektedir. Esas kırılma ise, 1960’lı yıllarda çıkartılan, Kat Mülkiyeti Kanunu ile yaşanmıştır. Bu kanun vasıtası ile arsa üzerindeki mülkiyet ile imalat hakları birbirinden ayrılmış olup, geniş kitlelere yönelik konut yapımına imkân doğmuştur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2015: 106-107).

İstanbul’da oluşan rantın bir diğer sebebi de 50 yılı aşkın süredir bir türlü çözüme kavuşturulamamış gecekondular sorunu ve gecekondunun bir ticaret malzemesi haline getirilmesidir. Konuyla ilgili detaylı açıklama, “İstanbul’un Kentleşme Süreci” başlığı altında verilmişti. Gecekondunun, rant üreten bir mekânizma haline alması ise köyden kente göçen kitlelerin barınabilmek için kendi potansiyelleri ile imal ettikleri konut olmaktan çıkıp, başka insanların barınma ihtiyacını karşılamak için üretilmeye ve dolayısıyla üzerlerinden ticaret yapılmaya başlandığı döneme dayanır. Rantın meseleye dâhil oluşu, gecekondunun temel amacı olan barınma ihtiyacını karşılamaktan çok, onu inşa edene kazandıracak azami gelir üzerinden tanımlanmasıyla ortaya çıkmaktadır. Işık ve Pınarcıoğlu’nun deyişiyle (2001), değişim değeri kullanım değerinin önüne geçmiştir.

Tüm bu bilgilerden hareketle, Tablo 3.2’de İstanbul’da kentsel rantın göstergesi olan ana ve alt unsurlar ile kentsel rantı ortaya çıkaran ve kentsel ranttan etkilenen faktörler verilmiştir.



Tablo 3.2: İstanbul’da Kentsel Rant Unsurları ve İlişkili Faktörler (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Kentsel rantın göstergesi olan ana unsurlar; kâr, aktörler, altyapı ve üstyapı olarak gruplanabilir. Bu bağlamda, toprak ve gayrimenkul fiyatlarındaki artış kâr unsuru altında toplanırken, inşaat sektörü ve ilgili aktörler gibi kamu kurum ve kuruluşlarının alandaki etkinliği ve tüketici tercihlerinin alana yönelimi aktörler unsurunun parçaları olarak görülebilir. Altyapı unsurunun parçaları, kentsel altyapının oluşturulması ve geliştirilmesi olarak tariflenirken, üstyapının bileşenleri toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerinin yanı sıra, alış-veriş merkezleri, lüks konut siteleri, eğitim kampüsleri, ofis vb. çalışma alanları, sanayi bölgeleri, spor faaliyet alanları, turizm ve rekreasyon alanları olarak sayılabilir.

Kentsel rantı etkileyen faktörler arasında; nüfus artışı, barınma ihtiyacı, kentin büyüme ihtiyacı, toprak paylaşım mücadelesi, artı-değer yaratma isteği, toprağın üretilemez oluşu (kıtlığı), ulaşım-iletişim teknolojilerindeki gelişmeler, konum, tarım toprağının kentsel toprak olma potansiyeli, sermayenin belirli bir alana yönelmesi/yönlendirilmesi ve hukuk

sistemi (başta imar yasası ve bu yasa uyarınca oluşturulan imar planları olmak üzere) sayılmalıdır.

Kentsel ranttan etkilenen faktörler (rantın ortaya çıkardığı sonuçlar) ise; ekonomik, sosyal, mekânsal kutuplaşma, toprak ve gayrimenkul değerleri, imar planları, nüfus, toprak paylaşım mücadelesi, tarım toprağı, özel mülkiyetin paylaşımı-bölüşümü ve siyasi güç olarak tanımlanabilir. Bu bağlamda, kentsel rantın başta yerel yönetimler olmak üzere, gerek siyasi gerekse planlamaya dair süreçleri yönlendirme gücüne dikkat çekilmeli, mevzuat değişiklikleri de bu kapsamda düşünölmelidir.

3.3 BÖLÜM SONUCU

Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmış olan İstanbul büyüklüğü ve stratejik yeri dolayısıyla her dönemde önem taşımakta olan bir kenttir. “En belirgin özellikleri olan coğrafi konumu, eşsiz doğal güzellikleri ve sembolleşen kültür mirasının zenginliği” ise bu önemi pekiştirmektedir.

Cumhuriyet’in ilanından sonraki süreçte Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle, İstanbul eski gücünü kaybetmiş, hala geçmişten gelen bir takım birikimleriyle varlığını sürdürmeye çalışan bir kent halini almıştır. Yönetim kadrosunun batı kültürünü benimsemesi ve *modernleşme çabası* zamanla kenti etkisi altına almıştır. Yerel yönetimlerin, Türkiye’nin diğer kentlerinin gelişimini hedef alan çalışmaları onu ne kadar ikinci plana itse de kültürel altyapısı sebebiyle ayakta kalmaya devam etmiştir.

Savaşlar ve dünyanın içine sürüklendiğı ekonomik bunalım dönemi, ülkenin ekonomi politikalarını da etkisi altına almıştır. Son olarak ne kadar dâhil olunmamış olsa da İkinci Dünya Savaşı’nın yol açtığı problemler ve hava şartlarının tarımla geçimini sağlayan ülkenin zararına sonuçlar doğurması Türkiye’yi zaten içinde bulunduğu dış borç batağından çıkması imkansız bir konuma getirmiştir. Dünya geneli için yeni bir süreç başlamaktadır ve Türkiye’de bu sürecin bir parçası olmaya çalışmaktadır.

Tarımda teknolojik gelişmelerin doğması işgücünü azaltmakta bu da sanayileşme hareketini tetiklemektedir. İstanbul gerekli altyapıya sahip olduğundan, geçim problemlerinin bir çözümü ümidiyle göç başlamış ve ilk zamanlarda bu göç hareketi yerel yönetimlerce desteklenmiştir.

Ancak mesele yerel yönetimlerin de yetersiz kalmaya başladığı bir raddeye ulaşınca bu durum, *barınma ihtiyacını*, gecekondulaşma hareketini ve neticesinde de kentsel toprağa *talebi* doğurmuştur. Doğudan gelenler yeni komşularından veya hemşerilerinden destek alarak kendi barınaklarını yaratmakta, ancak bu barınaklar yaşam kalitesi açısından zengin özellikler taşımamaktadır. Zaman zaman kontrolden çıkan bu hareketin çözümü olarak gecekondular için çıkartılan af yasalarına başvurulmuştur. Bu göç hareketleri İstanbul'un nüfusunu katlamış, katlanan nüfus ve kent toprağının *üretilemez, sınırlı* oluşu *toprak paylaşım mücadelesinin* doğmasına sebep olmuştur.

Göç oranının gün geçtikçe artmakta oluşu ve siyasi iktidarların karşılaştığı baskılar İstanbul'un bugünkü konumuna ulaşmasının temel taşlarını oluşturmuştur. Kente gelen yoğun bir göç akımı vardır ve bu akımı kaldırabilecek kadar toprak bulunmamaktadır. Bu nokta da vatandaşlar af yasalarından faydalanarak, kendi çabalarıyla yaptıkları barınaklardan fayda sağlamaya başlamışlardır. Toprağın, göç edenlerin İstanbul'a geliş sebepleri olan sanayi bölgelerine yakında yer alan *konumu*, yapılaşmaların bu alanlarda yoğunlaşmasına sebep olmuştur. Af yasalarının ve kontrol edilemeyen yoğunlaşmanın sonucunda altyapı yatırımları desteklenmeye başlamış, bu bölgelere ulaşım ağları geliştirilmiştir.

Bugün İstanbul'un geldiği konum hala o günlerin izlerini taşımakta, İstanbul'a göç farklı boyutlarda devam etmekte ve barınma ihtiyacı için hala çözüm alternatifleri aranmaktadır. Böylelikle kentsel toprağa dönüşme potansiyeli olan her alan değerlendirilmek istenmektedir. Dolayısıyla kimi zaman bu barınma ihtiyacından, kimi zamansa şehir merkezinin giderek kalabalıklaşmasından kent, dış çeperlerine doğru genişlemektedir.

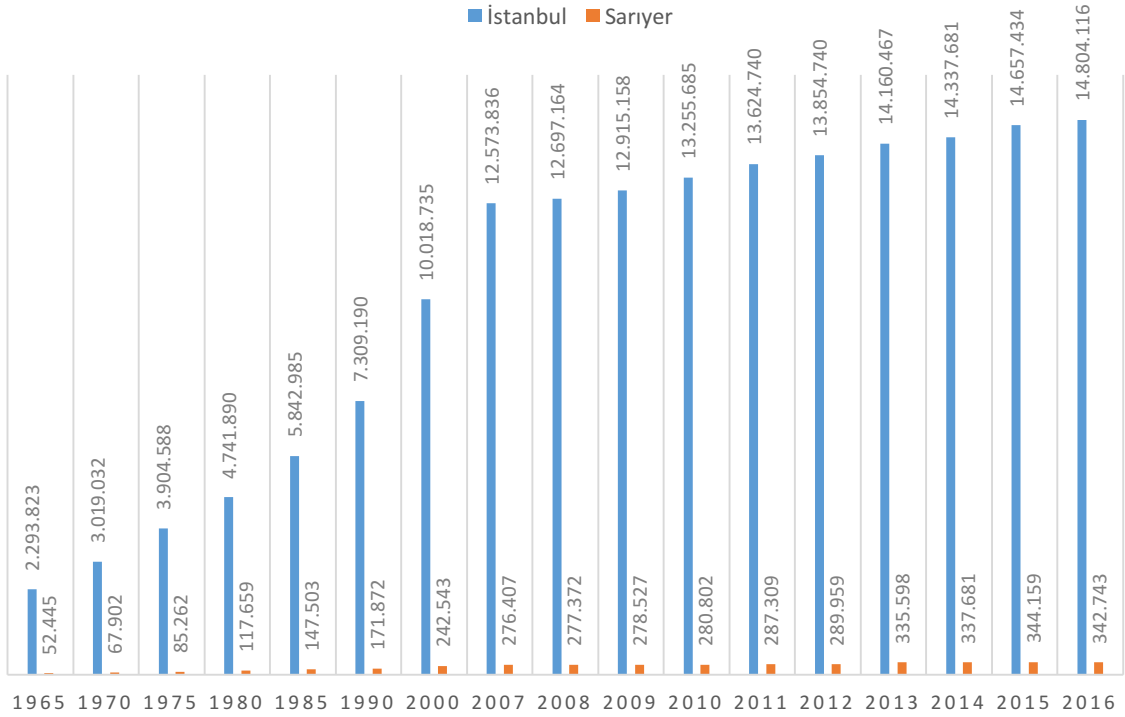
BÖLÜM 4. ALAN ÇALIŞMASI: SARIYER İLÇESİ, ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ

Sarıyer İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda kuzey kıyılarından başlayıp, batıya doğru uzanan bölgeyi kapsamaktadır. Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyinde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Şişli ve Beşiktaş ile komşudur (Şekil 4A). TOKİ'nin 2012 Nazım İmar Planı Raporuna göre; içerisinde 27 Mahalle, 8 adette köy bulundurmaktadır. Bu köyler; Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy olarak sayılmaktadır (2012: 3). 1965 yılında 52.445 olan Sarıyer'in nüfusu, 2016'ya dek %643,5 artarak 342.743'e ulaşmıştır (Tablo 4).



Şekil 4A: Sarıyer İlçesi'nin İstanbul İçerisindeki Konumu (URL-18).

İSTANBUL - SARIYER NÜFUS GRAFİĞİ



Tablo 4: İstanbul – Sarıyer Nüfus Grafiği (Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Verileri Yardımıyla Hazırlanmıştır).

TOKİ'nin 2012 tarihli Nazım İmar Planı'na göre (2012: 12); “*eski çağlarda Sarıyer'in tamamı ormanlık olmakla birlikte bugün ormanlık alanlar, kuzey ve kuzeybatı kesiminde ve Yenimahalle'nin arka kesimlerinde kalmıştır.*” Yine İBB'nin 2009 tarihli ÇDP için hazırladığı rapor bağlamında (2009: 335); Sarıyer İstanbul'un en yüksek yeşil alana sahip

iki ilçesinden bir tanesidir. Aynı zamanda, İstanbul içerisinde yer alan iki tabiat parkından bir tanesi ve 1440 hektarlık bir “Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Sahası” da Sarıyer’de bulunmaktadır (İBB, 2009: 126-127).

Ulaşım açısından değerlendirildiğinde Avrupa Yakası’nın en baskın akslarından biri olan Maslak-Büyükdere Caddesi’nin sonunda yer almaktadır. Dolayısıyla daha önce bahsedildiği üzere, kentin kuzeye doğru kayması sonucunda öne çıkan alt merkezlerden biri haline gelmiştir.

Zekeriyaköy ise Sarıyer ilçesine bağlı köylerden biri olup, bölgedeki en eski köy yerleşimleri içerisinde sayılmaktadır (Şekil 4B, 4C). Maden Mahallesi, Bahçeköy Mahallesi, Uskumruköy Mahallesi, Demirciköy Mahallesi ve Rumelifeneri Mahallesi komşu köy ve mahalleler olarak sayılmaktadır. İstanbul’un Kuzey kıyılarında yer alan Kilyos Mahallesi’nin arkasında yer alan bölgedir.

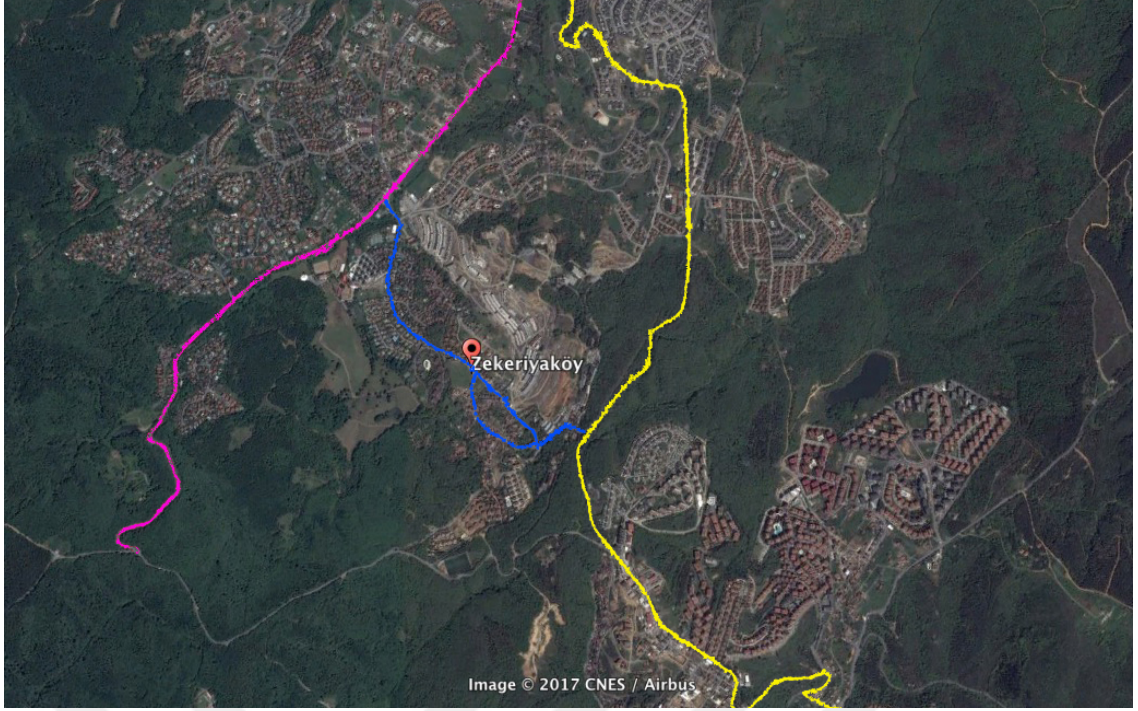


Şekil 4B: Zekeriyaköy Mahallesi’nin İstanbul İçerisindeki Konumu (Google Earth, Erişim Tarihi: 16.07.2017).



Şekil 4C: Zekeriyaköy Mahallesi'nin komşu Mahallelerle İlişkisi (Sarıyer Belediyesi).

Zekeriyaköy, TOKİ'nin 2012 yılı raporunda (2012: 2), ilçe merkezinin toplu konut alanının kuzeybatısında yer almaktadır. Alana ulaşım genellikle Maslak Büyükdere Caddesi'nden başlayan bir orman yolu (Bahçeköy Yolu) vasıtasıyla sağlanmaktadır. Civar köylere de yine Zekeriyaköy üzerinden erişilmektedir (Şekil 4D).



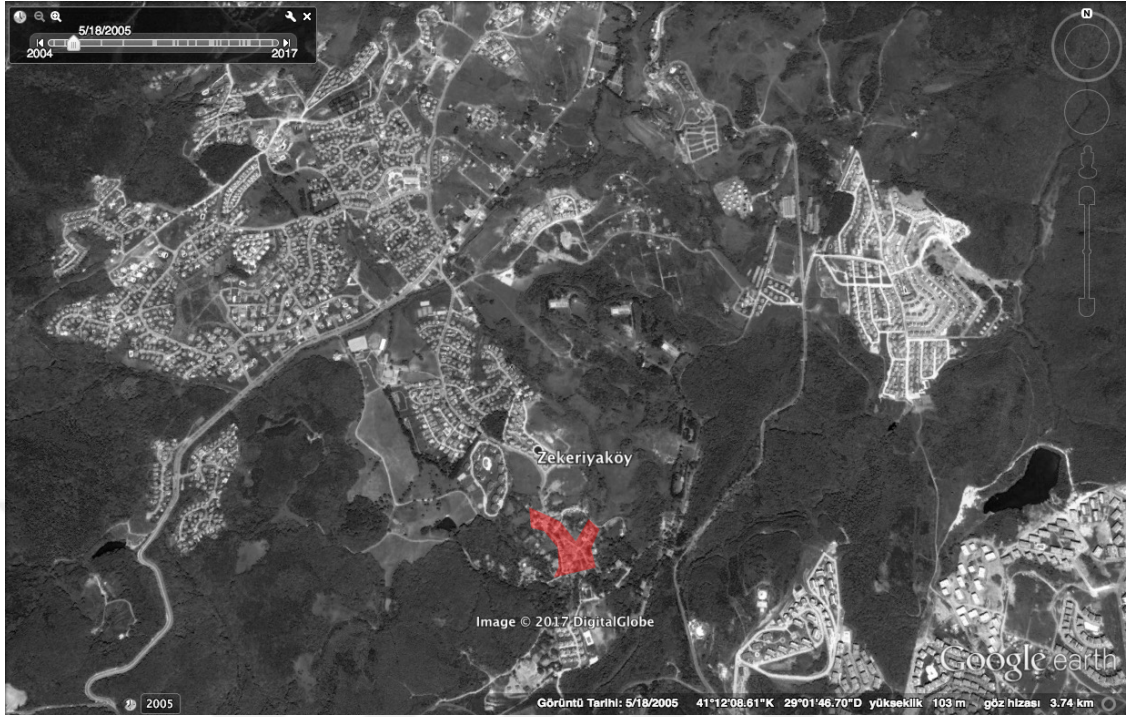
Şekil 4D: Zekeriyaköy Mahalle İçi Araç Sirkülasyon Aksları (Google Earth, Erişim Tarihi: 16.07.2017).

4.1 ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNİN GELİŞİMİ

Türkiye'nin en yüksek nüfusa sahip köyü olan Zekeriyaköy'ün adının Zekeriya Baba isimli, o dönem için yüce olduğu düşünülen bir şahıstan geldiği düşünülmektedir. Zekeriya Baba'nın mezarı köy yerleşiminin içinde bulunan Şeyhülislam Çelebi Mehmet Efendi Camii'nin yanında yer almaktadır. 93 Harbi sırasında savaşın yol açtığı büyük göç dalgası sonucunda Kafkas ve Kırım'dan gelen birkaç aile Zekeriyaköy'de konumlandırılmıştır. Bu ailelerin bir kısmının köklerinin Batum olduğu tespit edilmiştir (Sarıyer Belediyesi, 2003: 8). Zaman içinde ise köye gelen nüfusun geneli Karadeniz Bölgesi'nden göç etmiştir (Şekil 4.1A).

Tarihine bakıldığında, eski kaynaklarda adı Kiraz Köy olarak geçmektedir. Bunun sebebi birçok kiraz çeşidinin bu bölgede yetişebiliyor olmasıdır. Öte yandan, 80'li yıllara kadar 2-3 katlı ve bahçeli 70 kadar evden oluşan bir köy ve mesire yeri görünümündeyken

(Şekil 4.1B), alan 1987 yılından itibaren köklü bir değişime girmiştir (Mimar Bora Deniz, Mülakat, 23.05.2017, URL-4).



Şekil 4.1A: Zekeryaköy Köy Merkezi (Google Earth, Erişim Tarihi: 25.06.2017)



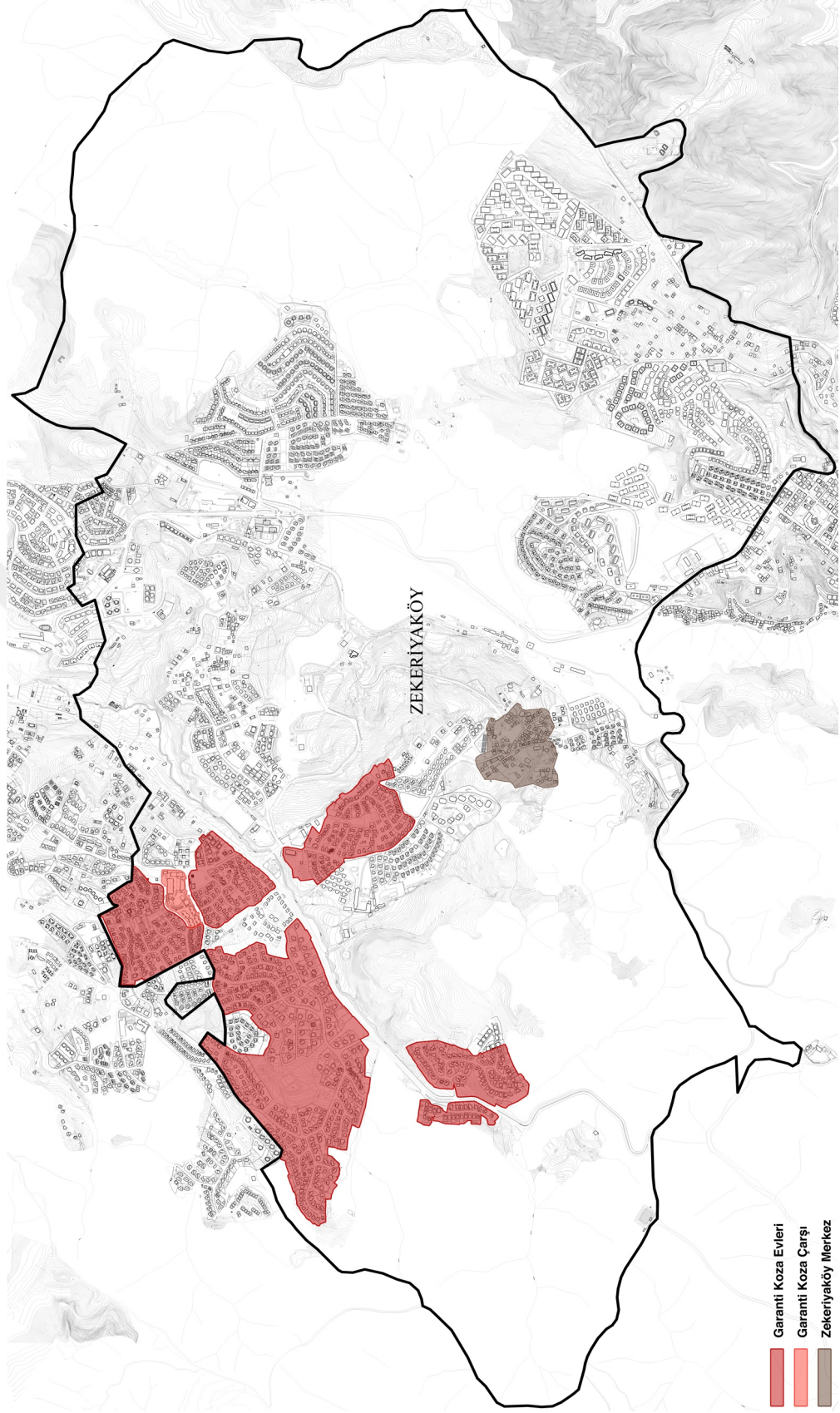
Şekil 4.1B: Köy içi Kadastral (Sarıyer Belediyesi)

Daha önce de belirtildiği gibi Zekeryaköy'de 80'li yılların ortasına kadar yalnızca göçler sonucu oluşan köye ait bir yapılaşma söz konusu iken, 1987 senesinden sonra, bazı

parsellerin imara açılmasıyla Koza İnşaat bölgeye gelmiş ve burada bulunan arsaları satın almaya başlamıştır. Bu arsaların projelendirme çalışmaları 1989 yılına kadar devam etmiş ve ruhsat alımları gerçekleşmiştir. 1990 senesinden itibaren ise imalatların başlamasıyla Zekeriyaköy'deki inşai süreç başlamıştır. Amaçlanan; köy statüsünde bulunan bölgeyi daha modern, bahçeli, geniş, müstakil evlerle buluşturmadır. Bu evler köyün daha önceki dokusuna uygun olarak 2 ila 3 katlı olarak tasarlanmıştır (Mimar Bora Deniz, Mülakat, 23.05.2017).

Zekeriyaköy ve komşusu olan Uskumruköy için hazırlanıp, Eylül 1988'de onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 2 Ocak 1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama planları itiraz dilekçeleri sebebiyle 5 Mart 1989 ve 6 Nisan 1989 tarihlerinde askıya alınmışlardır. 2 Ekim 1989 tarihine gelindiğinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi kararı neticesinde ise bölgedeki uygulama çalışmaları Sarıyer Belediye Meclisi tarafından kontrol altında tutulmaya başlanmıştır. İBB tarafından, 18 Eylül 1990 tarihinde bölge ile ilgili bir karara varılmış, 2 Ocak 1991 tarihinde ise bu karar onaylanmıştır. Meclis komisyonu kararına göre; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi¹ dâhilinde yapılacak uygulamaların bölgedeki itirazları gidereceği, belediyeye ek bir kâr getireceği ve planlama açısından da daha adil olacağı görüşü ile uygulama çalışmaları bu yasanın izinleri çerçevesinde yeniden başlatılmıştır.

¹ İlgili uygulama için bkz. 3194 Sayılı İmar Kanunu, 18. Madde, 03.05.1985.



Şekil 4.1C: Zekeriyaköy İlk Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur).

En fazla 3 katlı, bahçeli evler bu bölgenin köy dokusundan sonraki tipolojisini oluşturmaktadır. Bölge için 1000 ila 1500 konutluk bir proje tasarlanmıştır (Şekil 4.1C). Bu projenin, arazinin dokusuna, yapısına ve eğimine uygun olmasına dikkat edilmiştir. Bölgede Koza İnşaat'a ait 800'ün üzerinde lüks villa yer almaktadır. Aynı zamanda Koza İnşaat'tan önce bölgeye yalnızca Sarıyer'in merkezinden ulaşılabilen iken, daha sonra yüklenici firma, ormanın içinden bir yol geçirerek Maslak'tan doğrudan ulaşılabilmesini sağlamıştır (Şekil 4.1L) (Sarıyer Belediyesi İmar Müdürü Mahmut Ali Kaya, Mülakat, 24.05.2017).

Zekeriyaköy ve çevre mahallerine olan ilgi talebi doğurmuş, talebin artışı sonucunda önceleri yalnızca Sarıyer'den minibüs seferleri ile sağlanan ulaşım sistemi geliştirilmiştir. Garanti Koza, kooperatif sakinleri için orman yolu güzergâhını takip eden bir servis tahsis etmiştir.

2005 yılının 31 Ocak tarihinde İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İGDAŞ) bazı ön koşullar¹ sunarak, bölgeye doğalgaz temini sağlamak için bir ön protokol imzalamıştır (URL-8).

Zekeriyaköy'ün çehresi 1990 yılından itibaren değişmeye başlamış yerleşme, Marmara Depremi'nden sonra ise önemli bir çekim merkezi haline gelmiştir. Şehir merkezine yakın ama sakin bir ortam tercih eden üst gelir grubuna mensup İstanbulluların itibar ettiği, pahalı villalardan oluşan sitelerin yer aldığı bir bölgeye dönüşmüştür (Mimar Bora Deniz, Mülakat, 23.05.2017).

Bu özel konut projelerinin yanında TOKİ ve Emlak Konut'un bölgeye gelmesi, 3. Otobanın alana çok yakın bir noktadan geçiyor olması ve 3. Köprü Projesi'nin tamamlanmasının yanı sıra, 3. Havalimanı Projesi'nin buraya inşa edileceğinin ilan edilmesi bölgeye olan ilgiyi katlamıştır.

Buraya yatırım yapan inşaat firmalarının Zekeriyaköy'ü tercih etmelerindeki sebepler arasında; bölgenin kent merkezine olan yakınlığı, ulaşımının gün geçtikçe daha kolay hale gelmesi, sağlık, eğitim ve alış-veriş imkânlarının alan sakinlerini şehrin dışında hissettirmeyecek kadar yakın olması ve yüksek yatırım potansiyeli sayılmaktadır (İnanlar Holding Yönetim Kurulu Başkanı Mimar Serdar İnan, Mülakat, 16.05.2016).

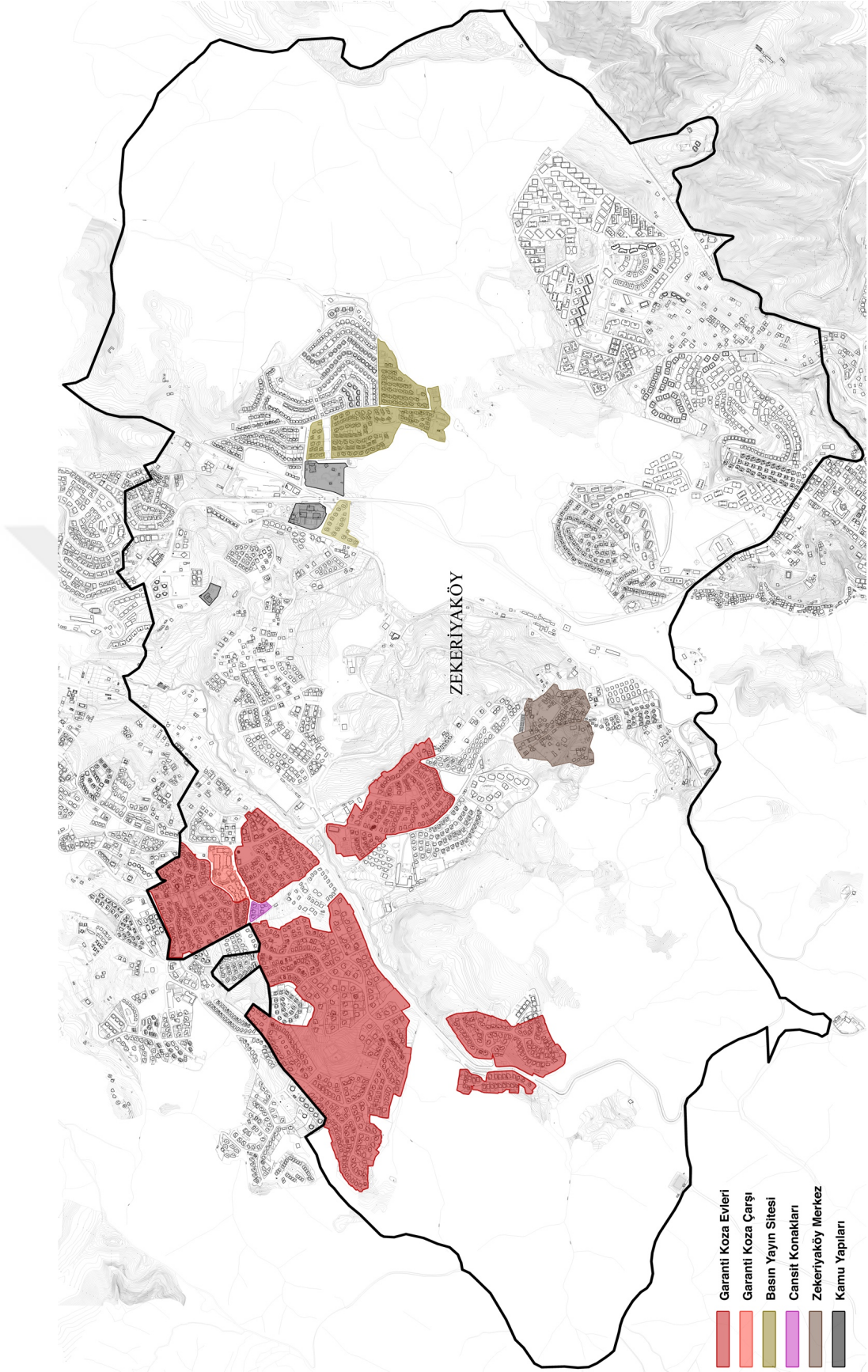
¹ Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. URL-8.

Tüm bu unsurlara rağmen bölgedeki arazilerin tamamının hala imara açılmamış olmasının, alandaki nüfus hareketini bir açıdan kontrol altında tuttuğunu söylemek mümkündür. TÜİK verilerine göre 1985 senesinde yapılan nüfus sayımında Zekeriyaköy nüfusu 734 kişi olarak gözükmekte, 2016 senesinde bu sayı 18.833'e ulaşmıştır.

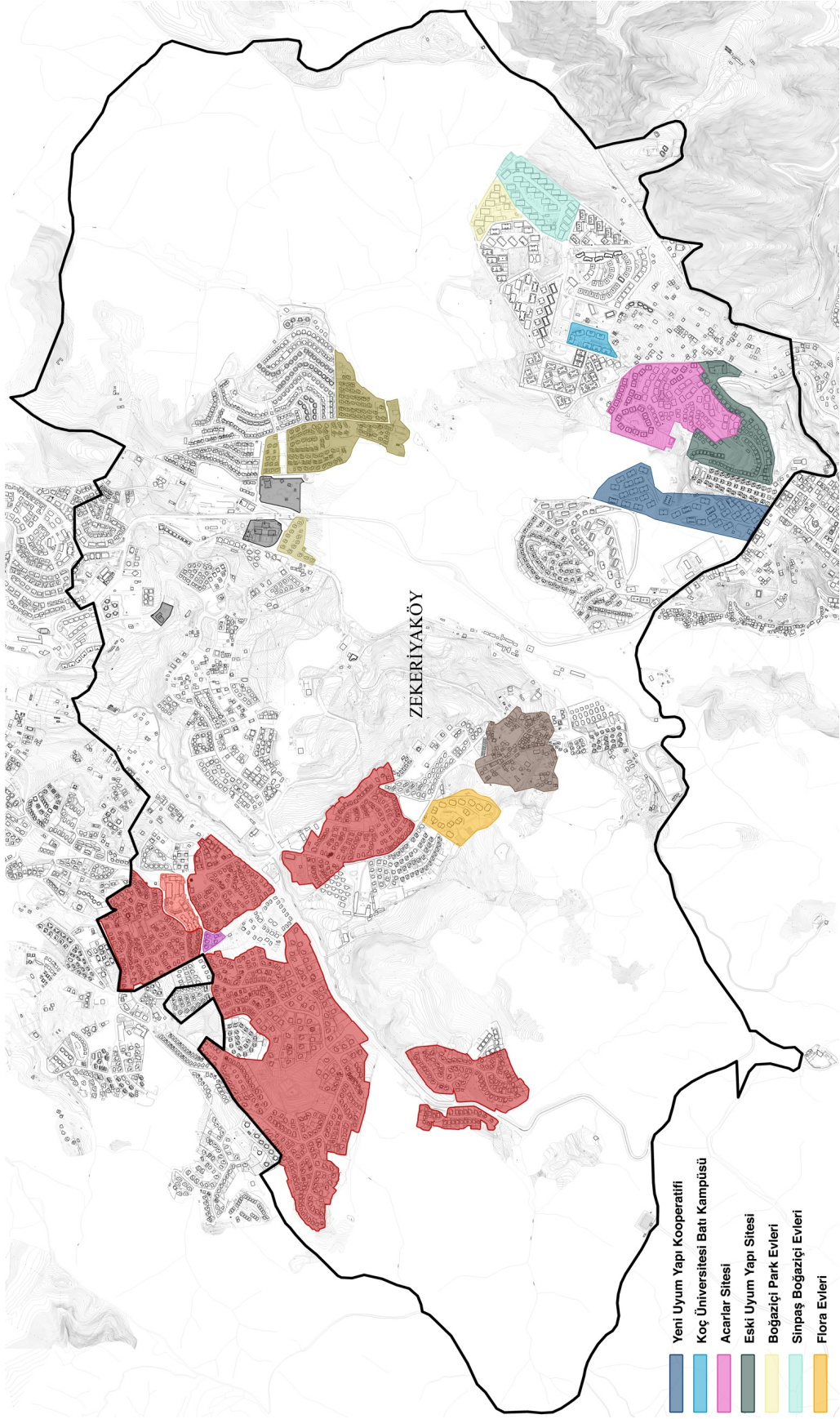
Bölgede inşa edilmek istenen projelerin onayı Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilmektedir. İlk önce bir Vaziyet Planı belediyeye sunulmakta, daha sonra proje konseptinin detaylandırıldığı Avan Proje aşaması başlamakta, Avan Proje onaylandıktan sonra ise Uygulama Projesi, tüm detay, statik, elektrik ve mekânîk projeleriyle birlikte verilmektedir. Hepsinin ilgili mevzuatlara uygunluğu kontrol edilmekte, onayları birimlerinince alındıktan sonra inşaat başlanmaktadır.

Aşağıda 1990-1995 döneminden başlayarak, 5'er yıllık periyodlarla alanın gelişimine yer verilmektedir. İlk olarak 1990-1995 dönemine bakıldığında (Şekil 4.1D); Zekeriyaköy'deki imar sürecinin nasıl başladığından bahsedilmiştir. Bi'nevi Garanti Koza'nın önünü açtığı yapılaşmanın takip eden yıllarda ivmeli olarak devam ettiği gözlenmektedir. 1990-1995 seneleri arasında Garanti Koza yalnızca konut yapmakla kalmayıp bölgede bir de çarşı alanı oluşturmuştur. Bu süreç içerisinde konut imalatını Basın Yayın Sitesi (ve etapları) ve Cansit Konakları takip etmiştir. Basın Yayın Sitesi bölgenin kuzeydoğu kısmında kalırken, Cansit Konakları Garanti Koza'nın bulunduğu alanın içerisinde yer almaktadır (Şekil 4.1D).

1996-2000 yılları arasında da bölgedeki imar hareketi aynı oranda devam etmektedir. Yalnızca Zekeriyaköy ile kalmayıp civar köylerde de bu hareketin etkileri okunabilmektedir. Bu dönemde Zekeriyaköy'de inşa edilen konut projeleri; Eski ve Yeni Uyum Yapı Kooperatifleri, Acarlar Sitesi, yine Sarıyer İlçesi'ne dâhil köylerden biri olan Rumeli Feneri'ndeki kampüsünde 2000 yılında eğitime başlayan Koç Üniversitesine ait batı yurdu, Boğaziçi Park Evleri, Sinpaş Boğaziçi Evleri, Flora Evleri inşa çalışmalarını tamamlamışlardır (Şekil 4.1E).



Şekil 4.1D: 1990-1995 Yılları Arasında Zekeriyaköy’de Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

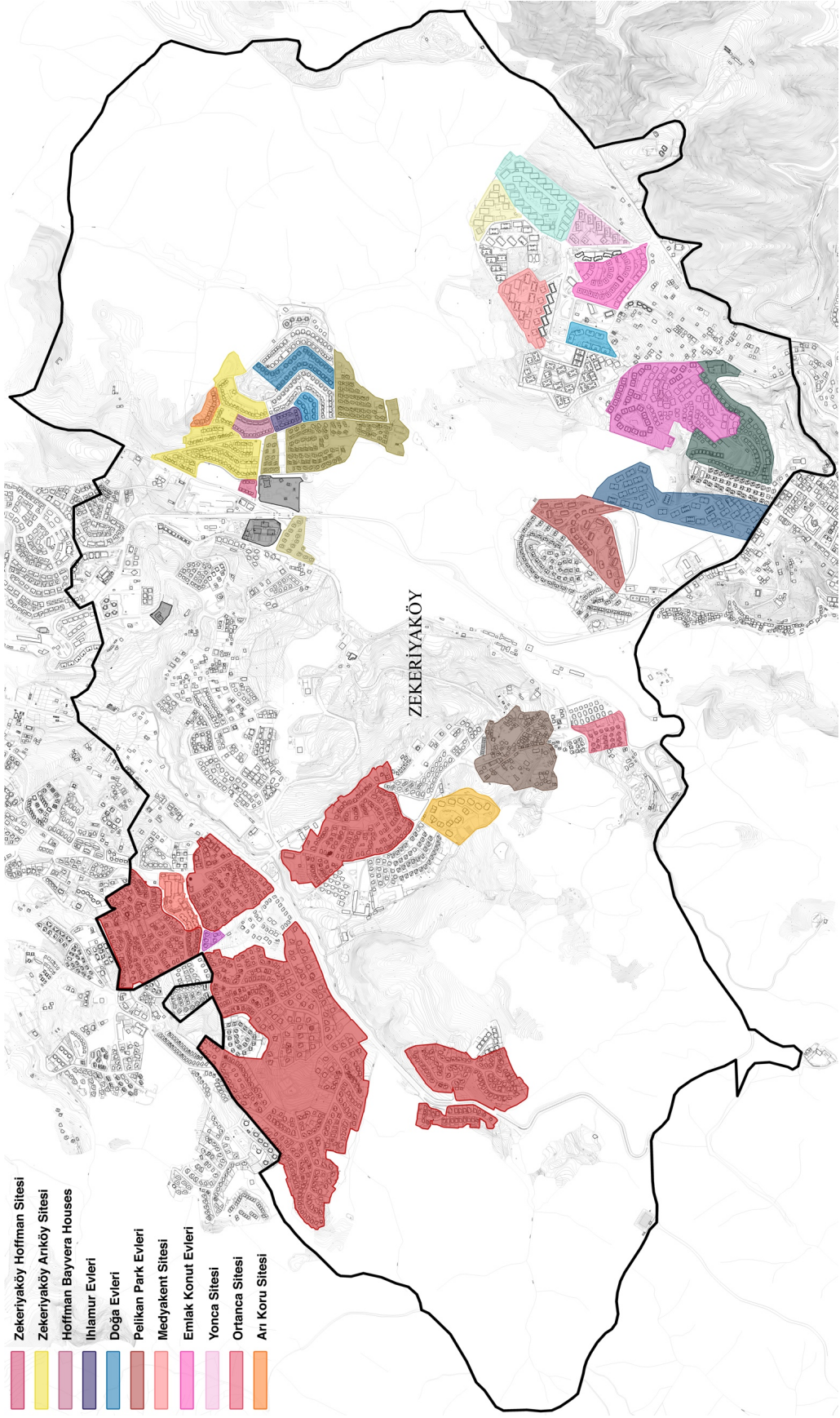


Şekil 4.1E: 1996-2000 Yılları Arasında Zekeriyaköy Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

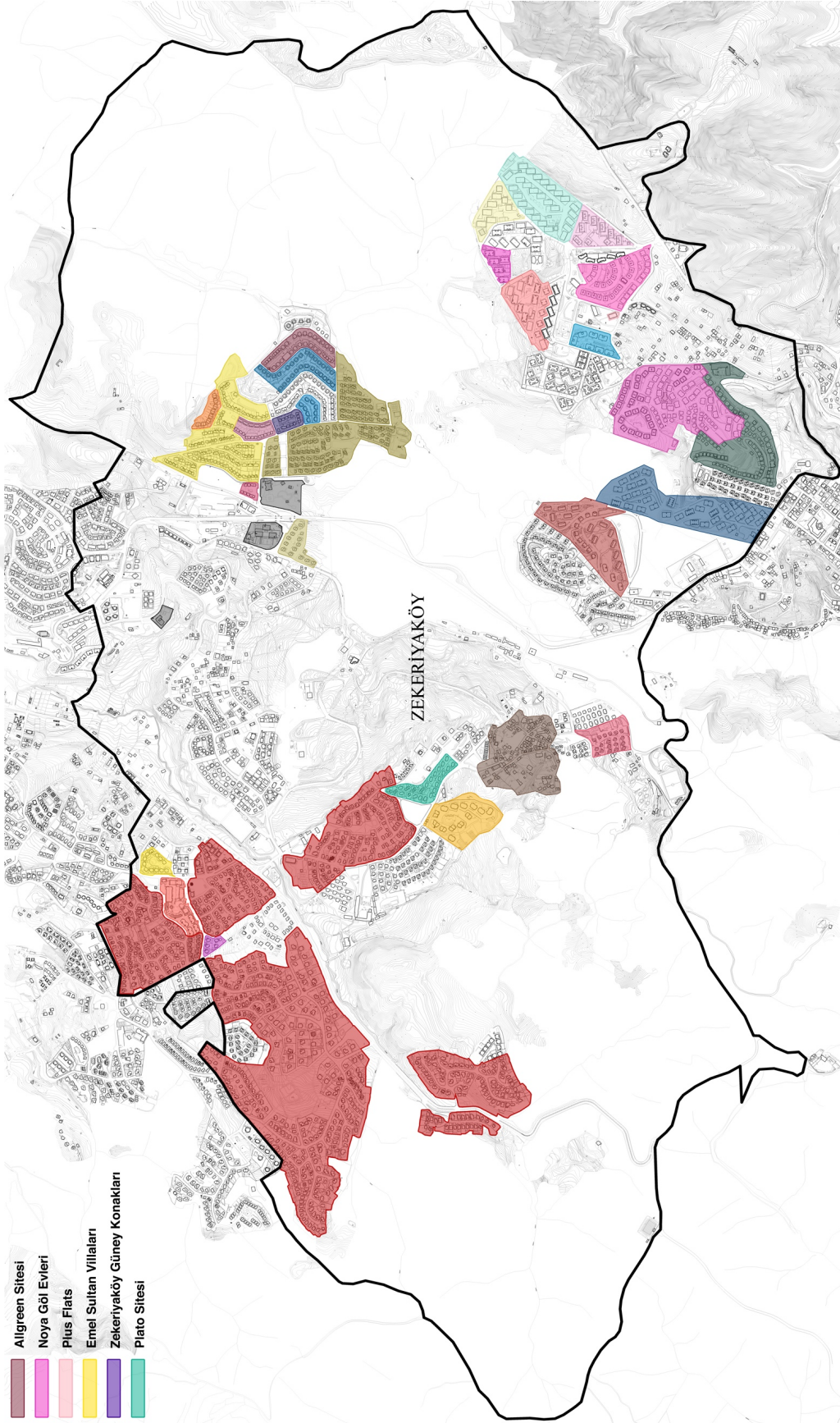
1999 depreminin, bölgenin doğayla bütünleşik müstakil konut konseptini İstanbullu için belli oranlarda tercih edilir kıldığını söylemek yanlış bir ifade olmayacaktır. Zira 1990'da başlayan yapılaşmanın 2000 senesinden sonra arttığı gözlenmektedir. 2001-2005 yılları arasında bölgede 11 adet konut projesi hayata geçirilmiştir. Bu projeler; Zekeriyaköy Hoffman Sitesi, Hoffman Bayvera Evleri, Ihlamur Evleri, Doğa Evleri, Zekeriyaköy Arıköy Sitesi, Arı Koru Sitesi, Pelikan Park Evleri, Medyakent Sitesi, Emlak Konut Evleri, Yonca Sitesi, Ortanca Sitesi olarak tespit edilmiştir (Şekil 4.1F).

2006-2010 yılları arasında da bölgeye yapılan konut yatırımları 2001-2005'e göre çok büyük farklılık göstermemektedir. Bu dönemde bölgeye 6 adet konut projesi yapılmıştır. Bu projeler; Allgreen Sitesi, Noya Göl Evleri, Plus Flats, Emel Sultan Villaları, Zekeriyaköy Güney Konakları ve Plato Sitesi olarak sayılabilir (Şekil 4.1G).





Şekil 4.1F: 2001-2005 Yılları Arasında Zekeriyaköy’de Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



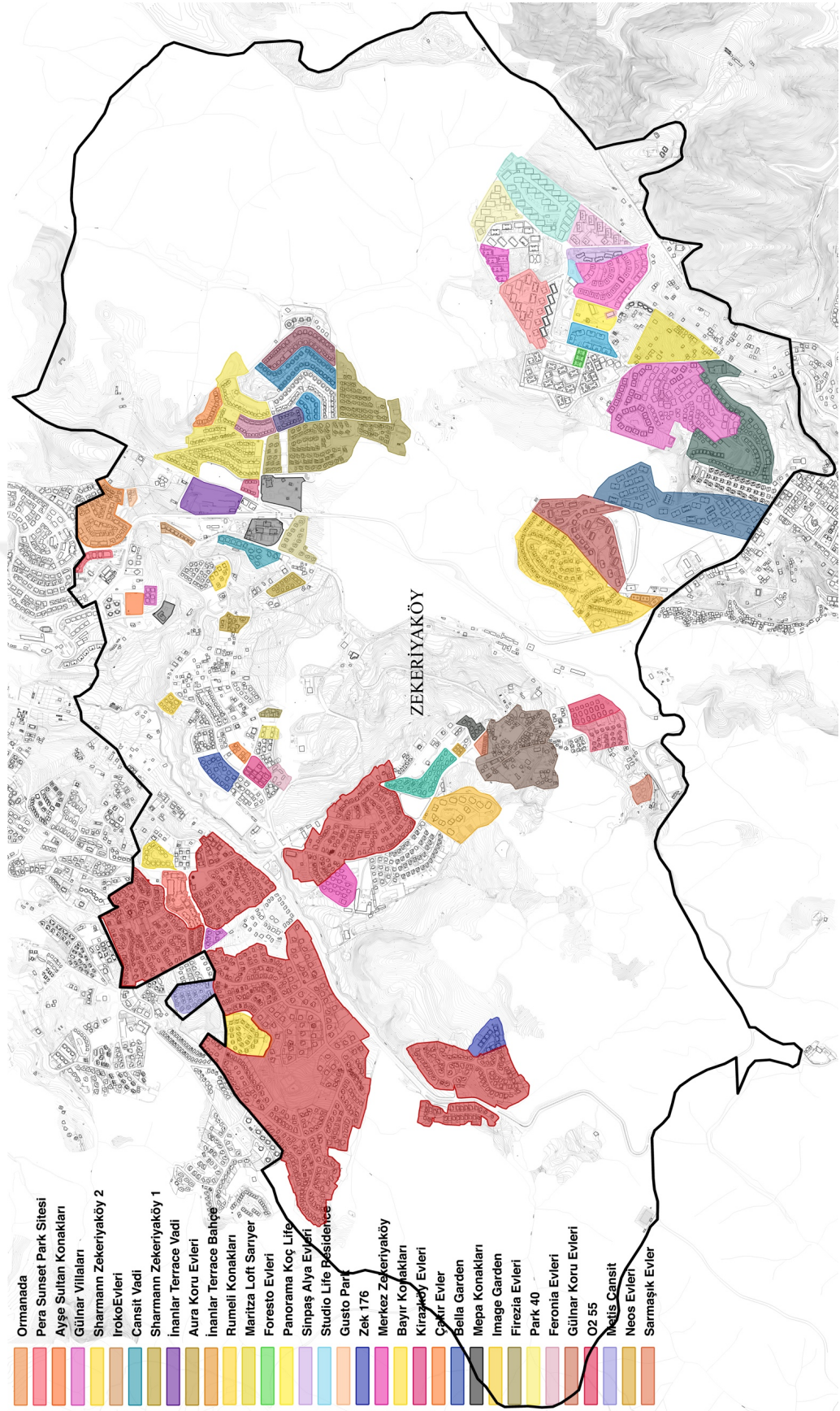
Şekil 4.1G: 2006-2010 Yılları Arasında Zekeriyaköy’de Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

2010 senesine gelindiğinde konut yatırımlarının önemli farklılıklarla tırmanışa geçtiği göze çarpmaktadır. 2011-2015 yılları arasında bölgede toplam 33 adet özel konut projesi tamamlanmıştır. Konut yatırımlarındaki bu fırlamanın sebep – sonuç ilişkilerine ileriki bölümlerde değinilecektir (Şekil 4.1H).

2010 senesinde üç adet büyük kamu yatırım projesi bulunmaktadır (Şekil 4.1J). Bunlardan ilki daha sonra Yavuz Sultan Selim köprüsü ismini almış olan, 3. Boğaz Köprüsü projesidir. İstanbul'un kuzeyini Avrupa Yakası'nda Sarıyer İlçesi'ne bağlı Garipçe Mahallesi'nden, Anadolu Yakası'nda ise Beykoz'a bağlı Polonezköy'den birbirine bağlamayı amaçlamıştır. Tasarlanan köprü'nün genişliği 59 metre olup, hem karayolu hem de raylı sistemin bir arada çalışabileceği bir proje olarak kamuya duyurulmuş, ancak sadece karayolu olarak inşa edilmiştir. Köprü'nün kent içine dağılımını sağlamak üzere az önce sözü edilen üç büyük projeden bir diğeri olan Kuzey Marmara Otoyolu, kuzey ormanlarından köprüyü diğer ana arterlere bağlamayı hedeflemektedir. 2010 senesinde halka duyurulan 3. kamu yatırımı ise Zekeriyaköy'ün kuzeybatısında yer alması hedeflenen 3. Havalimanı projesidir. Proje tamamlandıktan sonra yakın çevresinde oluşacak yerleşimlerin, komşusu olan çalışma alanımız üzerinde etkisi olup olamayacağı ilişkin görüşler ileriki başlıklar altında, Zekeriyaköy'de yaşayan halkla yapılan anketler sonucunda tespit edilmeye çalışılacaktır.



Şekil 4.1J: Zekeriyaköy ve Çevresinde Kamu Ulaşım Yatırımları (URL-9).



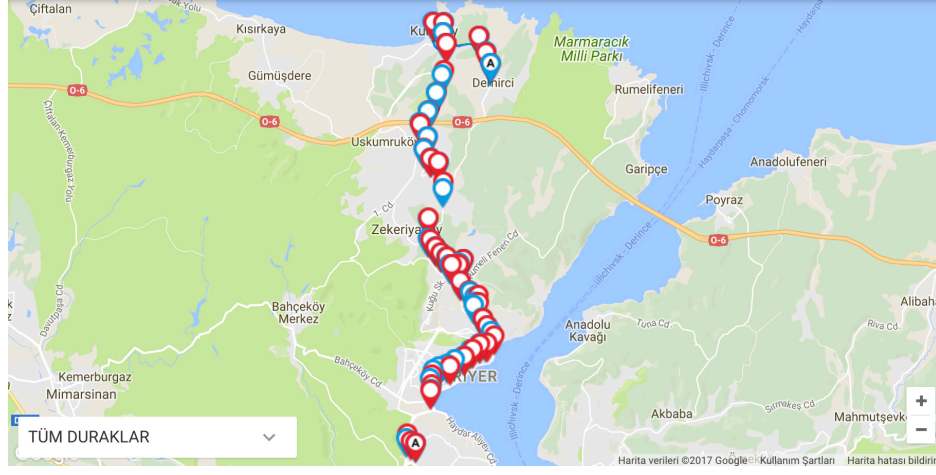
Şekil 4.1H: 2011-2016 Yılları Arasında Zekeriyaköy’de Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Zekeriyaköy’de 1990’lardan önce ulaşım yalnızca Sarıyer’in merkezinden özel araç veya minibüsler ile gerçekleşmektedir. 1990’dan sonra Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından açılan orman yolu ile Maslak’tan direk erişim sağlanmıştır.

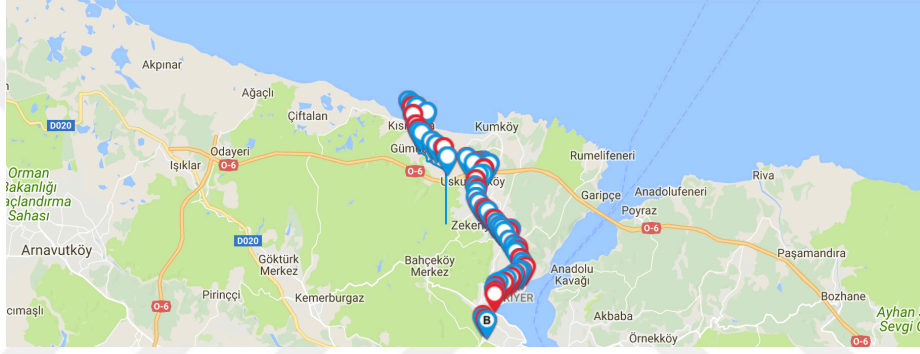
Daha sonra İstanbul Hacıosman metrosunun 2011 senesinde açılması (Milliyet, 2011) ve 2012 yılında da Sarıyer-Çayırbaşı tünelinin inşasının tamamlanması (Küçük, 2012) ile bölgeye ulaşım çok daha kolay bir hal almıştır (Şekil 4.1K). Bugün bölgeye özel araçların ve Sarıyer’den sağlanan minibüs seferlerinin yanı sıra, site ve kooperatiflerin düzenlediği servisler ve İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri’nin (İETT) 151 (Şekil 4.1L),152 (4.1M) ve 59RK (4.1N) otobüs hatlarıyla direk ulaşım sağlanabilmektedir.



Şekil 4.1K: Zekeriyaköy Orman Yolu ve Metro İlişkisi (Google Earth, Erişim Tarihi: 17.07.2017).



Şekil 4.1L: İETT 151 Haciosman Metro – Kilyos Demirciköy Otobüs Güzergâhı (URL-17).



Şekil 4.1M: İETT 152 Haciosman Metro – Zekeriya Köy / Kısırkaya Otobüs Güzergâhı (URL-17).

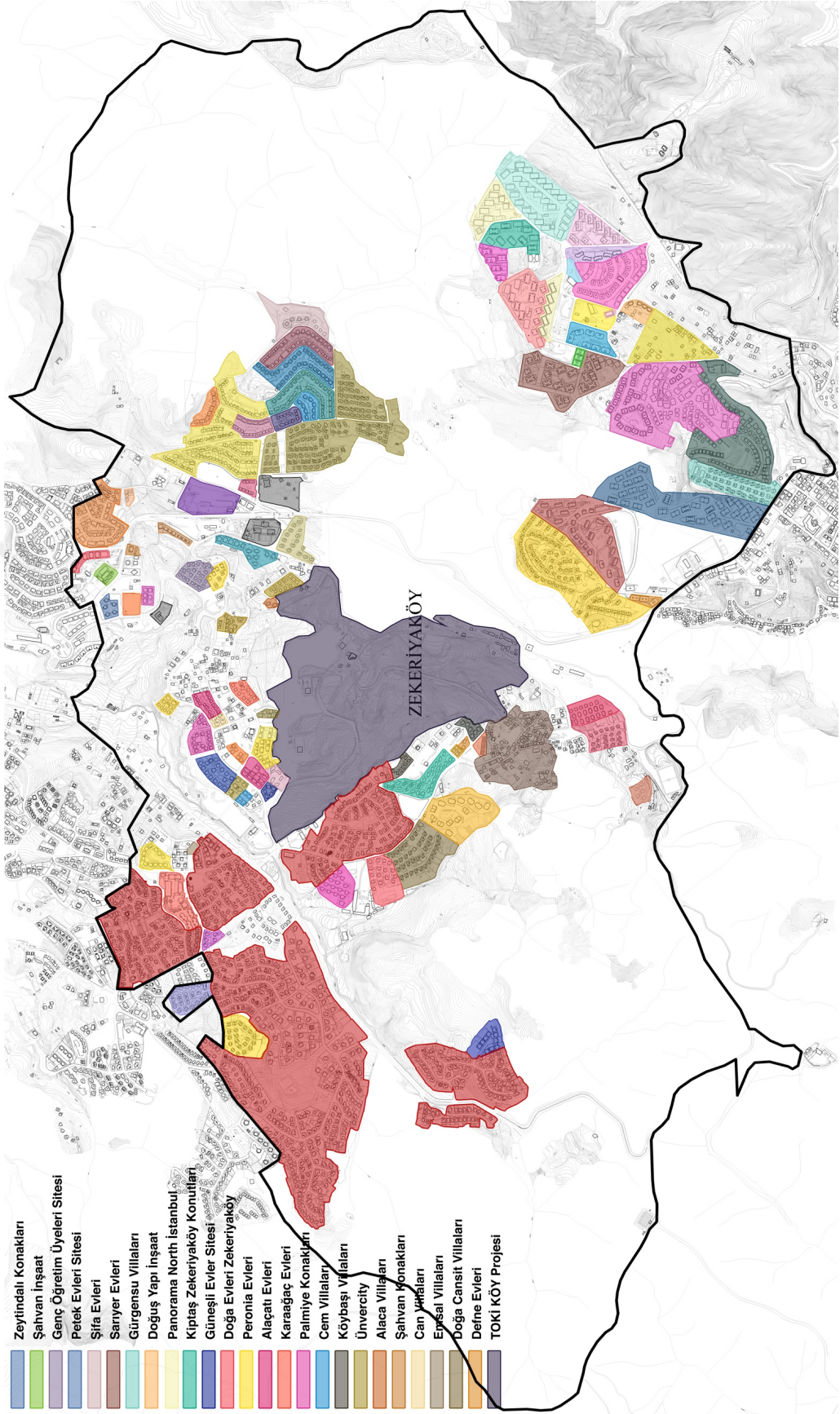


Şekil 4.1N: İETT 59RK Rumeli Hisarüstü – Boğaziçi Üniversitesi Sarıtepe Kampüsü Arıköy Otobüs Güzergâhı (URL-17).

2014 senesine gelindiğinde 30 Nisan tarihinde 6360 Sayılı Yasa¹ Sarıyer İlçesi'nin görev alanı arttırılmış, daha önce Şişli ilçesine bağlı Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahalleleri de Sarıyer Belediyesi'ne dâhil edilmiştir. Aynı zamanda Zekeriyaköy köy statüsünden mahalle statüsüne geçmiştir.

2017 senesine gelindiğinde Zekeriyaköy daha önce de bahsedildiği gibi, ağırlıklı olarak lüks villa ve apartman tipi konut yapılarından oluşan sitelerin hâkim olduğu bir bölgedir (Şekil 4.11). Zekeriyaköy'ün köy kısmının çevresinde villa siteleri yer alırken, bölgenin doğu kısmında, "Siteler Bölgesi" olarak adlandırılan kısımda lüks apartmanlar görülmektedir. Büyük konut projelerinin hâkim olduğu alanda aynı zamanda, parsel bazında küçük yapılaşmalar da bulunmaktadır. Bu yapılaşmalar çoğu zaman daha bireysel projeler olup, bir veya iki villadan oluşmaktadır. Bölgede halen boş olan parseller veya inşaatı devam eden projeler de yer almaktadır.

¹ İlgili uygulama için bkz. 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına dair Kanun, 30.04.2014.



Şekil 4.11: 2017’de Zekeriyaköy’de Yerleşim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Tüm bu unsurlar dikkate alındığında Zekeriyaköy bölgesinin bugünkü haline gelmesinde üç ana kırılma noktası tespit edilmiştir. Bu dönemler genel hatlarıyla; 1990, 2000 ve 2010 olarak ifade edilebilir. 1987 senesinde belediyenin, alanın kentsel toprağa dönüşme potansiyelini gözetererek gerçekleştirdiği plan çalışmaları, bu çalışmaların ilgili kanun çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanması ve Garanti Koza'nın bölgeye gelip ilk yapılaşma hareketini başlatması 1990 kırılmasını tariflemektedir.

Bölgedeki konut dokusunun 3 katlı, bahçeli, müstakil konutlardan oluştuğundan bahsedilmişti. Bu durum deprem gibi İstanbul'un acı bir şekilde tecrübe ettiği ve neticesinde her zaman alarında olması gerektiği gerçeğine karşı alabileceği bir emniyet önlemidir. Bölgenin dokusundan dolayı, benzer bir hadise ile karşılaşıldığında yıkım ve can kaybının minimal düzeyde olacağına karşı duyulan inanç bölgenin çekiciliğini belirli bir düzeyde arttırmıştır. Bu anlamda ikinci kırılma noktasının, deprem sonrasına işaret eden 2000 yılı olduğu söylenebilir.

Şüphesiz ki, Zekeriyaköy ve çevresinde gerçekleştirileceği duyurulan büyük kamu ulaşım projeleri de alanın gelişimi için önemli bir dönüm noktasıdır. Bu bağlamda 3. Boğaz Köprüsü'nün, Kuzey Marmara Otoyolu'nun ve 3. Havalimanı'nın halka duyurulduğu 2010 yılı, üçüncü kırılma noktası olarak kabul edilebilir.

2016 senesine gelindiğinde Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim ismiyle 3. Köprü Projesinin inşası tamamlanmıştır. 2017 senesi itibariyle bölgede sayılabilen tamamlanmamış/devam eden toplu konut projelerinin sayısı 90'a ulaşmıştır. Bu projelerin yanında tekil parsellere bireysel olarak inşa edilen müstakil konutlara da rastlanmaktadır.

| KAMU YATIRIMLARI | ÖZEL SEKTÖR YATIRIMLARI |
|---|---|
| 1987 Zekeriyaköy'de planlama çalışmaları başlıyor | |
| 2 Ocak 1988 1/1000 ölçekli uygulama planları onaylanıyor | |
| Eylül 1988 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı onaylanıyor | |
| 5 Mart ve 6 Nisan tarihlerinde bölgedeki proje ve planlama çalışmaları itirazlar sebebiyle askıya alınıyor | |
| 2 Ekim 1989 Bölgedeki çalışmalar Sarıyer Belediyesi'nin zaptına bırakılıyor | |
| 18 Eylül 1990 Zekeriyaköy ve komşusu Üskümrüköy için Büyükşehir'den karar çıkıyor | Koza İnşaat çalışmalarına başlıyor. |
| 2 Ocak 1991 Büyükşehir Belediyesi'nin kararı onayıyor | |
| Bölgedeki düzenlemelerin 3194 sayılı İmar Kanunu şartları gereğince uygulanmasına karar veriliyor | |
| | 1990 - 1995 Yılları Arası |
| | 1995 |
| | 1995 - 2000 Yılları Arası |
| | 2000 |
| | 2001 - 2005 Yılları Arası |
| 30 Ocak 2005 İGDAŞ Zekeriyaköy'e doğalgaz bağlamayı kabul diyor | |
| | 2005 |
| | 2006 - 2010 Yılları Arası |
| 2010 3. Boğaz Köprüsü Kamuya Duyuruldu -Karayolları Genel Müdürlüğü -Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı | |
| 2010 Kuzey Marmara Otoyolu Kamuya Duyuruldu -Karayolları Genel Müdürlüğü | |
| 2010 3. Havalimanı Projesi Kamuya Duyuruldu -Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı -TOKİ -Cengiz - Kolin - Limak - MAPA- Kalyon Ortak Girişim Grubu -Devlet Hava Mevdanları İşletmesi Genel Müdürlüğü | |
| | 2010 |
| 2011 Darüşşafaka'ya kadar gelen Taksim - Levent metro hattının devamı olan Hacıosman İstasyonu açılıyor | |
| 2012 Sarıyer - Çayırbaşı tüneli açılıyor | |
| 30.04.2014 6360 Sayılı Yasa ile Zekeriyaköy Mahalle Statüsüne kavuşuyor | |
| | 2011 - 2015 Yılları Arası |
| | 2015 |
| 2016 3. Boğaz Köprüsü Açıldı 2016 Kuzey Marmara Otoyolu Açıldı | |
| | 2016 Sonrası ve ne zaman tamamlanacakları tespit edilmemiş projeler |
| | TOKİ & Emlak Konut KÖY Projesi |

Şekil 4.1: Zekeriyaköy Zaman Çizelgesi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

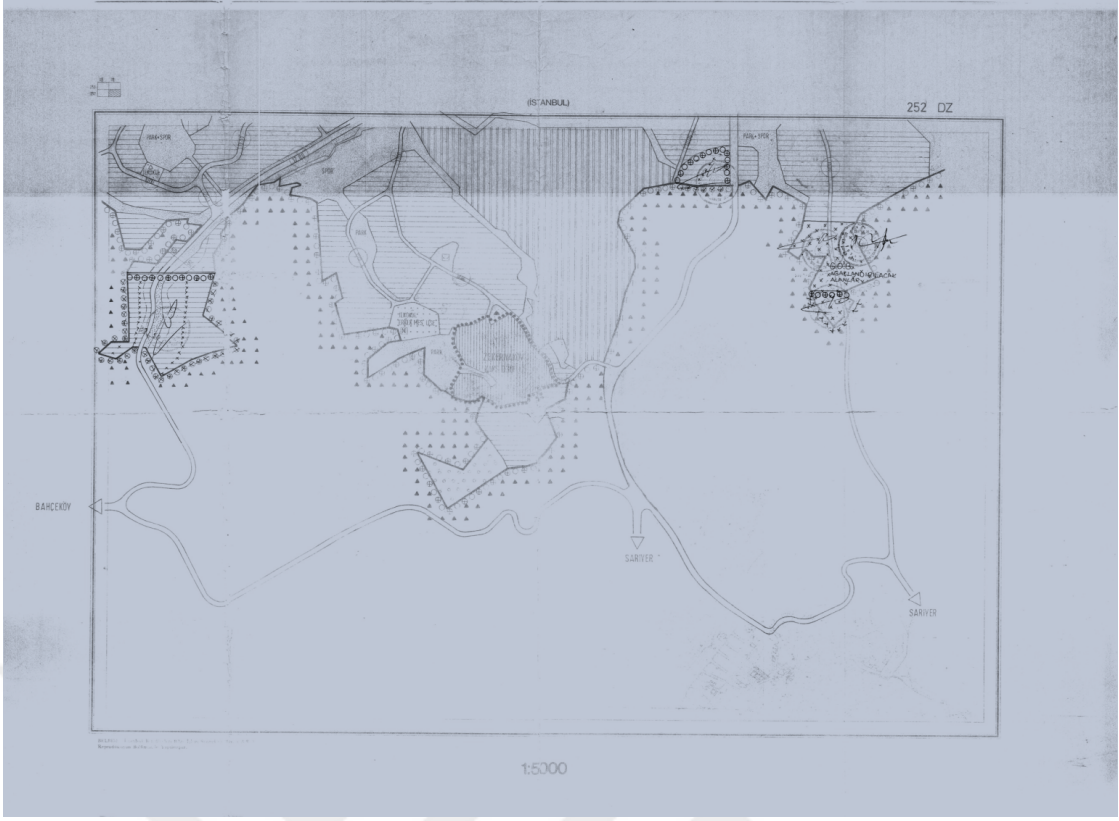
4.2 GELECEKTE PLAN VE YATIRIMLAR IŞIĞINDA ZEKERİYAKÖY

Zekeriyaköy'e ilişkin gelecek tasarımı mevcut plan ve yatırımlar üzerinden izlenebilir. İlk olarak planlara bakıldığında, 2009 tarihli, 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Bütünü ÇDP'de köyün, “*Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alanlar*”¹ arasında tanımlandığı görülmektedir (İBB, 2013: 2).

Alana dair imar planlarına bakıldığında; 1988 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Kat Alanı Kat Sayısı” (KAKS) 0,30 olarak, Hmax ise 6,50 metre² olarak belirlenmiştir. Alanda konut yerleşmesine ek olarak, kentsel hizmet alanları, yerel küçük sanatlar için ayrılacak alanlar, ticaret + konut sosyal kültürel idari tesisler, sağlık tesisleri, ilköğretim alanı tesisleri, ortaöğretim mesleki ve teknik öğretim tesisleri, sosyal kültürel tesisler alanı, yönetim merkezleri alanı, dini tesisler alanı, mevcut özel koruluklar, ağaçlandırılacak alanlar, park + oyun alanları, günübirlik kullanımlar ve rekreasyon alanları, turizm tesisleri alanları, spor tesisleri alanı, orman alanı sınırı, yerel imar planı sınırı, hesaplamaya esas brüt mahalle alanı sınırı, askeri alan sınırı, köy yerleşim alanı sınırı ve dere yaklaşma sınırı işlenmiştir.

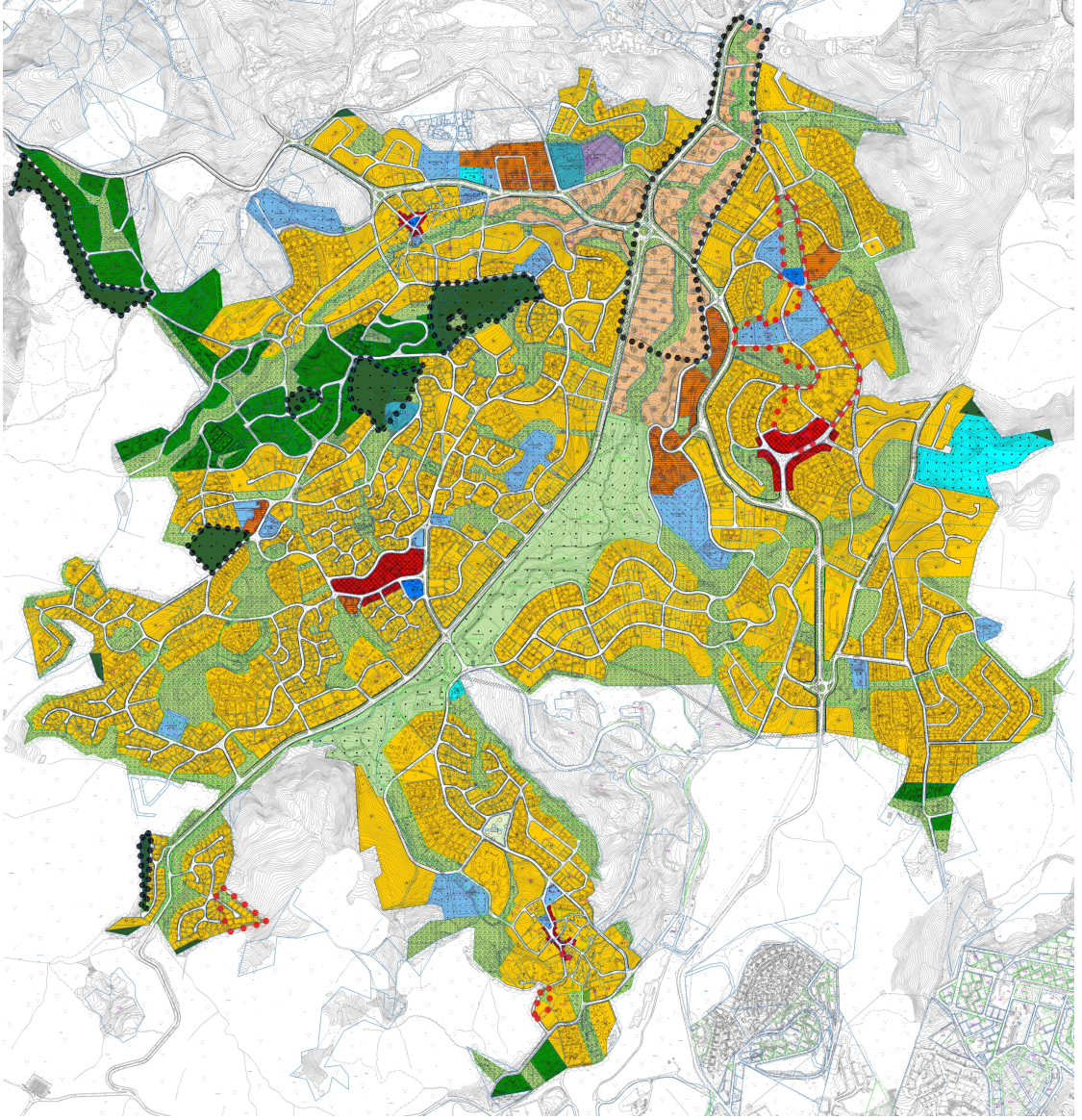
¹ Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alanlar: “*Su toplama havzaları dışında kalan, ancak gelişmesi durumunda çevresindeki doğal değerler üzerinde risk oluşturacak alanlar*” olarak tanımlanmışlardır (İBB, URL-19).

² Planda verilen KAKS ve Hmax, alanda inşa edilecek yapıların toplam inşaat alanının, parsel alanının %30'undan daha fazla olamayacağını ve söz konusu yapıların en çok 2 katlı olabileceğini tanımlamaktadır.



Şekil 4.2: 1988 Zekeriyaköy 1/5000 İmar Planı (Sarıyer Belediyesi).

2003 senesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (Şekil 4.2A) ana bir ulaşım omurgası üzerine oturan organik bir yerleşme dokusu izlenmektedir. Bu planda da yine konut alanlarında KAKS 0,30, "Taban Alanı Kat Sayısı" (TAKS) 0,15, Hmax ise 6,50 olarak belirlenmiştir (İBB). Planda, seyrek ve az katlı yapılaşma mantığının korunarak sürdürüldüğü ve yerleşme alanının büyüdüğü görülmektedir.



Şekil 4.2A: 2003 Zekeriyaköy 1/5000 İmar Planı (Sarıyer Belediyesi).

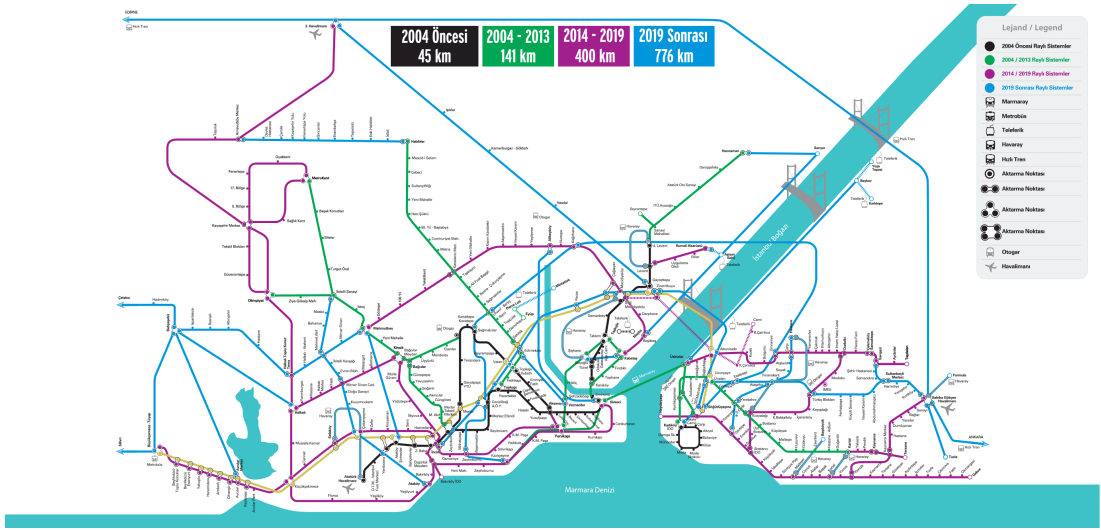
Bugün Zekeriyaköy genelinde büyük konut üretimi yapacak alanların az kalmış olması ve yerleşimin çevre mahallelere doğru yayılmaya başlaması, bölgede kalan az miktardaki kentsel toprağın değer artışının yanında, mevcut yapılardaki değer artışını da sorgulatmaktadır (Emlak Danışmanı Enis Boeno, Mülakat, 22.06.2017).

Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Boğaz Köprüsü Projesi ve 3. Havalimanı gibi büyük kamu yatırımlarından daha önce bahsedilmişti. Otoyol ve köprünün inşaatı 2016 yılında tamamlanmış, kullanıma açılmıştır. Milliyet Gazetesi'nde yer alan habere göre; 3. Havalimanı Projesinin de Şubat 2018'de kullanıma açılması beklenmektedir (2016), URL-11).

Bölge genelindeki yatırımlara bakıldığında, Zekeriyaköy çevresindeki kamu ve özel sektör yatırımlarını incelemek önem taşımaktadır. 51,3 hektarlık bir alanda halen inşası devam etmekte olan KÖY Projesi, Emlak Konut ve TOKİ iş birliğiyle başlatılmış bir projedir. Projede yer alan konut alanı genel alanın %59,89'luk bir bölümünü kapsamaktadır. Ticaret ve konut alanı olarak belirlenen alanın %6,88'ini, özel eğitim alanı %0,22'sini, dini tesisler %1,03'lük bir kısmını, projedeki park alanı genel toplamın %22,07'sini, eğitim tesisleri %0,83'ünü, yol alanı %8,73'ünü, teknik altyapıya ait alan %0,19'unu, %0,16'sını ise sağlık alanı oluşturmaktadır (TOKİ, 2013: 23). 1167 konut ve 15 bin metrekarelik çarşı alanı oluşturulacak şekilde tasarlanan projenin 2018 senesinde tamamlanması beklenmektedir (Milliyet, 2014: URL-9).

Bölge yakınında ulaşım amaçlı planlanan ve 2019'dan önce bitirilmesi öngörülen diğer kamu yatırımı, 32 km.'lik Gayrettepe – Kemerburgaz – 3. Havalimanı raylı sistem hattıdır. Projenin ilk etabının 2018 senesinde, ikinci etabının ise 2021 senesinde tamamlanması öngörülmektedir. Bu hattın; Yenikapı – Hacıosman Metro'suna Gayrettepe'de, hızlı tren ile Havalimanı'nda, Sultangazi – Arnavutköy Hattı ile Arnavutköy'de, Kirazlı – Metrokent – Kayaşehir Metro'su ile Olimpiyatköy'de, Kayaşehir – Başakşehir – Olimpiyatköy Tramvayı ile Olimpiyatköy'de, Kirazlı – Halkalı Metro'su ile Halkalı'da, Marmaray Projesi ile Halkalı'da bağlantı sağlanması istenmektedir (URL-13).

Diğer raylı sistem yatırımları; Hacıosman – Çayırbaşı metro hattı, 14,6 km.'lik Beşiktaş – Sarıyer raylı sistem hattı olarak sıralanabilmektedir. Aynı zamanda, yine 2019'dan önce bitirilmesi planlanan Sarıyer – Kilyos tüneli de bölgenin ulaşımını kolaylaştırmayı hedefleyen yatırımlar arasında gösterilmektedir (URL-10). Bu projelerin gerçekleşmesi bölgede mevcutta var olan ulaşım imkânlarını arttıracak ve daha çok noktadan erişim sağlayacaktır (Şekil 4.2B, Şekil 4.2C).



Şekil 4.2B: 2019 Öncesi İstanbul Ulaşım Ağı (URL – 10).



Şekil 4.2C: 3. Havalimanı Metro Hattı (URL – 13).

Büyükşehir Belediyesi'nin internet sitesinden edinilen bilgiye göre 3. Havalimanı'nın yakınında bulunan 87,3 hektarlık alana da uluslararası bir kongre ve fuar merkezi yapılmak istenmektedir (URL-12). Bu tür büyük projelerin ve mega projeler olarak adlandırılan kamu yatırımlarının şehrin büyümesini hızlandırdığı, yepyeni yaşam ve yatırım trendleri ortaya çıkarttığı düşüncesi Mimar Serdar İnan'a göre (İnanlar Holding Yönetim Kurulu Başkanı Mimar Serdar İnan, Mülakat, 16.05.2016); İstanbul içerisinde gözde olan yeni bölgeler arasında Zekeriyaköy'ün potansiyelini en yükseğe çıkartmaktadır. İnan, aynı zamanda yolcu kapasitesi bu denli yüksek olan bir havalimanı projesinin ve 3. Boğaz Köprüsü gibi dev ölçekli bir projenin bölgeye olan yakınlığının alanı uluslararası ölçüde değerli bir hale getireceğini düşünmektedir (İnanlar Holding Yönetim Kurulu Başkanı Mimar Serdar İnan, Mülakat, 16.05.2016).

2012'den beri yaşanan değişim, bugün aynı hızla belki de ivmelenerek devam etmektedir. 2005 senesinden bu yana bölgede yer alan arsa satışları metrekaresi 500 Amerikan Dolarından alıcı bulmakta iken, bugün bu değer 1000 Amerikan Dolarına kadar çıkmaktadır (Mimar Bora Deniz, Mülakat, 23.05.2017).

Bölgedeki emlakçılardan elde edilen bilgiler doğrultusunda, bölgedeki arsa sayısı artık kısıtlı bir noktada olduğundan yakın bir zamanda bölge, en yüksek potansiyeline ulaşacaktır (Emlak Danışmanı Doruk Demir, Mülakat, 22.06.2017). Aynı zamanda havalimanı açıldıktan sonra bölgede bir değer artışı söz konusu olacağı konusunda görüş birliğinde olan lokal emlak danışmanları bölgedeki değer artışının %20-25 civarında olacağını öngörmektedir (Emlak Danışmanı Selim Akyıldız, Mülakat, 22.06.2017).

4.3 ALAN ÇALIŞMASI

Aşağıda, Alan Çalışması kapsamında özel sektör, kamu sektörü temsilcileri ve alan sakinlerinden edinilen bulgulara yer verilmektedir. Bölgede yer alan özel sektör ve kamu yatırımlarının kronolojik olarak bölgeye gelişleri incelenmiş, yatırımları yönlendiren kriterlere yer verilmiş, alan sakinleri ile yapılan anketler doğrultusunda söz konusu yatırımların bölge halkı tarafından nasıl değerlendirildiği sorgulanmıştır.

4.3.1 ÖZEL SEKTÖR

Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nin gelişim süreci anlatılırken, bölge için ilk kırılma noktası sayılabilecek 1990-1991 yılları arasında Garanti Koza'nın yatırımından

bahsedilmişti. Belediyesi'nce imara açılan bölgede bu yeni yapılaşma hareketi sonraki yıllar için yol gösterici bir özellik taşımaktadır. Koza'nın tasarımında inşa edeceği villaların güvenliği, o dönem bölgenin güvenliğinden sorumlu olan Jandarma kuvvetlerinden sağlanmaktadır. Firma, hedef aldığı kitlenin sosyo-kültürel ihtiyaçlarını da gözetererek bir çarşı alanı oluşturmuştur.

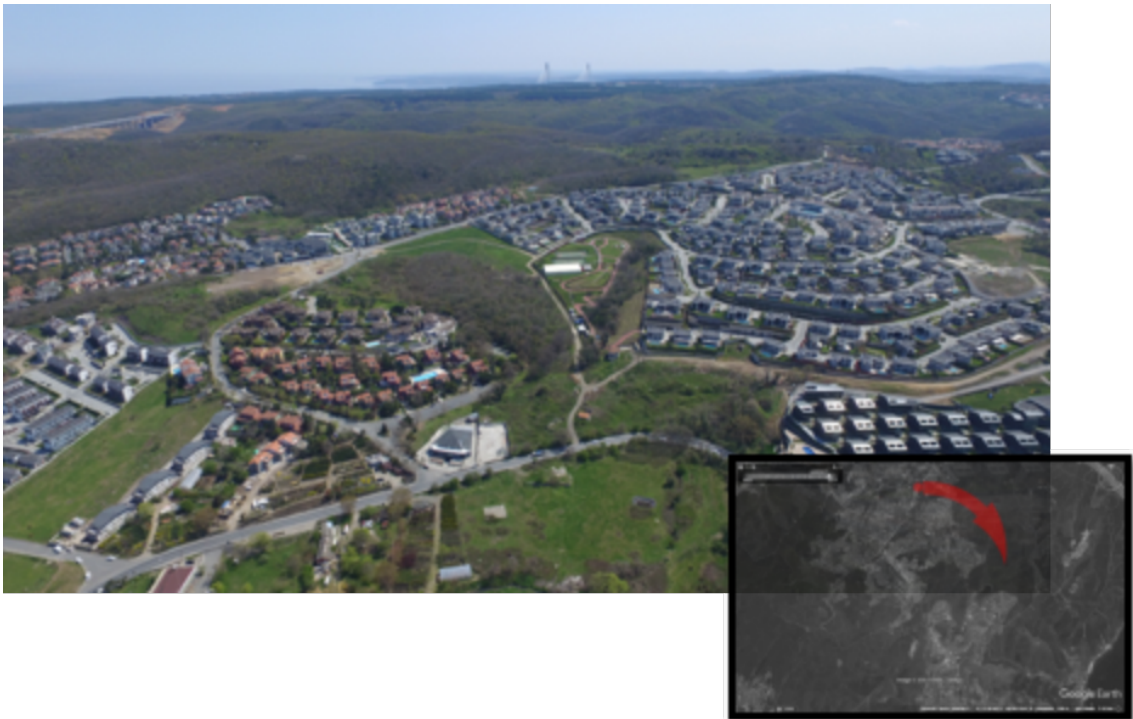
Koza'yı takiben bölgenin aynı konut konseptine sahip diğer bir projesi olan Cansit Konakları'da aynı dönemde Aksüt İnşaat tarafından Zekeriyaköy'de inşa edilmiştir (URL-15). Bölgenin doğusunda kalan ve "Siteler Bölgesi" olarak adlandırılan kısmında 1990-1995 dönemleri arasında yapılan Basın Yayın Sitesi ise kapalı, güvenli bir site oluşturarak buraya çok katlı, apartman tipi konutlar yapmıştır.

Bölgeye yapılan ilk konut yatırımlarıyla sektörün buraya olan ilgisi artmaya başlamıştır. Takip eden yıllarda yapılan konut yatırımları ilk etapta bölgenin doğusunda yine apartman tipi, kapalı siteler olarak devam etmiştir. Daha önce de bahsedildiği gibi, 2000 senesinde Özel Koç Üniversitesi'nin kampüsünü bu bölgeye taşınması da bölgenin öğrenci nüfusunu arttırma potansiyeli nedeniyle özel sektör yatırımı anlamında başlayan hareketlenmeye katkı sağlamıştır.

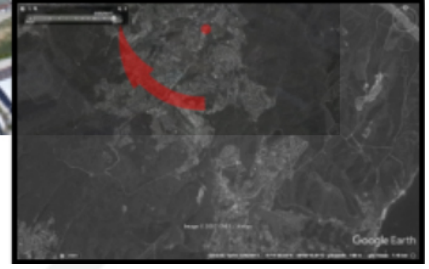
Zekeriyaköy için ikinci kırılma noktası olarak kabul edilen 1999'da yaşanan depremin İstanbul halkı üzerinde yarattığı tedirginlik bölgeye yatırım olarak yansımıştır. Bu tarihten önce *"ikinci konut alanı olarak tercih edilen bir bölge iken dempremden sonra (yerleşmenin zemininin sağlam olması, altyapı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle) üst gelir grubu tarafından birinci konut alanı olarak kullanılmaya başlamıştır"* (TOKİ, 2013: 19-20). Büyük Marmara depreminin henüz gerçekleşmemiş olması ve o dönemin basın yayın organlarında sıklıkla vurgulanıyor oluşu daha emniyetli olduğuna inanılan bölgelere ve konut tiplerine karşı talep yaratmıştır. Zekeriyaköy TOKİ'nin hazırladığı rapora göre bölge 3. Derece Deprem Bölgesi'dir (2013: 13). Özel sektör yatırımcıları için kent genelindeki atmosfer ve bölgenin bu özelliği oluşan talebi karşılayabilmeleri için bir imkân yaratmaktadır. Aynı zamanda konum itibarıyla de şehir merkezine yakın bir noktada yer alıyor oluşu bu bağlamda bölgenin cazibesini arttırmaktadır. 1999'u takip eden dönemde özel sektör konut yatırımlarına bakıldığı zaman doğudan batıya doğru bir yönelim gerçekleşmekte, konut tipi olarak ise villa dokusunun arttığı gözlenmektedir. 2010 senesine kadar da villa konsepti yoğunlaşmaya devam etmektedir. Zekeriyaköy'ün çehresi giderek değişmekte, özel sektör yatırımcılarının ilgisi giderek artmaktadır.

Konut anlamında en büyük kırılma ise 2011 yılından sonra gözlemlenmektedir. 1990 senesinden bu yana giderek artan ilgi, 2011 senesinden sonra özel sektör yatırımı anlamında en parlak dönemine girmiştir. Bu dönemde buraya 50'nin üzerinde site inşa edilmiştir. Bu sitelerin kimisi villa konseptine uygun, kimisi ise apartman tipi konut olarak hayata geçirilmiştir. Ancak dışarıya kapalı oluşları ve özel güvenlik gibi ortak özellikleri bu yerleşmelerin tümünün “kapalı yerleşme” olarak tasfirlenmesini mümkün kılmaktadır. Bölge içerisinde yer edinmiş yatırımlar müşterilerinin market, ulaşım gibi temel ihtiyaçlarından başlayıp, artı-değer yaratmak adına çoğu zaman havuzlu, bünyelerinde kimi zaman *spor alanlarını* da barındıran lüks konut siteleri olarak projelendirilmiştir.

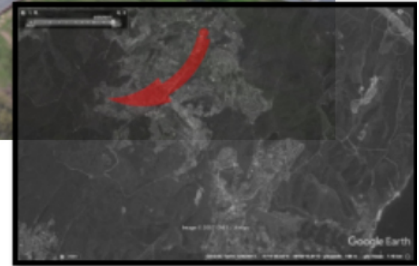
Konut yoğunluğundaki artış başka talepleri de beraberinde getirmiştir. Artan bu talep karşısında, zamanla bölge ve çevresinde Migros, MacroCenter, Sarıyer Market, CarrefourSA, A101 ve BİM gibi büyük süpermarket zincirleri, Burger King, Domino's, Starbucks gibi dünya çapında ünlü franchise devleri (Şekil 4.3.1) ve MacFit gibi kendi alanında ismini duyurmuş özel kapalı spor tesisleri bölgedeki pazara dâhil olmuşlardır. Bu sayılan yatırım şirketlerinin yanı sıra butik çalışan özel restoran işletmeleri ve spor merkezleri de yine bölge içerisinde yoğun olarak bulunmaktadır. Aynı zamanda bankalar, veteriner klinikleri, Acıbadem gibi tanınmış hastanelerin poliklinikleri de bölge ve çevresinde yer almaktadır.



Fotoğraf 4.3.1: Zekeriyaköy Güney-Doğu Görünümü



Fotoğraf 4.3.1A: Zekeriya köy Kuzey-Doğu Görünümü



Fotoğraf 4.3.1B: Zekeriya köy Kuzey-Batı Görünümü



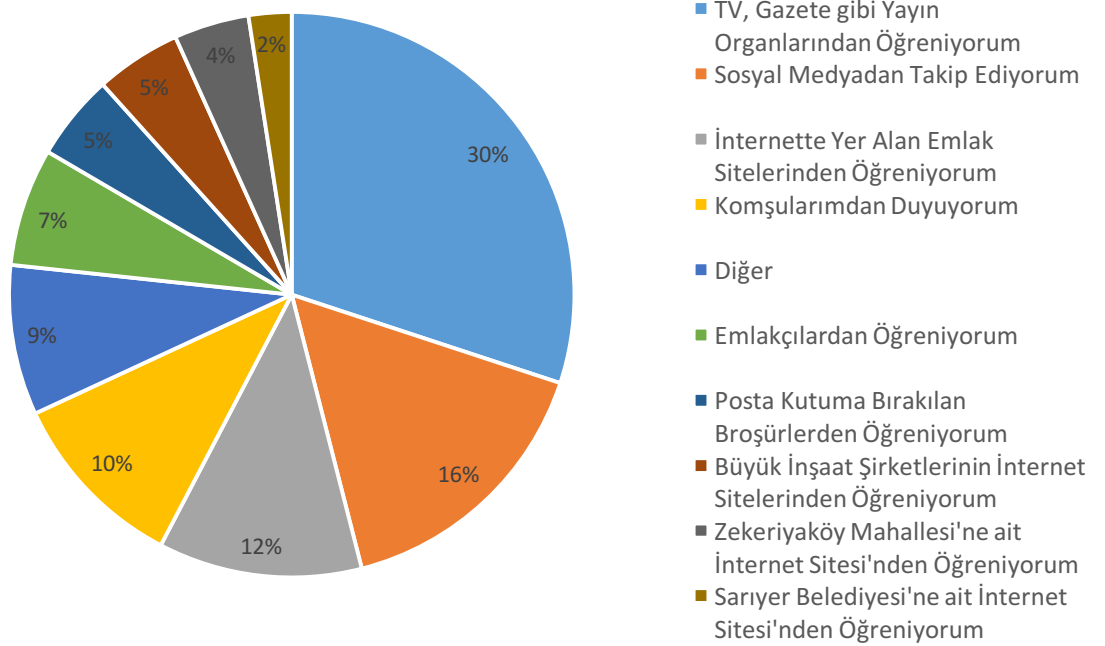
Fotoğraf 4.3.1C: Zekeriyaköy Güney-Batı Görünümü



- | | | | | |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1. Aslı Cafe | 13. Durinn | 25. Kirazlı Köy Lahmacun | 37. Bird Cage Bar | 49. Şıkır Şıkır |
| 2. ByBaguette | 14. Antre Büfe | 26. Şampiyon Köfte | 38. La Rose | 50. Melekeli |
| 3. Robert's Coffee | 15. Me Too Waffle Patisserie | 27. Dede Piknik | 39. Cafe Libre | 51. İpek Eli |
| 4. Starbucks | 16. Bosphorante | 28. Dolphin | 40. Fatma Sultan Ev Yemekleri | 52. Antilop |
| 5. Çağlar Tost | 17. Pasta Öyküsü | 29. Durinn | 41. Pizza Zero | 53. Çıtır Usta |
| 6. Caupo | 18. Akçaabat | 30. Kantin | 42. Munch Box | 54. Burger King |
| 7. Yuğa Dürüm | 19. Taksim Kristal | 31. Fincan Brasserie | 43. Zekiye | 55. Safiya |
| 8. Chinese SushiCo | 20. Lapina Balık | 32. Köfteci Servet | 44. Anne Sofrası | 56. Ae Cha Kore China |
| 9. Mangio 34 | 21. Manzara Cafe | 33. Zekeriyaköy Büfe | 45. Mekan | 57. Starbucks |
| 10. Baba's Bistro & Pub | 22. Değirmen Pastanesi | 34. Komşu Fırın | 46. Köz | |
| 11. Ağa Ocakbaşı | 23. Little Ceasar's Pizza | 35. Çarşı Ev Yemekleri | 47. Pidef | |
| 12. Subway | 24. Garden House | 36. İyi Kahve | 48. Kudeta | |

Şekil 4.3.1: Zekeriyaköy'deki Restoran, Cafe ve Barlar (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Alan çalışması kapsamında yapılan anketler doğrultusunda alan sakinlerinin profili ileriki bölümlerde incelenecektir. Ancak özel sektör yatırımcılarının, projelerini bu alanda duyurmak için hangi iletişim araçlarını kullandıklarını bu başlık altında toplamak faydalı olacaktır. Alan sakinlerine, yapılan anketlerde “Büyük konut projelerinden nasıl haberdar oluyorsunuz?” diye sorulduğunda (Şekil 4.3.1A), özel sektör konut yatırımı projelerinin bu alanda, alan sakiniyle en aktif iletişim aracının %30’luk bir oranla TV, Gazete gibi yayın organları olduğu ve dolayısıyla da basında Zekeriyaköy’ün yer aldığı, tanınırlığının arttırıldığı tespit edilmiştir. Bunun dışında büyük inşaat firmalarının kurumsal iletişim aracı olarak sosyal medya ağlarından da faydalandıkları gözlemlenmektedir. İnternette yer alan emlak siteleri üçüncü sırada yer almaktadır. Bu anlamda yatırımın yalnızca proje yapmakla sınırlı olmayıp başka parametrelere de ihtiyaç duyulduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 4.3.1A: Büyük Konut Projelerinden Haberdar Olma Kaynakları (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Yüklenici kentin herhangi bir bölgesinde bir konut projesi yaptığı zaman, yatırımının karşılığını alabilmek için birden fazla girdiye ihtiyaç duymaktadır. Zekeriyaköy özelinde bu durumun değerlendirilmesi, sorunun cevap şıklarında bahsi geçen emlak sitelerinde ve büyük inşaat şirketlerinin internet sitelerinde bir pazarlama stratejisi olarak, konumunun şehir merkezine yakın oluşunun ve doğayla bütün bir dokusu olmasının kullanılmasıdır. Daha önce *Rant* konusu anlatılırken de değinildiği gibi konum tercih

edilebilirlik açısından önemli bir parametredir. Dolayısıyla Zekeriyaköy'ün şehir merkezine olan konumu özel sektör yatırımcılarının bu sebeple bu bölgeyi tercih etmesi ve aynı konuyu satış politikalarının bir parçası haline getirmesi de bölgedeki rant oluşumunun göstergesi olarak kabul edilebilmektedir. Alan sakinlerinin %9'u soruya "diğer olarak cevap vermişler, sebebi açıklanmak istendiğinde de bu durumu gözlemlediklerini belirtmişlerdir.

4.3.2 YEREL YÖNETİMLER

Kuşkusuz ki, Zekeriyaköy'ün 1990 senesinden bu yana geçirdiği değişim sürecinde yerel yönetimler, bölge ile ilgili aldıkları kararlar, hazırladıkları planlar ve gerçekleştirdikleri yatırımlar aracılığıyla etkin bir rol oynamaktadırlar. Bölge için belediyesince hazırlanan ilk imar planı, alanda yapılaşmanın başlamasına olanak sağlamıştır.

Zekeriyaköy Mahallesi'nin Gelişim Süreci başlığı altında anlatıldığı gibi, Sarıyer Belediyesi ve İBB kontrolünde başlatılan imar çalışmaları bölgedeki hareketlenmenin ilk belirleyicisi olmuştur. Bunun yanında Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından açılan, Maslak'tan bölgeye direkt ulaşımı sağlayan orman yolu, alana erişimi çok daha kolay bir hale getirmiş, bu da alanın tercih edilirliliğini arttırmıştır. 2005 senesine kadar kentsel altyapı konusunda eksikliklere sahip olan Zekeriyaköy'e, İGDAŞ tarafından belirlenen bazı ön koşulların sağlanması akabinde doğalgaz getirilmiş ve büyük eksikliklerden biri böylelikle ortadan kaldırılmıştır.

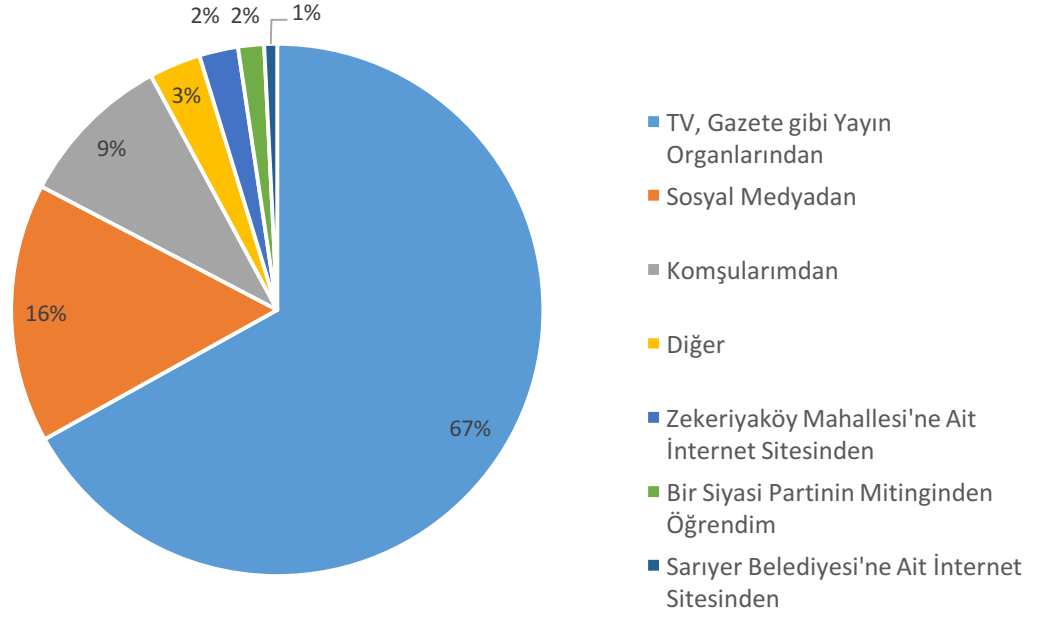
2010 senesine gelindiğinde kamuya duyurulan, Zekeriyaköy ve çevresini kapsayan 3 büyük proje bölgedeki yapılaşmayı tetikleyen en belirleyici etken olmuştur. Bu projeler Karayolları Genel Müdürlüğü onayıyla gerçekleştirilen ve yapımı 2016 yılında tamamlanan Kuzey Marmara Otoyolu, yine Karayolları Genel Müdürlüğü ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın birlikte aldıkları kararlarla 2016 senesinde tamamlanan 3. Boğaz Köprüsü (Yavuz Sultan Selim Köprüsü) ve son olarak Denizcilik, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Cumhurbaşkanlığı'na bağlı özel bir kurum olan TOKİ ve birçok özel yatırımcı firmanın ortak çalışması sonucunda hazırlanan, inşasına hala devam edilen 3. Havalimanı projesi olarak sıralanmaktadır.

Bu üç projenin bölge üzerindeki belirleyicilikleri, kamuya duyuruldukları 2010 senesinden sonra alandaki konut yatırımlarının artış hızı ile okunmaktadır. Bölge sakinlerinin, bu projelerin alana etkisi ile ilgili değerlendirmelerine bölüm sonucunda yer verilecektir.

2014 senesine gelindiğinde Zekeriyaköy Sarıyer Belediyesi ve İBB'nin kararıyla, köy statüsünden mahalle statüsüne geçirilmiştir. Bu sayede güvenliği, Jandarma yerine Polis sorumluluğuna verilmiştir.

Zekeriyaköy içerisinde halen inşaatı devam eden KÖY projesi ise TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir. Proje öncesinde hazırlanan raporda, alanın İstanbul için büyük önem taşıyan orman alanları ile çevrili olduğundan bahsedilmiştir (2013: 2). Proje için kullanılan alan “kısmen boş, kısmen ağaçlıklı alan” olarak tanımlanmakta olup, mülkiyeti değişmeden askeri alana dâhil bulunmaktadır. Aynı zamanda çevredeki yerleşim “düşük yoğunluklu, az katlı site tipi yerleşimler ve ormanlık alanlar” olarak raporda yer almaktadır (2013: 20). Alan 15.11.1995 tarihinde 7755 Sayılı Kurul Kararı ile Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir (2013: 22).

Yerel yönetimlerin alandaki yatırımlarını kitlelere duyurmak için kullandıkları iletişim araçları alan sakinlerine sorulduğunda (Şekil 4.3.2); yerel yönetimlerin çalışmalarını en aktif olarak TV, Gazete gibi yayın organlarının desteğiyle duyurduklarını söylemek yanlış olmayacaktır. Bilişim birimleri de sosyal medya üzerinden faaliyetlerini duyurmaktadır. Bu sonuçlar doğrultusunda en aktif kullanılan iki iletişim aracı olan basın-yayın organları ve yerel yönetimlerin kurumsal, yöneticilerin ise bireysel sosyal medya hesaplarının, yapılan çalışmaları kamuya duyurmada etkin rol oynadığını söylemek mümkündür. *Rant* konusunu açıklarken; *ulaşım ve iletişim teknolojindeki gelişmelerin rantın oluşumuna katkı sağladığından bahsedilmiştir*, kitleli iletişim araçlarının bu bağlamda ne denli aktif bir rol üstlendiği, anket katılımcılarının cevaplarından da yola çıkılarak yadsınamaz bir gerçektir.



Şekil 4.3.2: 3. Köprü ve 3. Havalimanı Projelerinden Haberdar Olma Durumu (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Fotoğraf 4.3.2: Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Köprü Görünümü



Fotoğraf 4.3.2A: Zekeriyaköy Merkez'deki Köy ve TOKİ'ye ait KÖY Projesi

4.3.3 ALAN SAKİNLERİ

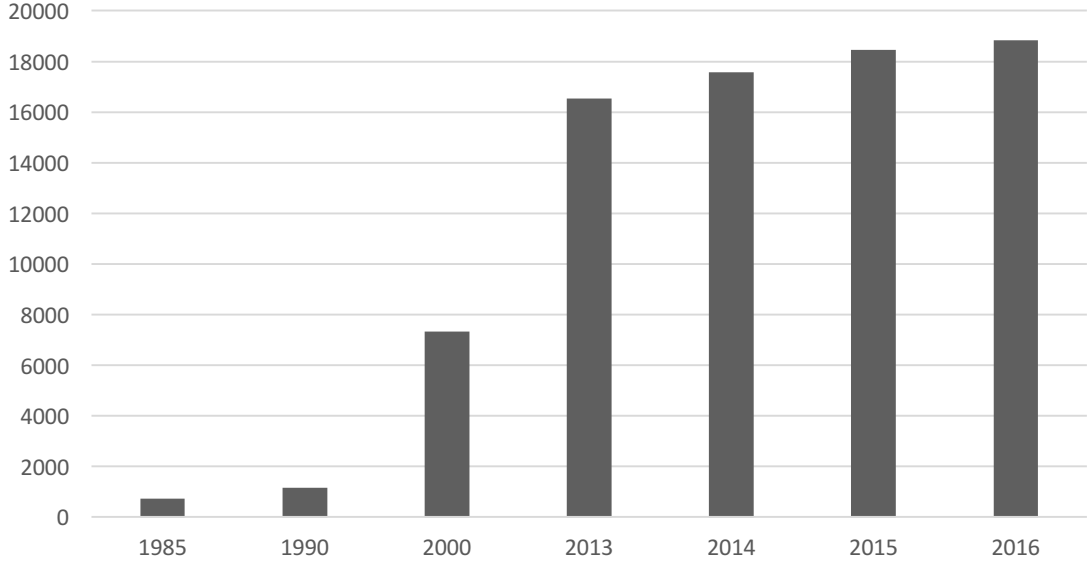
Bu bölümde alana dair demografik, sosyo-kültürel, ekonomik ve mekânsal yapı alan sakinleriyle yapılan hanehalkı anketleri yardımıyla aktarılmaya çalışılacaktır. Bölüm sonunda, bölge halkının büyük projeleri nasıl değerlendirdiği yine anket soruları üzerinden tartışılacaktır.

4.3.3.1 DEMOGRAFİK YAPI

Zekeriyaköy'ün gelişiminde 1990 tarihinin ilk kırılma noktası olduğu hatırlandığında, alandaki nüfusu basitçe 1990 öncesinden beri alanda ikamet eden köy nüfusu ve 1990 sonrasında alana yerleşen nüfus olarak tasniflemek mümkündür. Köy dokusunun hâkim olduğu alanda yaşayan grup, ankete katılan alan sakinlerinin %18'ini oluşturmaktadır. Diğeri ise 1990 senesinden bugüne kadar geçen zaman içerisinde, çeşitli dönemlerde buraya taşınmış, merkezin dışındaki oluşan yapılarda ikamet eden gruptur ve ankete katılan alan sakinlerinin %82'sini oluşturmaktadır.

TÜİK verileri yardımıyla elde edilen bilgiler sonucunda; Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi'nin nüfusu tariflenen kırılma noktalarına paralel olarak, 1990, 2000 ve 2010'de sıçramalar göstermektedir. 1985 nüfus sayımında Zekeriyaköy'ün nüfusu 734 kişi iken 1990 senesinde nüfus %59 oranında artarak 1.134 kişiye ulaşmıştır (Tablo 4.3.3.1). TÜİK 2016 nüfus sayımı verilerine göre; bölgede yaşayan halkın %47'si erkek, %53'ü kadındır.

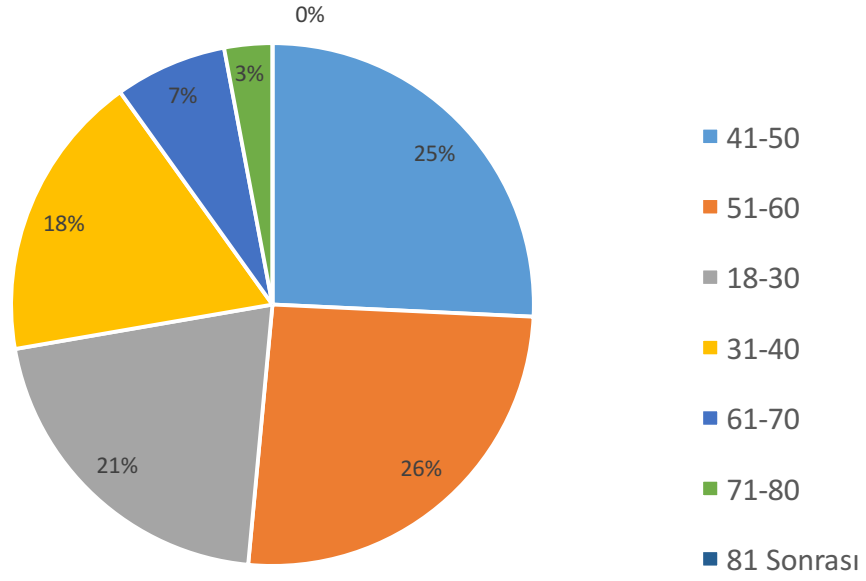
Zekeriyaköy Yıllara Göre Nüfus Grafiği



Tablo 4.3.3.1: Zekeriyaköy’de Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, URL-16).

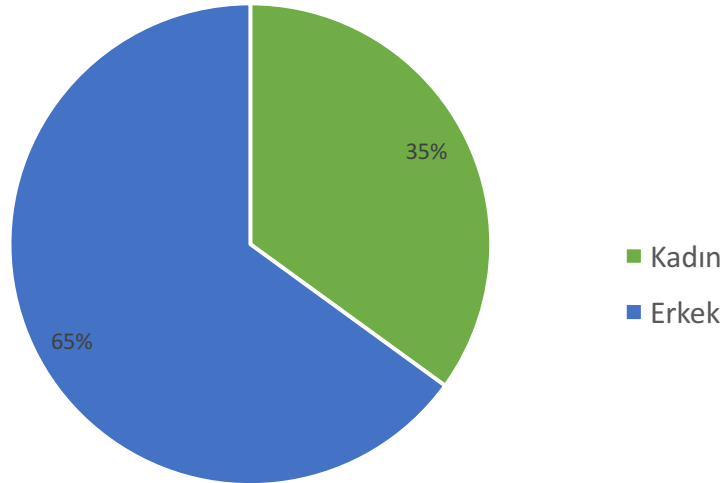
2000 senesine gelindiğinde ise bu oran %527 oranında artmış, alanın nüfusu 7.323 kişiye ulaşmıştır. 2013 senesi nüfus sayımında ise, bölge nüfusu 2010 nüfusunun %126’sı oranında artarak 16.254 kişiye ulaşmıştır. 2016 tarihli son nüfus sayımına göre; Zekeriyaköy’de 18.833 kişi ikamet etmektedir. 30 senenin tamamı değerlendirildiğinde; alan nüfusunun %2.465 oranında bir artış gösterdiği görülmektedir (TÜİK, URL-16).

Anket katılımcılarının %21’i 18-30 arası yaş grubuna, %18’i 31-40 arası yaş grubuna, %26’sı 41-50 arası yaş grubuna, %26’sı 51-60 arası yaş grubuna, %7’si 61-70 arası yaş grubuna ve %3’lük kısmı ise 71-80 arası yaş grubuna dâhil olup (Şekil 4.3.3.1), 80 yaşın üzerinde kimseyle anket yapılamamıştır. Görülmektedir ki bölgeyi genel olarak 31-40 ile 41-50 yaş aralığında olan insanlar tercih etmektedir. Köy kısmında yaşayan kesim içerisinde en sık rastlanan yaş grubu %37 ile 51-60 yaş grubudur. Daha sonra taşınanlar için bu oranlar birbirlerine daha yakın olup 41-50 arası yaş grubu daha yoğun bulunmaktadır. Ayrıca alan sakinlerinden ankete katılanların %65’i erkek olup, %35’i kadındır (Şekil 4.3.3.1A).



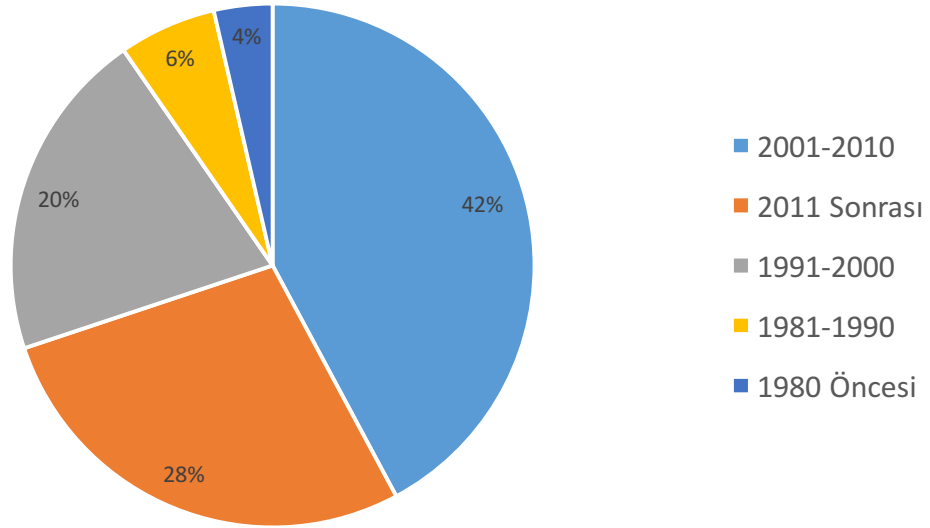
Şekil 4.3.3.1: Zekeriyaköy Yaş Grafiği (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Köy kısmında yaşayan kesim içerisinde en sık rastlanan yaş grubu aralığı %37 ile 51-60 arası grubudur. Daha sonra taşınanlar için bu oranlar birbirlerine daha yakın olup 41-50 arası yaş grubu daha yoğun bulunmaktadır. Ayrıca alan sakinlerinden ankete katılanların %65'i erkek olup, %35'i kadındır (Şekil 4.3.3.1A). Ancak TÜİK 2016 nüfus sayımı verilerine göre; bölgede yaşayan halkın %47'si erkek, %53'ü kadındır.



Şekil 4.3.3.1A: Zekeriyaköy Kadın-Erkek Oranı (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Ankete katılanlara bu alana ne zaman taşındıkları sorularak bölgedeki gayrimenkul yatırımlarının alan sakinleri açısından sonuçları tespit edilmeye çalışılmıştır. Anketlerden alınan veriler doğrultusunda alana en yüksek taşınma oranı 2000-2010 senesinde gerçekleşmiş olup bu oran %42'dir (Şekil 4.3.3.1B). Daha önce sözü edildiği gibi kamuya duyurulan büyük projeleri takiben yapılan özel sektör yatırımları ne kadar 2011 sonrasında ivme kazanmış olsa da, buraya yerleşme oranlarına bakıldığında bu dönemden sonraki yerleşimin %23'lik bir oranla ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. Bölgede imar çalışmalarının ve alanın değişiminin ilk başladığı döneme bakıldığında ise, bu dönemde bölgeye yönelim %17 ile üçüncü sırayı almaktadır. 1981-1990 arası dönemde taşınma oranı %5, 1980 öncesinde, yani yalnızca bir köyün mevcut olduğu dönemde ise taşınma oranı %3 olarak tespit edilmiştir.



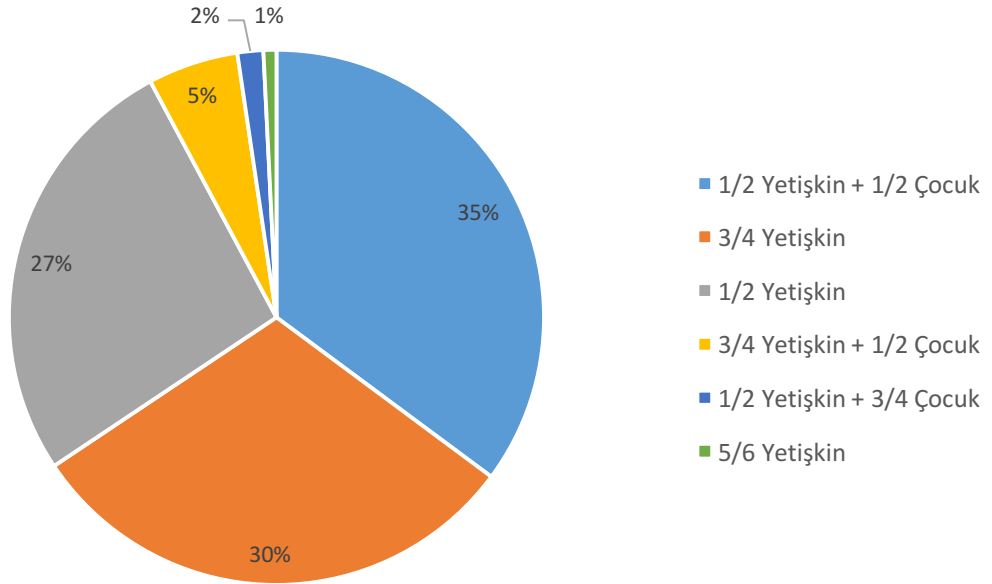
Şekil 4.3.3.1B: Zekeriyaköy'e Yıllara Göre Yönelim (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Kalabalık aile yaşantısı Türk kültüründe gelenekselleşmiş bir aile yapısıdır. Bununla birlikte, modernleşme çabasının sonuçları olarak hane içinde yaşayan fert sayısı azalmış, çekirdek aile olarak nitelendirilen anne-baba ve çocuktan oluşan bir yapı gerek toplumsal eğilimlerin değişmesi, gerekse kent merkezlerinde konutların ancak bu kadar kişiyi barındırabilecek ölçekte tasarlanması sonucu kaçınılmaz bir hal almıştır.

Ancak daha önce belirtildiği gibi Zekeriyaköy'deki baskın konut tasarımı müstakil, geniş, lüks villalardır. Köyün merkezinde yaşayan ailelerin %18'i evlerinde 5 veya 6 yetişkin kişi olarak ikamet etmekte, %29'u 3 veya 4 yetişkin, 1 veya 2 çocuk ile

yaşamakta, yine %29'u 3 veya 4 yetişkin 3 veya 4 çocuk ile birlikte hayat sürmekte, %21 ise yalnızca 3 veya 4 yetişkin olarak yaşamaktadır. Köy merkezinde yaşayan ailelerde evinde yalnızca 1 veya 2 yetişkin bulunanların sadece %27'sinde 1 veya 2 çocuk bulunmaktadır.

1990 sonrası itibariyle Zekeriyaköy'de yaşamaya başlayan halkın hane yapısının; %35'lik kısmı "çekirdek aile" diye tanımladığımız aile yapısından oluşmakta olup, hane halkı 1 veya 2 yetişkin ile 1 veya 2 çocuktan oluşmaktadır; %30 yalnızca 3 veya 4 yetişkin olup, %27 1 veya 2 yetişkin olarak bölgede ikamet etmektedir. 1990 sonrası dönemde Zekeriyaköy'deki yapılaşma hareketinden faydalanarak buraya gelen kesimin yalnızca %5'i 3 veya 4 yetişkin ve 1 veya 2 çocuk olarak, %2'si 1 veya 2 yetişkin ve 3 veya 4 çocuk olarak, %1'i ise 5 veya 6 yetişkin olarak burada yaşamaktadır (Şekil 4.3.3.1C).

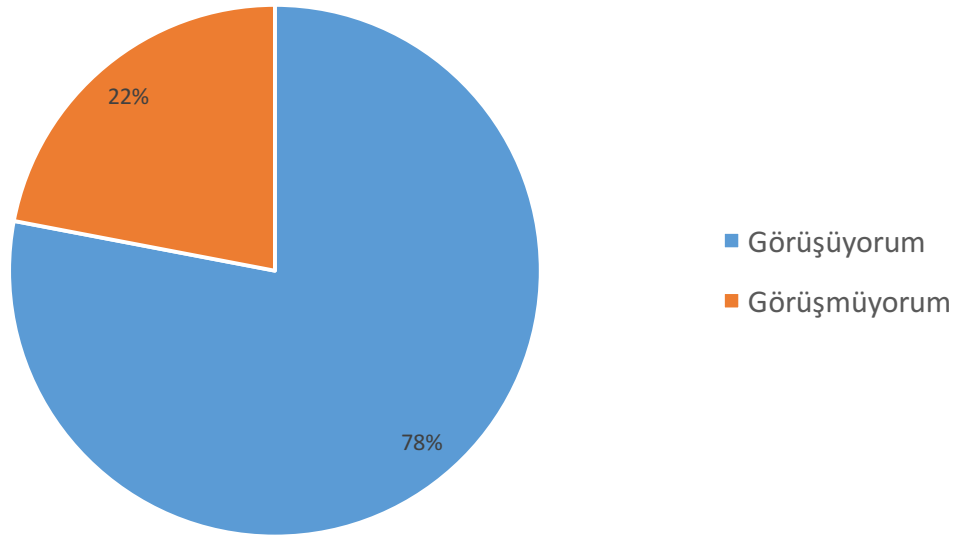


Şekil 4.3.3.1C: 1990 Sonrası Zekeriyaköy Yerleşiminde Hane Halkı Fert Sayıları
(Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

4.3.3.2 SOSYO-KÜLTÜREL YAPI

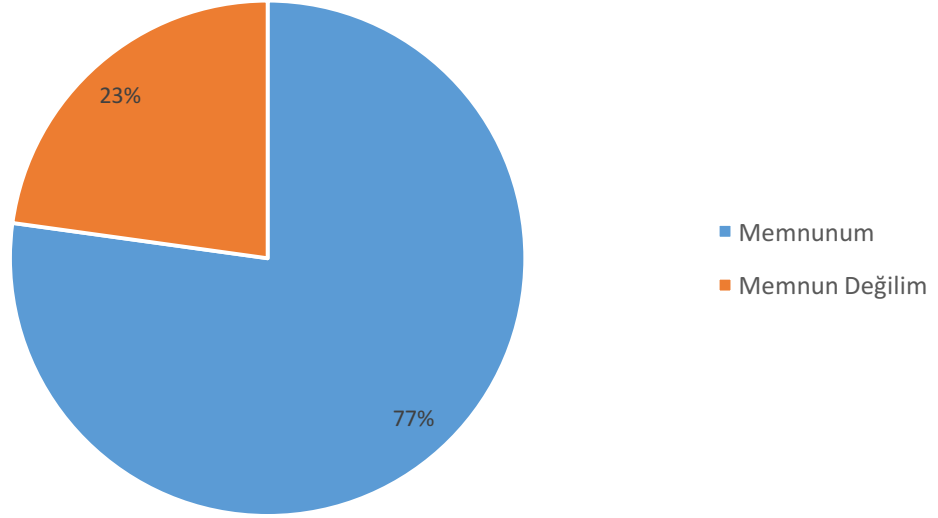
Bölgenin ormanlık alanlarla çevrili bir vadiye benzediğinden bahsedilmişti. Bu durum genel anlamda şehrin kaotik yapısından kaçmak isteyen aileler için de bir olanak yaratmaktadır. Konut konseptinin ağırlıklı olarak az katlı, müstakil, bahçeli villalardan oluşması ve daha önceki bölümlerde aktarılan planlarda da görülebildiği gibi konutların ayrıık nizamda sıralanmasıyla oluşan sokak dokusu, kent merkezinde artık güçlkle

hissedilebilen mahalle yapısını yaşatma çabalarının morfolojik göstergeleri olarak yorumlanabilir. Alanın 1990 öncesine gittiğimizde kahvesiyle, camisiyle, meydanıyla ve sokaklarıyla bu hissi hala hem orada yaşayan halka hem de ziyaretçisine yaşatabildiği yanlış bir ifade olmayacaktır. 1990 sonrası yerel yönetimlerce yapılaşmanın kontrol altında tutulması ise, alanın söz konusu sosyo-kültürel değerlerini koruma çabasını yansıtmaktadır. Bölgede yaşayan halka, sosyal yapı ve komşuluk ilişkilerini değerlendirmek amacıyla sorulan, “Komşularınızla görüşüyor musunuz?” sorusuna verilen cevaplar ışığında da bu yorumlar netlik kazanmaktadır. Zira alan sakinlerinin %78’i bu soruya evet yanıtını vermiştir (Şekil 4.3.3.2). Bu durum bir anlamda kent merkezinden farklılık yaratmakta ve bölgenin tercih edilirliliğini arttırmaktadır.

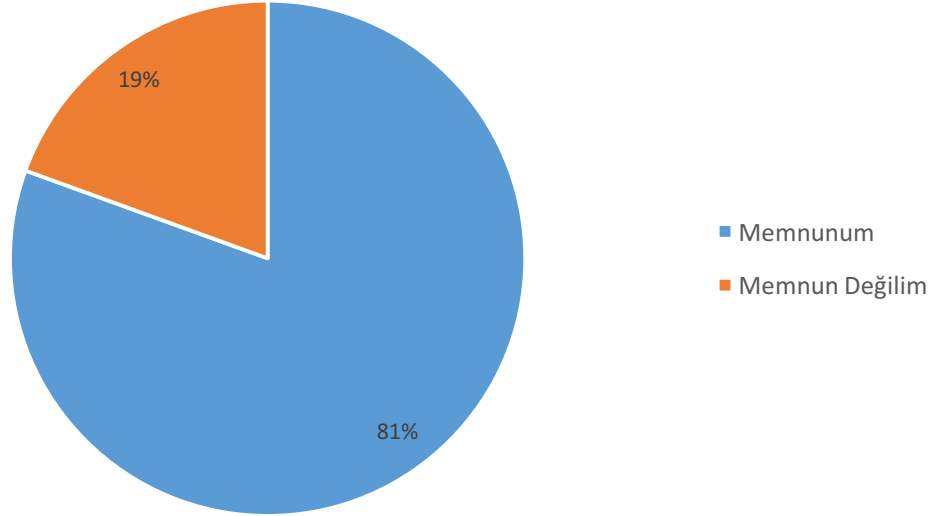


Şekil 4.3.3.2: Komşuluk İlişkileri (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Zekeriya köy’ün merkezinde yaşayan ve 1990 sonrası başlayan yapılaşmayla alana taşınan anket katılımcılarına ayrı ayrı, yukarıda sorulan sorunun devamı niteliği taşıyan komşuluk ilişkilerinden memnuniyet durumları sorulmuştur. Alınan sonuçlara göre; köy merkezinde yaşayan kesim ile 1990 sonrası bölgeye yerleşen kesimin komşuluk ilişkilerinden memnuniyet durumunun birbirine yakın değerler olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.3.3.2A, Şekil 4.3.3.2B).



Şekil 4.3.3.2A: Zekeriyaköy Merkez’de Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyeti
(Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Şekil 4.3.3.2B: Zekeriyaköy’e 1990 Sonrası Taşınan Kitlennin Komşuluk İlişkilerinden Memnuniyeti (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

4.3.3.3 EKONOMİK YAPI

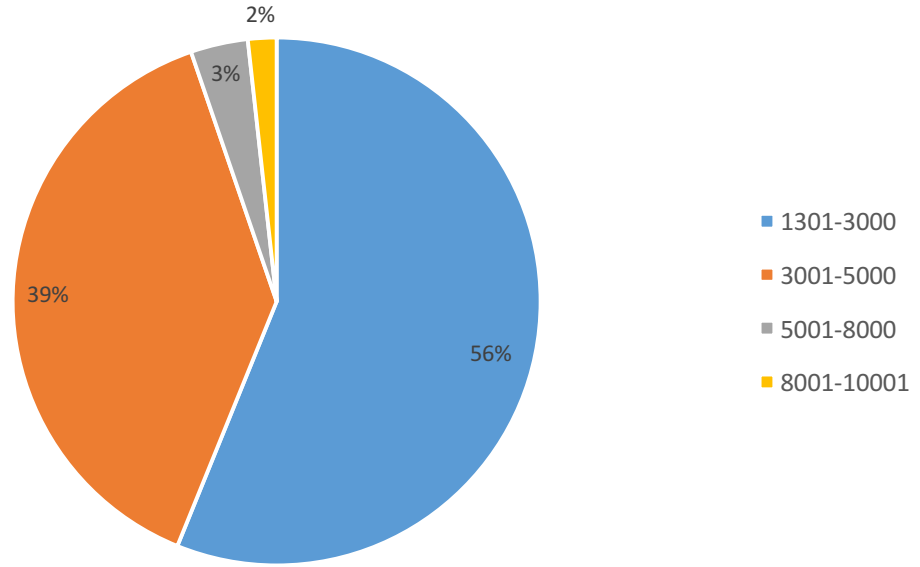
Bölgede birbirinden farklı iki yapılaşma olduğundan bahsedilmişti. Kısaca hatırlamak gerekirse, bunlardan ilki 1990 senesi öncesi itibariyle burada ikamet ettiği için, oturdukları konut köy dokusuna uygundur ve köy alanı, yeni yapılan lüks projelerden

farklı bir yapılaşma mantığı içermektedir. 1990 senesinden sonra gerçekleşen konut yatırımlarında ise tam aksine, yüksek gelir grubuna hitap etmeyi amaçlayan bir yapılaşma eğilimi ortaya çıkmıştır. Bu alanda 17 senedir emlak danışmanlığı yapan Akyıldız'ın gözlemleri doğrultusunda bu bölgedeki emlak fiyatlarının *“her zaman, her gün yükselmeye devam ettiği, hiç düşüş olmadığı, %100'lük bir artışın söz konusu olduğu”* bilinmektedir (Emlak Danışmanı Selim Akyıldız, Mülakat, 22.06.2017). Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Mahallesi Emlak Danışmanı Boeno'dan alınan bilgiye göre alan, genellikle A ve B+ kitle grubuna hitap etmektedir (Emlak Danışmanı Enis Boeno, Mülakat, 22.06.2017).

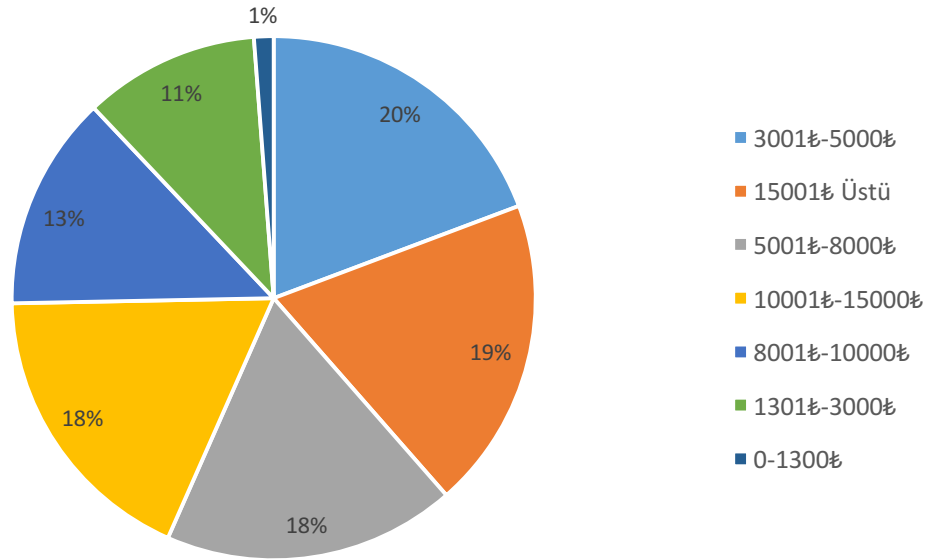
Bu gelir grubunun bölgede başlatılan imar hareketine karşı daha avantajlı oluşu ve yaratılan arza karşılık verebilmesi alanın ekonomik anlamdaki değişimini de göstermektedir. Aynı zamanda yine 15 senedir bu bölgeyi portföyünde bulunduran Boeno'nun sözlerine göre; *“döviz, yani dolar olarak 2003-2004 senelerinde, 50 bin dolara bölgeden ev almak mümkün iken, bugün bu fiyatlar 1 milyon 400 bin, 1 milyon 500 bin dolara ulaşmıştır”* (Emlak Danışmanı, Enis Boeno, 22.06.2017).

Bölgenin ekonomik yapısını daha iyi anlayabilmek ve “yüksek gelir grubu” ifadesini açıklayabilmek adına ankete katılanlara aylık gelirleri sorulmuştur. Bu bağlamda incelendiğinde köy merkezinde yaşayan anket katılımcılarının çoğunluğunun aylık gelirinin 1301-3000 ₺ olduğu saptanırken, %2'lik bir kısmın ise 8001-5000 ₺ aralığında bir aylık gelir elde ettiği saptanmıştır.

Zekeriyaköy'de 1990 itibaren ikamet eden grupta ise; belirlenen fiyat aralıkları için alınan yanıtların oranı birbirine çok yakındır. Bu oranlar dikkate alındığında, 1990 sonrası yerleşim için, yoğunlukta olan gelir grubunun %20'lik bir oranla 3001-5000 ₺ aralığında olduğu saptanırken, bu oranı %19'luk bir oranla 15001 ₺ üstü aylık gelir grubu takip etmektedir. Devamında %18 ile 5001-8000 ₺ ve 10001-15000 ₺ aralığındaki gelir grupları yer almakta olup, köy merkezinde en yoğun rastlanan 1301-3000 ₺ köy çevresinde %11'lik oranla altıncı sırada yer almaktadır.



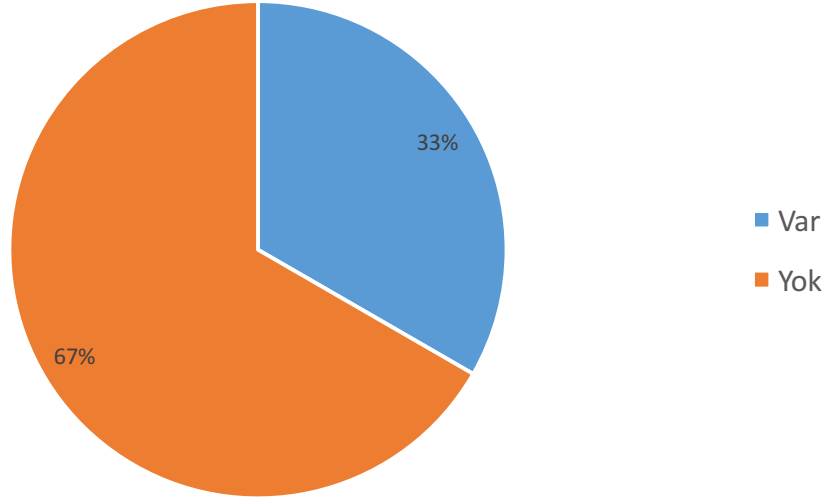
Şekil 4.3.3.3: Zekeriyaköy’de 1990 Öncesinden İtibaren İkamet Eden Grubun Aylık Gelir Dağılımı (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



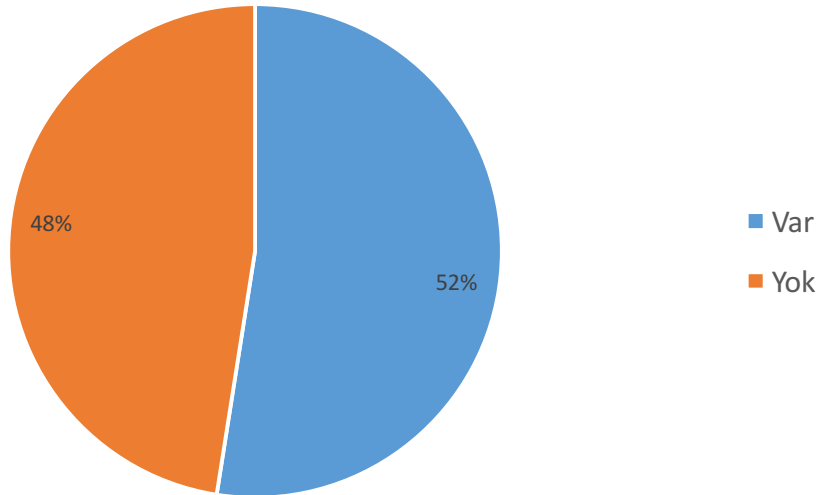
Şekil 4.3.3.3A: Zekeriyaköy 1990 Sonrasında Taşınan Grubun Aylık Gelir Dağılımı (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Zekeriyaköy’de ilk yapılaşma hareketi başladığında, TOKİ’nin hazırladığı rapor doğrultusunda, ikinci konut alanı olarak tercih edildiği ve 1999 depreminden sonra birinci konut alanı olarak tercih edilen bir bölge olduğundan söz edilmişti. Bu bağlamda bölgede yaşayanların Zekeriyaköy dışında bir gayrimenkule sahip olmadığı sorulmuştur. Bu

anlamda; Zekeriyaköy Merkez’de yaşayan grubun %67’sinin sahip olduğu tek mülkün mevcutta ikamet ettikleri konut olduğu tespit edilmiştir. Öte yandan; 1990 sonrası taşınan grubun %52’sinin Zekeriyaköy dışında da mülkü bulunmaktadır.



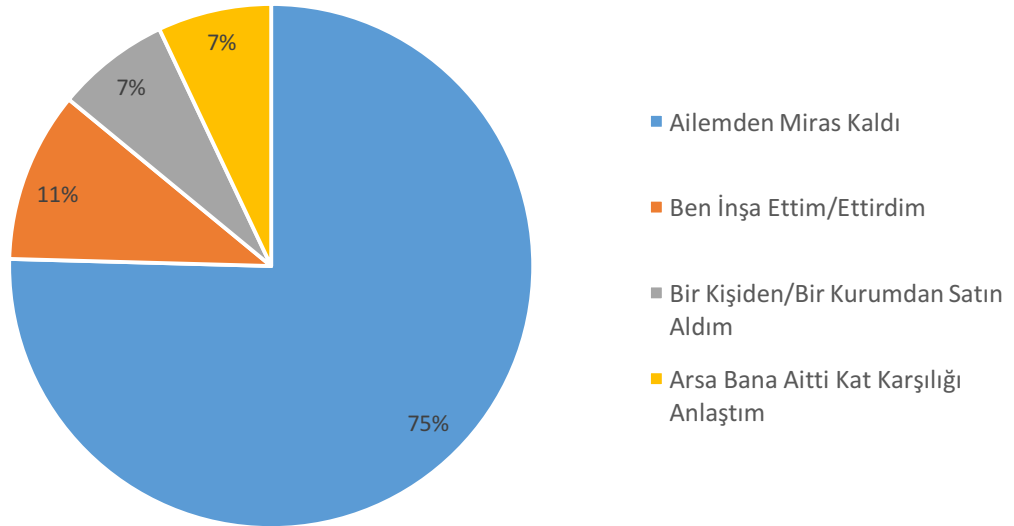
Şekil 4.3.3.3B: Zekeriyaköy Merkez’de İkinci Gayrimenkul Sorgulaması (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



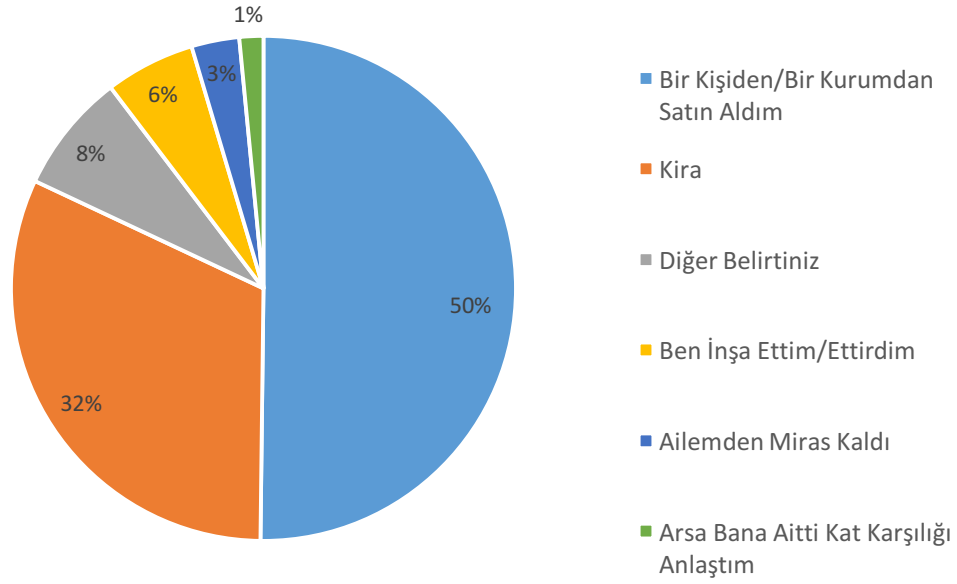
Şekil 4.3.3.3C: Zekeriyaköy’e 1990 Sonrası Taşınanlara İkinci Gayrimenkul Sorgulaması (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Bir toprak parçası üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmanın birden fazla yolu vardır. Öncelikle o alanın lokal belediyesince imara açık olması gerekmektedir. Bu aşamadan

sonra mülkiyet hakkı yerel yönetimden veya mevcut sahibinden belirlenen bedeli karşılığında satın alınarak elde edilebilir. Bunun yanı sıra toprak üzerinde mülkiyet hakkına rant konusu açıklanırken değinildiği gibi miras yoluyla sahip olunabilir. Emlak Danışmanı Boeno, gayrimenkulün birinci parametresinin arsa olduğunu ifade etmiş, daha sonra binanın takip ettiğini belirtmiştir (Emlak Danışmanı Enis Boeno, Mülakat, 22.07.2017). Dolayısıyla kentsel toprak üzerindeki yapılaşma ile birlikte birçok kişinin mülkiyeti haline gelebilmektedir. Bu mülkiyet kimi zaman bir toprak sahibinin yüklenici ile “kat karşılığı” yaptığı anlaşma ile veya toprak sahibinin alanı bizzat yapılandırmasıyla bölünebilir. Zekeriyaköy’deki mülkiyet durumu, ankete katılanlara sorulan *Oturduğunuz Evi Hangi Yolla Edindiniz?* sorusuyla belirlenmeye çalışılmıştır (Şekil 4.3.3.3D, Şekil 4.3.3.3E). Zekeriyaköy merkezinde ikamet eden grubun %75’ine mülkiyet hakkının miras yoluyla geçtiği tespit edilmiştir. 1990 sonrası oluşan yerleşmede ise %50’nin oturdukları konutu bir kişi/kurumdan satın aldığı saptanmıştır.

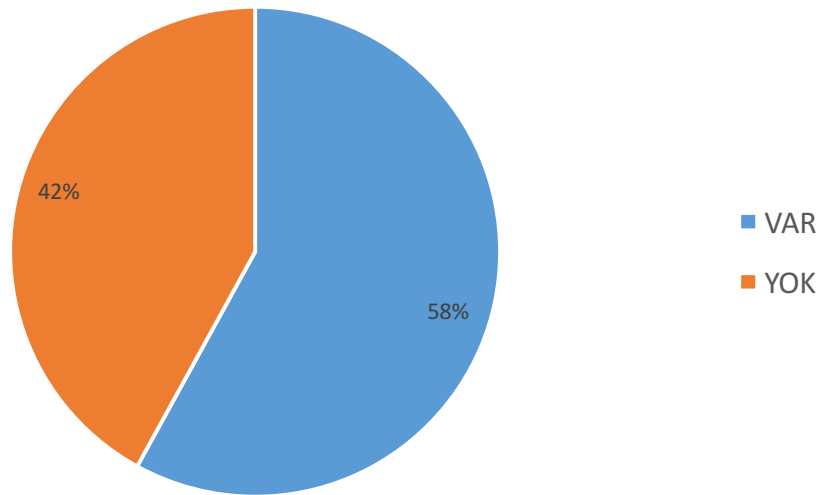


Şekil 4.3.3.3D: Zekeriyaköy Merkez’deki Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

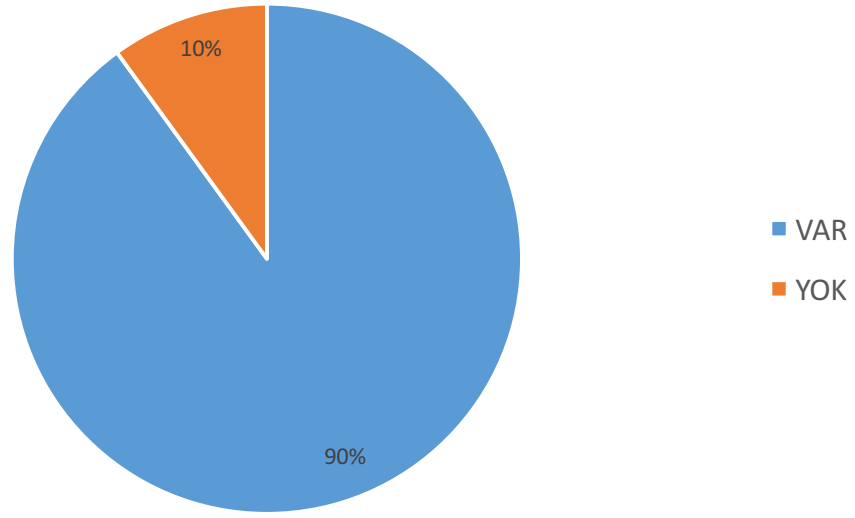


Şekil 4.3.3.3E: 1990 Sonrası Oluşan Yerleşmede Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu
(Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Bölgenin ulaşımı yerel yönetim yatırımlarıyla daha kolay bir hale getirilmektedir. 1990 senesinden 2017'ye kadar bu anlamda alana birçok yatırım yapılmış, 2017'den sonra da İBB'nin yatırımlarından anlaşıldığı üzere devam edecektir. Ancak araç sahibi olunmaması durumunda alana ulaşım yalnızca minibüsler, İETT tarafından konan 3 otobüs seferi ve sitelerin özel servisleriyle sağlanmaktadır. Bu bağlamda alan kullanıcılarına araç sahibi olup olmadıkları sorulmuştur (Şekil 4.3.3.3F, Şekil 4.3.3.3G). Köy merkezinde ikamet edenlerin %58'inde, 1990 sonrası yerleşen kesimin ise %90'ında araç bulunmaktadır.



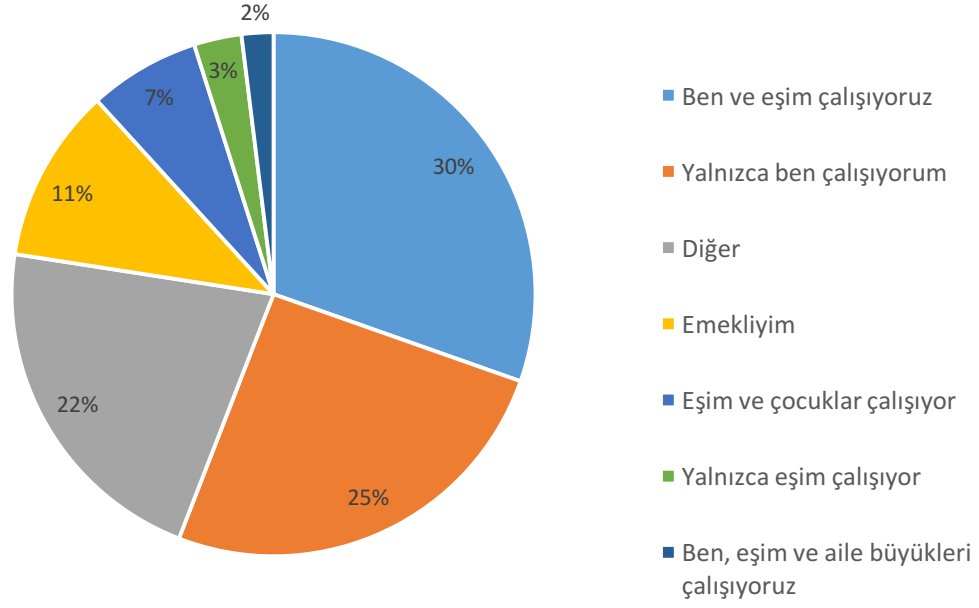
Şekil 4.3.3.3F: Zekeriyaköy Merkez’de Araç Sahipliği Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



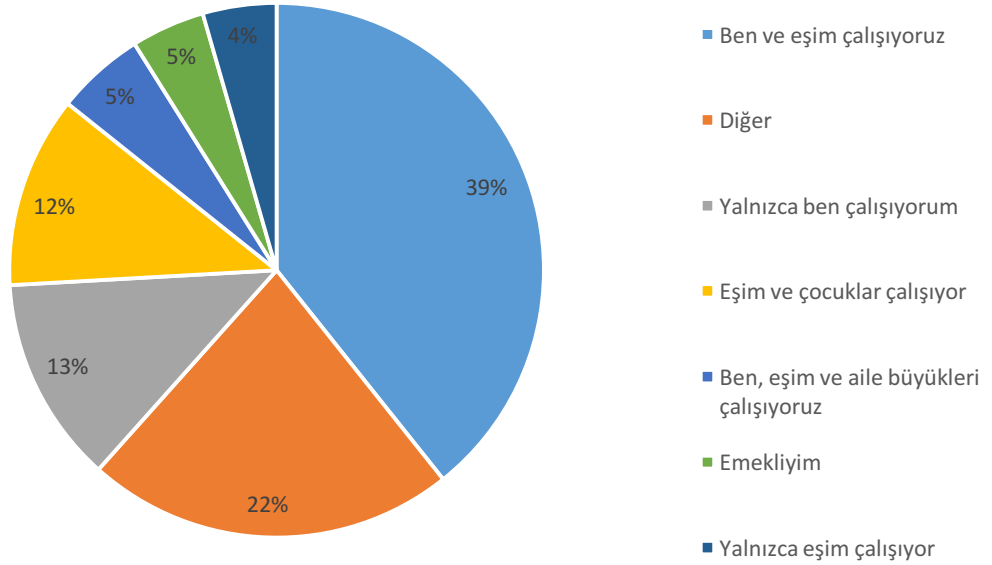
Şekil 4.3.3.3G: Zekeriyaköy’e 1990 Sonrası Yerleşen Kesimin Araç Sahipliği (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Yapılan anketler sonucunda tespit edilen bir diğer veri aile fertlerinin çalışma durumu ile ilgilidir. Elde edilen sonuçlara göre; anket yapılanlardan %11’inin emekli olduğu, %26’sının yalnızca kendisinin çalıştığı, %3’lük bir kısmında kendisinin değil eşinin çalıştığı, %7’sinin kendisinin çalışmayıp eşinin ve çocuklarının çalıştığı, %31’inde anket yapılan kişinin kendisinin ve eşinin çalıştığı, %2’sinde ise kendisinin, eşinin ve aile büyüklerinin çalıştığı belirlenmiş, %22’lik bir kesim ise soruya eşinin de kendisinin de emekli olduğu gibi yeni bir yanıt seçeneği sunarak “diğer” yanıtını vermiştir (Şekil 4.3.3.3H).

Anket yapılan kadınların %5’i emekli olduğunu, %12’si yalnızca kendisinin çalıştığını, %5’lik bir bölümü yalnızca eşinin çalıştığını, %12’si kendisinin çalışmadığını, eşinin ve çocuk ya da çocuklarının çalıştığını, %39’luk bir kısım eşinin de kendisinin çalıştığını, %6’lık bir kısım kendisinin, eşinin ve aile büyüklerinin çalıştığını söylemiştir. Kadınların %22’lik bir bölümü ise yine evde eşiyile beraber yaşadığını ve ikisinin de emekli olduğunu belirterek, soruya “diğer” yanıtını vermiştir (Şekil 4.3.3.3I).



Şekil 4.3.3.3H: Hane İçi Çalışma Durumu (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



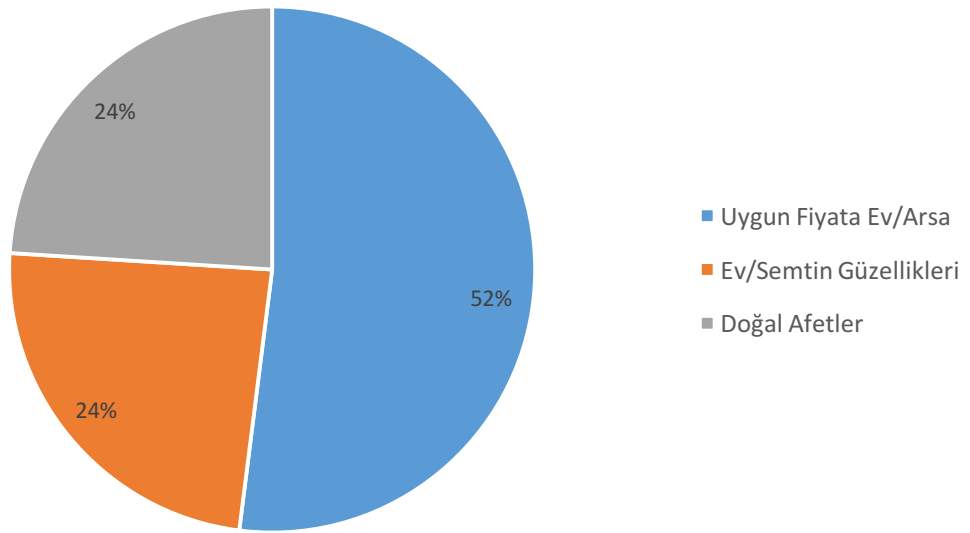
Şekil 4.3.3.3I: Zekeriyaköy’de Kadınların Çalışma Oranı (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

4.3.3.4 MEKÂNSAL YAPI

Zekeriyaköy’ün nüfus ve yatırım bakımından hangi senelerden kırılmalar yaşadığından bahsedilmişti. Nüfus bağlamında en büyük kırılmanın 2000 senesinde, yatırım açısından

ise en büyük kırılmanın 2010 senesinden sonra olduğu açıklanmıştı. Bu anlamda burada oturan halkın taşınma baz alınarak, alana geliş sebepleri sorgulanmıştır. Bu sebeplere örnek olarak, evlilik, akrabalara yakın olmak, hemşerilere yakın olmak, uygun fiyata ev/arsa, ev/semtin güzellikleri, doğal afetler, işyerine yakın olmak ve diğer ankete katılanlara seçenek olarak verilmiştir.

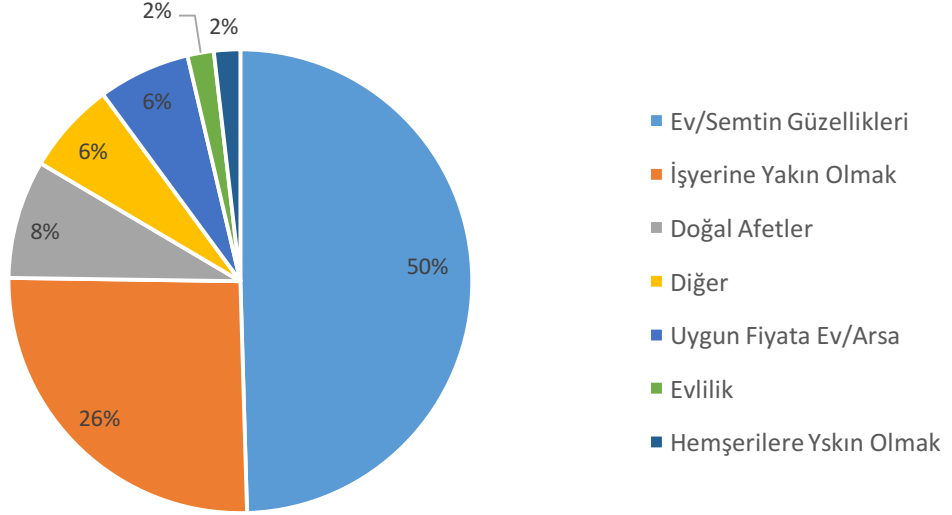
Edinilen bilgiler ışığında; 1981-1990 seneleri arasında alana taşınan anket katılımcılarının verdikleri cevaplar bağlamında, bu dönem buraya taşınılmadaki en önemli üç sebebin uygun fiyata ev/arsa, ev/semtin güzellikleri ve doğal afetler sonucuna varılmıştır (Şekil 4.3.3.4).



Şekil 4.3.3.4: Zekeriyaköy'e 1981-1990 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

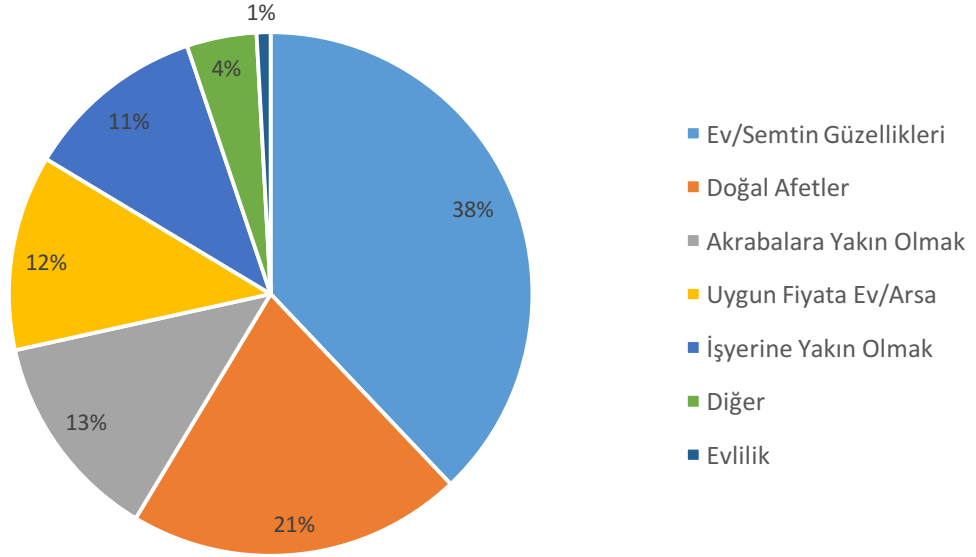
1991-2000 yılları arasında ise sırasıyla ev/semtin güzellikleri, işyerine yakın olmak, doğal afetler, diğer, uygun fiyata ev/arsa, evlilik ve hemşerilere yakın olmak gösterilmiştir (Şekil 4.3.3.4A).

1991-2000 Zekeriyaköy'e Taşınan Grubun Taşınma Sebepleri



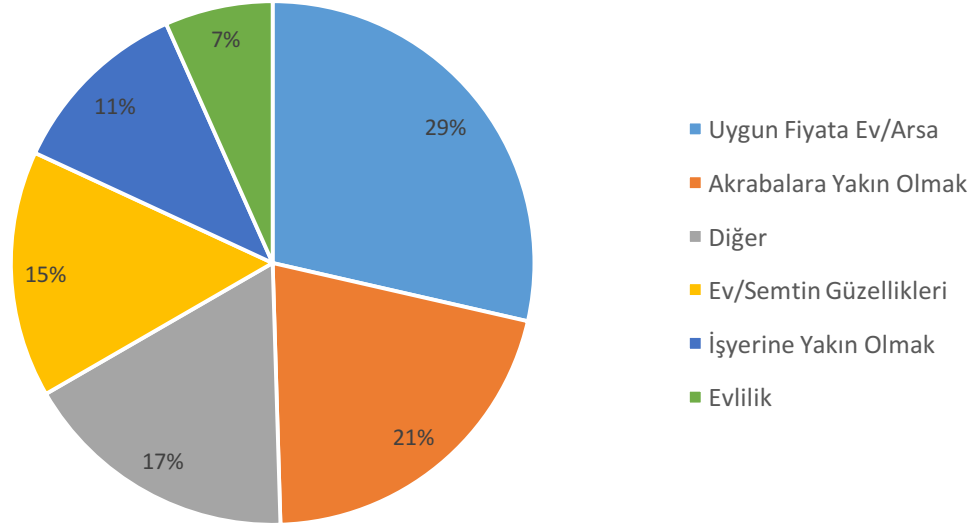
Şekil 4.3.3.4A: Zekeriyaköy'e 1991-2000 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

2001-2010 seneleri aralığında taşınan katılımcılar mahalleye taşınma sebepleri arasında 1999 depreminin etkin bir faktör olduğu görülmektedir. Zira daha önceki yıllarda taşınanlar için üçüncü sırada yer alan doğal afetler seçeneği bu dönemde ikincil yoğunlukta seçilmiştir. İlk sırada ise yine ev/semtin güzellikleri seçeneği yer almaktadır. Bu iki seçeneği akrabalara yakın olmak izlerken, 1981-1990 yılları arasında en çok tercih edilen seçenek olan uygun fiyata ev/arsa dördüncü sıraya gerilemiştir. Buradan ev/arsa fiyatlarının uygunluk durumunun geçmişe nazaran daha yüksek olduğu düşünülebilmektedir (Şekil 4.3.3.4B).



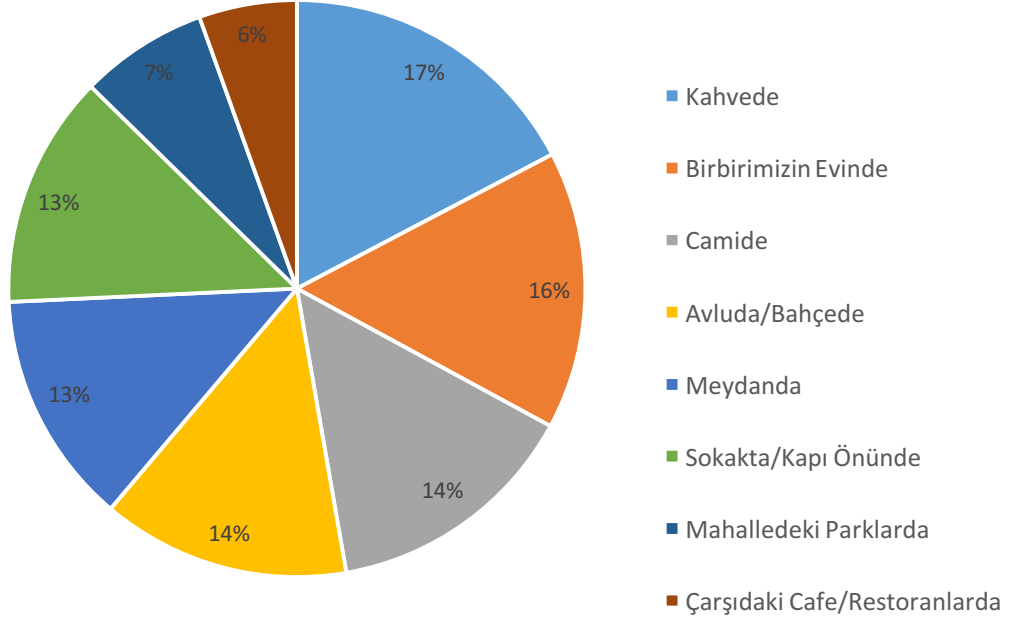
Şekil 4.3.3.4B: Zekeriyaköy'e 2001-2010 Döneminde Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

2010 senesi sonrası verilen cevaplar değerlendirildiğinde ise uygun fiyata ev/arsa seçeneği yine ilk sıraya yükselmiştir. Daha önce özel sektör yatırımları değerlendirilirken bölgedeki gayrimenkul yatırımı artışının en yüksek noktaya ulaştığı dönem olarak belirlenen 2010 sonrası için bu seçeneğin yoğun olarak tercih edilmesini bölgedeki konut alternatiflerinin artmasına bağlamak mümkündür. Bu dönemde akrabalara yakın olmak seçeneği ikinci tercih olarak belirlenmiştir (Şekil 4.3.3.4C).

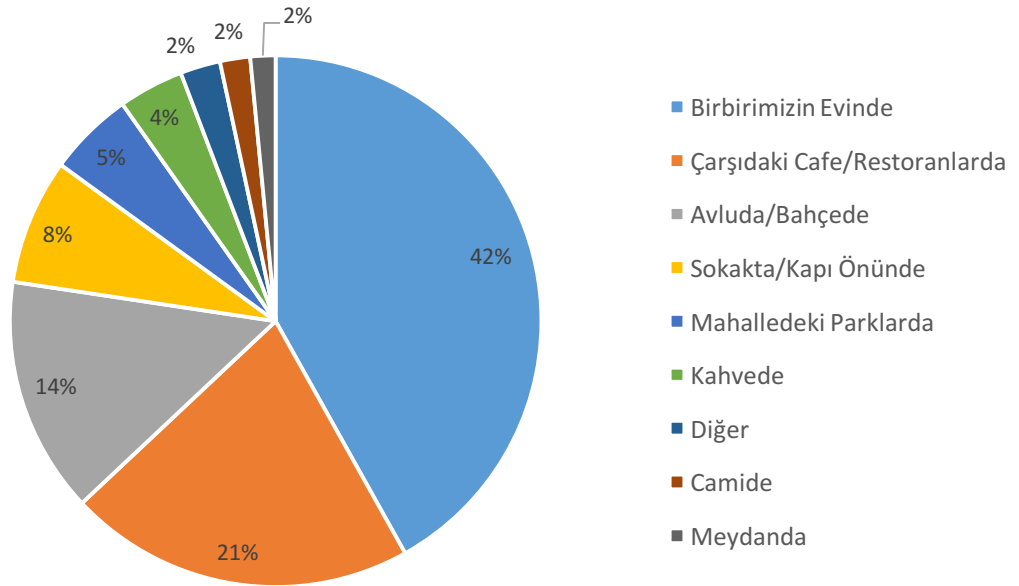


Şekil 4.3.3.4C: Zekeriyaköy'e 2010 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Taşınma Sebepleri
(Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Bölge daha önce belirtildiği gibi iki farklı dokunun bir araya gelmesiyle meydana gelmiştir. Bunlardan bir tanesi hala varlığını koruyan köy dokusu iken, diğeri 1990'lardan başlayıp yapılaşmaya devam eden, lüks villa ve apartmanların oluşturduğu konut dokusudur. Köy dokusunun sosyal alan ve donatılarını kahve, cami, avlu ve meydan gibi mekânsal anlamda köy kavramıyla özdeşleşen alanlar oluştururken (Şekil 4.3.3.4D), 1990 sonrası yapılaşan yerleşimde sıklıkla cafe ve restoranlar izlenmektedir. Yine önceki bölümlerde sözü edilen özel sektör yatırımlarının bölgedeki yapısal ve sosyo-kültürel değişime de hizmet ettiğini söylemek yanlış olmayacaktır (Şekil 4.3.3.4E). Sözü edilen bu alanlar; "Komşularınızla nerede görüşmeyi tercih ediyorsunuz?" sorusunda iki farklı alan sakini özelinde karşılıklarını bulmaktadır (Şekil 4.3.3.4D, Şekil 4.3.3.4E). Buna göre; köy sakinleri daha çok kahvede, birbirinin evinde ve camide görüşürken, 1990 sonrası yapılaşan alandaki alan sakinleri birbirlerinin evlerinin yanı sıra çarşıdaki cafe ve restoranlarda görüşmektedir.



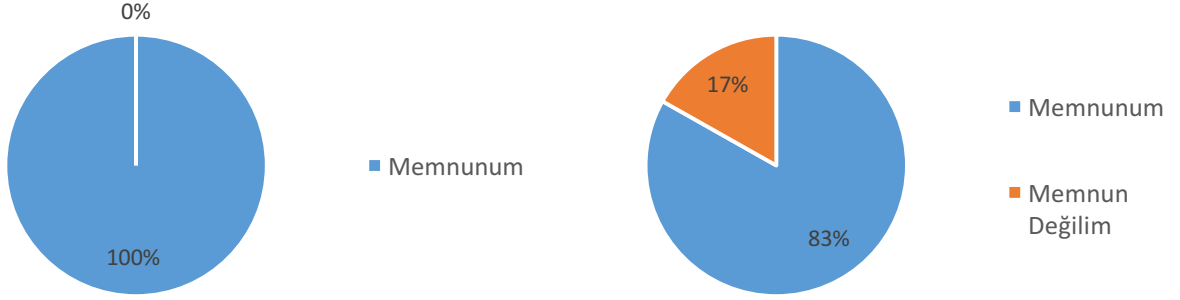
Şekil 4.3.3.4D: Zekeriyaköy Merkez’de Sosyalleşme Alanlarının Mekânsal Analizi
(Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Şekil 4.3.3.4E: Zekeriyaköy 1990 Sonrası Yerleşimin Mekânsal Sosyalleşme Alanları
Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

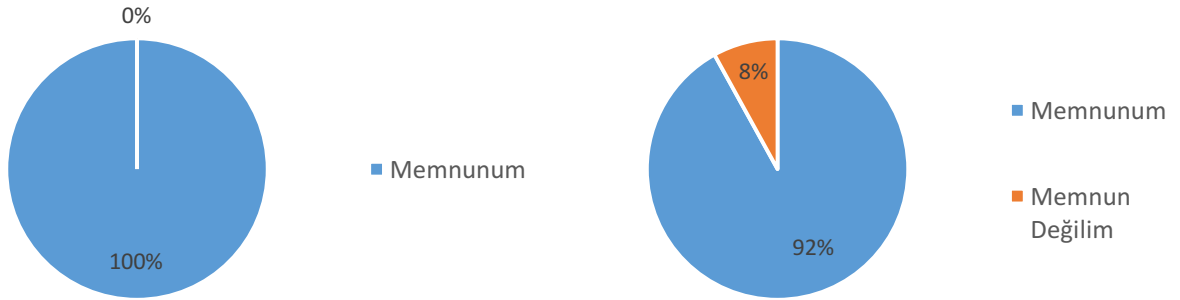
Bölgede yaşayan anket katılımcılarından, alanı konut kalitesi, mahallenin kalitesi, mahallenin güvenliği, ulaşım, belediye hizmetleri (çöp, kış çalışmaları vb.) ve parklar/oyun alanları/yeşil alanlar gibi mekânsal parametreler açısından

değerlendirmeleri istenmiştir. Köy Merkezi'nde yaşayan katılımcılar (Şekil 4.3.3.4F-1, Şekil 4.3.3.4F-2, Şekil 4.3.3.4F-3, Şekil 4.3.3.4F-4, Şekil 4.3.3.4F-5, Şekil 4.3.3.4F-6) ve 1990 sonrasında başlayan yapılaşma hareketiyle bölgeye gelen katılımcılar (Şekil 4.3.3.4G-1, Şekil 4.3.3.4G-2, Şekil 4.3.3.4G-3, Şekil 4.3.3.4G-4, Şekil 4.3.3.4G-5, Şekil 4.3.3.4G-6) genel anlamda yukarıda sıralanan konulardan memnun olduklarını belirtmişlerdir.



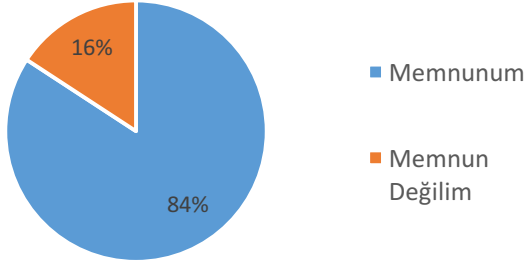
Şekil 4.3.4F-1: Zekeriyaköy Merkezi'nde Konut Kalitesi Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Şekil 4.3.4G-1: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Konut Kalitesi Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

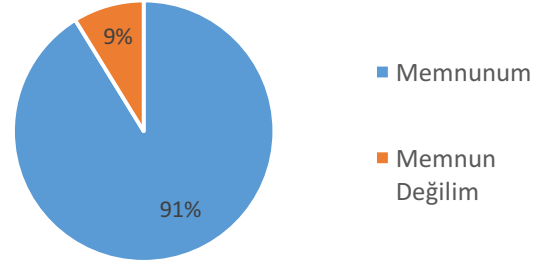


Şekil 4.3.4F-2: Zekeriyaköy Merkezi'nde Mahallenin Kalitesi Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

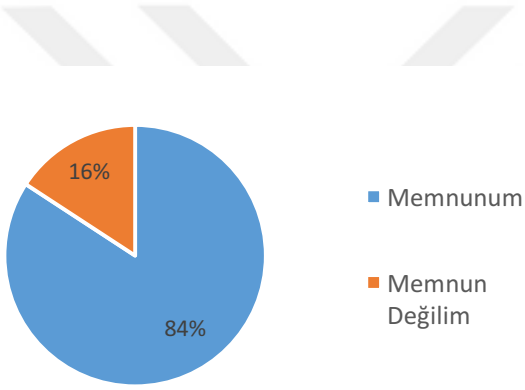
Şekil 4.3.4G-2: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Mahallenin Kalitesi Memnuniyet Analizi (Kaynak: Hazırlanmıştır).



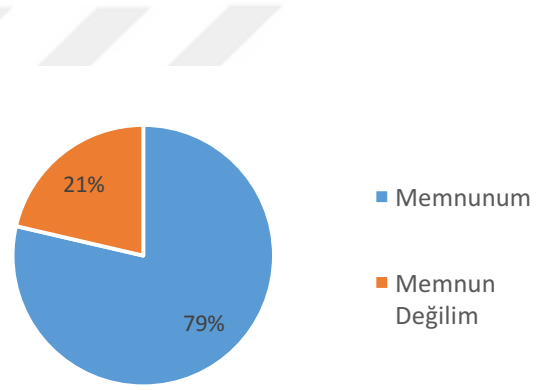
Şekil 4.3.4F-3: Zekeriyaköy Merkezi'nde Mahallenin Güvenliği Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



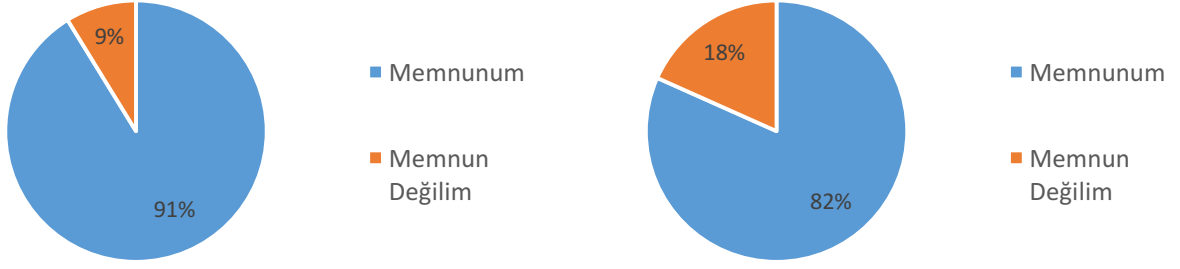
Şekil 4.3.4G-3: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Mahallesi Güvenliği Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Şekil 4.3.4F-4: Zekeriyaköy Merkezi'nde Ulaşım Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

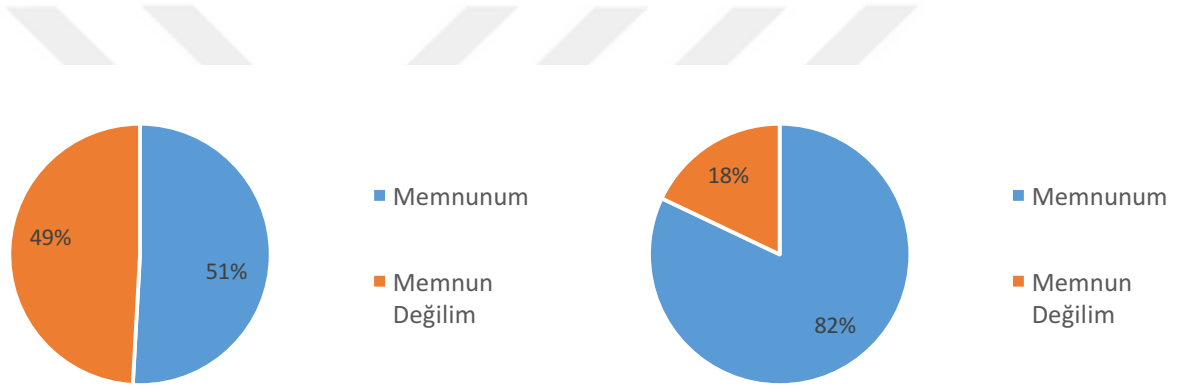


Şekil 4.3.4G-4: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Ulaşım Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Şekil 4.3.4F-5: Zekeriya köy Merkezi'nde Belediye Hizmetleri Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Şekil 4.3.4G-5: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Belediye Hizmetleri Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).



Şekil 4.3.4F-6: Zekeriya köy Merkezi'nde Parklar/Çocuk Oyun Alanları/ Yeşil Alanlar Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Şekil 4.3.4G-6: Alana 1990 Sonrasında Yerleşen Kitlenin Parklar/Çocuk Oyunları/Yeşil Alanlar Memnuniyet Analizi (Kaynak: Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

4.4 BÖLÜM SONUCU

Sarıyer İlçesi, Zekeriya köy Mahallesi'nin 1987 yılından itibaren karşılaştığı yapılaşma süreci ilk olarak belediyesince imar planlarının oluşturularak, Koza İnşaat, Basın Yayın Sitesi ve Cansit Villaları'nın bölgeye gelmesiyle başlamıştır. Daha önce ikincil konut alanı olarak kullanılan bölge, depremden sonra birincil konut alanı olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Bu konut projeleri ve 1999 senesinde yaşanan deprem bölgeye olan talebin artmasına ve daha fazla konut projesi yapılmasına sebep olmuştur. Özel sektörün gerek konut

anlamında gerekse işletmecilik anlamında alana yönelmesi kuzey ormanlarının içerisinde yer alan örnek alandaki yapı yoğunluğunu arttırmıştır. Alana yönelik artan bu ilgi yerel yönetimlerin de bölge üzerinde çalışmasını sağlamış ve Zekeriyaköy çevresinin İstanbul'un marka değerini arttırmak adına yapılacak mega projeler için uygun görülmesi kamu yatırımlarının önünü açmıştır.

Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Köprü Projesi ve 3. Havalimanı projelerinin seçili alan etrafında gerçekleştirileceği bilgisinin 2010 senesinde kamuya duyurulması, özel sektör yatırımlarının daha da artmasına sebep olmuştur. Bölgede çalışan emlak danışmanlarından Boeno'nun görüşleri doğrultusunda, bilhassa 3. Havalimanı projesinin ölçeği ve çalışacak insan sayısının yoğunluğu sebebiyle en yakın yerleşimler olan Göktürk ve Zekeriyaköy'ün gayrimenkul değeri anlamında etkileneceği sonucuna varılmaktadır (Emlak Danışmanı Enis Boeno, Mülakat, 22.06.2017). Yine Zekeriyaköy'de görev yapan Akyıldız, 3. Havalimanı tamamlandıktan sonra bölgedeki gayrimenkul değerlerinde %20-25 oranında bir artış olacağını öngörmektedir (Gayrimenkul Danışmanı Selim Akyıldız, Mülakat, 22.06.2017).

Alanı daha iyi okuyabilmek adına alan sakinleri ile anketler yapılmıştır. Bu anketler bağlamında bölgede iki farklı yerleşim olduğu kabul edilmektedir. Bunlardan ilkinin, Zekeriyaköy'ün gelişim süreci başlamadan önce alanda var olup, hala mevcudiyetini koruyan, köy dokusuna sahip Zekeriyaköy'ün merkezi olduğu, diğerinin ise; 1990 sonrası dönemde köyün etrafında oluşmaya başlayan, villalardan ve lüks apartman projelerinden oluşan bir yapılaşma olduğu tespit edilmiştir.

Alanın nüfusunu, 1990 öncesinde 734 kişilik köy belirlemekte iken, 2016 senesinde nüfus 18.833'e ulaşmıştır. Nüfus artışının en çok 2001-2010 seneleri arasında gerçekleştiği belirlenmiştir. Alanda yaşayan halkla yapılan anketler sonucunda ağırlıklı yaş grubunun 41-50 yaş aralığında olduğu da elde edilen diğer veriler arasında yer almaktadır. 1990 sonrası yerleşimde bölgenin genelini iki yetişkin ve iki çocuktan oluşan aile yapısının oluşturduğu saptanmıştır. Alanda belirlenen iki grubun da sosyo-kültürel açıdan komşuluk ilişkilerine önem verdiği tespit edilmiştir.

Ekonomik yapı bağlamında değerlendirildiğinde iki kesim arasında büyük bir fark olduğu gözlenmektedir. Köy halkının aylık gelirinin en çok 1301-3000 ₺ ve 3001-5000 ₺ aralığında olduğu, 1990 sonrası alana yerleşen kesimin aylık gelirinin ise 3001-5000 ₺ ve

15001 ₺ üstü grubunda yer aldığı belirlenmiştir. Aynı zamanda bölge halkının çalışma durumu sorgulandığında; anket katılımcılarının genelinin hem kendisinin hem de eşinin çalıştığı tespit edilmiştir.

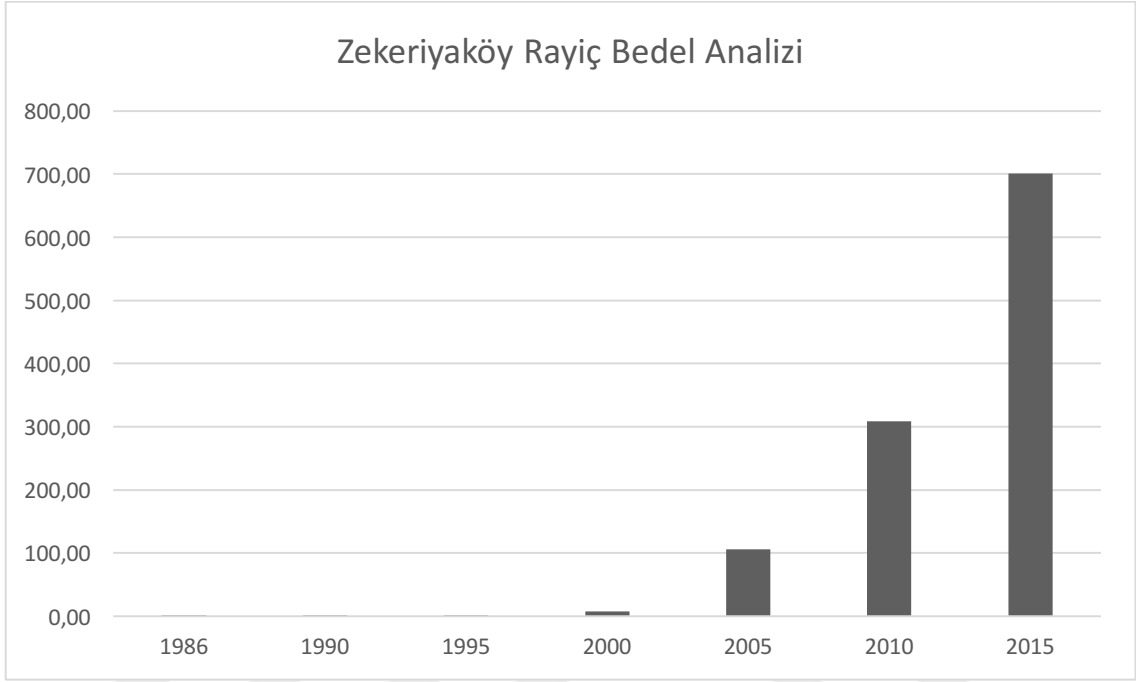
Anket katılımcılarından 274'ünün (%86) özel aracı bulunmaktadır. Alanın 1999 depreminden sonra birincil konut alanı olarak kullanıldığından söz edilmişti. Yapılan anketlerde edinilen bilgiler ışığında; anket katılımcılarının 156'sının (%49) Zekeriyaköy dışında ikinci bir gayrimenkulünün olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda katılımcılara buradaki mülklerini nasıl edindikleri sorulduğunda köy halkının çoğunluğu miras yolu ile sahip olduğunu, 1990 sonrasında alana taşınan kesimin büyük bir kısmı ise, bir kişi/kurumdan satın aldığını belirtmiştir.

Zekeriyaköy yine anketler ışığında, mekânsal açıdan değerlendirildiğinde; 1981-1990 yılları arasında taşınanların uygun fiyata ev veya arsa bulunabilmesi sebebiyle taşındığı, 1991-2000 döneminde alana yerleşenlerin Zekeriyaköy'ü ev veya semtin güzellikleri nedeniyle tercih ettiği, 2001-2010 yılları arasında gelenlerin yine ev veya semtin güzellikleri seçeneğinde yoğunlaştığı ve son olarak 2011 senesinden sonra yerleşenlerin ise yine uygun fiyata bulunabilen ev veya arsalardan dolayı alanı tercih ettiği tespit edilmiştir. Olası doğal afetlerden kaçınma nedeninin, anket katılımcılarından alınan yanıtlar bağlamında, yalnızca 2001-2010 yılları arasında ikinci sırada yer aldığı saptanmıştır.

Yapılan anketler yardımıyla Zekeriyaköy'ün sosyalleşme mekânları, köy halkı için genellikle kahve ve ev olurken, 1990 sonrası yerleşim için ev ve mahallede bulunan cafe ve restoranlar olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda değerlendirildiğinde, bölgeye yapılan özel sektör yatırımlarını yalnızca konut bazında değil işletme anlamında da değerlendirmek gerekmektedir. Bölgedeki konut yapısının ve bu konutlarda yaşayan kitlenin bir anlamda kurumsal ve butik işletmelerin de alana gelmesini sağladıkları söylenebilir.

Genel olarak mahallenin yapısı; konut kalitesi, mahallenin kalitesi, mahallenin güvenliği, ulaşım, belediye hizmetleri ve parklar, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar parametreleri çerçevesinde değerlendirildiğinde, gerek köy halkının, gerekse 1990 sonrasında yerleşen kitlenin mekânsal anlamda Zekeriyaköy'de yaşamaktan memnun oldukları sonucuna varılmıştır.

Zekeriyaköy'deki bu değişim süreci iktisadi açıdan, rantın temel göstergesi niteliği taşıyan mülkiyette değer artışı anlamında değerlendirildiğinde; Zekeriyaköy'de yer alan arsaların rayiç bedelinde¹ 1986'dan bu yana %701 oranında bir artış gözlenmektedir (Şekil 4.4). Bu açıdan değerlendirildiğinde; özel sektör ve kamu yatırımlarının bölgedeki rant oluşumuna katkıda bulduklarını söylemek mümkündür.



Şekil 4.4: Zekeriyaköy Rayiç Bedel Analizi (Sarıyer Belediyesi İnternet Sitesi'nde Yer Alan Veriler Esas Alınarak Hazırlanmıştır).

Bu bilgiler ışığında; anket sonunda katılımcılara sorulan, birbiriyle bağlantılı üç soru ve bu sorulara verilen yanıtlar, büyük projelerin alanda yarattığı etkilerin genel sonucu olarak okunabilmektedir (Tablo 4.4).

¹ Piyasa Fiyatı (TDK).

| | 3. Boğaz Köprüsü | | | 3. Havalimanı | | | Büyük Konut Projeleri | | |
|---|------------------|--------|---------|---------------|--------|---------|-----------------------|--------|---------|
| | Etkilemez | Olumlu | Olumsuz | Etkilemez | Olumlu | Olumsuz | Etkilemez | Olumlu | Olumsuz |
| Nüfus Artışı | %0 | %32 | %68 | %0 | %32 | %68 | %0 | %31 | %69 |
| Trafik Yoğunluğu | %0 | %12 | %88 | %0 | %12 | %88 | %0 | %11 | %89 |
| Mülkiyette Değer Artışı | %0 | %64 | %36 | %0 | %63 | %37 | %0 | %61 | %39 |
| Hava Kirliliği | %15 | %0 | %85 | %14 | %0 | %86 | %13 | %0 | %87 |
| Ormanların Yok Edilmesi | %7 | %0 | %93 | %8 | %0 | %92 | %8 | %0 | %92 |
| Kentleşme Baskısının Toprak İşçisine Zarar Vermesi | %11 | %0 | %89 | %10 | %0 | %90 | %9 | %0 | %91 |
| Yaşayan Toplumsal Kitlelerin Değişmesi (Daha Varlıklı Bir Kesimin Bölgeye Yerleşmesi) | %0 | %54 | %46 | %0 | %55 | %45 | %0 | %53 | %47 |
| Bölgenin Daha Ulaşılabilir Hale Gelmesi | %0 | %71 | %29 | %0 | %71 | %29 | %0 | %70 | %30 |

Tablo 4.4: Büyük Projelerin Alana Etkileri (Yazar Tarafından Hazırlanmıştır).

Ormanlık alanlarla çevrili bir mahalle olan Zekeriyaköy’ün, anket katılımcılarından alınan yanıtlar sonucunda, 3. Boğaz Köprüsü, 3. Havalimanı ve Büyük Konut Projeleri’nden nasıl etkileneceği; nüfus artışı, trafik yoğunluğu, mülkiyette değer artışı, hava kirliliği, ormanların yok edilmesi, kentleşme baskısının toprak işçisine zarar vermesi, yaşayan toplumsal kitlenin değişmesi (daha varlıklı bir kesimin bölgeye yerleşmesi) ve bölgenin daha ulaşılabilir hale gelmesi bağlamında değerlendirilmiştir.

3. Köprü, 3. Havalimanı ve Büyük Konut Projeleri, bölgede nüfus artışına ve trafik yoğunluğuna sebep olacakları düşüncesiyle anket katılımcıları tarafından olumsuz karşılanmaktadır. Bu projelerin mülkiyette değer artışı sağlayacağı ve bölgeyi daha ulaşılabilir hale getireceği görüşü benimsenmekte, yaşayan toplumsal kitlenin değişmesini beraberinde getireceği kabul edilmektedir. Bu projelerin hava kirliliği, ormanların yok edilmesi ve kentleşme baskısının toprak işçisine zarar vermesi gibi etkileri sorulduğunda, katılımcılardan çoğu bu olumsuzlukların ortaya çıkacağını belirtmiş, anket katılımcılarından bir kısmının ise, bu parametrelerin söz konusu yatırımlardan etkilenmeyeceği görüşünde oldukları tespit edilmiştir.

Bu projelerin alanda yaratacağı olası etkiler sonucunda anket katılımcılarına mülklerinde ya da yaşam biçimlerinde bir değişikliğe gitmeyi düşünüp düşünmedikleri sorulduğunda, katılımcıların %35’i düşebileceklerini söylerken, %65 alandan taşınmayacaklarını belirtmişlerdir. Taşınmayı düşünebileceklerini ifade eden kitleye bu değişikliğin içeriği birden fazla seçeneğin seçilebileceği bilgisi ile sorulduğunda ise; en popüler yanıt %69 ile “sosyal kitle değişirse Zekeriyaköy’den taşınmayı düşünebilirim” olmuştur. Bu yanıtı, %68 ile “ortaya çıkabilecek trafik yoğunluğu nedeniyle

Zekeriya köy'den taşınmayı düşünebilirim, %57 ile “nüfus artışı nedeniyle Zekeriya köy'den taşınmayı düşünebilirim”, %52 ile “ortaya çıkabilecek hava kirliliği nedeniyle Zekeriya köy'den taşınmayı düşünebilirim”, %35 ile “Zekeriya köy'deki mülkümü değeri artınca satmayı düşünebilirim”, %31 ile “Zekeriya köy'deki mülkümü değeri artınca kiraya vermeyi düşünebilirim, %25 ile “Zekeriya köy'de değerlendirileceğine kanaat getirdiğim bir daire/ev/arsa almayı düşünebilirim (Zekeriya köy'e yatırım yapabilirim)” yanıtları izlemiştir.

5. SONUÇ

Rant, insan emeğinin, sermayenin ve toprağın üretimin vazgeçilmez üç ögesi olması dolayısıyla, toprak sahibinin toprağın verimliliği doğrultusunda, üretimden aldığı paydır. Toprağın kıt oluşu, her toprak parçasının aynı verimlilik ve konumda olmayışı, bir de onun özel mülkiyete tabii oluşu rantın doğmasına sebep olmaktadır.

Kentsel rant, tarım toprağının kentsel arsaya dönüşümü neticesinde doğmaktadır. Tarım toprağı, piyasada kentsel arsa olma olasılığı düşünölmeye ve kent yayılmaya başladığında kentsel toprak niteliğı kazanmaktadır. Kentsel toprak ise, üzerinde planlama çalışmaları başladığında ve imar hakları belirlendiğinde (parselizasyon yapıldığında) ve de kentin altyapı sistemi ile desteklendiğinde kentsel arsaya dönüşmektedir ve değerinde bir artış meydana gelmektedir. Bu değer artışı, o toprak parçası üzerinde rantın oluşumu ile paralellik göstermektedir.

Rantla ilgili yapılan çalışmalar doğrultusunda üç temel kuram belirlenmiştir. Bunlardan ilki farklılık rantı olarak adlandırılmaktadır. Farklılık rantı, her toprağın aynı verimlilikte olmayışından ve konumunun kent merkezine olan mesafesinin farklı oluşundan doğmaktadır. Kentsel rant bağlamında açıklandığında farklılık rantı, kentin büyümesine bağlı bir olgudur. Kent çeperinde, tarım toprağı niteliğine sahip bir alanın, kentin büyüme ihtiyacı doğrultusunda kentsel arsaya dönüşmesi ile değerinin, verimlilik kıstaslarıyla değil kent merkezine olan mesafesi ile belirlenmesi olarak açıklanmaktadır.

Bir diğer rant kuramı olan tekel rantı, topraktaki özel mülkiyet hakkından ve piyasadaki rekabetten doğmaktadır. Topraktaki mülkiyet hakkına sahip olan kişi, üretim amacıyla bu toprağı kullanmak isteyenlerden bir bedel talep etmektedir. Tekel rantı bir kimsenin mülkiyetinde olan toprağı bir başkasının bazı amaçlar doğrultusunda gereksinme duyması olarak açıklanmaktadır. Kentsel rant bağlamında tekel rantı, toprağın kent

içerisindeki konumunun prestij bakımından önemi bağlamında oluşmaktadır. Örneğin miras yoluyla sahip olunan, kentin özel bir noktasında yer alan bir arsa sahibine hiçbir önkoşula ihtiyaç duymadan artı-değer kazandırmaktadır.

Mutlak rant ise toprağın kıt ve üretilemez bir olgu oluşundan kaynaklanmaktadır. Toprak olmadan üretimin de olamayacağı ve insanın en temel gereksinimlerinden olan barınma ihtiyacına birinci dereceden etki etmesi mutlak rantın ortaya çıkış sebebidir. Kentsel rant bağlamında açıklandığında; kent üzerinde yetkili aktörlerin, yani kamu ve özel sektörün plan kararları, projeleri ve yatırımları sonucunda kentsel arsalarda oluşturulan kıtlık mutlak rantı doğurmaktadır.

Çalışma alanı olarak seçilen Zekeriyaköy, İstanbul sınırları içerisinde yer aldığından; İstanbul'un kentleşme süreçlerinden ayrı değerlendirilemez. Bu bağlamda öncelikle İstanbul'a bakıldığında; kentin, tarihi boyunca sahip olduğu kültürel birikim ve jeopolitik konumu sebebiyle her zaman dünya geneli için önemli bir kent olageldiği söylenebilir. Cumhuriyet'in ilanından bu yana, ülke üzerinde etkin iç ve dış güçlerin sebep oldukları durumlar doğrultusunda, çeşitli siyasi kararlar, teşvikler ve planlar neticesinde doğan ve hala daha düşük bir ivme ile de olsa devam eden göç hareketinin ortaya çıkardığı barınma ihtiyacı baskısına cevap verme çabası, bugün hala İstanbul'daki yapılaşmanın temelini oluşturmaktadır. Kentin potansiyeli, öngörülememiş değerlere ulaşan bu göç dalgası sonucunda yetersiz kalmıştır. Bu durum kentin yayılmaya başlamasını beraberinde getirmiş, kent merkezinin sınırları giderek genişlemiştir. Bu genişleme, kent genelinde ulaşım ve altyapı gibi sorunların eksikliğini ortaya çıkarmış, yerel yönetimleri bu bağlamda gelişmeye mecbur bırakmıştır.

Özetle, İstanbul'un karşılaştığı göç hareketi nüfus artışına, nüfus artışı barınma ihtiyacına sebep olmuştur. Toprağın üretilemez, kıt bir kaynak oluşu bu barınma ihtiyacı toprakta paylaşım mücadelesini beraberinde getirmiştir. Kent giderek büyümeye başlamış kentsel arsanın yetersiz oluşu kent içerisinde yer alan tarım topraklarının da kentsel arsaya dönüşüm sürecini başlatmıştır. Bu bağlamda İstanbul üzerinde rant oluşum sürecinin de başladığını söylemek mümkündür. Sermaye, mevzuatın ve plan kararlarının da desteğiyle, kent merkezinin dışında kalan alanlara yöneltilmiştir. Bu yatırımlar piyasada rekabeti doğurmuş, yatırımcı yatırımının karşılığında artı-değer elde etme çabasına girmiştir.

Bu süreçler sonucunda İstanbul'da başlayan rant oluşumu, kentsel rantın dört temel göstergesi olarak kabul edebileceğimiz; kâr, aktörler, altyapı ve üstyapı oluşumları bağlamında da okunabilmeye başlamıştır. Toprak ve gayrimenkul fiyatlarında sermayenin yöneldiği alanlarda artış gözlenmiş, bahsi geçen kamu kurumları kent genelinde verdikleri kararlarla, özel sektör yatırımcıları ise yeni alanlarda yaptıkları projelerle bu oluşumun bir parçası olmuşlardır. Altyapı projeleri bu alanlara doğru genişletilmiş, üstyapı yatırımlarıyla seçili alanların tercih edilirlikleri arttırılmaya çalışılmıştır.

Alan çalışmasına dönüldüğünde, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey-doğusunda, kuzey ormanları içinde bulunan Sarıyer İlçesi'ne bağlı Zekeriyaköy Mahallesi, kentin büyüme ihtiyacı doğrultusunda yerel yönetimler tarafından kullanıma açılan, sonrasında ise sermayenin yöneldiği alanlardan bir tanesidir. Zekeriyaköy'ün gelişim sürecine bakıldığında, ilk etapta 93' harbi sırasında bölgeye yerleşen Kırım ve Kafkas göçmeni ailelerden oluşan bir köyken, kent merkezine olan yakınlığı ve natürel dokusu sebebiyle, 1987 senesinde yerel yönetimler tarafından imara açılma kararı alındığı ve onu izleyen yıllarda alana yapılan gayrimenkul yatırımlarıyla yukarda anlatılan rant yaratımının bir parçası haline geldiği görülmektedir.

1987'de alan için tamamlanan planlama çalışmaları sonucunda ilk parseller satın alınmış belediyesince hazırlanan plan notları doğrultusunda, Garanti Koza Evleri, Basın Yayın Sitesi ve Cansit Konakları, köy dokusundan sonraki ilk yapılaşmalar olmuştur. Bölgenin ulaşımı yalnızca Sarıyer'den sağlanırken, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Maslak'tan direkt bağlantı yolunu tamamlaması ve alanda başlayan yapılaşma, diğer gayrimenkul yatırımcılarının da bölgeye yönelmesini sağlamıştır.

1999 senesinde Marmara Bölgesi'nde yaşanan deprem sonrasında Zekeriyaköy'ün nüfusunda %527 oranında bir artış gözlenmiştir. Depremin İstanbul halkında yarattığı korku, yazılı ve görsel medyanın rasathane verileri doğrultusunda daha büyük bir depremin beklendiği yönündeki haberleri, İstanbul'un kuzey kısımlarının 3. Dereceden Deprem Bölgesi oluşu ve alanla ilgili hazırlanan zemin raporlar doğrultusunda zemininin sağlam bulunması 2001-2010 seneleri arasındaki gayrimenkul yatırımlarındaki ivmelenme ve nüfus artışının sebebi olarak gösterilebilmektedir.

2005 yılında İGDAŞ tarafından doğalgaz bağlantısı sağlanan alan, kentsel altyapı bakımından da gelişmeye başlamıştır. 2010 senesine gelindiğinde İBB tarafından, başta

yazılı ve görsel basın aracılığıyla kamuya duyurulan ve “mega projeler” olarak adlandırılan Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Boğaz Köprüsü projesi ve 3. Havalimanı projesinin özel sektör yatırımcıları için yarattığı etki alan üzerinde yapılaşma hareketine yüksek oranda hız kazandırmıştır. 2012 senesinde İstanbul metrosunun, Zekeriyaköy’e kent merkezindeki en yakın nokta olan Hacıosman’a kadar gelmesi alana ulaşımı kolaylaştırmıştır.

Zekeriyaköy, 1990 senesinden bu yana geçirdiği süreç bağlamında kentsel rantın göstergelerinin rahatlıkla okunabildiği bir alan haline gelmiştir. 1990 öncesi ile kıyaslandığında alandaki toprak parçalarının piyasa değerinde ortalama %701 oranında bir artış gözlenmekte, bu artış alandaki toprak sahiplerine kâr olarak geçmektedir. İlgili aktörler bağlamında; yerel yönetimlerin kararları doğrultusunda, inşaat sektörü yatırımları anlamında büyük bir değişim süreci geçirmiştir. Bölgenin ulaşım ve altyapı sorunları zamanla kamu kuruluşları tarafından giderilmiştir. Üstyapı bağlamında ise, 1990 öncesi yıllarda yalnızca bir köy dokusunun hakim olduğu alanda toplu konut projelerine, alış-veriş alanlarına, lüks konut sitelerine, eğitim kampüslerine, spor faaliyet alanlarına, turizm ve rekreasyon alanlarına rahatlıkla rastlanmaktadır.

Zekeriyaköy bugün, kentsel rant kuramları açısından değerlendirildiğinde; kent merkezine olan konumu ile farklılık rantına, 1990 öncesinden beri bölgede toprak mülkiyetine sahip kimselere veya 1990 senesinde satın alınan parsellerin yatırımcılarına toprakların bugünkü piyasa değerleri bağlamında artı-değer yaratması açısından ise tekel rantına örnek olarak gösterilebilmektedir.

Alandaki kamu ve özel sektör yatırımları hala devam etmekte olup 2019 senesinde tamamlanması beklenen raylı sistem güzergahının mevcut metro hattından daha yakın bir noktada sonlanması, planlanan tünel çalışmasının Zekeriyaköy’e kadar ulaşmasının, 3. Havalimanı projesi etrafında oluşturulacak yapılaşmanın ve inşaatı hala devam etmekte olan TOKİ’ye ait KÖY Projesinin, alandaki gayrimenkul değerlerini daha da arttıracığı öngörülmektedir.

KAYNAKÇA

- Bilsel, Cana. "Henri Prost'un İstanbul Planlaması (1936-1951): Nazım Planlar ve Kentsel Operasyonlarla Kentin Yapısal Dönüşümü". Cana Bilsel ve Pierre Pinon, *İmparatorluk Başkentinden Cumhuriyet'in Modern Kentine; Henri Prost'un İstanbul Planlaması (1936-1951)*. İstanbul: İstanbul Araştırmaları Enstitüsü, 2010.
- Boratav, Korkut. *Türkiye İktisat Tarihi 1908-2009*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2016.
- Çavuşoğlu, Erbatur. *Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 2014.
- Çelik, K.. "Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar." *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel Kurultayı*. Ankara, 2007.
- Doğan, Doç. Dr. Mesut. "Türkiye Sanayileşme Sürecine Genel Bir Bakış." *Marmara Coğrafya Dergisi*. 28 (2013): 211-231.
- Erdin, Kadir. "Yapılaşma ve Doğa Kültürü: İstanbul Örneği." Lale Tayla. *İstanbul Konuşmaları*. İstanbul: YEM Yayınları: 2015.
- Gül, Murat. *Modern İstanbul'un Doğuşu Bir Şehrin Dönüşümü ve Modernizasyonu*. Çev. Büşra Helvacıoğlu. İstanbul: Sel Yayıncılık, 2015.
- Harvey, David. *Limits of Capital*. New York: Verso, 2006.
- Harvey, David. *Marx'ın Kapital'i için Kılavuz*. Çev. Bülent O. Doğan. İstanbul: Metis Yayınları, 2012a.
- Harvey, David. *Sermayenin Mekânları*. Çev. Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel Başak Kıcır. İstanbul: Sel Yayıncılık, 2012b.
- Harvey, David. *Asi Şehirler*. Çev. Ayşe Deniz Temiz. İstanbul: Metis Yayınları, 2013.
- Harvey, David. *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*. Çev. Esin Soğancılar. İstanbul: Sel Yayıncılık, 2015.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. "1/25.000 Ölçekli Sarıyer İlçesi Köyleri Çevre Düzeni Nazım İmar Planı". İstanbul: 1987.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. "1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı". İstanbul:1994.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü, Nazım Plan Büro. "İstanbul Büyükşehir Nazım Plan Raporu". İstanbul: 1995.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. "İstanbul Çevre Düzeni Planı Özet Rapor". İstanbul: 2006.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. "İstanbul Çevre Düzeni Planı". İstanbul: 2009.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. "1/5.000 Ölçekli Zekeriyaköy ve Uskumruköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu". İstanbul.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. “*İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı*”. İstanbul: 2013.
- Karasu, Mithat Arman. “Kentsel Rant, İmar Planları ve Siyasal Yozlaşma.” *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*. Dü. Sonay Bayramoğlu Özüğurlu. Ankara: Memleket Yayınları, 2010.
- Keleş, Ruşen. *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. Dü. Bülent Eryılmaz. İstanbul: Cem Yayınevi, 2015.
- Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, 2016.
- Keyder, Çağlar. *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*. İstanbul: Metis Yayınları, 2013.
- Keyder, Çağlar. *Dünya Ekonomisi İçinde Türkiye 1923-1929*. Yurt Yayınevi.
- Mete Tunçay, Cemil Koçak, Hikmet Özdemir, Korkut Boratav, Selahattin Hilav, Murat Katoğlu ve Ayla Ödekan. *Türkiye Tarihi 4 Çağdaş Türkiye: 1908-1980*.
- Mutlu, Selcen. “Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği.” Ankara: T. C. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, 2007. Yüksek Lisans Tezi.
- Mustafa Sönmez ve Tavit Köletavitoğlu. “Kentsel Rantın Paylaşımı.” Lale Tayla. *İstanbul Konuşmaları*. İstanbul: YEM Yayınları: 2015.
- Navaro-Yaşın, Yael. “Kültür Kehanetleri: Yerelliğin Toplumsal İnşası.” Keyder, Çağlar. *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*. İstanbul: Metis Yayınları, 2013.
- Oğuz Işık, M. Melih Pınarcıoğlu. *Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği*. İstanbul: İletişim Yayınları, 2015.
- Öncü, Ayşe. “İstanbullular ve Ötekiler.” Keyder, Çağlar. *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*. İstanbul: Metis Yayınları, 2013.
- Pinon, Pierre. “Henri Prost’un Şehirciliği ve İstanbul’un Dönüşümleri.” Cana Bilsel ve Pierre Pinon. *İmparatorluk Başkentinden Cumhuriyet’in Modern Kentine; Henri Prost’un İstanbul Planlaması (1936-1951)*. İstanbul: İstanbul Araştırmaları Enstitüsü, 2010.
- Sarıyer Belediyesi. “*1/5000 Ölçekli Zekeriyaköy – Uskumruköy Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu*.” İstanbul: 2003.
- Sarıyer Belediyesi. “*1/1.000 Ölçekli Sarıyer, Uskumruköy-Zekeriyaköy Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları*”. İstanbul: 2003.
- Stokes, Martin. “Kültür Endüstrileri ve İstanbul’un Küreselleşmesi.” Keyder, Çağlar. *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*. İstanbul: Metis Yayınları, 2013.
- Şengül, Tarık. *Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar*. İstanbul: Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi, 2001.

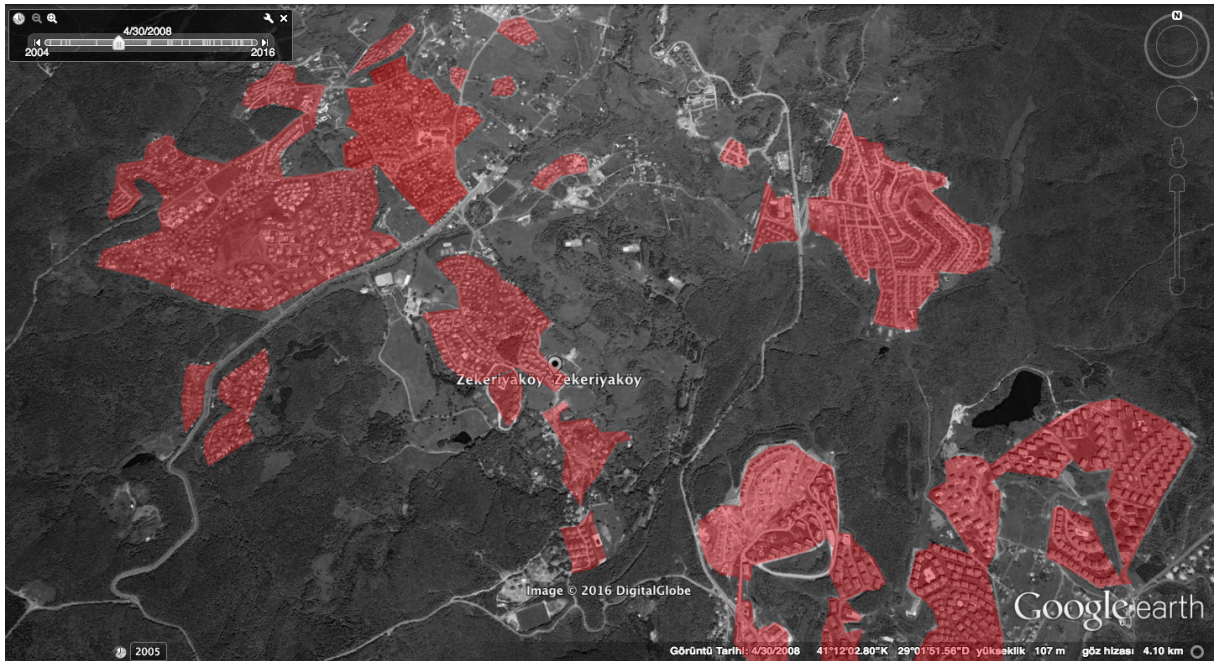
- Şinasi Aydemir, Saliha Erkonak Aydemir, Dilek Şen Beyazlı, Nermin Ökten, Ahmet Melih Öksüz, Cenap Sancar, Murat Özyaba ve Yelda Aydın Türk. *Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı*. Trabzon: Akademi Kitabevi, 2004.
- Tezel, Yahya S. *Cumhuriyet Dönemi İktisadi Tarihi (1923-1950)*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2015.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. “*İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı – 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*”. İstanbul: 2012.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. “*İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı – 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*”. İstanbul: 2013.
- Turan, Menaf. *Türkiye’de Kentsel Rant*. Ankara: Tan Kitabevi, 2009.
- URL-1 http://www.ekodialog.com/turkce_ekonomi_sozlugu.html/ Türkçe Ekonomi Sözlüğü. Erişim Tarihi: 27.05.2017.
- URL-2 <http://www.Tarihi.tdk.gov.tr/> Türk Dil Kurumu Sözlüğü. Erişim Tarihi: 28.05.2017.
- URL-3 https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tc_anayasasi.maddeler?p3=57/ Erişim Tarihi: 03.06.2017.
- URL-4 <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/zekeriyakoy> Erişim Tarihi: 30.06.2017.
- Üstünel, Prof. Dr. Besim. *Ekonominin Temelleri*. İstanbul: Dünya Yayınları, 2001.
- URL-5 <http://www.nufusu.com/il/istanbul-nufusu> Erişim Tarihi: 23.06.2017.
- URL-6 <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> Erişim Tarihi: 27.06.2017.
- URL-7 <http://emlakkulisi.com/11-soruda-dolmabahce-levazim-baltalimani-ayazagatuneli-projesi/513284> Erişim Tarihi: 22.06.2017.
- URL-8 http://zekeriyakoy.net/zk1014_02.html Erişim Tarihi: 20.06.2017.
- URL-9 <http://emlakkulisi.com/siyahkalem-koyde-teslimler-2018de/309300> Erişim Tarihi: 08.07.2017.
- URL-10 <https://www.ibb.istanbul/Investments/CatalogResult/10> Erişim Tarihi: 19.07.2017.
- URL-11 <https://www.ibb.istanbul/Investments/CatalogResult/7> Erişim Tarihi: 19.07.2017.
- URL-12 <http://www.milliyet.com.tr/ucuncu-havalimani-ne-zaman-gundem-2201725/> Erişim Tarihi: 17.07.2017.
- URL-13 <http://www.intowndergisi.com/gokturk-metro-hatti-guzergahi-belli-oldu/> Erişim Tarihi: 18.07.2017
- URL-14 http://ibb.gov.tr/tr-TR/kurumsal/Birimler/SehirPlanlamaMd/Documents/yonetici_ozeti/CDP_YONETICI_OZETI_15.06.2009.pdf Erişim Tarihi: 21.07.2017

- URL-15 <http://aksutinsaat.com.tr/cansitvilla-galeri.html#> Erişim Tarihi: 22.07.2017
- URL-16 <http://www.tuik.gov.tr/Start.do> Erişim Tarihi: 20.06.2017.
- URL-17 <http://www.iett.istanbul/> Erişim Tarihi: 17.06.2017.
- URL-18 <http://istanbulharitasi360.com/istanbul-ilce-haritasi#.WXQnhtPyhZ0> Erişim Tarihi: 19.07.2017.
- URL-19 http://ibb.gov.tr/tr-TR/kurumsal/Birimler/SehirPlanlamaMd/Documents/yonetici_ozeti/CDP_YONETICI_OZETI_15.06.2009.pdf Erişim Tarihi: 20.07.2017.
- Wallerstein, Immanuel. *Tarihsel Kapitalizm*. İstanbul: Metis Yayınları, 2012.
- Yurtsever, Hatice. “Rantın Vergilendirilmesi.” *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*. Dü. Sonay Bayramoğlu Özuğurlu. Ankara: Memleket Yayınları, 2010.
- Zürcher, Erik Jan. *Modernleşen Türkiye'nin Tarihi*. İstanbul: İletişim Yayınları, 2000.

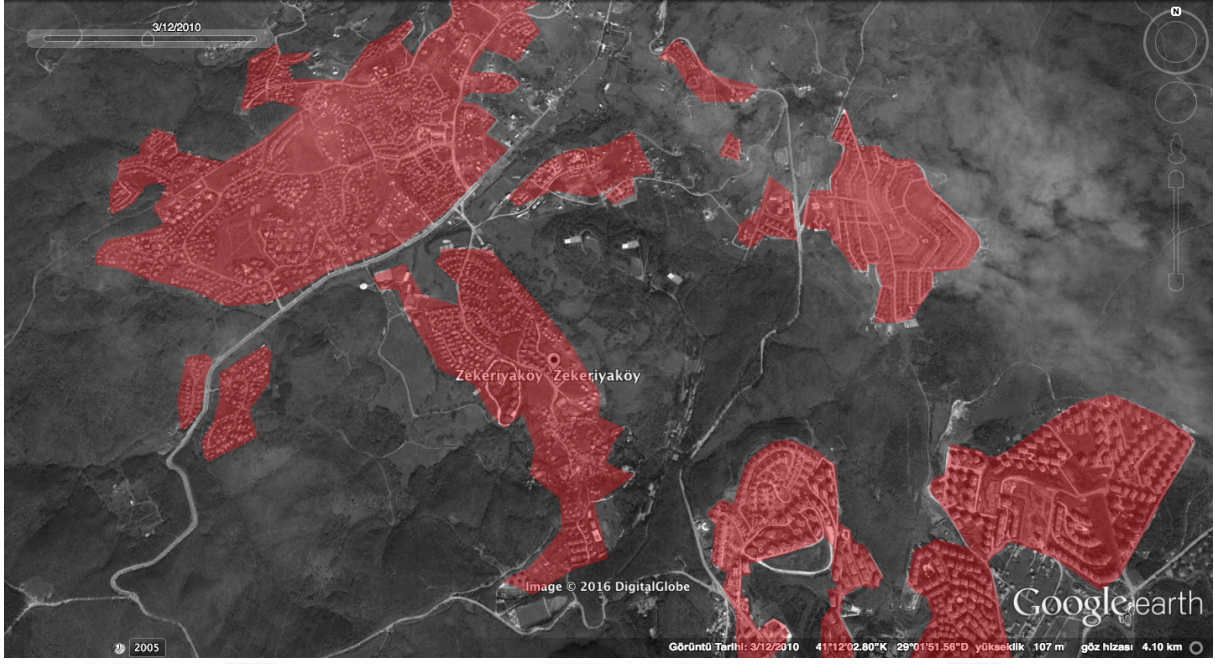
EK-1: HARİTALAR



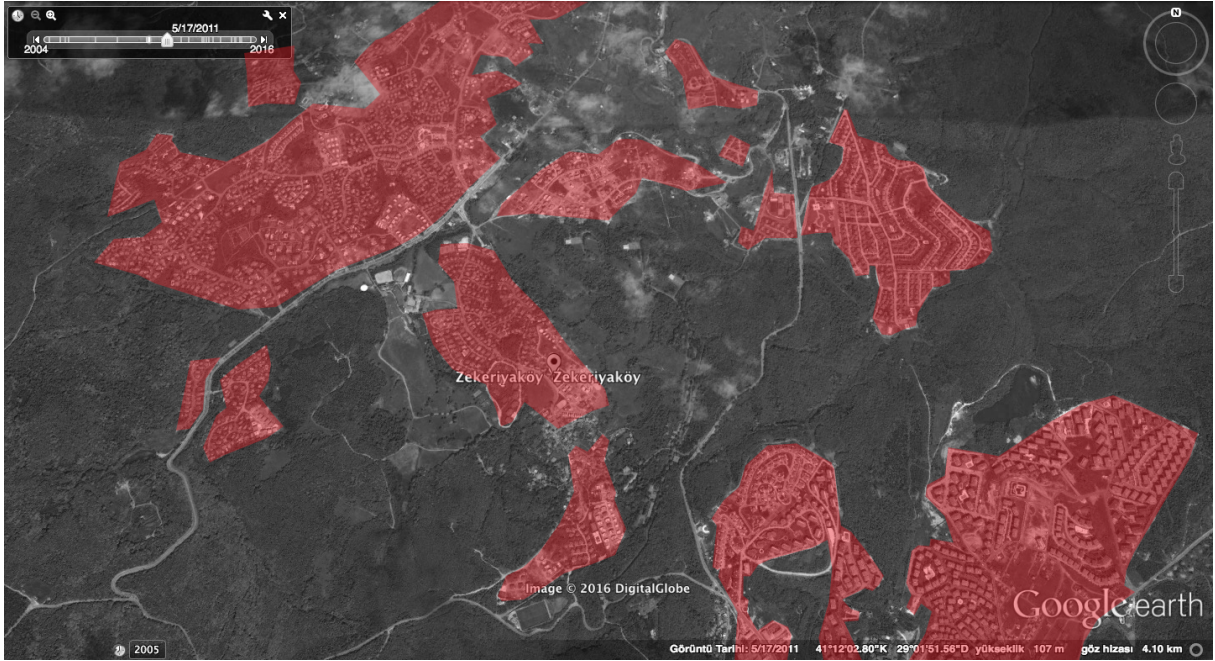
Google Earth. Zekeriya köyü 2007. Erişim Tarihi: 21.04.2017



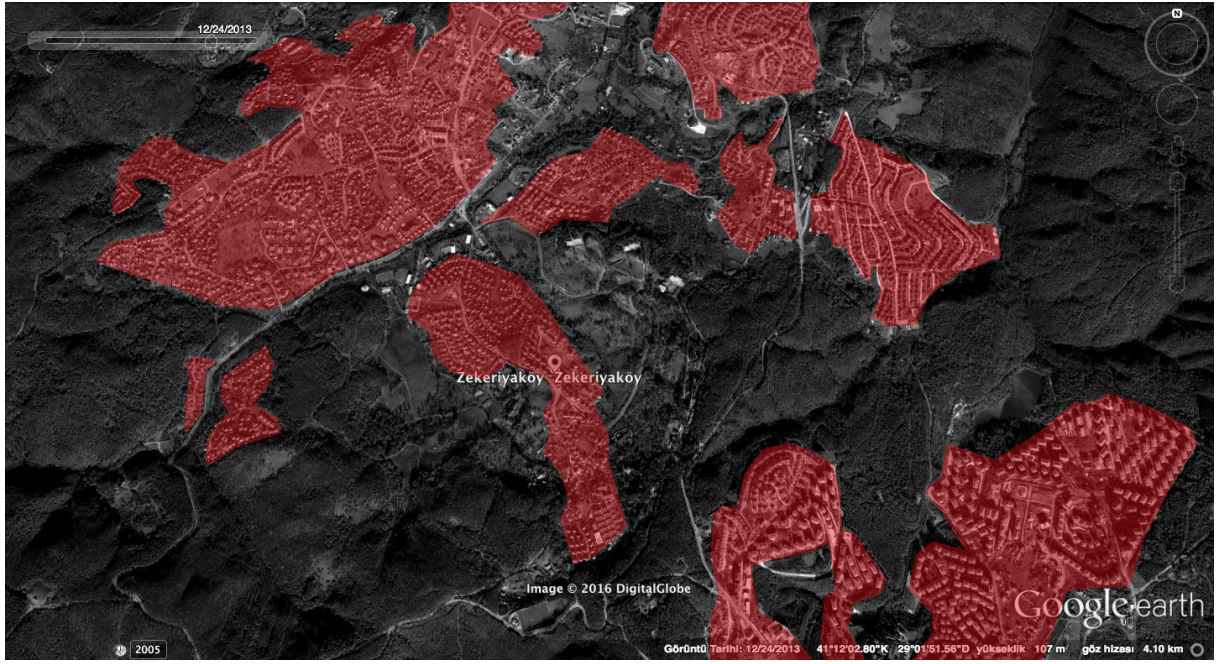
Google Earth. Zekeriya köyü 2008. Erişim Tarihi: 21.04.2017



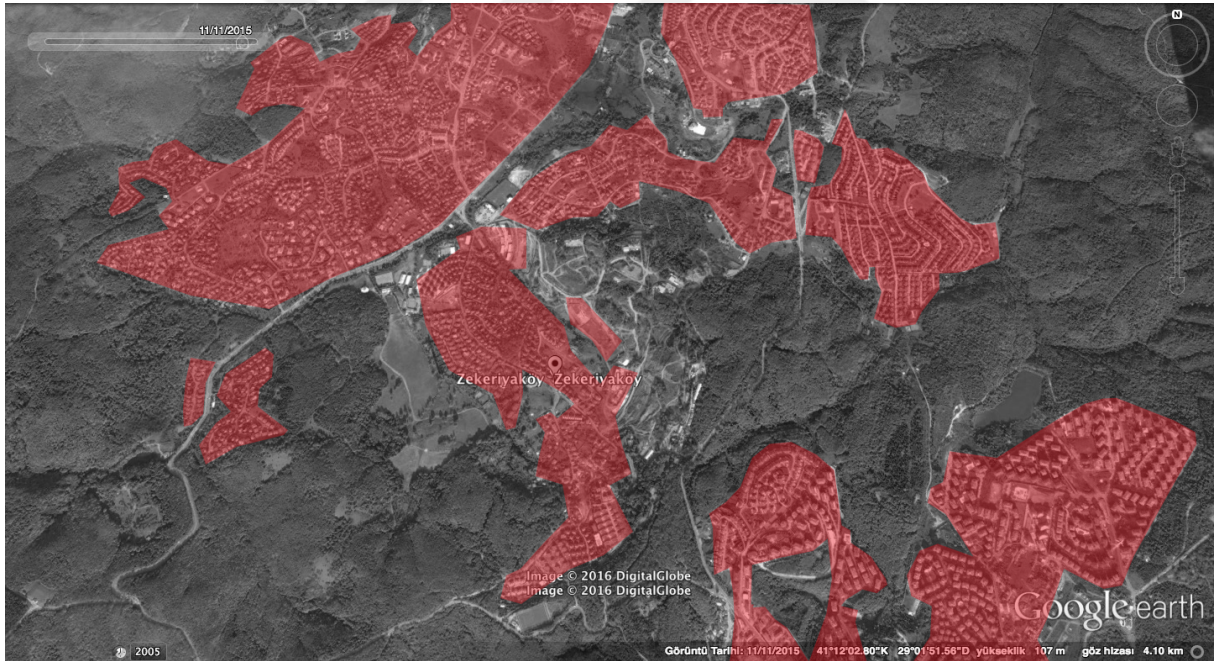
Google Earth. Zekeriya köy 2010. Erişim Tarihi: 21.04.2017



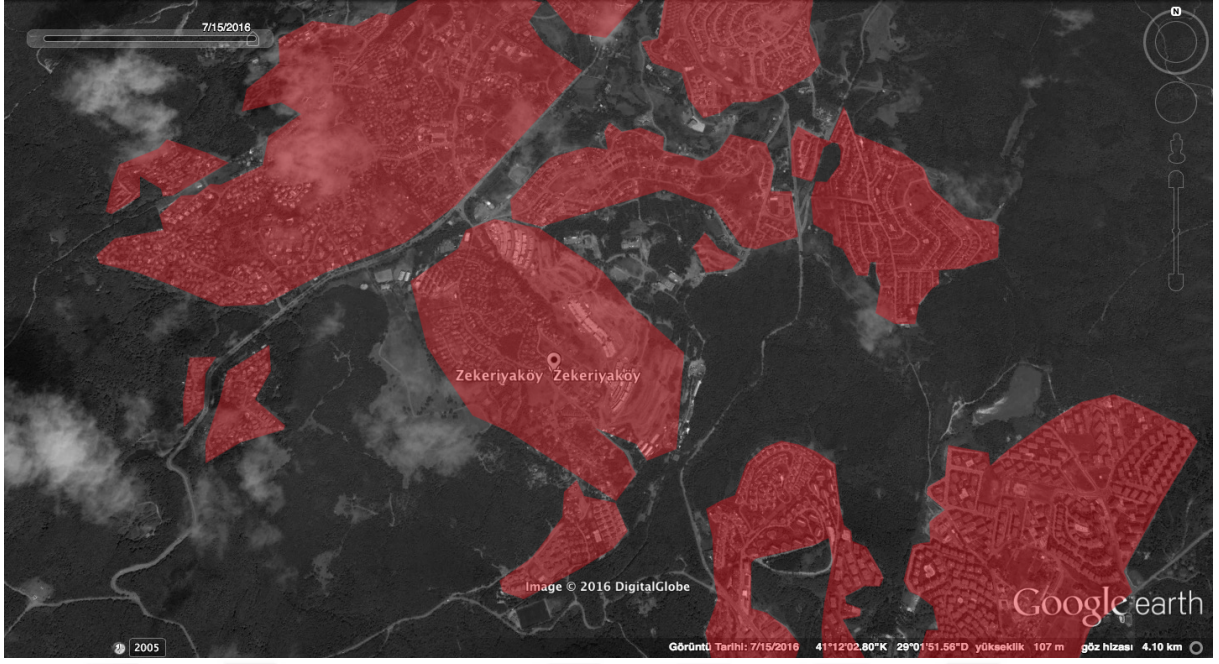
Google Earth. Zekeriya köy 2011. Erişim Tarihi: 21.04.2017



Google Earth. Zekeriya köy 2013. Erişim Tarihi: 21.04.2017



Google Earth. Zekeriya köy 2015. Erişim Tarihi: 21.04.2017



Google Earth. Zekeriya köy 2016. Erişim Tarihi: 21.04.2017

EK-2: ANKET FÖYÜ

İSTANBUL İLİ – SARIYER İLÇESİ – ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ
ZEKERİYAKÖY’DE RANT ARAŞTIRMASI
MAHALLE SAKİNLERİ SORU FORMU
2016

Merhaba. **Kentsel Planlamada Rant Etkisi: İstanbul Zekeriyaköy Örneği** başlıklı bir tez çalışması yapmaktayım. Zekeriyaköy mahallesindeki rant etkisini araştıran bu çalışma için mahalle sakinleriyle bir anket çalışması yürütmekteyim. Katkılarınız bu araştırma için çok faydalı olacaktır. Vereceğiniz bilgiler ve düşünceleriniz sadece istatistiksel olarak değerlendirilecek, hiçbir şekilde kişisel veriler paylaşılmayacaktır. Teşekkür ederim.

İLETİŞİM BİLGİLERİ TABLOSU

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------|--|
| Anket yapılan kişinin yaşı: | | Sokak adı: | |
| Anket yapılan kişinin cinsiyeti: | | Yaşadığı konutun numarası: | |
| Anketin yapıldığı tarih: | | | |

Soru 1. Zekeriyaköy mahallesine ne kadar süredir yaşıyorsunuz? (Sene olarak yazılacak)

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| Burada doğdum (Soru 4'e gidiniz) | | ... Senesinden beri (Belirtiniz...) | |
|-------------------------------------|--|--|--|

Soru 2. Zekeriyaköy'den önce nerede ikamet etmekteydiniz?

| | |
|---------|--|
| İlçe | |
| Mahalle | |

Soru 3. Bu mahallede yaşamayı tercih etme sebebiniz nedir?

| | | | |
|-------------------------|--|------------------------|--|
| | | Uygun fiyata ev/arsa | |
| Evlilik | | Ev/Semtın güzelliğleri | |
| Akrabalara yakın olmak | | Doğal afetler | |
| Hemşerilere yakın olmak | | İşyerine yakın olmak | |
| Diğer (Belirtiniz...) | | | |

Soru 4. Mesleğiniz nedir?

| |
|--|
| |
|--|

Soru 5. Hanede kaç kişi yaşıyorsunuz?

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|--|
| Yetişkin Sayısı | | Çocuk Sayısı | |
| 1-2 | | 1-2 | |
| 3-4 | | 3-4 | |
| 5-6 | | 5-6 | |
| 7-8 | | 7-8 | |
| Diğer (Belirtiniz...) | | Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 6. Aile fertlerinin tamamı çalışıyor mu?

| | |
|---|--|
| Emekliyim | |
| Yalnızca ben çalışıyorum | |
| Yalnızca eşim çalışıyor | |
| Eşim ve çocuklar çalışıyor | |
| Ben ve eşim çalışıyoruz | |
| Ben, eşim ve aile büyükleri çalışıyoruz | |
| Ben, eşim, aile büyükleri ve çocuklar çalışıyoruz | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 7. Hanenizin aylık geliri aşağıdaki aralıklardan hangisinde yer almaktadır?

| | | | |
|-----------|--|-------------|--|
| 0-1300 | | 8001-10000 | |
| 1301-3000 | | 10001-15000 | |
| 3001-5000 | | 15001 + | |
| 5001-8000 | | | |

Soru 8. Aracınız var mı?

| | | | |
|------|--|-------|--|
| Evet | | Hayır | |
|------|--|-------|--|

Soru 9. Zekeriyaköy'e ulaşımı nasıl sağlıyorsunuz?

| | |
|-----------------------|--|
| Minibüs | |
| Otobüs | |
| Kendi aracım | |
| Taksi | |
| Site servisi | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 10. Zekeriyaköy dışında size ait olan bir gayrimenkul (ev/arsa gibi) var mı?

| | | | |
|-----|--|-----------------------------------|--|
| Var | | Yok (<i>Soru 12'ye gidiniz</i>) | |
| | | | |

Soru 11. Bu gayrimenkul nerededir?

| | |
|---------|--|
| İl | |
| İlçe | |
| Mahalle | |

Soru 12. Komşularınızla görüşebiliyor musunuz?

| | | | |
|------|--|------------------------------------|--|
| Evet | | Hayır (<i>Soru 14'e gidiniz</i>) | |
|------|--|------------------------------------|--|

Soru 13. Komşularınızla genellikle nerede görüşmeyi tercih ediyorsunuz?

| | | | |
|---------------------|--|-------------------------------|--|
| Birbirimizin evinde | | Sokakta/ Kapı önünde | |
| Avluda / bahçede | | Çarşıdaki cafe/ restoranlarda | |
| Kahvede | | Mahalledeki parklarda | |
| Camide | | Diğer (Belirtiniz...) | |
| Meydanda | | | |

Soru 14. Oturduğunuz evi hangi yolla edindiniz?

| | |
|--|--|
| Ben inşa ettim/ettirdim | |
| Bir kişiden / bir kurumdan satın aldım | |
| Ailemden miras kaldı | |
| Arsa bana aitti kat karşılığı anlaştım | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 15. Oturmakta olduğunuz ev ve mahalleden memnuniyet durumunuzu aşağıdaki kriterlere göre değerlendirebilir misiniz?

| | Memnunum | Memnun Değilim | Memnun Olmama Nedeni |
|---|----------|----------------|----------------------|
| Evin Kalitesi | | | |
| Mahallenin Kalitesi | | | |
| Mahallenin Güvenliği | | | |
| Komşuluk İlişkileri | | | |
| Ulaşım | | | |
| Belediye Hizmetleri (Çöp, Kış çalışmaları vb.) | | | |
| Parklar / çocuk oyun alanları/ yeşil alanlar | | | |
| Diğer (Belirtiniz...) | | | |

Soru 16. Aşağıdaki projelerin Zekeriyaköy’deki yaşamı etkilemekte olduğunu düşünüyor musunuz?

| | 3. Köprü | 3. Havalimanı | Büyük Konut Projeleri |
|----------------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| Evet | | | |
| Hayır | | | |
| Fikrim yok (<i>Anket Sonu</i>) | | | |

Soru 17. 3. Havaalanı ve 3. Köprü projelerinden ilk nasıl haberdar oldunuz?

| | |
|---|--|
| Komşularımdan duydum | |
| TV, Gazete gibi yayın organlarından | |
| Zekeriyaköy Mahallesi’ne ait internet sitesinden öğrendim | |
| Sarıyer Belediyesi’ne ait internet sitesinden öğrendim | |
| Sosyal medyadan öğrendim | |
| Bir siyasi partinin mitinginde öğrendim | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 18. Büyük konut projelerinden nasıl haberdar oluyorsunuz?

| | |
|--|--|
| Komşularımdan duyuyorum | |
| TV, Gazete gibi yayın organlarından | |
| Zekeriyaköy Mahallesi’ne ait internet sitesinden öğreniyorum | |
| Sarıyer Belediyesi’ne ait internet sitesinden öğreniyorum | |
| Sosyal medyadan takip ediyorum | |
| Posta kutuma bırakılan broşürlerden öğreniyorum | |
| Emlakçılardan öğreniyorum | |
| İnternette yer alan emlak sitelerinden öğreniyorum | |
| Büyük inşaat şirketlerinin internet sitelerinden öğreniyorum | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |

Soru 19. Sayılan projelerin Zekeriyaköy'deki yaşamı ne yönde etkilediğini düşünürsünüz? Sizce bu değişim olumlu mudur, olumsuz mudur?

| | 3. Köprü | | 3. Havalimanı | | Büyük Konut Projeleri | |
|---|----------|---------|---------------|---------|-----------------------|---------|
| | olumlu | olumsuz | olumlu | olumsuz | olumlu | olumsuz |
| Nüfus artışı | | | | | | |
| Trafik yoğunluğu | | | | | | |
| Mülkiyette değer artışı | | | | | | |
| Hava kirliliği | | | | | | |
| Ormanların yok edilmesi | | | | | | |
| Kentleşme baskısının toprak işçisine zarar vermesi | | | | | | |
| Yaşayan toplumsal kitlelerin değişmesi (daha varlıklı bir kesimin bölgeye yerleşmesi) | | | | | | |
| Bölgenin daha ulaşılabilir hale gelmesi | | | | | | |
| Diğer (belirtiniz..) | | | | | | |
| Fikrim yok | | | | | | |

Soru 20. Sayılan projelerin Zekeriyaköy'e olası etkileri nedeniyle, mülkünüz ya da yaşam biçiminizle ilgili bir değişikliğe gitmeyi düşünür müsünüz?

| | | | |
|------|--|-----------------------------|--|
| Evet | | Hayır (<i>Anket Sonu</i>) | |
|------|--|-----------------------------|--|

Soru 21. Bu değişikliğin içeriği nedir? (birden fazla seçenek işaretlenebilir)

| | |
|--|--|
| Zekeriyay'deki mülkümü değeri artınca satmayı düşünebilirim. | |
| Zekeriyay'deki mülkümü değeri artınca kiraya vermeyi düşünebilirim. | |
| Zekeriyay'de değerleneceğine kanaat getirdiğim bir daire/ev/arsa satın almayı düşünebilirim (Zekeriyay'e yatırım yapabilirim). | |
| Ortaya çıkabilecek trafik yoğunluğu nedeniyle Zekeriyay'den taşınmayı düşünebilirim. | |
| Ortaya çıkabilecek hava kirliliği nedeniyle Zekeriyay'den taşınmayı düşünebilirim. | |
| Nüfus artışı nedeniyle Zekeriyay'den taşınmayı düşünebilirim. | |
| Sosyal kitle değişirse Zekeriyay'den taşınmayı düşünebilirim. | |
| Diğer (Belirtiniz...) | |



EK-3: MÜLAKAT SORULARI

MİMAR BORA DENİZ MÜLAKAT SORULARI (22.05.2017)

1. Bildiğim kadarıyla çok uzun zamandır Zekeriyaköy ve çevresinde çalışıyorsunuz. Bu proje teklifleri size getirildiğinde tasarım aşamalarında nelere dikkat ediyorsunuz?
2. Tasarımlarınızda bölgedeki diğer projelerin etkileri oluyor mu? Oluyorsa hangi yönleriyle oluyor?
3. Sizce büyük inşaat firmalarının bu bölgeyi tercih etmelerinin sebepleri nelerdir?
4. Zekeriyaköy bölgesini ve bu bölgedeki değişimi nasıl değerlendiriyorsunuz?
5. Sizce Sarıyer Belediyesi'nin hazırladığı mevzuat bu bölge için yeterli mi, değiştirilmesi gereken hususlar var mı? Bir mimar olarak bölgeye baktığınızda mevzuata nasıl müdahale ederdiniz?
6. Zekeriyaköy'de uzun zamandır gözlemlenen gelişmeler düşünüldüğünde sizce 10 sene sonra burayı neler bekliyor?
7. Siz bu bölgede yaşamayı düşünür müydünüz? Düşünürseniz nedenini basit bir şekilde anlatabilir misiniz?

İNANLAR HOLDING YÖNETİM KURULU BAŞKANI Sn. SERDAR İNAN SORULAR
(15.06.2016)

1. Feriköy, Levent, Halkalı, Kartal gibi merkezi noktalarda projeleriniz varken, Esenyurt'ta 1, Zekeriyaköy'de ise kimisi tamamlanmış, kimisi hala devam etmekte olan 6 projeniz daha var. Öncelikle neden Zekeriyaköy?
2. Sizce bu bölgeye ilgi ne zaman başladı, sizin bu bölgeye ilginiz ne zaman başladı?
3. Sizce Zekeriyaköy'deki değişimin ortaya çıkma sürecinde mevzuatın kolaylaştırıcı/zorlaştırıcı etkileri neler olmuştur?
4. Bu bölgede tamamlanmış ilk projeniz Terrace Bahçe projesi. Bana biraz Terrace Bahçe'nin çıkış noktasından bahsedebilir misiniz?
5. Diğer projeleriniz Terrace Bahçe'yi mi, bölgedeki gündem yaratan gelişmeleri mi takip ettiler?
6. Çalıştığınız mimarlar Ahmet Alataş, Talha Haksever, Adnan Kazmaoğlu gibi sektörün tanınmış isimleri. Özellikle böyle isimleri seçmenizin sebepleri nelerdir?
7. Zekeriyaköy'de uzun zamandır gözlemlenen gelişmeler düşünüldüğünde sizce 10 sene sonra burayı neler bekliyor?

MİMAR AHMET ALATAŞ SORULAR (23.05.2017)

1. Bildiğim kadarıyla Zekeriyaköy'de size ait iki konut projesi var. Bu proje teklifleri size getirildiğinde tasarım aşamalarında nelere dikkat ettiniz?
2. Tasarımınızda bölgedeki diğer projelerin etkileri oldu mu? Olduysa ne yönde oldu?
3. Sizce büyük inşaat firmalarının sizin gibi sektörde adı duyulmuş isimleri tercih etmelerinin sebepleri nelerdir?
4. Zekeriyaköy bölgesini ve bu bölgedeki değişimi nasıl değerlendiriyorsunuz?
5. Sizce Sarıyer Belediyesi'nin hazırladığı mevzuat bu bölge için yeterli mi, değiştirilmesi gereken hususlar var mı? Bir mimar olarak bölgeye baktığınızda mevzuata nasıl müdahale ederdiniz?
6. Zekeriyaköy'de uzun zamandır gözlemlenen gelişmeler düşünüldüğünde sizce 10 sene sonra burayı neler bekliyor?
7. Siz bu bölgede yaşamayı düşünür müydünüz?

SARIYER BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRÜ MAHMUT ALİ KAYA SORULAR (23.05.2017)

1. Zekeriyaköy bölgesinde 20 seneyi aşkın bir süre önce başlayan ve hala devam etmekte olan bir gelişim süreci gözlemliyoruz. Sizce bu gelişmeler ilk nasıl başladı ve gerisinin gelmesine neler sebep oldu? Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde çalışan bir yetkili olarak siz bu değişimi nasıl değerlendiriyorsunuz?
2. Zekeriyaköy'ün bu değişimin odağı olmasındaki etkin faktörler nelerdir?
3. Alandaki değişimle ilgili burada yaşayan halktan nasıl tepkiler alıyorsunuz?
4. Bölgede başlayan ve devam eden projelerde kurum olarak dikkat ettiğiniz hususlar nelerdir?
5. Projeler değerlendirilirken kendi içlerinde mevzuata uygun olup olmadıklarına ve tasarım yaklaşımlarına mı bakılıyor yoksa projenin bir üst ölçekte bölgeye olan uyumu da değerlendiriliyor mu? Kentsel tasarım bağlamındaki kriterlere de dikkat ediliyor mu?
6. Müelliflerden gelen proje tekliflerinin yaklaşık olarak ne kadarı onaylanıyor?
7. Büyük ölçekli projelerde Bakanlık (TOKİ) ve Büyükşehir Belediyesi, Sarıyer Belediyesi'nden görüş alıyor mu? Süreç nasıl işliyor?
8. Zekeriyaköy'de uzun zamandır gözlemlenen gelişmeler düşünüldüğünde sizce 10 sene sonra burayı neler bekliyor?

ZEKERİYAKÖY EMLAK DANIŞMANLARI SORULAR

PORTAKAL EMLAK ZEKERİYAKÖY: Doruk Demir (22.06.2017)

PASKA GAYRİMENKUL: Selim Akyıldız (22.06.2017)

İDOL EMLAK: Enis Boeno (22.06.2017)

1. Ne kadar süredir Zekeriyaköy'de emlakçılık yapıyorsunuz?
2. Zekeriyaköy dışında portfolyonuzda hangi mahalleler ya da ilçeler bulunuyor?
3. Zekeriyaköy'ü diğer ilçe veya mahallelerle kıyasladığımızda yatırım değeri açısından skalanın neresinde yer alıyor?
4. Zekeriyaköy'ü diğer ilçe veya mahallelerle kıyasladığımızda buraya olan talep skalanın neresinde yer alıyor?
5. Zekeriyaköy'ü diğer ilçe veya mahallelerle kıyasladığımızda buradaki emlak fiyatları (satılık veya kiralık) skalanın neresinde yer alıyor?
6. Zekeriyaköy'deki en pahalı gayrimenkul nerede, hangi sitede yer alıyor? Fiyatı satılık/kiralık ne kadar?
7. Zekeriyaköy'deki en ucuz/uygun gayrimenkul nerede, hangi sitede yer alıyor? Fiyatı satılık/kiralık ne kadar?
8. Siz burada çalışmaya başladığımızdan beri emlak fiyatları nasıl, ne oranda değişti?
9. Büyük kamu yatırımları sonucunda alandaki gayrimenkul değişimini finansal bağlamda nasıl değerlendiriyorsunuz?
10. Sizce 10 sene sonra Zekeriyaköy'deki emlak piyasasını neler bekliyor?