

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEYDANA GELEN GAYRİMENKUL
RANTI İÇİNDE KAMU PAYININ ARTTIRILMASI**

Fatma Gözde KÖSEOĞLU

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEYDANA GELEN GAYRİMENKUL RANTI İÇİNDE KAMU PAYININ ARTTIRILMASI

Fatma Gözde KÖSEOĞLU

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Kentsel dönüşüm sürecinde oluşan rantın kamuya aktarılması; ranttan herkesin faydalanabilmesi ve kentlerde sosyal ve mekansal adaletin sağlanması açısından önem taşımaktadır. Dönüşüm projeleri ile büyük oranda arazi rantı yaratılmakta, ancak sürecin maliyeti kamuya aktarmakta ve oluşturduğu rant ise belirli aktörler arasında paylaşılmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm sürecinde oluşan rantın kamuya aktarılması için teorik analiz ve örnek proje incelemesine dayalı olarak bir model ortaya konulmuştur. Araştırmanın saha çalışması için seçilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında planlama ve proje geliştirme sürecine ilişkin idari verileri ile dört farklı katılımcı grubu ile anket ve derinlemesine görüşme sonuçlarına dayalı olarak model geliştirme çalışması yapılmış ve uygulama araçları ve başarı olanakları tartışılmıştır. Proje alanında arazi değeri artışının analizi, meydana gelen rant içinde planlama süreci ile sermaye yatırım sürecinin katkısı, dönüşüm sürecinde rol oynayan aktörlerin kazanımları ve yaratılan rant algısının incelenmesine dayalı olarak kentsel rantı meydana getiren mekanizma ve paylaşım süreci ortaya konulmuştur. Araştırma kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin ekonomik etkilerinin yanısıra sosyal etkileri de irdelenmiş ve bu amaçla; dönüşüm sürecinde yaşanan sosyo-ekonomik değişim, geçiş sürecini tanımlayan toplumsal çatışma ve belirsizlik, memnuniyeti belirleyen temel faktör ve memnuniyet/mağduriyet denklemi, hak sahiplerinin değersizleşme algısı ve aşamalı güven kaybı tartışılmıştır. Buna ilave olarak soylulaştırma, eski ve yeni Fikirtepelilerin soylulaştırma algısı, kent içi göç hareketinin yönü ve niteliği incelenmiştir. Diğer yandan, kentsel arazi rantının yaratılması, realize edilmesi ve aktarılması süreçlerine netlik kazandırılması için; kentsel dönüşüm sürecini rant paylaşım savaşına dönüştüren aktörlerin ranta yönelik tutumları ortaya konulmuştur. Alan çalışmasının bulguları; rantın oluşum mekanizmasına ve paylaşım sürecine ilişkin sonuçlar, bölgede yaşanan sosyal çatışmaya ve soylulaştırma sürecinin neden olduğu sosyal etkilerin değerlendirilmesine olanak sağlayan sonuçlar ve aktörlerin rant ile kurdukları ilişki biçimlerinin değerlendirildiği üç ayrı grupta sınıflandırılmıştır. Son aşamada, beklenti zinciri tanımlanmış ve dönüşüm sürecinde açığa çıkan rant içinden kamuya aktarılan payın arttırılmasına odaklanan model önerisi geliştirilmiş ve bu çerçevede gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının kentsel büyüme, dönüşüm ve koruma süreçlerinde üstleneceği rollerin önemi vurgulanmıştır.

Şubat 2020, 448 sayfa

Anahtar Kelimeler: Farklılık rantı, kentsel arazi rantı, kentsel dönüşüm, kentsel rant paylaşımı, rant farkı, rant kollama ve soylulaştırma.

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

INCREASING PUBLIC SHARE IN REAL ESTATE ECONOMIC RENTS GENERATED BY URBAN TRANSFORMATION PROCESSES

Fatma Güzde KÖSEOĞLU

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Transferring the rent generated from urban transformation projects to the public is of importance for everyone in terms of ensuring social and spatial justice in cities. With transformation projects, considerable amounts of real estate rent are generated; however, the cost of the process is incurred by the public whereas the resulting rent is shared by certain actors. In this study, a model was put forward based on theoretical analysis and case study analysis in order to show how the rent generated during the urban transformation process can be transferred to the public. Field study was carried out in one of the urban transformation projects of Istanbul, namely Fikirtepe Urban Transformation Project. The study data consisted of administrative data regarding the planning and project development process as well questionnaires and in-depth interviews conducted with four different participant groups. The model was built on the findings from these data sources, and implementation tools and success chances were discussed. The mechanism leading to the urban rent and the sharing process were described by analysing the increase in real estate value in the project area, the contribution of the planning process and the capital investment process to the resulting rent, the gains of the actors involved in the transformation process, and the perception of generated rent. Besides economic effects of the urban transformation process, the study has also explored the social implications of the process. For this purpose; the socio-economic change experienced in the transformation process, social conflict and uncertainty characterizing the transition process, the basic factor that determines satisfaction and the acuity and realisation of satisfaction/suffering, right holders' perception of reduction of their importance in the process, and the gradual loss of trust were discussed. In addition, gentrification, the perception of gentrification of the old and new residents of Fikirtepe, and the direction and nature of the urban migration movement were examined. Apart from these, in order to clarify the processes of creating, realizing and transferring urban land rent, it was attempted to depict the attitudes of the actors who transform the urban transformation process into a rent-sharing war. The findings of the field study were discussed in three separate groups as the findings concerning the formation mechanism of rent and the sharing process, the findings that enable the evaluation of the social effects caused by the social conflict and gentrification process in the region, and the types of relationship of actors with rent. Finally, the chain of expectations was defined and a model was proposed to increase the public share of rent emerging from the transformation process. In light of the foregoing, emphasis was placed onto the role to be played by real estate development and management experts in urban growth, transformation and conservation processes.

February 2020, 448 pages

Key Words: differential rent, gentrification, rent gap, rent-seeking, urban land rent, urban regeneration, urban rent sharing

TEŞEKKÜR

Doktora çalışmam süresince beni sabır, anlayış ve özveriyle yönlendiren, sadece akademik anlamdaki donanımıyla değil aynı zamanda insani nitelikleriyle de yanımda olduğunu her zaman hissettiren, tüm yoğunluğuna rağmen bana zaman ayıran, desteğini yaşadığım sürece unutmayacağım çok kıymetli danışmanım Sayın Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ'e en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmasına değerli katkılar sağlayan Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, Sayın Prof. Dr. Tanyel ÖZELÇİ ECERAL'a ve Sayın Prof. Dr. Burcu ÖZÜDURU'ya, araştırma sürecine katkılarından dolayı sevgili dostum Sayın A. Cihat ÖZDEMİR'e, manevi desteklerini ömrüm boyunca hatırlayacağım sevgili dostlarım Sayın Gülcan ve Süleyman BURHAN'a, alan çalışmasının gerçekleştirildiği zor şartlarda teknik ve insani desteğini esirgemeyen Sayın Savaş GÖÇGEN'e, dönüşüm sürecine ilişkin sağlıklı verilere ulaşmama olanak sağlayan Sayın Kutlan FINDIK'a, geriye kalan herşey için ve hayatımda var oldukları için çok sevdiğim aileme, dostlarıma ve bunu hiçbir zaman okuyamayacak olan biricik dedeme çok teşekkür ederim.

Fatma Gözde KÖSEOĞLU

Ankara, Şubat 2020

"Perihan'ın içini yiyen, onu dünyaya küstüren bir şey daha vardı. Doğduğu ev! Bu evin bulunduğu mahalle çehre değiştiriyor, fakat bu ev eski kara cephesiyle onların arkasında dikilip duruyordu. Mahalle modernleşmişti. Küçük fakat zarif evler, betondan yapılmış geniş pencereci, içleri modern konforlu binalar, yangın yerinde bir bir yükseliyorlardı. Hali vakti yerinde bütün insanlar bu yeni evlerde oturuyorlardı."

Aksaray'dan Bir Perihan-Suat DERVİŞ

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	iv
SİMGELER DİZİNİ	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ	x
ÇİZELGELER DİZİNİ	xii
1. GİRİŞ	1
1.1 Hipotez ve Araştırma Soruları.....	1
1.2 Temel Kuram ve Kaynaklar	4
1.3 Çalışmanın Kapsamı.....	8
2. KURAMSAL VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE	11
2.1 Literatürde Değer Kuramı	11
2.1.1 Değişim değeri üzerine temellenen Emek - Değer Kuramı	12
2.1.1.1 Klasik değer kuramı	12
2.1.1.2 Marx'ın değer kuramı	15
2.1.2 Kullanım değeri üzerine temellenen fayda- değer kuramı ile neoklasik değer kuramı	17
2.1.3 Değer kuramı çerçevesinde (kentsel) arazi değeri	19
2.2 Arazi Rantı ve Değişen Anlamı	21
2.2.1 Klasik rant yaklaşımı	24
2.2.1.1 Farklılık rantı	24
2.2.1.2 Mutlak rant ve tekel rantı	27
2.2.1.3 Rant benzeri (Quasi rant).....	27
2.2.2 Mekansal ekonomi yaklaşımı	29
2.2.2.1 Johann Henreich von Thünen'in izole kenti.....	29
2.2.2.2 Alfred Weber'in kuramı.....	30
2.2.2.3 Kentlerin etki alanına dayanan model	31
2.2.2.4 Merkezi yerler kuramı.....	32
2.2.2.5 Alan kullanımında ortak merkezli bölgeler ve önerilen rant kuramı	35
2.2.2.6 Konut yerleşiminde mekan dengesine dayanan model.....	37

2.2.3 Rant farkı.....	38
2.2.4 Kentsel arazi rantı.....	40
2.2.4.1 Rant arama	41
2.2.4.2 Kentsel arazi rantının nasıl oluştuğunun açıklanması	42
2.2.4.3 Kentsel arazi rantının neden oluştuğunun açıklanması	50
2.2.5 Kentsel arazi rantının vergilendirilmesi	55
2.2.5.1 Dünyada gayrimenkul değer artışının vergilendirilmesi.....	56
2.2.5.2 Türk Vergi Sistemi'nde gayrimenkullere uygulanan vergiler	58
2.2.5.3 Türk Vergi Sistemi'nde gayrimenkul değer artışının vergilendirilmesi.....	59
2.2.5.4 İmar Kanunu'nda yapılan değişikliğin getirdiği rant vergisi	60
2.3 Kentsel Dönüşüm ve Rantı Yaratın Yapı.....	62
2.3.1 Küreselleşme, kentsel politikalar ve sermaye üçgeninde kentsel dönüşüm....	68
2.3.2 Türkiye'de dönüşümün kavramsal, mekansal ve yasal değişimi	74
2.3.2.1 Kentsel dönüşüme uzanan süreçte kentsel mekanın yaşadığı dönüşüm	76
2.3.2.2 Kentsel dönüşüme uzanan süreçte Türkiye'de yasal düzenlemeler	90
2.3.3 Kentsel dönüşümle sistematik olarak yaratılan kentsel arazi rantı	96
2.3.3.1 Kentsel arazide kamu eliyle yaratılan Farklılık Rantı I.....	97
2.3.3.2 Kentsel arazide sermaye yatırımıyla yaratılan Farklılık Rantı II.....	99
2.3.3.3 Soylulaştırma	102
3. ALAN ÇALIŞMASININ METODOLOJİSİ VE İNCELENEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINA YÖNELİK TEMEL VERİLER	106
3.1 Araştırma Yöntemi ve Veri Analizi.....	106
3.1.1 Evren ve örneklem seçimi.....	107
3.1.2 Verilerin yorumlanması	125
3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'na Yönelik Bilgi ve Analizler	129
3.2.1 Kadıköy ve Fikirtepe'nin tarihçesi	130
3.2.2 Konum ve erişilebilirlik	136
3.2.3 Sosyal yapı	139
3.2.4 Kentsel fonksiyonların dağılımı	145
3.2.5 Mülkiyet yapısı ve yapılaşma	147
3.2.6 Bina analizleri.....	154
3.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında Yasal Süreç ve Plan Kararları..	155
3.3.1 Tarihsel süreçte dönüşüm projesi uygulama alanına ilişkin plan kararları	155

3.3.1.1 09.03.2005 tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı.....	160
3.3.1.2 22.02.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.....	163
3.3.1.3 02.08.2013 tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	165
3.3.1.4 Plan kararlarının değerlendirilmesi.....	168
3.3.2 Kentsel Dönüşüm Alanındaki projelerin inşaat ruhsatları.....	169
3.3.3 Yıllara göre emlak vergisine esas birim rayiç bedellerin plan kararları ile karşılaştırılması.....	171
4. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINDA YAPILAN SAHA ÇALIŞMASININ BULGULARI VE TARTIŞMA.....	175
4.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında Rantın Oluşum Mekanizması, Sürecin Aktörlerince Paylaşımı ve Rant Yanılsaması	175
4.1.1 Fikirtepe’de arazi değeri artış seyrinin karakteristiği	176
4.1.1.1 Kırılma noktası; arazi değerinde imar hakkı artışı ile doğru orantılı gerçekleşen ilk sıçrama	185
4.1.1.2 İkinci sıçrama; sermaye yatırım sürecinde meydana gelen arazi değeri artışı.....	189
4.1.1.3 İmar hakkı artışının ve sermaye yatırımının arazi değeri içindeki katkısı ...	197
4.1.2 Rantın oluşum mekanizması ve bileşenleri.....	202
4.1.2.1 İnşaat alanı paylaşımı	203
4.1.2.2 İmar hakkı artışı öncesi; 2010 yılında yapılı taşınmaz değeri	211
4.1.2.3 İmar hakkı artışı sonrası; 2011 yılında potansiyel değer ile aktüel değer .	215
4.1.2.4 Sermaye yatırımının başladığı noktada taşınmaz değeri	220
4.1.2.5 2016 yılında tamamlanmış olan yapılı taşınmazın değeri	223
4.1.3 Rantın bileşenleri; oluşan taşınmaz rantı içinde imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının katkısının değerlendirilmesi.....	235
4.1.4 Meydana gelen rantın sürecin aktörlerince paylaşımı	244
4.1.5 Rant yanılsaması	250
4.1.5.1 Kamu eliyle yaratılan rant yanılsaması	251
4.1.5.2 Gayrimenkul piyasasının yarattığı rant yanılsaması.....	257
4.1.6 Değerlendirme	266
4.2 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal Etkileri.....	272
4.2.1 Kentsel dönüşüm süreci öncesinde bölgenin sosyal yapısı	273
4.2.2 Değişim süreci: toplumsal çatışma, belirsizlik ve güvensizlik.....	295

4.2.3 Memnuniyet ve mağduriyet denklemi.....	318
4.2.4 Soylulaştırma	334
4.2.4.1 Kentsel dönüşüm alanındaki sosyo-ekonomik değişim	335
4.2.4.2 Fikirtepe'nin yeni sahiplerinin soylulaştırmaya bakışı	342
4.2.4.3 Fikirtepe'nin eski sahiplerinin soylulaştırmaya bakışı.....	346
4.2.4.4 Çıkış noktası Fikirtepe olan kent içi göçün yönü ve niteliği.....	349
4.2.4.5 Değerlendirme	359
4.3 Kentsel Rant ile Kurulan İlişki Biçimleri	362
4.3.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde yasa koyucunun rolü	362
4.3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde geliştiricinin rolü.....	363
4.3.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde hak sahibinin rolü.....	365
4.3.4 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde yatırımcının rolü	367
4.3.5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde manipülatörlerin rolü.....	367
4.3.6 Değerlendirme	370
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEYDANA GELEN GAYRİMENKUL RANTI İÇİNDEN KAMUYA AKTARILAN PAYIN ARTTIRILMASI İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ: BEKLENTİ ZİNCİRİNİN KIRILMASI.....	372
5.1 Modelin Bileşenleri ve Üretken Kamusal Alanların Tanımlanması	372
5.2 Beklenti Zincirinin Tanımlanması	377
5.3 Beklenti Zincirinin Üretken Kamusal Alanlar ile Kırılması	379
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	381
KAYNAKLAR	396
EKLER.....	409
EK 1- Fikirtepe Mahallesi Islah İmar Planı	410
EK 2- 2011 Tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı	413
EK 3- 2013 Tarihli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı	424
EK 4- 2013 Tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı	426
EK 5- 1. Grup Katılımcılara Yöneltilen Anket Formu	438
EK 6- 2. Grup Katılımcılara Yöneltilen Soru Formu	442
EK 7- 3.Grup Katılımcılara Yöneltilen Anket Formu	443
EK 8- 4. Grup Katılımcılara Yöneltilen Anket Formu	445
ÖZGEÇMİŞ.....	447

SİMGELER DİZİNİ

E	Emsal Değeri
H max	Maksimum Yükseklik
KAKS	Kat Alanı Katsayısı
m	Metre
m ²	Metrekare
m ³	Metreküp
TAKS	Taban Alanı Katsayısı

Kısaltmalar

A.B.D	Amerika Birleşik Devletleri
BPA	Tevhide Konu Parsellerin Brüt Alanları
DAK	Değer Artışı Kazancı
EDA	Emsale Dahil Alan
EHEA	Emsal Hesabına Esas Alan
ha	Hektar
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KKİS	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
m.	Metre
m ²	Metrekare
M.Ö	Milattan Önce
RICS	Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors)
TEM	Trans European Motorway
TİA	Toplam İnşaat Alanı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Yİ-ÜFE	Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Arazilerin getiri değeri	25
Şekil 2.2 Önerilen rant kuramında arazi rantı	35
Şekil 2.3 Ortak merkezli bölgeler kuramında arazi rantı	36
Şekil 2.4 Rant farkı	39
Şekil 2.5 Kentsel arazi rantı artışı	46
Şekil 3.1 Fikirtepe'nin Kadıköy içerisindeki konumu	136
Şekil 3.2 Fikirtepe'nin kent içerisinde konumu	138
Şekil 3.3 Fikirtepe'nin ulaşım bağlantıları ve erişilebilirlik	139
Şekil 3.4 Bölgede onaylanmış ıslah imar planları.....	156
Şekil 3.5 16.04.1998 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planı .	157
Şekil 3.6 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı	158
Şekil 3.7 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Fikirtepe Bölgesi	159
Şekil 3.8 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif I.....	161
Şekil 3.9 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif II	162
Şekil 3.10 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif III	162
Şekil 4.1 Sermaye yatırımının farklı aşamalarında birim arazi değeri artışı (TL/m ²)....	196
Şekil 4.2 Kentsel dönüşüm alanında 2014 yılı arazi değerinin bileşenleri	200
Şekil 4.3 Kentsel dönüşüm alanında 2016 yılındaki arazi değerinin bileşenleri	201
Şekil 4.4 Sermaye yatırımdan kaynaklı meydana gelen değer bileşenleri.....	201
Şekil 4.5 Örnek proje alanının kentsel dönüşüm süreci öncesindeki yasal durumu	206
Şekil 4.6 Örnek proje alanının mimari projesinde yer alan vaziyet planı	207
Şekil 4.7 Kentsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe'de parsel bazında KAKS değerleri ...	214
Şekil 4.8 Kentsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe'de parsel bazında kat adetleri	217
Şekil 4.9 Kentsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe'de parsel bazında TAKS değerleri ...	218
Şekil 4.10 İnşaat maliyetleri baz alınarak elde edilen yapıli taşınmaz değerinin bileşenleri	236
Şekil 4.11 Piyasa verileri baz alınarak elde edilen yapıli taşınmaz değerinin bileşenleri	240
Şekil 4.12 Arsa değerinde meydana gelen rantın bileşenleri	242

Şekil 4.13 Sermaye yatırımı kaynaklanan toplam taşınmaz rantının bileşenleri	242
Şekil 4.14 Köhnemiş yapıların değeri göz ardı edilirse proje alanında meydana gelen toplam taşınmaz rantının aktörlerce paylaşımı.....	248
Şekil 4.15 Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınırsa proje alanında meydana gelen toplam taşınmaz rantının aktörlerce paylaşımı.....	249
Şekil 4.16 Arazi Değeri, Rant ve Beklenti Zinciri	272
Şekil 4.17 Fikirtepeden ayrılan nüfusun yoğun olarak yerleştiği mahalleler.....	351
Şekil 4.18 Fikirtepeden ayrılan nüfusun mahalelere göre dağılımı	352
Şekil 4.19 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun yoğun olarak kümелendiği bölgeler.....	354
Şekil 4.20 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun merkez sınırını belirlediği varsayılan kuşağa göre dağılımı	356
Şekil 4.21 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun birincil ve ikincil kuşağa göre dağılımı.....	357

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Saha çalışması kapsamında görüşülen katılımcı grupları	125
Çizelge 3.2 Saha çalışması kapsamında yöneltilen soru konuları.....	126
Çizelge 3.3 Yıllara göre İstanbul İli nüfusunun Türkiye Nüfusu içindeki Oranı.....	140
Çizelge 3.4 Kadıköy İlçesi Mahalleleri'nin nüfus yoğunluğu değerleri	141
Çizelge 3.5 Proje alanında riskli alan ilanı öncesinde yoğunluk değerleri	142
Çizelge 3.6 Planlama alanının riskli alan ilanı öncesindebrüt ve net nüfus yoğunluğu...	142
Çizelge 3.7 Kadıköy İlçesine bağlı mahallelerde hane halkı büyüklüğü	143
Çizelge 3.8 Fikirtepe ve çevresinde riskli alan ilanı öncesinde hane halkı büyüklükleri ..	143
Çizelge 3.9 Kadıköy merkezinden D-100 Karayolu'na uzanan planlama bölgesi içinde hane halkının oturduğu konutun türü.....	144
Çizelge 3.10 Kadıköy İlçesinde Mahalle Bazında Konut Büyüklükleri	145
Çizelge 3.11 Fikirtepe proje alanında riskli alan ilanı öncesinde kentsel fonksiyonların dağılımı	146
Çizelge 3.12 Kadıköy İlçesimahallelerinin ortalama parsel büyüklüğü	148
Çizelge 3.13 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel büyüklükleri	148
Çizelge 3.14 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel derinlikleri	149
Çizelge 3.15 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel cepheleri	150
Çizelge 3.16 Kadıköy ilçesi mahalle bazında TAKS değerleri.....	151
Çizelge 3.17 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi TAKS değerleri.....	152
Çizelge 3.18 Kadıköy İlçesinde mahalle bazında KAKS değerleri	152
Çizelge 3.19 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi KAKS değerleri	153
Çizelge 3.20 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi mülkiyet durumu.....	154
Çizelge 3.21 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi bina duumu	154
Çizelge 3.22 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi bina yapı cinsleri.....	155
Çizelge 3.23 Kentsel Dönüşüm Alanı'na yönelik uygulama imar planı kararları	168
Çizelge 3.24 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde düzenlenen ilk inşaat ruhsatları .	170
Çizelge 3. 25 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında yıllara göre arsa rayiç bedelleri (TL/m ²)	173
Çizelge 4.1 Anket verilere göre yıllık arazi birim değerleri (TL/m ²)	186
Çizelge 4.2 Anket verilere göre 2011-2016 yılları arasında arazi birim değerleri (TL/m ²)	191
Çizelge 4.3 Öncü projelerin farklı sermaye yatırım aşamalarında arazi değeri (TL/m ²)	193

Çizelge 4.4 Sermaye yatırımının farklı aşamalarında arazi değerleri (TL/m ²)	195
Çizelge 4.5 Öncü proje alanlarında yıllara göre arazi değerleri (TL/m ²).....	197
Çizelge 4.6 Arazi değerini oluşturan bileşenlerin analizi	199
Çizelge 4.7 Örnek proeje alanında TAKS, KAKS ve TİA	209
Çizelge 4.8 Örnek proje alanında konutalanı ve satılabilir-kiralanabilir alanlar (m ²) ..	209
Çizelge 4.9 Hak sahiplerinin KKİS karşılığında elde edecekleri inşaat alanı (m ²).....	210
Çizelge 4.10 Paydaşların inşaat alanı paylaşım oranları	211
Çizelge 4.11 Örnek proje alanında inşaat alanı dağılımı	224
Çizelge 4. 12 Örnek projenin kullanım türleri ve birim inşaat maliyeti	224
Çizelge 4.13 Örnek projede 2016'da gerçekleşen satışlara esas taşınmaz değerleri (m ²)	227
Çizelge 4.14 Projenin farklı aşamalarında imar hakkı dikkate alınmayarak tepit edilen arazi değeri artışının analizi (TL)	235
Çizelge 4.15 Projenin farklı aşamalarında imar hakkı dikkate alınarak tepit edilen taşınmaz değeri artışının analizi	238
Çizelge 4.16 Arsa değerinin yükselmesi sonucu açığa çıkan rant	241
Çizelge 4.17 Toplam yapıli taşınmaz değerinde meydana gelen rant.....	244
Çizelge 4.18 Örnek proje alanında hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınmazsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı	245
Çizelge 4.19 Örnek proje alanında hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınırsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı.....	245
Çizelge 4.20 Örnek proje alanında geliştirici şirketin elde ettiği taşınmaz rantı	247
Çizelge 4.21 Örnek proje alanında yatırım yapmayı seçenlerin elde ettiği taşınmaz rantı.....	247
Çizelge 4.22 Köhnemiş yapıların değeri göz ardı edilirse örnek proje alanında meydana gelen rantın paydaşlarca bölüşümü	248
Çizelge 4.23 Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınırsa örnek proje alanında meydana gelen rantın paydaşlarca bölüşümü	249
Çizelge 4.24 Örnek proje alanının çevresinde 2011'de gerçekleşmiş taşınmaz satışları .	252
Çizelge 4.25 Örnek proje alanının çevresinde emsal teşkil edebilecek taşınmazların 2011 yılında gerçekleşmiş satış değerleri.....	252
Çizelge 4.26 Meydana gelen rant fazlasının analizi.....	253
Çizelge 4.27 Mevcut durumda geliştirici karı.....	255
Çizelge 4.28 Çevresiyle uyumlu ve zemin katların ticarete ayrıldığı bir plan yapılması durumunda geliştirici karı	256
Çizelge 4.29 Çevresiyle uyumlu ve taşınmazların tamamının konut kullanımına ayrıldığı bir plan yapılması durumunda geliştirici karı	256

Çizelge 4.30 Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecini ifade etmek için vermiş oldukları puanlar.....	262
Çizelge 4.31 Yatırımcıların Fikirtepe'yi seçme nedenlerine vermiş oldukları puanlar....	263
Çizelge 4.32 Kırsal ve Kentsel Arazilerde Oluşan Farklılık Rantının Karşılaştırılması .	269
Çizelge 4.33 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgelere göre dağılımı.....	273
Çizelge 4.34 Memleketi Karadeniz Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı	274
Çizelge 4.35 Memleketi İç Anadolu Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı	275
Çizelge 4.36 Memleketi Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı	275
Çizelge 4.37 Hak sahibi ve kullanıcıların il bazında memleketlerine göre dağılımı	276
Çizelge 4.38 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de ikamet etmeye başlama yıllarına göre dağılımı.....	277
Çizelge 4.39 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe'de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı	278
Çizelge 4.40 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye ve Fikirtepe'de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı	279
Çizelge 4.41 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikametlerine göre dağılımı	280
Çizelge 4.42 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de doğma durumlarına göre dağılımı	280
Çizelge 4.43 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikamet yerlerinin niteliğine göre dağılımı	281
Çizelge 4.44 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikametgahlarının niteliğine göre dağılımı.....	281
Çizelge 4.45 İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen Hak sahibi ve kullanıcıların, önceki ikametgahlarının bulunduğu yakaya göre dağılımı	282
Çizelge 4.46 İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen hak sahibi ve kullanıcıların, önceki ikametgahlarına göre dağılımı.....	283
Çizelge 4.47 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe'de doğma durumuna göre dağılımı	284
Çizelge 4.48 Fikirtepe doğumlu olmayan hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'ye nereden geldiklerine göre dağılımı.....	285
Çizelge 4.49 Fikirtepe doğumlu olan hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine göre dağılımı.....	286

Çizelge 4.50 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de doğma durumlarının doğum tarihlerine göre dağılımı	287
Çizelge 4.51 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de ikamet ettikleri taşınmazı hangi sınıflarla kullandıklarına göre dağılımı	288
Çizelge 4.52 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yılın taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı.....	289
Çizelge 4.53 Kiracıların Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı ..	290
Çizelge 4.54 Katılımcı memleketlerinin taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı	290
Çizelge 4.55 Kiracı olan hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine göre dağılımı ...	291
Çizelge 4.56 İkamet edilen taşınmazın tapu durumlarına göre dağılım.....	292
Çizelge 4.57 Hak sahibi ve kullanıcıların sahip oldukları taşınmazdaki hissedar sayısına göre dağılımı.....	293
Çizelge 4.58 Tapu sahibi hak sahiplerinin mülkiyeti elde ediş şekillerine göre dağılımı.....	293
Çizelge 4.59 Hak sahibi ve kullanıcıların dönüşüm süreci öncesinde sahip oldukları dairenin büyüklüğüne göre dağılımı.....	293
Çizelge 4.60 Hak sahibi ve kullanıcıların hane halkı sayılarına göre dağılımı.....	294
Çizelge 4.61 Hak sahibi ve kullanıcıların eğitim durumlarına göre dağılımı	294
Çizelge 4.62 Hak sahibi ve kullanıcıların mimariyi projeyi inceleme durumlarına göre dağılımı.....	297
Çizelge 4.63 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı.....	298
Çizelge 4.64 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı	298
Çizelge 4.65 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı.....	299
Çizelge 4.66 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı	300
Çizelge 4.67 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı.....	300
Çizelge 4.68 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı.....	302
Çizelge 4.69 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının ikamet edilen taşınmazı kullanma türüne göre dağılımı	304

Çizelge 4.70 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı	305
Çizelge 4.71 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı	305
Çizelge 4.72 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı	306
Çizelge 4.73 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı	306
Çizelge 4.74 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının taşınmazı değerlendirme tiplerine göre dağılımı.....	307
Çizelge 4.75 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının taşınmazı değerlendirme tiplerine göre dağılımı.....	308
Çizelge 4.76 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı.....	309
Çizelge 4.77 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı.....	310
Çizelge 4.78 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı	311
Çizelge 4.79 Hak sahibi ve kullanıcıların diğer Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarına göre dağılımı.....	312
Çizelge 4.80 Hak sahiplerinin diğer Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarına göre dağılımı.....	312
Çizelge 4.81 Hak sahiplerinin Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı.....	313
Çizelge 4.82 Hak sahibi ve kullanıcılar içinde Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünenlerin, müteahhit şirketin tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilme inançlarına göre dağılımı.....	314
Çizelge 4.83 Hak sahibi ve kullanıcılar içinde Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünenlerin, yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilme inançlarına göre dağılımı....	315

Çizelge 4.84 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının ikamet edilen taşınmazdaki kullanıcıyı türüne göre dağılımı	315
Çizelge 4.85 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı	319
Çizelge 4.86 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı.....	319
Çizelge 4.87 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, müteahhit şirket tarafından kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı.....	321
Çizelge 4.88 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı.....	323
Çizelge 4.89 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı	324
Çizelge 4.90 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin süreç sonrası Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı	325
Çizelge 4.91 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin süreç sonrası Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı.....	325
Çizelge 4.92 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı	327
Çizelge 4.93 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı.....	328
Çizelge 4.94 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri daire büyüklüğüne göre dağılımı	329
Çizelge 4.95 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri dairenin aileleri için yeterli büyüklükte olup olmamasına göre dağılımı	329
Çizelge 4.96 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri taşınmazı değerlendirme biçimlerine göre dağılımı.....	330
Çizelge 4.97 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından memnuniyetlerinin, kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı.....	331
Çizelge 4.98 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin doğum tarihlerine göre dağılımı	333

Çizelge 4.99 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından memnuniyetlerinin doğum tarihlerine göre dağılımı.....	334
Çizelge 4.100 Hak sahibi ve kullanıcıların kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı	335
Çizelge 4.101 Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı.....	336
Çizelge 4.102 Hak sahiplerinin proje sonrasında elde edilecek dairenin büyüklüklerine göre dağılımı.....	336
Çizelge 4.103 Hak sahiplerinin yaşamak istedikleri konut büyüklüklerine göre dağılım.....	337
Çizelge 4.104 Hak sahiplerinin projeden sonra sahip olacakları taşınmazın aileleri için yeterli büyüklükte olup olmadığına göre dağılımı	337
Çizelge 4.105 Hak sahiplerinin projeden sonra sahip olacakları taşınmazı değerlendirme durumlarına göre dağılımı	338
Çizelge 4.106 Hak sahibi ve kullanıcıların eğitim durumlarına göre dağılımı	338
Çizelge 4.107 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların eğitim durumlarına göre dağılımı ..	339
Çizelge 4.108 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların meslek sınıflarına göre dağılımı	339
Çizelge 4.109 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların halihazırdaki ikametgahlarına göre dağılımı.....	340
Çizelge 4.110 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların aylık hane halkı gelirine göre dağılımı.....	340
Çizelge 4.111 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların satın alınan daire fiyatlarına göre dağılımı.....	341
Çizelge 4.112 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların taşınmazı kullanım amaçlarına göre dağılımı.....	341
Çizelge 4.113 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların satın alınan daire tipine göre dağılımı.....	342
Çizelge 4.114 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların komşularının eğitim seviyelerinin yüksek olmasına verdikleri öneme göre dağılımı.....	343
Çizelge 4.115 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların Fikirtepe’de hak sahiplerinin eğitim düzeyleri hakkındaki düşüncelerine göre dağılımı	343
Çizelge 4.116 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların ailesinin güvenli bir ortamda yaşamasına verdiği öneme göre dağılımı	344
Çizelge 4.117 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların Fikirtepe’de hak sahipleri ile birlikte yaşamının güvenli olup olmadığı hakkındaki düşüncelerine göre dağılımı.....	344
Çizelge 4.118 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların yan komşusunun Fikirtepe’de hak sahibi bir aile olmasına ilişkin düşüncelerine göre dağılımı	345

Çizelge 4.119 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların çocuklarının Fikirtepelili ailelerin çocuklarıyla vakit geçirmesine yönelik düşüncelerine göre dağılım	345
Çizelge 4.120 Katılımcıların Fikirtepelili hak sahipleriyle aynı sosyal donatıları ve yaşam alanlarını paylaşmayı değerlendirmelerine göre dağılımı	346
Çizelge 4.121 Hak sahibi ve kullanıcıların kentsel dönüşümü ifade etmek için yaptıkları puanlama	347
Çizelge 4.122 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine dönmeye ilişkin düşüncelerine göre dağılımı	349
Çizelge 4.123 Fikirtepe'yi terkeden hak sahibi ve kullanıcıların yerleştikleri mahalleler	350
Çizelge 4.124 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun yoğun olarak yerleştiği ilçeler	352
Çizelge 4.125 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Maltepe İlçesi'nde yerleştiği mahalleler ...	353
Çizelge 4.126 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Ataşehir İlçesi'nde yerleştiği mahalleler ...	353
Çizelge 4.127 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Ümraniye İlçesi'nde yerleştiği mahalleler .	354
Çizelge 4.128 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun varış noktasının merkez sınırını belirlediği varsayılan kuşağa göre dağılımı	355
Çizelge 4.129 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun varış noktasının TEM'in çizdiği ikincil kuşağa göre dağılımı	356

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm; bir taraftan kentleri daha yaşanır mekanlara dönüştürme kaygısı taşıırken bir taraftan kentsel arazi rantının adaletsiz paylaşımına sahne olmakta ve mekansal ayrışmayı körüklemektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin odağında kentsel arazi rantı ve bu rantın bölüşülmesi yer almaktadır. Meydana gelen rantın kentsel arsayı üreten ya da yapılaşma hakkına yönelik değişikliği yapan kamu kuruluşuna aktarılması gerekirken (Tekeli 1992), kamusal kaynaklar arazi sahibi olan kişilere, geliştiricilere ve manipölatörlere bırakılmaktadır. Meydana gelen büyük boyutlardaki arazi rantının paylaşılma biçimi; kentsel dönüşüm süreçlerini çözümsüzlüğe sürüklemekte, rant kavgalarına sebebiyet vermekte ve genel olarak soylulaştırılmış mekanlar üretilmesi ile sonuçlanmış bulunmaktadır. Kentsel mekanda sosyal ve mekansal adaletin sağlanması ve mekansal ayrışmanın önüne geçilebilmesi için kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantının kamuya aktarılmasına odaklanan müdahale biçimleri geliştirilmesi önem taşımaktadır.

1.1 Hipotez ve Araştırma Soruları

Belirtilen gereklilikten hareketle çalışmanın temel amacı ve hedefleri belirlenmiş olup, hipotez ve araştırma soruları tespit edilmiştir. Bu kapsamda çalışmanın ana hipotezi; “Kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantı kamuya aktarılabilir” şeklinde belirlenmiştir.

Kırsal arazilerde arazinin konum ve verimliliği Farklılık Rantı’nın “Farklılık Rantı I” olarak adlandırılan birinci türünü (Ricardo 1817), araziye sermaye yatırımı ise Farklılık Rantı II olarak adlandırılan ikinci türünü (Marx 1894) meydana getirmektedir. Planlama aracıyla ayrıcalıklı imar hakları yaratılması sonucunda geliştirici açısından arazinin “verimliliği” artmaktadır. Diğer yandan kentsel arazinin konum avantajı kentsel arazide rant oluşumu sağlamaktadır. Kırsal arazilere benzer şekilde; kentsel arazide sermaye yatırımı da değer artışıyla sonuçlanmakta, sermaye yatırımının vücut bulmuş hali olan yapının inşa edilmesi yapıyı taşınmazın piyasa değerini büyük oranda arttırmaktadır. Bu bakış açısıyla değerlendirildiğinde farklılık rantı kuramının kentsel arazilere

uyarlanabileceği ve kentsel rantın kaynaklarına göre bileşenlerine ayrılabilceği görölmektedir.

Rant farkı kuramı kent parçasında gerçek değeri ile potansiyel değeri arasındaki farka dayanmaktadır. Kuramda potansiyel değeri olarak ifade edilen; ekonomik değeri yitirmiş ve köhnemiş dokunun en iyi ve en verimli kullanım biçimine kavuştuğu zamanki değeri olmaktadır. Bu yapılar sürecin sonunda yeniden değeri kazandığında potansiyel değeri gerçek değeri dönüşmektedir (Smith 1979). Öte yandan Harvey (2003) ise, beklenti ve rant arasındaki ilişkiyi açıklarken; rantın, gelecek hakkındaki beklentilerin de gözönünde bulundurulmasıyla belirlendiğini ifade etmektedir. Bu sebeple piyasa değeri, mevcut kullanım değerlerinden çok gelecekteki olası gelişmenin değeri yansıtmaktadırlar.¹ Bu açıklamalar, kentsel rantın gerçek değeri dönüşene dek beklentilerin yarattığı bir yanılsama olduğunu düşündürmektedir.

Harvey'e (2003) göre; sermaye rant alanlarını göçmen ve yoksullardan arındırmak ve dönüştürmek için tekrar tekrar harekete geçmektedir. Kurtuluş'a göre ise (2006); kentsel dönüşüm projeleri bütün dünyada meşrulaştırıcı söylemlerden hareketle hayata geçirilen rant odaklı projelere dönüşmekte, kentli nüfusu dışlayan anlayış eski yaşam alanlarını varsıl grupların kullanımına açmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında büyük miktarda arazi rantı meydana gelmesi durumunda mekansal ayrışmanın kaçınılmaz olduğu anlaşılmaktadır.

Belirtilen bütün açıklamalar çerçevesinde çalışmanın alt hipotezleri aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir:

1. Kırsal araziler için ortaya atılan Farklılık Rantı Kuramı kentsel arazilere uygulanabilir ve kentsel farklılık rantı kaynaklarına göre bileşenlerine ayrılabilir.

¹ Değerleme alanında kullanılan "hope value" değeri ölçütü ile belirsizliklerin giderilmesi ve yeni koşulların oluşması sonucunda taşınmazın gelecekte daha değerli olma olasılığını dikkate alan değeri göstergesi ifade edilmekte ve bu nedenle piyasa değeri gelecekteki olasılığın değeri yansıtmaktadır (Tanrıvermiş 2017).

2. Kentsel rant, gerçek değere dönüşene kadar beklentilerin yarattığı bir yanılsamadır.
3. Kentsel dönüşüm alanlarında ayrıcalıklı imar hakları tanınması toplumsal çatışma ve mülkiyetin el değiştirmesi ile sonuçlanır.

Ana hipotez ile alt hipotezlerin geçerliliğini ortaya koymaya yönelik olarak; meydana gelen kentsel arazi rantının kaynaklarının tespit edilmesi, söz konusu rant içinde planlama süreci ve sermaye yatırımının katkısının açıklanabilmesi, meydana gelen arazi rantının farklılık rantının türlerine göre bileşenlerine ayrılabilmesi ve yaratılan değer hangi aktörler tarafından nasıl paylaşıldığının açıklanabilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca oluşan rantın gerçekliğinin sorgulanması, arazi değeri artışını meydana getiren süreçlerin yakından incelenmesi önem taşımaktadır. Öte yandan kentsel dönüşüm alanlarında tanınan ayrıcalıklı imar haklarının toplumsal çatışma ve mülkiyet değişimine sebep olduğu sonucunu ortaya koyabilmek için; dönüşümün sosyal etkilerinin tartışılması, sürecin başat aktörleri olan hak sahiplerinin beklentilerinin ne düzeyde karşılandığı, memnuniyetleri ve süreci algılayış biçimlerinin değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

Açıklanan kapsamda hipotezin geçerliliğini ortaya koymaya yönelik belirlenen araştırma soruları aşağıda sıralanmaktadır:

1. Kentsel arazi rantının bileşenleri nelerdir?
2. Kentsel arazide oluşan rant içinde bileşenlerin katkısı ne kadardır?
3. İmar hakkı, arazi değeri, rant ve yapılmaz taşınmaz değeri arasında nasıl bir ilişki vardır?
4. Kentsel dönüşüm sürecinde oluşan arazi rantının paydaşları kimlerdir?
5. Paydaşlar kentsel dönüşüm sürecinde oluşan arazi rantını nasıl paylaşırlar?
6. Arazi rantı ne zaman gerçek değere dönüşür?
7. Arazi değeri artışının temel sebebi nedir?
8. Kentsel dönüşüm süreçlerinin sosyal yapıya etkileri nelerdir?

9. Kentsel dönüşüm süreçlerinde memnuniyet ve mağduriyet arasında nasıl bir ilişki vardır?
10. Kentsel dönüşüm süreçlerini çözümsüzlüğe sürükleyen unsurlar nelerdir?
11. Kentsel dönüşüm süreçlerinde hak sahiplerinin beklentileri nelerdir?
12. Kentsel dönüşüm sürecinde paydaşların yaşanan mülkiyet değişimine yönelik düşünceleri nelerdir?
13. Kentsel dönüşüm alanından ayrılan nüfus nasıl hareket etmektedir?
14. Kentsel rantın oluşum ve bölüşüm sürecinde aktörlerin rolleri nedir?

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen saha çalışmasından elde edilen veriler; araştırma sorularının yanıtlanmasını, ana hipotez ve alt hipotezlerin doğruluğunun sınanmasını sağlayacaktır. Bu çalışmanın sonucunda kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantının kamuya aktarılması için bir model önerisi geliştirilmesi amaçlamaktadır. Yol gösterici kuram ve kaynakların özetlenmesi, çalışmanın dayandığı kavramsal çerçevesinin daha anlaşılır olmasını sağlayacaktır. Kuram ve kaynak özetlerinin sunduğu bu kavramsal çerçeve; çalışmanın yol haritasının kurgulanmasına da rehberlik edecektir.

1.2 Temel Kuram ve Kaynaklar

Rant kavramını açıklamaya yönelik tüm ekonomik yaklaşımların odağında “merkez” kavramı yer almaktadır. Çalışma kapsamında incelenen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı, Kadıköy’e yakınlığı nedeniyle kuramlarda yer alan “merkeze yakınlığın” sağladığı konum avantajını arazi değeri içinde barındırmaktadır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı’na yönelik hazırlanan çalışmaya altlık teşkil etmesi amacıyla; değer kavramı, rant kuramları ve kentsel dönüşüm kavramına yönelik yayın ve kaynaklar taranmış olup, öncelikle çalışmanın şekillenmesinde yol gösterici olan kuramsal temellere ardından yol haritasının kurgulanmasına dayanak teşkil eden kaynaklara ana hatlarıyla yer yerilmiştir.

Ricardo (1817), araziler arasındaki getiri farkını Diferansiyel Rant Kuramı ile açıklamakta ve bu getiri farkını diferansiyel rant yani farklılık rantı olarak adlandırmaktadır. Fiyat en yüksek maliyetle yetiştirilen ürüne bağlı olarak belirlenecek, pazara yakın ve verimli yani düşük maliyetli arazilere sahip olanlar daha çok getiri elde edecektir. Ancak denge durumundaki birim fiyatlar marjinal arazilerdeki birim fiyatlara göre oluştuğu için, yüksek verimli arazilerde getiri oranları da yüksek olacaktır. Ricardo, üretimde azalan verimlerin geçerli olduğu ve tam rekabet şartlarında her bir ürün için tek bir fiyat oluşacağı varsayımı ile hareket ederek; hiçbir arazinin kendiliğinden getiri sağlamayacağını ve getirinin nedeninin araziler arasındaki verimlilik farkı olduğunu öne sürmektedir. Arazi verimi ise, çeşitli iklim koşullarına ve topoğrafik koşullara bağlı olarak araziler arasında farklılaşmaktadır (Kılıçarslan 2010, Ertürk ve Sam 2011, Kazgan 2012, Dinler 2014).

Marx, Farklılık Rantı Kuramını bir adım öteye taşıyarak arazinin konum ve verimlilik özelliklerinin yanı sıra araziye sermaye yatırılmasının da rant ile sonuçlanacağını ifade etmiştir. Marx, Ricardo'nun açıkladığı getiriye Farklılık Rantı I olarak isimlendirmiş olup, suni gübre kullanımı, çalışma yöntemlerinin iyileştirilmesine yönelik harcamalar, modern teknoloji kullanımı gibi biçimlerde araziye sermaye yatırılması neticesinde elde edilen getiriye Farklılık Rantı II olarak adlandırmıştır. Ricardo'nun kuramında en yüksek maliyetin meydana geldiği arazilerde rant elde edilmesi mümkün değil iken, Marx en kötü şartlara sahip arazilerde dahi sermaye yatırımının arttırılmasıyla rant elde edilebileceğini ifade etmiştir (Marx 1894, Kazgan 2012).

Alansal ekonominin kurucusu olan Thünen, mekanı ekonomik olarak analiz ettiği kuramında (1826); arazi verimi ve taşıma alternatiflerinin her yerde aynı olmasına karşın, arazi kullanımının birimlerin sahip oldukları konum ve getiri farklılıklarına göre değiştiği ifade edilmiştir. İzole Edilmiş Kent Modeli olarak adlandırılan modelde; her faaliyet için arazi rantı, taşıma maliyetleri ile tasarrufa eşit olmakta ve tüketim merkezine yakın olan arazilerde taşıma maliyetleri nispeten az olduğu için bir konum rantı meydana gelmektedir (Thünen 1969).

Muth'un konut yerleşiminde merkez dengesi modeli (1969), merkezden uzaklaştıkça ulaşım maliyetlerinin artmasına karşın konut edinme maliyetinin azaldığını varsaymakta olup, toplam faydanın maksimize edilmesini açıklamayı amaçlamaktadır. Marjinal ulaşım maliyeti ve marjinal konut edinme maliyetine dayanan modele göre; tüketiciler konut edinim maliyetindeki azalmayla birlikte bir tasarruf elde etmekte ve böylece konutun maliyetindeki azalma marjinal tasarrufu sağlamaktadır (Harvey 2003, Turan 2009, Ertürk ve Sam 2011).

Tekeli (1990, 1991, 1992, 2010), bir arazi parçasında değer artışının kamu kaynaklarının kullanımıyla gerçekleşmekte olduğunu ancak kentsel rantın arazi parçasını elinde bulundurana kaldığını aktarmaktadır. Arazi değeri, sahibinin en ufak katkısı olmaksızın ve kamusal kararlar neticesinde artmaktadır. Tekeli; rantta sahip olması meşru sayılabilecek aktörün, değer artışını üreten kamu kuruluşu olması gerektiğini vurgulamaktadır. Öte yandan kentsel arazinin birincil işlevini aşması ile kentsel arazi bir spekülasyon aracına, planlar ise rant üretim sürecini meşrulaştıran birer araca dönüşmektedir.

Kılıçarslan (2010); kamunun, bir kişilik rolü dışında sürecin tamamen dışında bulunan arazi sahibine değer artışını gerçekleştirmek için yüksek bir pazarlık gücü sunduğunu belirtmektedir. Kentin büyümesi ve kent formunun yeniden şekillenmesi süreçleriyle beraber değer artışı sürekli olarak devam etmektedir.

Postmodernleşme sürecinde kent merkezlerinin dönüşümüne ışık tutan ve Smith tarafından ortaya atılan rant farkı kuramında (1979); sermayenin köhnemiş dahi olsa konum avantajına sahip kent merkezine yöneldiği, özellikle kritik dönemlerde kent merkezinin sermaye için kurtarıcı olduğu açıklanmakta ve bu sebeplerle egemen üretim biçiminin kentsel dönüşümü etkin bir araç olarak kullanarak rant elde ettiği ifade edilmektedir. Çünkü söz konusu çöküntü alanlarında yer alan yapılar değişen koşullarla ihtiyaçları cevaplama özelliklerini yitirmiş olmalarına rağmen; merkezi konumları, hayata geçirilen kentsel dönüşüm veya yenileme projeleriyle çok yüksek potansiyel değerlere ulaşmalarını sağlamaktadır (Smith 1979, 1996, 2002).

Süregelen kentsel yenileme ve dönüşüm projelerine konu kent merkezleri, ekonomik sistem için hayati önem taşımaktadır. Ortaya çıkan rant farkı kentin diğer bölgelerine göre oldukça fazla olduğu, bu sebeple kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm alanlarında varlık gösteren sermaye kent merkezlerine öncelik verdiği için, kent merkezlerinde mekansal eşitsizlik ve mülkiyet değişimleri kaçınılmaz olmaktadır (Smith 1979, 1996, 2002).

Lefebvre (1991); kapitalist üretim biçiminin toplumsal ilişkileri sürekli olarak yeniden üreterek ayakta kalabilmesinin, mekanı keşfederek onu bir meta olarak etkin bir şekilde kullanmasının sonucu olduğunu ifade etmektedir. Lefebvre'ye göre; metaların üretimi terkedilmiş, bir meta olarak mekanın kendisinin üretimine başlanmıştır.

Harvey (1999, 2003) mekanın politikleşme sürecini kapitalizmin tarihsel süreçte içine girdiği bunalımlar penceresinden ele alarak sermaye birikimi ile mekan arasındaki ilişkiye dikkat çekmektedir. Harvey'e göre neoliberal kentleşme politikaları bir yandan kentlerin yarışmacı kimliğiyle ön plana çıkmasını sağlamakta bir yandan kentler arası rekabetin sürekli olması için sermayenin önündeki engelleri kaldırmakta böylece sermayenin kentlerdeki hakimiyeti için uygun koşullar yaratmaktadır. Kentsel yatırımların da içinde bulunduğu üretime dayalı olmayan yatırım alanlarına sermaye aktarımı; sermayenin aşırı birikiminin sebep olacağı ekonomik bunalımın önüne geçmektedir. Sanayi kapitalizmi kendi üretimine sürekli talep yaratabilmek için kentleşmeyi desteklemekte ve kentsel mekana sermaye yatırmaktadır. Kentsel merkeze yapılan yatırımlar kar oranlarının belli bir seviyenin altına düşmesini engellerken, kentsel politikalar sermayenin ihtiyaç duyduğu yapısal koşulları hazırlamaktadır.

Kentin toplumsal ilişkilerden kopararak değerlendirilmemesi gerektiğinin altını çizen Şengül (2000, 2001, 2002, 2008), kentin hakim sistem için üretim birimi olmanın yanında bir yeniden üretim alanı olarak işlev kazandığını vurgulamaktadır. Mevcut üretim biçimi olan kapitalizm için kent bir değişim değerleri alanı, kentsel taşınmazlar ise alınıp satılan birer meta olarak önem kazanmaktadır. Birbiriyle rekabet etmeye sürüklendiği için sermaye birikim süreçlerinin merkezinde kalan kentler; kapitalist toplumsal ilişkilerin kurucu bir ögesi haline gelmiştir.

Keyder (1992, 2000, 2004); sermayenin küresel kentlere odaklanmakta, kentsel mekanı kendi beklentilerince şekillendirmek için ulusal politikalar ve ekonomiye müdahale etmekte olduğunu vurgulamaktadır. Devletin küresel sisteme eklemlenebilmek için düzenleyici ve dağıtıcı rolünü sermaye aktörlerine teslim etmesi sonucunda, toplumsal süreçler piyasanın çıkarlarına göre şekillenmektedir. Kamu hizmetleri ve kamusal politikalar bu çıkarlara yönelik olarak yeniden düzenlenmektedir.

Şahin (2011); sermayenin yeniden üretilmesi amacıyla mekanın tekrar tekrar yıkılıp yeniden üretildiğini, bunun ise ihtiyaç duyulan yasal değişikliklerin ivedilikle gerçekleştirilerek sermayenin önündeki engellerin kaldırılmasıyla mümkün olduğunu ifade etmektedir. Küresel kentlerde sermaye birikimi, nitelikli ve yaratıcı işgücü sayesinde, bilgi ve teknolojinin kullanımı ile gerçekleşmekte; kent, yüksek gelir grubunu oluşturan vasıflı emek ve hizmet sektörünü oluşturan sermaye sınıfının beklentileriyle şekillenmektedir. Kent merkezinde bu sınıfın oluşması için eski kent sakinlerini kent merkezinden dışarıya çıkaracak ve mahalleleri kökten değiştirecek kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Kurtuluş'a göre (2003, 2006, 2008); neoliberal politikaların Türkiye'deki ulusal ve kentsel politikalara yansımaları; kentsel arazideki mülkiyet ve kullanım haklarının alt sınıflardan üst sınıflara, kamusal mülkiyetin ise özel mülkiyete transferini mümkün kılmıştır. Rant odaklı dönüşüm projeleri, eski yaşam alanlarını varsıl grupların kullanımına açmaktadır.

1.3 Çalışmanın Kapsamı

Kentsel dönüşüm alanlarında; meydana gelen kentsel arazi rantının adil paylaşılmasının ya da bu rantı elinde bulundurması gereken yegane taraf olan kamuya aktarılmasının kolay olmadığı ortadadır. Dönüşüm sürecinde ortaya çıkan ranttan kamunun da pay alması için bir model geliştirmeyi hedefleyen bu çalışma 6 bölümden oluşmaktadır.

Değer kuramı, arazi rantı ve değişen anlamı ile kentsel dönüşüm sürecinde rantı yaratan yapı başlıkları olmak üzere üç ana kısımdan oluşan ikinci bölüm, kuramlar ve kaynak özetlerini kapsamaktadır. Bu bölümün ilk iki kısmında; tarihsel süreçte değer ve rant kavramlarına farklı yaklaşımlar ele alınmış ve zaman içinde rantın değişen anlamı tartışılmış, ardından ise bu tartışmalar kentsel arazi zeminine taşınmıştır. Bu bölümün üçüncü kısmında ise, kentsel dönüşüm kavramı ele alınmış ve kentsel dönüşüm sürecinde rantı oluşturan sistem açıklanmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümü; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'na yönelik bilgi ve analizler, araştırma yöntemi ve veri analizi, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında yasal süreç ve plan kararları başlıklarını içermektedir. Bu bölümde araştırma yöntemi ve veri toplama aşamalarının açıklanmasının yanı sıra araştırma sahasının dönüşüm öncesindeki fiziksel ve sosyal durumuna yönelik analizlere yer verilmiştir. Son olarak ise, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'na ilişkin yasal süreç ile tarihsel süreçteki plan kararları detaylı olarak incelenmiştir.

Çalışmanın omurgasını meydana getiren dördüncü bölüm ise üç ana kısımdan oluşmaktadır. Bu kısımlardan ilki; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında rantın oluşum mekanizması, sürecin aktörlerince paylaşılması ve meydana gelen rant yanılsamasını açıklamaya yönelik analizleri içermektedir. Bu kısım kapsamında ilk olarak; sermaye yatırımının farklı aşamalarında oluşan gayrimenkul değeri ve arazi rantı tespit edilmiş, aşamalı olarak oluşan toplam rantın bileşenlerine ayrılmıştır. Bu amaçla, planlama süreçleri ve yasal düzenlemeler ile paralellik gösteren değer artışlarının neden olduğu arazi rantı (farklılık rantının birinci türü) ile örnek proje alanında sermaye yatırımı sonucu yaratılan arazi rantı (farklılık rantının ikinci türü); örnek projenin farklı aşamalarında ve o aşama için en uygun yöntem kullanılarak tespit edilmiş olan taşınmaz değerleri içinden ayrıştırılmıştır. Ardından meydana gelen toplam rantın sürecin aktörlerince paylaşımı ve her bir aktörün süreçten getirisi irdelenmiştir. Son olarak ise fazladan meydana gelen rant yanılsamasının boyutu tespit edilmiştir. Ayrıca çalışmanın bu kısmında, taşınmaz rantı ile beklenti arasındaki ilişkinin sorgulanması hedeflenmiştir.

Dördüncü bölümün ikinci kısmında, kentsel dönüşüm sürecinin sosyal etkileri tartışılmış olup, kentsel dönüşüm süreci öncesinde bölgenin sosyal yapısı, değişim sürecinin getirdiği toplumsal çatışma ve güven kaybı, memnuniyet ve mağduriyet arasındaki ilişkiyi belirleyen denklem ile soylulaştırma süreci ve kent içi göçün yönü ve niteliği detaylı olarak incelenmiştir. Araştırmanın dördüncü bölümünün son kısmında ise; yasa koyucu, geliştirici, hak sahibi, yatırımcı ve manipülatörler olmak üzere süreç içinde yer alan tüm aktörlerin kentsel rant ile kurdukları ilişki biçimi tartışılmış ve süreç içinde üstlendikleri roller irdelenmiştir.

Yapılan bütün analiz ve değerlendirmeler sonucunda; çalışmanın beşinci bölümünde, kentsel dönüşüm sürecinde oluşan gayrimenkul rantı içinden kamunun alacağı payın arttırılmasına ilişkin bir model önerisi geliştirilmiştir. Model kapsamında, rant oluşumu ve artışının sürekliliğini sağlayan süreç beklenti zinciri olarak tanımlanmış ve beklenti zincirinin kırılmasına yönelik müdahaleler geliştirilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu modelin odağında; kentsel dönüşüm sürecinde rantın kaynağının değiştirilmesi fikri bulunmakta olup, ortaya çıkan farklılık rantının kamu gücü kullanılarak “üretken kamusal yaşam alanları”nın hayata geçirilmesi için kullanılması önerilmektedir. Üretken kamusal yaşam alanları, kentliye üretime dayanan bir yaşam formu sunan; kentsel, kırsal, sanatsal, geleneksel, bilimsel, teknolojik ya da sportif olmak üzere çok çeşitli üretim süreçlerini içeren, çok yönlü donatıları bünyesinde barındıran büyük kamu yatırımlarını tanımlamaktadır.

2. KURAMSAL VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Kuramsal ve kavramsal çerçevesinin çizilmesi amacıyla öncelikle literatür taraması yapılmış olup, değer kuramları ile rant kuramları ve rantın değişen anlamı incelenmiştir. Ardından kentsel dönüşüm kavramı birçok boyutuyla tartışılmış ve kentsel dönüşüm sürecinde arazi değer artışını oluşturan yapı açıklanmaya çalışılmıştır.

2.1 Literatürde Değer Kuramı

Literatürde bir malın değerini açıklamak için farklı kuramlar ortaya atılmıştır. Bunlar kısaca bu kısımda değerlendirilmiştir:

Klasik İktisat anlayışı çerçevesinde şekillenen ve bir malın değişim değeri baz alınarak değeri tanımlamaya çalışan kuram “Emek-Değer Kuramı”, buna karşılık neoklasiklerin ileri sürdüğü ve o malın kullanım değeri ya da faydasından yola çıkılarak ulaşılan değişim değerini baz alan kuram ise “Fayda-Değer Kuramı” olarak bilinmektedir. Adı geçen kuramların değer kaynağı olarak kabul ettikleri emek ya da fayda unsurlarını ele alış biçimleri de; Klasik Okul, Neoklasik Okul ve Marksizmi ayıran en önemli özelliklerden olmuştur. Klasik iktisatçılar değeri emek unsurundan yola çıkarak açıklamış, ardından Marx klasik iktisatçıların Emek-Değer Kuramından hareketle değer yine emek unsurunca belirlendiği kendi kuramını şekillendirmiştir. Buna karşılık Neoklasik görüşü savunan iktisatçılar ise Fayda-Değer Kuramını benimsemiş ve değer meydana gelişini, malın fayda ya da kullanım değerine dayandırarak açıklamışlardır.

Emek faktörü klasik okul iktisatçılarınca ortaya atılan kuramda değeri belirlerken, zaman içerisinde değeri belirleyen faktör olma özelliğini yitirmiş; değer ise tüketicinin marjinal faydasınca tayin edilen bir türev faktör, meta durumuna gelmiştir. Klasik okulun temsilcilerinden Smith ve Ricardo ile klasik iktisat anlayışından gelen Marx değer kuramlarını emek faktörüne dayandırmış, klasik iktisat anlayışını benimseyen Say ve Senior da çalışmalarında değeri emekle ilişkilendirmiştir. Ancak tarihsel süreçte klasik iktisatçıların ardından gelen Neoklasik iktisat temsilcilerinden Jevons, Menger ve Walras

değeri emekten ayırarak, fayda temelli değer kuramları geliştirmişlerdir. Marshall'ın görüşü ise farklı iki bakış açısı arasında köprü niteliği taşımaktadır (Kazgan 2012).

2.1.1 Değişim değeri üzerine temellenen Emek - Değer Kuramı

Değerin değişim değeri temel alınarak belirlendiği kuramda, değer meydana gelmesinde emek faktörü rol oynamaktadır. Kuramı ilk ortaya atan klasik iktisatçılar olmasına rağmen, onlardan devralan Marx'ın dünya görüşü çerçevesinde; değer ve emek unsurları çok farklı bir anlam kazanmıştır.

2.1.1.1 Klasik değer kuramı

Klasik Okul; özel mülkiyet, bireysel girişim, serbest rekabetin belirleyicisi olduğu, buna karşılık devlet müdahalesinin olmadığı bir sistemi savunmakta olup, klasik okulu ifade eden bu düşünce özünde kapitalizmi tanımlamaktadır (Turan 2009). Bu dönem, üretim ilişkilerinin karmaşıklık kazandığı, sanayinin geliştiği ve kentleri şekillendirmeye başladığı bir döneme karşılık gelmektedir.

Klasikler, değer kavramını; kullanma değeri ile değişim değeri olmak üzere ikiye ayırmışlar ve faydayı kullanma değeri olarak adlandırmışlar, ancak daha çok değişim değerine odaklanmışlardır. Her ne kadar değer sabit bir ölçüsüne ulaşmaya çalışsalar da kendi içlerinde değer kuramına ilişkin bir uzlaşmaya varamamışlardır. Aslında Klasik Değer Kuramı'nın amacı; üç üretim girdisinin getirisi ile üretim sürecinde dikkat çeken unsur olan maliyetin ardındaki “çaba” ve “gerçek fedakarlık” unsurlarını bağdaştırmaya çalışmaktır (Kazgan 1980, 2012). Bu dönemin ilk akla gelen isimleri Adam Smith ve David Ricardo, kullanım değerine önem vermeyerek değişim değerine yoğunlaşmışlardır. Adam Smith'in “değer”e ilişkin çalışmaları; hem Neoklasik İktisat'ın, hem de Marksist Kuram'ın düşüncelerine rehberlik etmiştir.

Malın değerini belirleyenin ne olduğu sorusundan yola çıkarak, değer sabit bir ölçüsünü arayan Smith'e için herhangi bir malın fiyatı ve değeri aynı şeyler değildir. Bunun sebebi

ise; iktisatçının, fiyat zaman ile değışiklik gösterdiği halde, değerin zaman ile değışiklik göstermeyen sabit bir ölçü olması gerektiğini düşünmesidir (Bocutoğlu 2012).

Hem arazilerin henüz özel mülkiyete konu olmadığı kapital birikimi öncesi dönem, hem de kapital birikiminin olduğu ve arazi mülkiyeti ile üretim araçlarının özel kişilerde bulunduğu dönem için birbirinden ayrı çözümlemeler yapan Smith; adı geçen dönemlerden birincisinde değışim değerin emek tarafından belirlendiğini ortaya atmıştır. Ulusların Zenginliği (1776) adlı eserinde, emek ve değışim değeri ilişkisini açıklarken; bir mala sahip olmak ya da üretmek için kullanılan emek miktarının, bu mal ile satın alınabilecek ya da takas edilebilecek emek miktarını belirleyen tek şart olduğunu ifade etmiştir. Daha basit bir ifadeyle; belli bir emek miktarıyla elde edilecek mal, aynı miktarda emekle elde edilmiş başka bir mal ile mübadele edilmekte, yani mallardaki eşit emek miktarı el değıştirmektedir. Özetleyecek olursak Smith; belirli bir emek miktarıyla satın alınabilecek emek miktarı ya da belirli bir mal miktarıyla satın alınabilecek emek miktarının, değerin değışmez ölçüsü olduğunu söylemiştir (Kazgan 1980, 2012). Bir malın üretilebilmesi için harcanmış olması gereken emeğin, söz konusu malın değışim değerini teşkil ettiği yönündeki görüşünü terkettiği ikinci görüşünde ise, emek değışim değerini belirleyen tek faktör olmaktan çıkmıştır.

Üretim süreci esnasında emeğin yanı sıra arazi ile sermaye de kullanıldığı için, içerilen emek yerine artık kumanda edilen yani yönetilen emek tanımından söz edilmektedir. Kumanda edilen emek kavramı ile harcanan emek dışında, arazi ve sermayeye sahip olanların çalıştırdıkları işgücüne ödenen ücret önem kazanmaktadır (Barber 2007). “Bundan dolayı bir malın değışim değerinin gerçek ölçüsünü o malın üretilmesi için harcanan emekte değil, satın alabileceği ya da kumanda edebileceği emek miktarında arar” (Turan 2009).

Malların değerinin ücret, kar ve rant olarak ayrıştırılabileceğini ve bunların değışim değerini yansıttığını vurgulayan iktisatçı, bu söylemle değer kuramını üretim maliyetine dayandırmıştır. Emek her ne kadar değışim değerini belirleyen tek faktör olmasa da, halen mala bir artı değer katmaktadır (Kazgan 2012). Emeğin kumanda edilmesi, değerin; emek, sermaye ve arazi tarafından belirlenmesini mümkün kılmaktadır (Bocutoğlu 2012).

Artı değer yaratan emeği verimli, artı değer yaratmayan emeği ise verimsiz emek olarak tanımlayan Smith, emeğin ilave ettiği söz konusu verimi sermaye birikiminin kaynağı olarak görmüştür (Smith 1776). Değerin sabit bir ölçüsünü arayan Smith'in açtığı yoldan ilerleyen David Ricardo; benzer bir düşünceyle, bir malın ihtiva ettiği emek miktarının yarattığı değişim değeriyle mutlak olarak değeri tayin ettiği yaklaşımını benimsemiş, değişim değerinin kıtlık ya da emekten kaynaklandığını belirtmiştir (Kazgan 2012). Bundan dolayı antika, sanat eseri gibi çoğaltılamayan malların değerini belirleyen içerdikleri emek değil kıt oluşları iken; tekel malları da dediği çoğaltılabilen mallar söz konusu olduğunda içerdikleri emek mutlak anlamda değerlerinin ölçüsüdür.

Ricardo'nun değer kuramı kendi geliştirmiş olduğu azalan verimler yasası ve rant kuramına dayanmaktadır (Barber 2007). Ricardo'nun kuramı; değeri bir malın satın alabileceği emek olarak tanımlamaması sebebiyle Smith'in görüşünden ayrılmaktadır. Ricardo değeri, ihtiva edilen doğrudan ve dolaylı emek-zaman olarak tanımlar. Emek-zaman ise, bir malın üretimi süresince emeğin geçirdiği zamana tekabül etmektedir. İktisatçı, bütün ekonomiyi tek bir tarımsal çiftlik olarak kabulünden yola çıkarak sermayeyi dolaylı emek olarak tanımlamıştır. Bu tanımda yine aynı şekilde verimli arazilerdeki tahıl değeri; üretim faktörleri olan emek, sermaye ile arazi tarafından belirlenmektedir. Ancak nüfus artışı neticesinde gıdaya olan talep ve fiyatının yükselmesiyle hiç rant getirmeyen verimsiz arazilerde de tahıl yetiştirilmeye başlar fakat bu arazilerde rant olmadığından dolayı üretim değeri içinde rant bulunmaz. Hiç rant sağlamayan verimsiz arazilerde tahılın değeri; salt emek ve sermayeye belirlenmekte olup, araziye elinde bulunduranların üretime katkısı bulunmamaktadır. Sermaye faktörü aletler ve makinelerden oluştuğu için, Ricardo sermayeyi dolaylı emek olarak tanımlayarak, değer doğrudan emek ve dolaylı emek tarafından üretildiği fikrini ortaya atmış, böylece kendi emek-değer kuramını oluşturmuştur. Ricardo'nun savlarında emek değerinin ilk kaynağı olmuştur ancak bünyesinde barındırdığı çelişkiler sebebiyle, ortaya attığı emek-değer kuramı amacına ulaşmakta yetersiz kalmıştır.

Jean-Baptiste Say ve William Nassau Senior gibi klasik iktisatçılar, Ricardo'nun Emek-Değer Kuramı'nın doğru olduğunun varsayılması durumunda; emek ile sermaye arasındaki çatışmanın klasik kapitalist sistemin temeline zarar vereceği düşüncesiyle,

değerin kaynağı konusunda farklı çalışmalara yönelerek değer kaynağının sadece emek olmadığını savunmuşlardır. Ricardo'nun ardından Emek-Değer Kuramı üzerinde çalışmaya devam eden Jean-Baptiste Say'ın; bir malı elde etme maliyetini, başka bir maldan vazgeçmenin maliyeti ile ilişkilendirerek ölçmeye dayanan Alternatif Maliyet Kuramı, Klasik Okul'un benimsediği Reel Maliyet Kuramı ile örtüşmektedir. Say'a göre değer şekillenmesinde; emek, sermaye ve arazi eşit rol oynamaktadır. (Bocutoğlu 2012). Ayrıca Say'a göre gerçekte para malın kendisidir çünkü mala olan ihtiyaç paraya olan ihtiyacı doğurur. Rantı bir sermaye aracına dönüştüren ise, arazi üzerindeki tam mülkiyet hakkıdır.

William Nassau Senior ise; Smith'in, bir malı elde etme maliyetinin aslında sözkonusu malı elde etmek için harcanan uğraş ve sıkıntı olduğunu savunan görüşünün benzerini kapital için geliştirerek, karın da cari tüketimden vazgeçme fedakarlığının karşılığı olduğunu, başka bir deyişle malların gelecekte bir gün değil de bugün tüketilmesinin karşılığı olduğunu söylemiştir (Kazgan 2012). Hem capital, hem de emek gelirin fiyatını "kıtlık"a bağlayan Senior; değeri ise kıtlık ile talep ve fayda değişkenleriyle açıklamış, rant kavramını "arzı hemen arttırılamayan bütün üretim girdileri'ne yaygınlaştırmıştır (Kazgan 2012). Daha anlaşılır bir ifadeyle; sermaye sahiplerinin gelirini hemen tüketme alternatifi olmasına rağmen gelecekte tüketmek amacıyla tasarruf etmek suretiyle sıkıntıya girdiklerini, bunun karşılığında haklı olarak kar elde ettikleri görüşüne dayanan bu kuramı İmsak Teorisi olarak anılmaktadır.

2.1.1.2 Marx'ın değer kuramı

Klasik İktisatçılarca geliştirilen emek-değer kuramı, Marx'ın bakış açısıyla tamamen değişerek; iki yüz yıla yakın sürecekt etkileriyle dünyayı derinden sarsan, çift kutuplu bir dünya yaratarak savaşa neden olan sosyal, politik ve askeri sonuçlar doğurmuştur (Bocutoğlu 2012).

Ricardo emek kuramını nispi fiyatları açıklamak için kullanmış olmasına karşın Marx'ın emek tanımında ifade edilen tam anlamıyla değer özüdür. Marx'a göre, bir malın değeri; o malın içinde saklı olan sosyal açıdan ihtiyaç duyulan emek-zamandır. Sosyal

açından ihtiyaç duyulan emek-zaman ise; o malın üretim sürecine giren doğrudan emek ile makine ve ham maddeyi yani dolaylı emeği ve ayrıca o mala transfer edilen değeri içerir (Bocutoğlu 2012). Bir malın arz ve talebindeki değişim, fiyatını gerçek değerinden uzaklaştırabilir fakat sonuçta malın fiyatı tekrar üretim sürecine giren sosyal açıdan ihtiyaç duyulan emek-zamana eşitlenir.

Marx'a kuramında, emek-zaman malların ve hizmetlerin mutlak değerini belirlerken, Ricardo'ya göre emek-zaman malların ve hizmetlerin nispi yani göreceli değerinin ölçüsüdür. Öte yandan Marx'ın, sermaye ve toprağın bir malın değerine hiç katkıda bulunmadığını savunmasına karşın Ricardo, nüfus artışının doğurduğu zorunluluk sebebiyle hiç rant sağlamayan arazilere ulaşana dek, arazinin değere katkı sağlamakta olduğu görüşündedir (Bocutoğlu 2012).

Marx'ın emek tanımında ifade edilen tam anlamıyla değer özüdür. Karın kaynağını emek sömürsünde arayan iktisatçı, Artı-Değer Kuramı'nda ise değer prensiplerine dayanarak ekonomik sömürüye vurgu yapmıştır (Kazgan 2012). Marx kuramının özünde değer iktisadi anlamından çok, metafizik anlamı üzerinde durmuştur (Kazgan 2012).

Girişimcinin üretim sürecinde kar edebilmesinin ancak kendine ödenenden daha çok bir değer üretme yetisindeki başka bir mal kullanmasıyla mümkün olabileceğini ve bu malın emek olduğunu ileri sürerek sömürü kuramını oluşturur (Bocutoğlu 2012). Aslında bu kuram; emek gücünün kapitalizmde bir meta olduğunu ve her metanın bir kullanım değeri ve bir değişim değeri olduğunun altını çizmektedir (Kazgan 2012).

Değerden yola çıkarak artı değere ulaşan Marx, kara ise artı-değer üzerinde ulaşmaktadır. Bu şekilde hem kar oranını ortaya koymakta, hem de değer ile fiyat arasındaki ilişkiyi açıklamaktadır (Selik 1982). Bunun anlamı; işçi bir günlük emeğiyle ailesinin günlük gereksinimlerine karşılık gelen mal miktarından daha çoğunu üretmekte ancak aldığı ücret, bir günlük üretiminin sadece bir miktarına tekabül etmektedir. Aldığından çoğunu üreten işçinin ücretiyle ürettiği arasındaki farkı artık değer olarak nitelendiren iktisatçıya göre emek zamanın, emek gücünü geçtiği noktada, artık değer oluşarak sömürüyü başlatmaktadır (Bocutoğlu 2012).

Kuramın can alıcı noktalarından biri; malların değişim değerlerini belirliyor olmasından ötürü değer kavramının, üretim ve bölüşüm süreçlerini yönlendirme kabiliyetine sahip olmasıdır (Selik 1982). Altının çizilmesi gereken diğer bir husus ise; bu kuramda kastedilen esas emek unsurunun tüm emekçilerin ortak çalışmasıyla elde edilen bir değer olduğudur (Tufan 2009).

2.1.2 Kullanım değeri üzerine temellenen fayda- değer kuramı ile neoklasik değer kuramı

Neoklasik iktisat temsilcileri değer kavramına fayda temelli bir bakış açısıyla yaklaşarak emek faktörünü değerden ayırmışlardır. Neoklasik okulun kuramcıları; Marksist Kuram'ın, Klasik Okul'un ortaya atmış olduğu emek-değer kuramından hareketle şekillenmiş olmasına karşı duruş sergileyerek, her iki kuramda da değer belirleyicisi olan emeği, çalışanların öznel zahmeti olarak nitelendirmişlerdir (Tufan 2009). Neoklasiklerin görüşlerinde; malların değerini farklı üretim fiyatlarının farklı kıtlık fiyatlarının belirliyor olmasıyla beraber, emekçinin payı üretime yaptığı marjinal katkıya eşdeğerdir (Savran 1997).

Neoklasik değer kuramı denince akla gelen isimlerin başında yer alan William Stanley Jevons'a (1871) göre fayda kavramı herkesin kendi ihtiyaçları çerçevesinde ortaya çıkan özel durumunu tanımlamaktadır ve kimse için aynı olmamaktadır. Örneğin, Jevons, incinin emek harcandığı için değerli olduğunu savunan Ricardo'dan farklı olarak, inci değerli olduğu için emek harcandığını savunmaktadır. Diğer bir ifade ile sadece emek harcanarak fayda yaratılamaz ancak faydası çok ise emek harcanmaya değer. Böylece, değişim değerini fayda ile yani kullanım değeriyle açıklayarak marjinal fayda ilkesini öne sürmüştür. Marjinal fayda kavramı da inci örneği ile açıklanacak olursa; incinin sağladığı fayda toplam miktarına dayanmaktadır yani kıt ise faydası daha çok olacaktır (Bocutoğlu 2012). Jevons'a göre emek değişken olduğu için; üretimin değeri emek tarafından belirlenemez, emeğin değeri üretim tarafından belirlenmek zorundadır. Politik İktisat Teorisi adlı kitabında Jevons (1871); arzı tayin eden üretimin maliyeti, faydayı tayin eden arz ve değeri tayin eden fayda olarak tanımlamaktadır.

Jevons'un marjinal fayda ile açıkladığı değişim değerini, Menger (1950) ise toplam ve marjinal fayda ile açıklamaktadır. Carl Menger ortaya attığı görüşte “mal” tanımında; mala yönelik arzu olması gerektiğini, malın o arzuyu karşılayacak nitelikte olması gerektiğini, malların ihtiyaca cevap veremeyecek oranda kıt olması gerektiğini ve malların bu özelliklerinin bilinmesi gerektiğini öne sürmüştü, değer üretimin maliyetine bağlı olmadığını vurgulamıştır (Menger 1950). Menger malları, tüketim malları olan düşük dereceli mallar ve yatırım malları olan yüksek dereceli mallar olarak ikiye ayırmış, bütün üretim ve dağıtım alanına marjinal fayda ilkesini uygulamıştır. Bu ilkeye göre üretim faktörlerinin şu anki değeri, kar ve faiz için üretilen tüketim mallarının ileride sağlayacakları faydalara eşit olacaktır. Arazi sahiplerinin elde ettikleri rantı belirleyen de, yetiştirilen ürünlerin faydasıdır (Bocutoğlu 2012).

Neoklasik okul iktisatçılarınca ortaya atılan Marjinal Fayda Kuramı temelinde, bir malın elde bulunan miktarı arttıkça marjinal faydasının azaldığını savunuyordu. Dönemin adı geçen iktisatçılarına göre; bir malın marjinal faydası olarak nitelenen aslında o malın elde bulunan miktarının fonksiyonuydu. Ancak kişinin fayda fonksiyonundan talep fonksiyonuna ulaşmayı Walras başarmıştır (Kazgan 2012). Bunun anlamı, herhangi bir malın fiyatının düşmesi tüketim miktarını etkileyecek olmasıdır. Malın fiyatı düşünce tüketilen miktarı artacak, fiyat yükselince ise tersi gerçekleşecektir. Ancak marjinal fayda kuramı malın miktarında yola çıkarak değeri açıkladığı için, mal stokunun olduğu durumlarda değer bu kuram ile açıklanması mümkün olmayacaktır. Öte yandan tüketim süreci zaman boyutu ile düşünüldüğünde; tüketim süresinin uzaması durumunda da mal alışkanlık yaratacak ve marjinal fayda unsuru geçerli olmayacaktır. Bu sebeplerle zaman boyutuna odaklanan Marshall farklı zaman aralıklarında değeri belirleyen faktörleri inceleyerek marjinal fayda ilkesi ile üretim maliyetini bir araya getirmiştir (Kazgan 2012). Fayda-değer kuramında; hem üretim girdisi ürüne eşit oranda katkı sağladığı, hem de toplam ürün bütün girdiler arasında paylaşıldığı için üretimin sonunda geriye artık kalmamaktadır (Kazgan 2012).

Neoklasik iktisadı benimsemiş iktisatçılar ürünün emeğe adanmayan kısmını artı değer olarak görmedikleri, fiyat unsuru olarak gördükleri için kuramları değer bölüşümü değil fiyat sistemi üzerine kurmuşlardır (Divitçioğlu 1982). Neoklasiklerin emek-değer

kuramının yerine koydukları ve emeği metalaştıran fayda-değer yaklaşımının; eleştirilere, bünyesinde barındırdığı tutarsızlıklara ve çelişkilere rağmen geçerliliğini korumakta olduğu söylenebilir.

2.1.3 Değer kuramı çerçevesinde (kentsel) arazi değeri

Tarihsel süreçte ekonomistler, malların değerini tespit etmeye çalışırken emek ya da faydadan yola çıkarak açıklamaya çalışmışlar; emeğin değere olan katkısını açıklarken değişim değeri, faydadan yola çıkarak değeri açıklarken de kullanım değerini baz almışlardır. Ancak söz konusu mal taşınmaz olduğunda kullanım ve değişim değeri kavramlarının daha geniş bir bakış açısıyla ve mekanın ekonomi politiği penceresinden bakarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Keyder (2000); arazinin basit bir ticaret aracı olarak kabul edilmesi zor olduğu için özel bir meta olduğunu dile getirmektedir. Taşınmazlar da ekonomik açıdan birer maldır fakat taşınmazların değeri söz konusu olduğunda sahip oldukları kimi özelliklerin altının çizilmesi yerinde olacaktır. Taşınmazların miktarının sınırlı olması, çoğaltılamaması, taşınamaması sabit olması ve istenildiğinde yerlerinin değiştirilememesi bu özelliklerden ilk akla gelenlerdir (Ertürk ve Sam 2011). Bir diğer özellik ise taşınmazların sahip oldukları mutlak konum özelliğidir ki iki ayrı taşınmaz asla aynı konuma sahip olamaz (Harvey 2003). Ayrıca bir taşınmaz olan arazi her şeyden önce bir üretim faktörü olup, mal ve hizmet üretim sürecinde rol oynamaktadır.

Araziler kalıcı, yapılar ise uzun ömürlü mallar olarak tanımlanabilir. Bu özelliklerinin doğal bir sonucu olarak taşınmazlar tarih boyunca en etkin servet biriktirme aracı olagelmıştır. Bu özellikleri sebebiyle David Ricardo taşınmazları “Asli ve Yok Edilemez” olarak nitelendirmiştir. Sonuçta, taşınmaz malikleri taşınmazların bugün ve gelecekte var olacak kullanım değerlerinin yanı sıra bugün ve gelecekteki potansiyel değişim değerlerinin sahibidirler (Harvey 2003). Öte yandan taşınmazlar arzı esnek olmayan kıt kaynaklardır. Her ne kadar kentleşme, imar planları yapımı ve imar planı değişiklikleri ile kullanım türü ve kullanım hakkına yönelik yapılan değişikliklerle arazi arzında

esneklik sağlanması mümkün olsa da, kentsel arsa ve arazinin kıt olduğunun ve kısa dönemde arz esnekliğinin olmadığına altı çizilmelidir.

Bir taşınmaz aynı anda servet aracı, barınak, mahremiyet, güvenlik gibi amaçlarla kullanılabilmekte, bu amaçlar kullanım değerini meydana getiren unsurlar olarak kendini göstermektedir. Taşınmazlar esas malikleri dışında kullanılmaları durumunda kira getirisi sağlayarak gelir getirme işlevini yerine getirmekte ya da sahiplerine sosyal statü kazandırmaktadır (Ertürk ve Sam 2011). Taşınmazlara ilişkin bütün bu kullanım amaçları farklı özelliklere sahip birbirinden farklı insanlar için farklı anlamlar taşımaktadır. Bu sebeple taşınmazların kullanım ve değişim değerlerinin taşıdığı anlam sürece dahil olan tüm farklı aktörlerce farklı yorumlanacaktır.

Hem bir barınak olarak sahibine güven sağlayan, hem de bir mal olan ve yatırım aracı olarak sahibine değer sağlayan konutlar; bütün belirtilen özelliklerinin yanında toplumsal ilişkilerin yapılandırılmasında bir araç işlevi görmektedir, kentsel yapının yaratılmasında kültürel bir etken olarak rol oynamaktadır (Tekeli 2010). Örneğin, taşınmaz olarak bir konutun belirleyici özellikleri ile kişilerin beklentileri birada ele alındığında kullanım değeri gerçek anlamına kavuşacaktır (Harvey 2003). Konut satın almak isteyen bir kişinin beklentisi değişim değeri harcayarak kullanım değeri elde etmek iken, aynı taşınmazın satış sürecine dahil olan gayrimenkul komisyoncusu değişim değeri elde etmeyi beklemektedir. Örneğin kendi evinde oturup, evinin belli bir kısmını kiraya veren kimse için; hem değişim değerinden, hem de kullanım değerinden söz edilebilir. Konut yapan bir inşaat şirketinin değere yaklaşımına bakılacak olursa, kendisine değişim değeri yaratmak üzere başkaları için kullanım değeri sağladığı görülecektir. Süreçte finansman sağlamak amacıyla yer alan bir bankanın ise kullanım değerini finanse etme işlemi karşılığında değişim değeri elde etmekte olduğunu görülmektedir. Devletin konut üretimi gerçekleştirdiği durumlarda ise, devlet kurumlarının doğrudan ya da dolaylı olarak müdahale etmeleri suretiyle ve bu şekilde devlet kurumlarının da sürecin birer aktörü olarak rol almaları suretiyle kullanım değeri üretimi gerçekleşmektedir (Harvey2003).

Taşınmazların kullanım ve değişim değerlerinin taşıdığı anlam hem değişik koşullarla birlikte değişebilmekte, hem de sabit koşullarda farklı aktörler için farklılaşmaktadır.

Harvey (2003) kullanım değerindeki bu farklılaşmanın birçok etkenin bir arada rol almasından kaynaklandığını belirtmektedir: “Kullanım değerleri; toplumsal ihtiyaç ve gereklilikler, kişisel farklılıklar, kültürel alışkanlıklar, yaşam tarzı alışkanlıkları ve benzerlerinin bir karışımıdır”. Taşınmazların değerini sadece kullanım değeri ve değişim değerinden yola çıkararak açıklamanın mümkün olmadığı görülmektedir.

Kent sınırları içinde yer alan arsalar üstündeki yapılar ve imar hakları ile birlikte bir bütün olduğu için; imar planı ve imar planı değişiklikleri ile taşınmazların kullanım biçimi ve kullanım yoğunluğunun değişmesi sonucunda emek ürünü olmayan kentsel arsa rantı meydana gelebilmektedir. Bu dönüşüm süreci ile meydana gelen rant ise; arsa spelasyonlarını beraberinde getirmekte, kentsel arazilerin değerinde meydana gelen hızlı artış sonucunda taşınmazlar faydasından çok daha büyük değerlere ulaşabilmektedir. Bu sebeplerle kentsel arazilerin değerini emek ve fayda unsurlarından yola çıkararak belirlemek mümkün değildir. Ayrıca bir taşınmazın değeri sahibinin en ufak katkısı olmaksızın, sadece toplumsal kararlar ve olanaklar sonucunda; zaman içinde kendiliğinden sürekli olarak artmaktadır (Tekeli 2010). Bu değerin nasıl paylaşılması gerektiği sosyal ve mekansal adalet açısından en önemli tartışma konularındandır.

Sonuç olarak diğer mallardan farklı olarak, taşınmazların değerleri ve kentsel arazi değerinde meydana gelen artışın açıklanabilmesi; yasal araçları ve politik unsurları içine alan geniş bir pencereden bakılmasını, mekan ve ekonomi unsurlarının beraberce ele alınmasını, rantın kentler için değişen anlamının ve taşınmaz rantının oluşum mekanizmasının anlaşılmasını gerekli kılmaktadır.

2.2 Arazi Rantı ve Değişen Anlamı

Çalışmanın nceki aşamasında değer kuramları incelenmiştir. Kentsel arazinin değer kazanma sürecinin ve nedenlerinin açıklanması için; öncelikle tarımsal arazilerde gelir ve bölüşümü açıklamaya çalışan klasik rant yaklaşımlardan başlanarak günümüze kadar geçen süreçte, bugünün kentlerinde oldukça karmaşıklaşarak anlamı genişleyen ve farklı boyutlar kazanan rant kavramına dair ortaya atılmış olan görüşler derinlikli olarak incelenmiştir. Bu incelemenin ardından konum ile ekonomik yapı arasındaki ilişkiyi ele

alan çalışmalar değerlendirilmiştir. Rantın tarihsel süreçte kentlerle birlikte genişleyen anlamının anlaşılabilmesi için, ilk olarak öncelikle rant kelimesinin neyi ifade ettiğinin açıklanması ve ekonomik kuramlardaki yerinin araştırılması önem taşımaktadır.

Rant; bir üretim faktörü olarak tabiatın, üretimden aldığı pay, kira, getiri anlamında kullanılmaktadır (Anonim 2014a).² Ekonomik rant kavramını da; bir üretim faktörünün mevcut geliriyle fırsat maliyeti arasındaki pozitif fark olarak tanımlamak mümkündür (Anonim 2014b).³ Bu kavramı daha geniş bir ifadeyle, “gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış” olarak tanımlamak yerinde olacaktır. Emek harcamadan elde edilen kazanım şeklinde tanımlanan rant olgusu kimi iktisatçılara göre doğanın getirisidir⁴.

Üretim faktrleri arasında yer alan sermaye ile emek sırasıyla faiz ve ücret getirisi, diğer bir üretim faktörü olan doğal kaynak yani arsa ve araziler ise kira ve rant getirisi sağlamaktadır. Bu açıklamadan anlaşıldığı üzere rant, ekonomik anlamıyla üretim faktörü olan arsa ve arazilerin üretimden aldığı paydır. Ancak bu pay için herhangi ek bir maliyet ya da yatırım gerekliliği bulunmamakta olup, bu pay sadece araziye elinde bulunduranın kendi dışında doğan üstünlük sağlayıcı unsurlardan kaynaklı bir fazlalık olarak kendini göstermektedir (Ertürk ve Sam 2011).

Verimsiz arazi haricindeki bütün arazi parçalarının sürekli şekilde rant meydana getirdiğini ve talep artması neticesinde fiyatların yükselmesiyle rantın da kitle olarak büyüdüğünü ne süren Boratav (1980) kavramı genişleterek şu ifadeyi kullanmıştır: “Devletin çeşitli uygulamalarla bireysel, endüstriyel veya sektörel olarak özel teşebbüs lehine herhangi bir çıkar avantajı yaratması; bu avantajın realizasyonu ve paylaşımı”

Arazi sahiplerinin, sadece araziye ellerinde bulundurdukları için, hiçbir çaba harcamaksızın üretimden pay almaları yani rant elde etmeleri; rantın hak edilmiş bir getiri olup olmadığı tartışmalarını klasik ekonomistlerden günümüze kadar taşımıştır. Emek faktörünün üretimden aldığı pay olan ücret hak edilmiş bir gelir olma niteliği taşırken,

² www.tdk.gov.tr

³ TDK, İktiat Terimleri Sözlüğü, 2004, Ankara.

⁴ www.wikipedia.com

arazinin payı olan rantın hak edilmiş olup olmadığına yönelik tartışmaların devam etmekte olduğunun altı çizilmelidir (Dinler 2014).

Rant, arazinin ilk haliyle kullanılması durumunda ödenen bedel olduğu için, ekonomik anlamda rant hesaplanırken dikkat edilmesi gereken, arazinin işlenebilir hale gelmesi sürecindeki giderlerin ve faizin çıkarılmasının gerekliliğidir. Bu özelliğiyle rant arazi sahiplerinin çaba göstermeksizin üretim aldığı payı ifade etmektedir. Rant, sahibinin hiçbir emeği ya da sermayesi ilave edilmeden gayrimenkullerde kendiliğinden ortaya çıkan değer artışı olarak tanımlanabilmektedir (Kılıçarslan 2010). Ekonomik olarak rant kaynak sahipleri için kullanım seçenekleriyle ölçülen, fırsat maliyetinden fazla bir getiridir. Diğer bir deyişle kaynakların en iyi kullanımı halinde kaynağı elinde bulundurana yapılan bir ödeme olarak nitelendirilebilir (Tollison 1982).

Mülkiyet kavramı dini, siyasi, ekonomik sistemlerle değişikliğe uğramış; liberal devletler ile birlikte sınıfsal ayrışmaların ve gelir dağılımındaki adaletsizliğin artması sonucu mülkiyetin tekelliği ve mutlaklığı söz konusu olmuş, küreselleşmenin ardından ise yararlananlar ile kullananlar birbirinden ayrılmıştır (Dinler ve Çalışkan 2019). Bir toplumda ranttan bahsedebilmek için o toplumda özel mülkiyet hakkının bulunması ön koşuldur. Bu sebeple, sosyalist toplumlarda rant topluma mal edilmektedir (Dinler 2014). Birçok kaynakta bir arazinin bir süre faydalanılmasına karşılık arazi sahibine ödenen kira tanımıyla kendini gösteren rant kavramının taşıdığı anlam günümüzde dönüşmüş, kentleşme süreci ve hızına paralellik gösteren bir değişim sonucunda spekülasyon amaçlarıyla getiri elde etmek ile özdeş anlamda kullanılmaya başlanmıştır (Ökmen ve Yurtseven 2010).

Arazi rantının güncel olarak en yaygın kullanımı; bir kişinin sadece elinde menkul ve gayrimenkuller bulundurduğu için, üretime herhangi bir katkıda bulunmaksızın bu menkul ve gayrimenkullerin değerindeki artış yoluyla sağladığı kazancı ifade etmek için kullanımıdır. Değişim sürecinin anlaşılabilmesi, rantın meydana gelişini tarımsal üretime dayanan basit yapı içerisinde açıklamaya çalışmasına rağmen halen günümüzde arazi değerindeki artış nedenleri sorgulanırken geçerliliğini koruyan klasik kuramların anlaşılması ile mümkün olacaktır.

2.2.1 Klasik rant yaklaşımı

Smith; bir ulusun bir senede elde ettiği ürün içinden; işçilerin ücret, sermaye sahiplerinin kar ve arazi sahiplerinin de rant formunda paylarını elde ettiklerini, dahası bütün diğer gelirlerin bu formlardan birinden türediğini ifade etmektedir. Ücret, rant ve kar sadece gelirin kaynağını değil aynı zamanda değişim değerini de oluşturmaktadır. Ücret ve kardan farklı olarak rant; fiyatı belirleyen bir etmen olmayıp, fiyat rant için uygun koşulları sağlamaktadır. Rantı emeğin yarattığı değer ile ilişkilendiren Smith, sonraları rantın da kar ve ücret gibi fiyatı şekillendiren bir faktör olduğunu benimsemiştir (Öztürk 2010). Smith; tarımsal ürünün fiyatını etkileyenin arazi rantı değil, bunun tersine arazi rantını etkileyen faktörün fiyat olduğunu vurgulamıştır. Araziden faydalanmak amacıyla ödenen söz konusu bedel, gerçek arazi şartlarına göre kiracının ödeyebileceği en yüksek bedeldir (Soyak 2007).

Smith'in tersine Ricardo rantı bir maliyet faktörü olarak görmemiştir. Rant ödeme zorunluluğu rantı yükseltmemekte, aksine yükselen maliyetlerle sadece bazı araziler rant elde edebilmektedir. Ricardo rantın, verimli arazilerin kıt olmasından kaynaklandığı görüşünden yola çıkarak farklılık rantı kavramını geliştirmiştir.

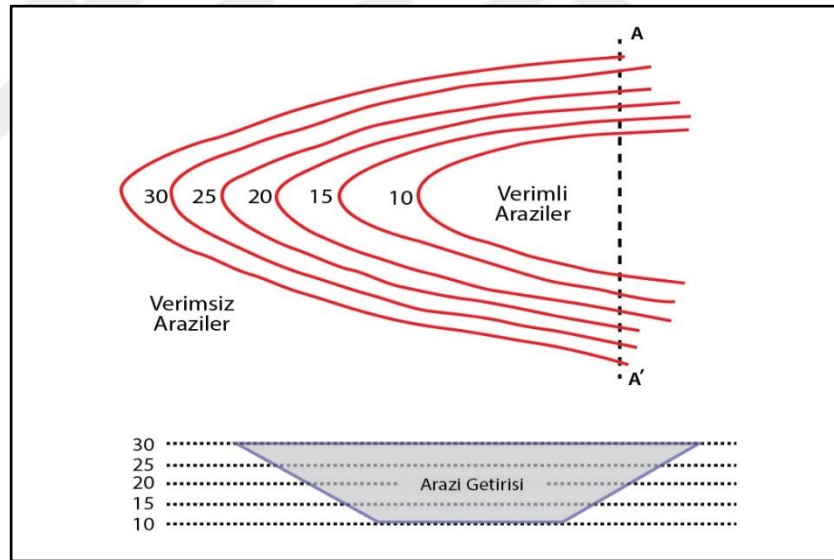
2.2.1.1 Farklılık rantı

Farklılık rantı kavramı David Ricardo tarafından ortaya atılmış olup, arazilerin farklı nitelikte olmasından kaynaklanmaktadır. İktisatçı Farklılık Rantı Kuramı'nı oluştururken, üretimde azalan verimlerin geçerli olduğu ve tam rekabet koşullarında her ürün için tek bir fiyat oluşacağı varsayımları ile yola çıkmaktadır (Ertürk ve Sam 2011).

Azalan getiriler yasasında emek, sermaye, teknoloji ve girişimci gücü olarak tanımlanan faktörlerin birbirinden farklı getirileri bulunmaktadır. Emeğin getirisi ücret, sermayenin getirisi faiz, girişimci gücün getirisi kar ve kıtlık özelliği sebebiyle farklılık gösteren arazinin getirisi rant olarak adlandırılmaktadır (Kılıçarslan 2010). Arazinin verimi ise çeşitli iklim koşullarına ve topografik koşullara göre şekillenmektedir (Kılıçarslan 2010).

Diferansiyel Rant Kuramı da denilen bu kurama göre; nüfusla birlikte tarımsal ürünlere olan ihtiyaç ve talep artacak, maliyetlerin çok daha fazla olduğu tüketim merkezine daha uzak ya da daha verimsiz arazilerde de üretim yapılmak zorunda kalacaktır. Ancak piyasada en yüksek maliyetle yetiştirilen ürüne bağlı olarak tek bir fiyat söz konusu olacağı için, pazara yakın ve verimli arazilere sahip olduklarından düşük maliyetle üretim yapan çiftçiler daha fazla gelir elde edecektir. Çünkü denge durumundaki birim fiyatları marjinal arazilerdeki ürün maliyetlerine göre oluşmakta, verimi yüksek arazilerdeki maliyetler bu fiyatların altında kaldığı için getiri oranları yüksek olmaktadır. Ricardo bu farkı fazlalık rantı olarak adlandırmıştır.

Getiri marjinal arazilerde en düşük, en verimli arazilerde ise en yüksek seviyeye ulaşmaktadır. Arazilerin getiri değeri incelendiğinde getiri değerinin verimsiz arazilerden verimli arazilere doğru artmakta olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Arazilerin getiri değeri (Kılıçaslan 2010)

Ricardo'ya göre hiçbir arazi kendiliğinden getiri sağlamaz, getirinin sebebi araziler arasındaki verim farkıdır. İktisatçı arazi rantını açıklarken nüfusun bölgesel dağılımına ve yeni arazilerin üretime açılma sebeplerine de ışık tutmuştur (Dinler 2014). Kılıçaslan (2010); gelişen bölgesel ekonomilerde yeni arazilerin kullanıma açılmasıyla getiri farkı meydana geldiğini açıklamaktadır: “Gelişen bölgesel ekonomide talep arttıkça daha önce ekilmekte olan tüketim merkezine veya pazar alanına yakın araziler daha yoğun

kullanılacaktır. Diğer bir deyişle, araziler üzerine daha fazla emek ve sermaye yatırımı yapılacaktır. Bunun nedeni, verimli arazilerde kullanılan emek ve sermayenin son biriminin verimi azalmadıkça daha az verimli arazilerin üretime açılmasının karlı olmamasıdır. Verimi az toprağın yüksek maliyeti ile verimli toprağın düşük üretim maliyeti arasındaki fark getiri farkını oluşturur.”

Ricardo; farklı araziler arasında görülen verimlilik farkları ile arazilerin pazara uzaklıklarının maliyetlere yansması sebebiyle arazilerin farklı rantlar getirdiğini ve böylece verimli ve ulaşım maliyetleri düşük olan arazilerde farklılık rantının oluştuğunu ortaya koymuştur. Bu kurama göre Farklılık Rantı; daha elverişli koşullar içinde bulunan arazilerde yani daha verimli veya konum açısından daha verimli arazilerde yapılan üretimden elde edilen kar fazlasıdır.

Marx ise Ricardo’nun ortaya koyduğu çalışmayı Farklılık Rantı I olarak adlandırarak Farklılık Rantı Kuramı’nı geliştirmiş, toprağa yatırılan ek sermayeden sağlanan verim farklarından yola çıkarak Farklılık Rantı II olarak adlandırdığı çalışmasını ortaya koymuştur. Kurama göre; suni gübre, çalışma yöntemlerinin iyileştirmesine yönelik harcamalar, daha modern teknoloji kullanımı gibi yöntemlerle yapılan yeni sermaye yatırımı araziden elde edilen rantı arttırılabilmektedir. Ayrıca kurama göre en kötü koşullara sahip arazi parçası üzerinde de, sermaye yatırımının arttırılması sonucunda rant arttırılabilmektedir.

Gerek Farklılık Rantı I, gerekse Farklılık Rantı II; araziler arasındaki verimlilik farkından kaynaklanmakta, her iki kuramda da verimsiz araziler değişim değerini belirlemektedir. Farklılık Rantı Kuramı toplum yararı ile arazi sahiplerinin çıkarları arasındaki çelişkiyi vurgulamıştır. Çünkü toplum yararı gıda maddelerinin fiyatının düşük olmasını gerektirdiği halde azalan getiri sebebiyle nüfus artarken fiyatlar ve rant da artar. Bu noktada arazi sahipleri ile toplum çıkarları çatışmakta, böylece “tabii düzen” anlayışındaki çıkar uyumu varsayımı bozulmaktadır (Kazgan 2012).

2.2.1.2 Mutlak rant ve tekel rantı

Rant konusunu ayrıntılı olarak inceleyen Marx’a göre rant, arazi üzerindeki özel mülkiyet sebebiyle arazi sahibine direkt olarak arazinin kullanılması karşılığında ödenmekte olup emek ürünü değildir. Marx özel mülkiyet temeline dayalı olarak; araziyi kullanma tekel, mülkiyet tekel ve tüketicilerin ihtiyacı ile satınalma gücü olmak üzere rantın üç ayrı kaynaktan oluştuğunu düşünmektedir (Ertürk ve Sam 2011). Arazinin kıt bir doğal kaynak olmasına yani arzının arttırılamamasına karşın, nüfus artışıyla arazi talebi arttıkça arazi değeri artmaktadır. İktisatçı bu durumda meydana gelen kıtlık olgusundan kaynaklanan rantı, kıtlık rantı da denilen mutlak rant olarak tanımlamıştır. Mutlak rant, arazi üzerindeki tekel niteliğindeki özel mülkiyete dayanmaktadır çünkü arazi miktarı sabittir ve insan gayretiyle arttırılamaz.

Mutlak rant arazi faktörünün kıt olmasından kaynaklanırken farklılık rantı yani diferansiyel rant arazinin homojen olmamasından kaynaklanmaktadır (Dinler 2014). Verimli tarım arazilerinin kıtlığından kaynaklanan rant, arazilerin verimlilikleri arasındaki fark yüzünden oluştuğu için, en yüksek maliyetin meydana geldiği araziden rant edilmesi mümkün olmamaktadır. Söz konusu toprağı işleme tekelinden kaynaklanan rant farklılık rantı olarak adlandırmış olmasına karşın mutlak rant arazideki mülkiyet tekelinden yani sadece araziye sahip olmaktan kaynaklanmaktadır. Verimli arazi sahipleri rantı elde etmek için hiçbir çaba harcamadığı için rantın kazanılmamış ve hak edilmemiş gelir niteliği taşıdığına altının çizilmesi gerekmektedir (Ertürk ve Sam 2011).

Tekel rantı, tüketicilerin ihtiyacı ve satın alma gücünden kaynaklı talep artışı karşısında, ürünün tekrar üretilmesi için gerekli olan şartların yerine getirilmesindeki güçlüklerden kaynaklanmaktadır. Harvey (2003); kentler büyüdükçe ve coğrafi olarak farklılaştıkça, tekel rantı ve mutlak rantın öneminin arttığını ifade etmektedir.

2.2.1.3 Rant benzeri (Quasi rant)

Marshall’a (1890) göre rant, araziye elinde bulunduran için bir maliyet olsa bile toplumsal açıdan ele alındığı zaman yalnızca bir artıktır. Bu açıdan değerlendirildiğinde

araziyi elinde bulunduranlar toplumsal artık elde eden tek sınıf olarak kendini göstermektedir (Kazgan 2012).

Marshall'ın ortaya attığı “quasi rant” yani “rant benzeri” kavramı farklılık rantı kuramının arazi dışındaki diğer üretim faktörlerine uygulanmasını ifade etmektedir. Marshall'ın bu fazlalığı rant benzeri olarak isimlendirmesinin sebebi kısa dönemde sağlanan bir fazlalık olması ve uzun dönemde ortadan kaybolmasıdır.

İktisatçı geliştirmiş olduğu rant benzeri kavramıyla; kısa dönemde üretim girdilerinin arzı sabit olduğu için fiyatın oluşmasında talebin belirleyici olduğunu, üretim maliyetinin ise fiyatın belirlenmesinde etkisiz kaldığını, dolayısıyla girdinin getirisinin toplam ürüne yaptığı katkıyla belirlendiğini ve de talebin düzeyine göre girdilerin herbirinin kendi üretim maliyeti üzerinde getiri sağlayabileceğini, böylece emek ve sermayenin de arazi gibi rant yaratabileceğini ileri sürmüştür (Kazgan 2012).

Rant benzeri olarak bilinen söz konusu ekonomik rant, firmaların açıklandığı şekilde kısa dönemde anormal bir kar elde etmeleri sonucunda meydana gelmektedir. Kısa dönemde bir mala talebin artması, arzın kısa dönemde esnek olmaması sonucunda fiyatlara yansiyacak ve fiyatın artmasına sebep olacaktır. Bu durumda üretici çaba sarf etmeden fazla getiri elde edecektir. Ancak bu durum sadece kısa dönemde geçelidir ve uzun dönemde piyasaya yeni üreticilerin girmesi ve fiyatların tekrar dengeye gelmesiyle rant benzeri ortadan kalkacaktır.

Arazi rantı ile benzerlik gösteren rant benzeri kavramı uzun dönemde devamlılık sağlayamamaktadır (Ertürk ve Sam 2011). Rant benzeri, üretimde görev alan üretim faktörlerinin üretimden aldıkları payın alternatif maliyetlerine eşit olduğu fikrine dayanmaktadır (Dinler 2014). Sabit faktörler yerleşik kullanım alanlarında öteki alanlardakinin üzerinde bir fazlalık elde ettiğinde ortaya çıkan rant benzeri, uzun dönemde firma ve endüstri dengesi gerçekleştiğinde ortadan kalkmaktadır. Çünkü uzun dönemde anormal karın olduğu alana yeni firmalar girmekte, arzın artmasıyla fiyat düşmekte ve fiyattaki düşüş anormal karın ortadan kalkana dek devam etmektedir. Bu

sebeple ekonomik rant, sadece değişir masrafların bulunduğu kısa dönemde söz konusudur (Dinler 2014).

2.2.2 Mekansal ekonomi yaklaşımı

Klasik rant kuramları rantın kaynağını araştırmaya odaklanmış çalışmalarını kapsamakta, bu yüzden de yerleşim ile rant arasındaki etkileşimi ortaya koymakta yetersiz kalmaktadır. Rant kuramını mekan organizasyonu ile bütünleştirerek ele alan yerleşim kuramları 19. yüzyılın başlarına kadar uzanmaktadır.

2.2.2.1 Johann Henreich von Thünen'in izole kenti

Kökenleri eski Alman Ekonomik Coğrafya geleneğine dayanan Yerleşim Kuramı'nın ilk akla gelen ismi ve alansal ekonominin kurucusu Johann Henreich von Thünen'dir. Thünen'in düşüncesinde, Ricardo'dan farklı olarak arazi verimi ve taşıma olanaklarının her yerde aynı olduğu, arazi kullanımının ise birimlerin mekansal olarak sahip oldukları konumlara ve getiri farklılıklarına göre şekillendiği öne sürülmüştür (Kılıçarslan 2010).

Mekanı ekonomik olarak analiz ettiği modelinde tek ulaşım alternatifinin atların çektiği vagonların olduğu homojen verimlilikte bir bölgede bir kent tasarlamış; toprağın tarıma uygun olduğu ve ova boyunca aynı verimliliğin olduğunu, coğrafi şartların her yerde aynı olduğunu ancak ulaşım maliyeti ve süresinin farklılık gösterdiğini varsaymıştır. Thünen söz konusu "homojen alan varsayımı" ile doğal unsurların yer seçimindeki etkisini göz ardı etmiş, yalnızca ekonomik unsurların etkisini ortaya koymayı amaçlamıştır (Müftüoğlu 1982).

İktisatçıya göre; rant, tarımsal arazinin pazar kentine yani tüketim merkezine uzaklığı ile orantılı olarak farklılaşan ulaşım maliyetleri sebebiyle meydana gelmektedir (Ertürk ve Sam 2011). Modelde sunulan ekonomik faktörlerin etkisi sonucunda belirli bir ürün çeşidini tüketim merkezine yakın üretenlerin katlandıkları taşıma maliyetleri nispeten daha az olacağından, tüketim merkezinde fiyatın sabit olmasının bir sonucu olarak belirli

bir konum rantı elde edilecektir. Söz konusu tüketim merkezine en uzak halkada üretim yapanlar içinse tam tersi geçerli olacak, bu kişiler daha fazla taşıma maliyetine katlanacak, ancak ödedikleri rant miktarı daha düşük olacaktır. Dolayısıyla her bir faaliyet için arazi rantı, taşıma maliyetlerindeki tasarrufa eşit olmaktadır.

İzole edilmiş kent modeli ile Thünen; tarımsal ürünler için tespit edilecek fiyatları, sağlanacak arazi rantlarını ve kullanım modellerini belirleyen ilkeleri tespit etmeyi amaçlamaktadır (Blaug 1985). Ovada izole edilmiş tek bir kent olduğu için, kent kırsal kesimin ihtiyaç duyduğu endüstri ürünleri karşılığında tarımsal mallar edinmektedir. Taşıma maliyetleri, hem taşınan malın ağırlığı, hem de üretim merkezinin tüketim merkezine uzaklığı ile doğru orantılı olmaktadır. Taşıma sürecinde bozulabilir ürünlerin üretim merkezinden tüketim merkezine ulaşma süresi belirli bir sınırı aşmamalıdır. Bu durumda arazilerin sıralanışı cinsi ve taşınmasının güçlüğüne göre belirlenecek, çiftçilik sistemi koşulların gerektirdiği şekilde değiştirilecektir (Thünen 1826, 1966).

Thünen'in kuramında analizin odak noktası, pazarın çevresindeki tarımsal alt bölgelerin gelişimidir. Farklılık yaratabilmek için mesafe ve taşıma maliyetlerinin dahil edildiği kuramda; arazi kullanımı, fiyat ve tarımsal dönüşümün etkileşimi açıklanmaya çalışılmaktadır (Mc Cann ve Shepard 2003).

2.2.2.2 Alfred Weber'in kuramı

Almanya'nın hızla sanayileştiği döneme tanıklık eden Alfred Weber sanayi kuruluşlarının yer değiştirmesinin sebepleri ve bir yerden başka bir yere gitmesinin altındaki ekonomik ilkeleri merak ederek yola çıkmış, 19. yüzyıl sanayi girişimcisinin davranışları ile hızla büyüyen Alman sanayi şehirleri arasındaki ilişkiyi araştırmıştır. (Arıcıoğlu 2011) Kente sadece kapitalizm sorununun bir parçası olarak yaklaşan Weber, kenti kendi içinde ve kendi başına ele alınabilecek bir sorun olarak görmemektedir (Keleş 2012).

Weber, tek bir firma için optimal kuruluş yeri seçimini irdelemiştir. Bu kuramda, mesafeye dayanan maliyetler taşıma, yerleşime dayananlar ise yığılma ekonomileri ve

yerel işgücü maliyetleridir (McCann ve Sheppard 2003). Yığılma ekonomileri yerel olmalarıyla taşıma maliyeti ve işgücü maliyetinden ayrılmaktadırlar. Ayrıca adı geçen diğer faktörler tek bir firmanın kuruluş yeri karar sürecini etkilerken yığılma ekonomilerinin sunduğu avantajlar tek bir firma için değerlendirilemez (Arıcıoğlu 2011).

Weber'e göre üretim sırasında avantaj sağlayan bu üç maliyet türü içinde sanayinin kuruluş yeri seçiminde temel belirleyici olan taşıma maliyetleridir ve kuruluş yeri seçiminin ilk aşamasında taşıma maliyetlerinin en düşük olduğu bölge dikkate alınmalıdır (Dicken 1998). İktisatçı, iki hammaddenin olduğu ve hammaddelerin coğrafi dağılımının bilindiği, tek tüketim merkezinin olduğu, rakip firmaların olmadığı, işgücü hareketliliğinin olmadığı ve sabit bir ücretten istenildiği kadar işgücü elde edilebildiğini varsayarak; kuruluş yeri seçimi için taşıma harcamaları, uzaklık ve taşınacak malın ağırlığına bağlı olarak taşıma maliyetlerinin belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir (Dinler 2014). İkinci aşamada; öncelikle taşımanın toplam maliyetinin minimalizasyonuna göre belirlenen bu optimum kuruluş yeri, işgücü maliyetleri ve yığılma avantajlarındaki farklara göre tekrar test edilmektedir. İşgücü maliyeti farklı alanlarda farklılık gösterebileceği için, alternatifler arasında en uygun kuruluş yerinin seçilmesi; ücret ile taşıma maliyetinde görülen artışın incelenmesiyle mümkün olacaktır. Yığılma ekonomilerinin bir avantaj olduğunu ve maliyetlerde düşüşü getirdiğini belirten Weber'in analizinde, ucuz işgücü gibi yığılma ekonomileri de karar sürecinde belirleyici olabilmektedir.

2.2.2.3 Kentlerin etki alanına dayanan model

William J. Reilly'nin kendi adıyla da bilinen Perakende Ticaret Etki Yasası'nda perakende satış yapan işletmelerin etki alanları saptanmaya çalışılmıştır. Reilly Yasası'na göre bir ticari işletmenin perakende ticaret etki alanı kentin nüfusu ile kentle tüketicinin bulunduğu uzaklığa bağlıdır (Dinler 2014). Kentlerin sahip oldukları perakende etki alanının genişliği, kentten uzaktaki küçük yerleşmelerde yaşayan tüketicilerin satın alma kararlarını etkileyen unsurlarla bağlantılıdır.

Ekonomik faaliyetler mekanda yayılırken kaynağa yönelerek yakın çevresine yerleşme talebi göstermektedir (Kılıçarslan 2010). Reilly'ye göre bu etki yani tüketicilerin merkezden yaptıkları satın almaların oranı, yerleşme merkezlerinin nüfuslarıyla doğru orantılı, tüketicilerin merkezlere olan uzaklıklarının karesiyle ise ters orantılıdır (Dinler 2014).

Bir yerleşme merkezinin perakende etki alanının genişliği mal ve hizmet çeşitlerine göre farklılık gösterecektir. Ancak herhangi bir malın talebinin zamanda sıklık derecesi ne denli azsa etki alanı da o denli geniş olacaktır. Başka bir deyişle; bir mal pahalı ve doğal olarak da seyrek alınan bir malsa, o mal için kentin ticari cazibe alanı nispeten çok daha geniş olacaktır.

Perakende ticaret birimleri nüfus yoğunluklarına paralel olarak kümelenme göstermekte olup her bir küme potansiyel müşteri çekim alanına dönüşmektedir (Kılıçarslan 2010). Ulaşım olanakları ve teknoloji konusundaki gelişmeler göz önüne alındığında, uzaklık ve nüfus öğelerine bağlı olan bir kanunun geçerliliğini yeniden sorgulamak gerekmektedir.

Quincy Stewart'ın çalışması ise; Kentlerin ticari etki alanının tespitine yönelik olan Reilly Yasası'nın sosyo-kültürel olaylara uygulandığı bir cazibe modelidir. Stewart'ın yaptığı çalışmalarda nüfus ve nüfusun sahip olduğu sosyo-kültürel özellikler ile mekanların çekim gücü arasındaki ilişki açıklanmaya çalışılmıştır (Stewart 1947).

2.2.2.4 Merkezi yerler kuramı

Merkezi Yerler Kuramı, yerleşme merkezlerinin etki alanları ve coğrafi olarak dağılışları üzerinde durduğu için şehrsel ticari faaliyetlerin yer seçim kuramı olarak görülebilir. Kentler çevreye sağladıkları hizmetin içeriği ve önemine göre sıralanır ve hizmetlerine duyulan istem arttığı ölçüde büyürler (Keleş 2012). Keleş (2012), bir kentin büyümesinin; o kentteki hizmet işlevlerinin uzmanlaşmasına bağlı olmasına karşın, özekselleşen bir yerin büyüme hızını sağladığı hizmetlere duyulan istemin belirleyeceğini belirtmiştir.

Christaller kenti çevresine mal ve hizmet sağlayan bir merkez olarak tanımlamış, yerleşme merkezlerini sahip oldukları role göre 7 farklı kademeye ayırmıştır (Dinler 2014). Bahse konu yedi kademe sırasıyla; köy, belde, kasaba, büyük kasaba, kent, büyük kent ve bölgesel büyük kenttir. Ancak bu kademelenmenin ekonomik gelişmişlik ve ülkelerin özgün özelliklerinden kaynaklı olarak farklılık göstereceğini unutmamak gerekmektedir (Kılıçarslan 2010).

Christaller (1966) merkezilik, eşik ve yayılma sahası gibi faktörlerden etkilenen altıgen pazar bölgelerinin meydana getirdiği yedi seviyeli bir hiyerarşik sistem tanımlamıştır. Yayılma sahasını belirleyen temel faktör ise uzaklık/mesafedir. Bu sistemdeki herhangi bir yeri ön plana çıkaran, kendi geçim olanaklarının üstüne çıkarak hinterlandına hizmet sağlamasıdır (Arıcıoğlu 2011).

Nüfusun yoğunluğu ve dağılımı, nüfusun sosyal yapısı ve gelir şartları gibi demografik özellikler yayılma sahasını belirleyen faktörlerdendir. Tamamlayıcı bölgede yaşayan bir kimsenin merkezi bir yerde sunulan bir malı satın almak için gidebileceği en uzak mesafe bellidir ve eğer mesafe fazla ise taşıma maliyeti çok olacağı için kişi bu malı satın almaktan vazgeçecektir. Dolayısıyla yayılma sahası, söz konusu tüm unsurların eşzamanlı etkilerini ifade etmektedir (Christaller 1966).

Bir malın veya hizmetin arz edilebileceği minimum ölçek olan eşik yani alt sınır; ortalama gelirin ortalama maliyete eşit olduğu nokta olmaktadır. Yayılma alanı yani üst sınır ise; bir malın sunulabileceği alan ve talebin sifıra düştüğü yere kadar uzanmaktadır (Ertürk ve Sam 2011). Keleş (2012) eşiği; belli bir hizmetin sunulmasını haklı çıkaracak nüfus ya da gelir olarak tanımlamıştır. Malın minimum tüketim miktarı, satış miktarınca belirlenmekte ve bu eşik ile yayılma sahası birlikte, başarı ile arz edilebilme şansını belirlemektedir (Christaller 1966). Yani alt sınır ile üst sınır mal ve hizmetin sunulduğu yerleşim sayı ve büyüklüğünü beraberce belirlemektedir (Ertürk ve Sam 2011). Bu hiyerarşide sayısı az olan yüksek sıralı merkezler, temel hizmetlerin yanı sıra uzmanlaşmış hizmetleri de sunmaktadır. Bu bakış açısıyla bakıldığında, hiyerarşik yapının en üstünde yer alan metropolde elde edilemeyecek hiçbir mal bulunmamaktadır (Arıcıoğlu 2011).

Christaller'in geliştirdiği kuram şehir ölçeğinde olup, ortaya attığı kademelenme sistemi gerçek dünya biçimlenmelerine kuramsal bir çerçeve olarak tanımlanmaktadır (Kılıçarslan 2010).

Bir diğer çalışma olan Lösch'ün geliştirdiği kuram ise tek bir üretici ile başlayıp, en yüksek sıralı merkeze ulaşmaktadır. Ekonomik faaliyet sürecinde üreticinin içinde bulunduğu piyasanın sınırları tamamen ekonomik güçlerin karşılıklı etkileşimi sonucu belirlenmektedir. Rekabetin daha fazla üreticiyi alana çekmesi sonucunda her bir üreticinin pazar alanı zaman içinde daralmaktadır. Bu sürecin sonunda dairesel piyasa zamanla merkezinde üreticilerin yer aldığı altıgen şeklinde bir piyasaya dönüşür (Arıcıoğlu 2011).

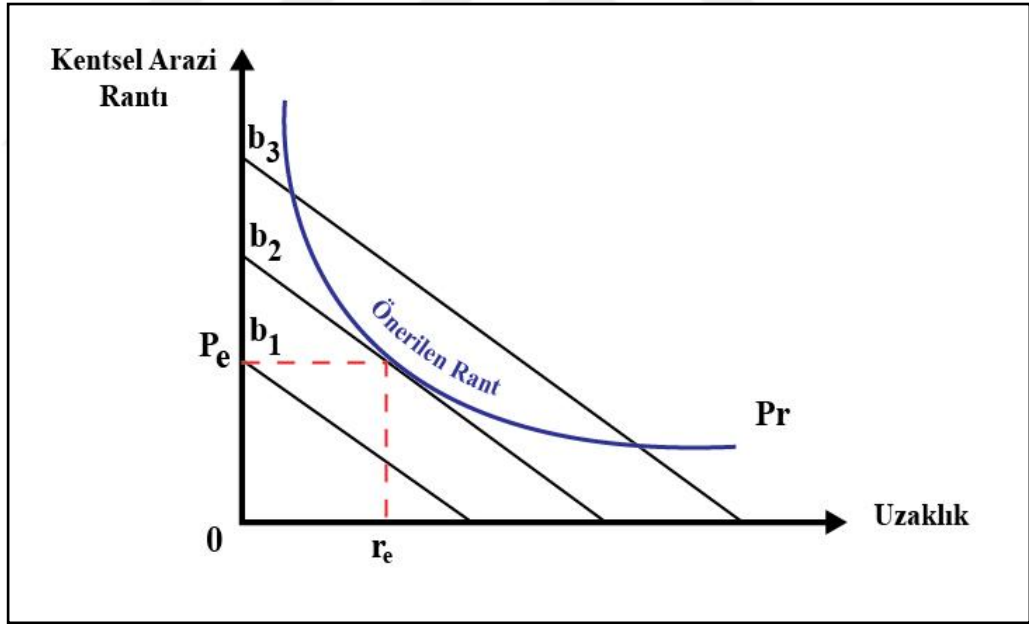
Lösch kuruluş yeri saptaması yaparken ekonomik alanın homojen olduğu ve tüketicilerin bu alana homojen dağıldığı, tam rekabet piyasası uzun dönem denge koşullarının geçerli olduğu, firma ölçeklerinin aynı olduğu ve tüm firmaların normal kar elde ettiği, her üreticinin karını maksimize edebileceği bir yörede yer aldığı, tüketicinin hangi üretim merkezinin malını satın alacağı konusunda kayıtsız olduğu varsayımlarından yola çıkmıştır (Dinler 2014). Lösch'ün ortaya attığı sistemde; şişletmelerin birim maliyetleri, taşıma giderleri ve dağıtım olanakları aynıysa ekonomik alan merkezlerinde üretici firmaların bulunduğu düzgün altıgenler örülmektedir. Bu altıgenlerin genişliği ise optimal üretim tesis ölçeği, birim taşıma maliyeti, talep faktörleri ile belirlenmektedir.

Christaller ve Lösch'ün çalışmaları birbirine benzer gözükseler de bazı temel farklılıklar taşımaktadırlar. Lösch'ün modelindeki altıgenlerin merkezinde üretici firmalar yer alırken Christaller'in hiyerarşık sistemindeki altıgenler merkezi yerleşimlerin birbiriyle ilişkisini ortaya koymaktadır. Christaller'in altıgenleri için tek bir genişlik söz konusu iken, Lösch'ün altıgenleri üretim koşullarına bağlı olarak farklılaşmaktadır (Dinler 2014). Lösch'e göre en iyi ve akılcı yerleşim yeri, karın en yüksek olduğu yerleşim yeridir. Karın en yüksek olduğu yer ise, üretim maliyetleri değişmediğinden ötürü talebin en yüksek olduğu yer olmaktadır. Oysa bu noktaları matematiksel olarak bulmak mümkün değildir (Lösch 1954).

2.2.2.5 Alan kullanımında ortak merkezli bölgeler ve önerilen rant kuramı

William Alonso rant ve konum kuramlarının ikiz olmasına karşın aralarındaki bağıntı ve ilişkinin anlaşılmasının güç olduğunu dile getirmiştir (Harvey2003). Alonso kent içi yerleşimi açıklamak için rant fonksiyonu kavramına dayanan ve yeni bir bakış açısı içeren bir model geliştirmiştir (Keleş 2012). Kuramsal olarak eş-kar fonksiyonu olarak bilinen fonksiyon, firmaya aynı fayda düzeyini sağlayan rant bileşimlerini ortaya koymaktadır (Ertürk ve Sam 2011).

Merkezden uzaklaştıkça arazi rantının azaldığı varsayımına dayanan rant ödeme meyli eğrisi Pr ile ifade edilmekte, önerilen rant fonksiyonlarının her biri belirli bir fayda düzeyini ifade etmektedir (Şekil 2.2). Denge yerleşim yeri, rant ödeme meyli eğrisi Pr 'nin, olası en düşük önerilen rant fonksiyonuna teğet olduğu yerde bulunmaktadır.

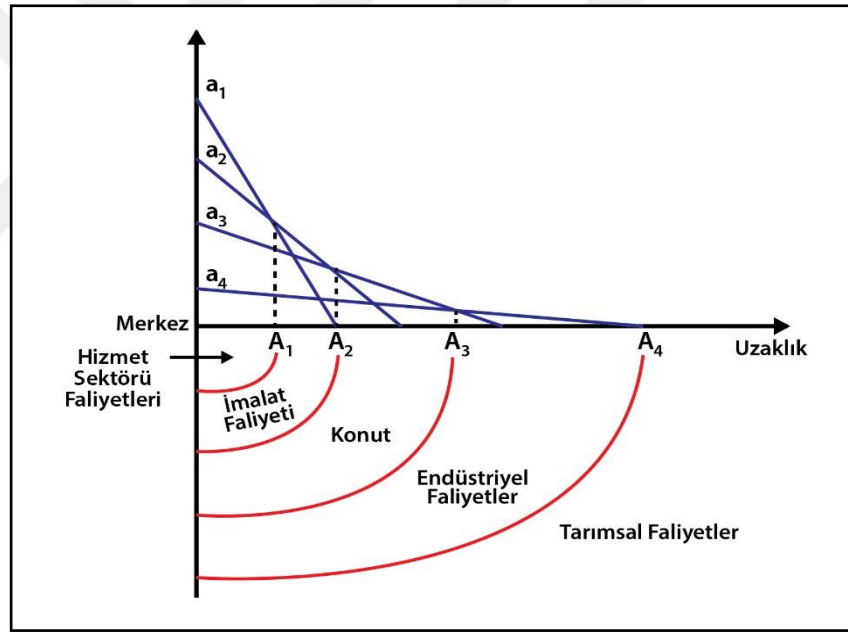


Şekil 2.2 Önerilen rant kuramında arazi rantı (Ertürk ve Sam 2010)

Rant ile konumun ikiz olduğu fakat aralarındaki ilişkinin anlaşılmasız olduğunu ileri süren Alonso (1964); kentsel arazilere dair Thunen'in, tarımsal arazilere dair ise Ricardo'nun kuramından esinlenerek özel mülkiyetin gözardı edildiği yeni bir yerleşme kuramı ortaya koymuştur (Turan 2009).

Alonso'nun yer seçimini modelinden yararlanılarak, kent içi yerleşimi açıklamayı amaçlayan ortak merkezli bölgeler modeli geliştirilmiştir. Bu modelde kentteki her birimin merkeze yakın olmak karşılığında ödeyebileceği rant miktarları birbirinden farklı olmaktadır. Alan kullanımından “en yüksek faydayı” elde edebilmek için belirli bölgelerde yığılmalar olacaktır.

“Alan Kullanımında Ortak Merkezli Bölgeler” modeline göre; en yüksek faydayı elde edecek olan resmi kurumlar, bankalar ve perakende ticaret benzeri faaliyetler kentin merkezinde yer almaktadır (Şekil 2.3). Bu fonksiyonları sırasıyla imalatçılar ile toptancılar, konutlar, sanayi kuruluşları ve tarım arazilerinin yer aldığı çemberler takip etmektedir.



Şekil 2.3 Ortak merkezli bölgeler kuramında arazi rantı (Kılıçaslan 2010)

Konut bölgeleri ise; merkeze daha yakın olan işçilerin oturduğu konut bölgesi ve daha yüksek gelir grubuna ait konut bölgesi olarak iki sınıfa ayrılmıştır. İmalatçı ve toptancıların yer aldığı geçiş bölgeleri ile işçi sınıfının oturduğu konut bölgesi nispeten kent çekirdeğine yakın konumda bulunmaktadır. Ancak kent merkezine yakın konumda olan bu bölgede oturan ve çalışan işçiler mülk sahibi olmayıp, üzerinde çalışmakta ve

yaşamakta oldukları arsalar için mülk sahiplerine yüksek kiralar ödemektedirler (Keleş 2012).

Alonso'nun merkezilik varsayımına dayanan kuramı; tekel ve mutlak rantın gözardı edildiği, mutlak ve ilişkisel zaman ve mekan kavramlarının uygulanmadığı özel bir durum olarak ele alınmalı ve temel bir arazi kullanım kuramı olarak değerlendirilmemelidir (Harvey 2003).

2.2.2.6 Konut yerleşiminde mekan dengesine dayanan model

Konut yerleşiminde mekan dengesi modeli; değişkenler yardımıyla yer seçimi sürecinde toplam faydanın nasıl maksimize edileceğini açıklamaya çalışmaktadır. Modelde; Muth, merkezden uzaklaştıkça ulaşım maliyetlerinin arttığını, konut edinim maliyetlerinin ise azaldığını varsaymaktadır (Ertürk ve Sam 2011). Ancak marjinal ulaşım maliyeti azalmakta, başka bir deyişle ulaşım maliyetlerindeki artış azalan bir oranda gerçekleşmektedir. Bu sebeple tüketiciler konut edinim maliyetindeki azalmayla ilişkili olarak bir tasarruf elde etmekte, son birim konutun maliyetindeki azalmayı gösteren bir marjinal tasarruf ortaya çıkmaktadır (Ertürk ve Sam 2011).

Mekan dengesi adıyla anılan ve merkez uzaklaştıkça ulaşım maliyetlerinin artmasına karşılık konut edinme maliyetlerinin azaldığını varsayan model, marjinal ulaşım maliyeti ve marjinal konut maliyetine göre geliştirilmiştir (Turan 2009). Alan kullanımında mekan dengesi modeliyle yüksek gelir düzeyine sahip ailelerin kent çeperlerine yerleşmeye daha meyilli olduğu söylenebilmektedir. Bu ailelerin ulaşım maliyetinin düşük gelirlilerden daha yüksek olduğu varsayılır ise, bu aileler için zamanın alternatif maliyeti de daha yüksek olacaktır ki bu da yüksek gelirli ailelerin ulaşım zamanındaki azalma için daha fazla talepte bulunacağı anlamına gelmektedir. Yani zamanın alternatif değeri gelirdeki artışla orantılı olarak artacaktır (Ertürk ve Sam 2011). Alan değerindeki artışın gelirdeki artıştan çok daha yüksek olması, gelir düzeyi yüksek ailelerin merkezden uzak yaşama eğiliminde olması sonucunu doğuracaktır. Muth'un kuramının da sadece merkezilik varsayımına dayandığı unutulmamalı ve kısıtlı koşullarda kullanılabilecek özel durumlar olarak ele alınmalıdır (Harvey 2003).

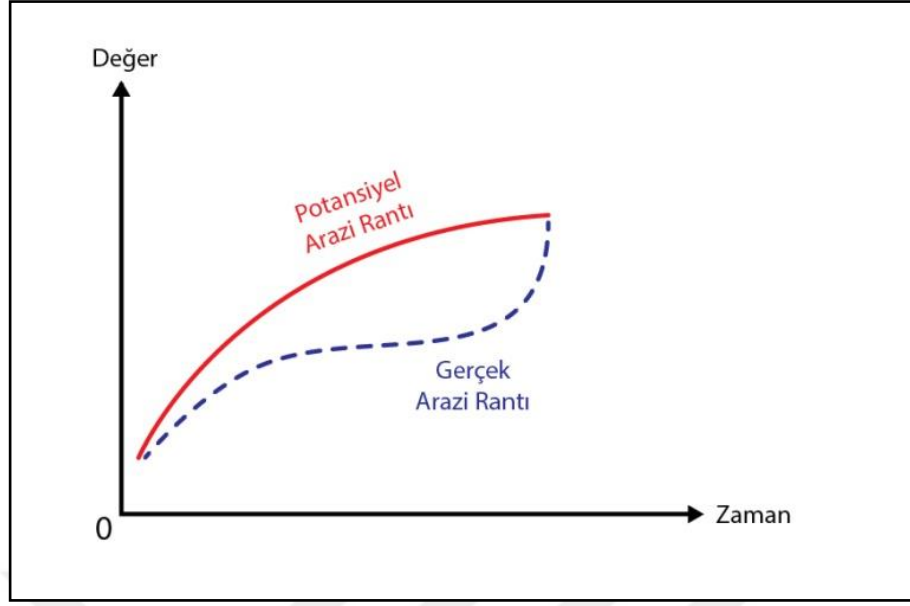
2.2.3 Rant farkı

Çalışmanın ilerleyen aşamalarında dönüşüm süreci ile ilişkisi daha detaylı olarak incelenecek olan rant farkı; bir arazinin “potansiyel” ve “gerçek” yani “kapitalize edilmiş” değeri arasındaki farkı ifade etmektedir. Gerçek değer söz konusu kent parçasının mevcut kullanım biçimi ve mevcut inşaat yoğunluğuyla yeniden değerlendirilmesi sonucundaki değerini ifade ederken, potansiyel değer ise aynı kent parçasının en iyi ve en verimli yani en karlı kullanım biçimi ile inşaat yoğunluğuna kavuşması durumundaki değeri ifade etmektedir (Smith 1979). Rant farkının büyük olduğu durumlar, arazinin ekonomik açıdan verimli olmadığı zamanlarda daha sık kendini göstermektedir.

Sanayisizleşmenin ardından değerini yitiren kentsel mekanlar ve değer kazanan yeni mekanlar arasında gündeme gelen “rant farkı” (Smith 2002, Soytemel ve Şen 2014); yeni kar arayışlarının, merkezdeki sermayenin değer kaybetmesini önlemek için ve kentlerin az gelişmiş alanlarını yeniden değerlendirmek üzere global düzeyde hareket etmesiyle, dünya coğrafyasını etkileyen bir faktör olmuştur (Şen 2011).

Potansiyel arazi değeri mevcut arazi değerinden defalarca kat yüksek olabilmekte, bu durumda rant farkı büyümektedir. Şekil 2.4’te yer alan potansiyel rant taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanımının yoğunluğunun fonksiyonunu, gerçek rant ise mevcut haliyle kullanım biçimi ve kullanım yoğunluğunun fonksiyonunu temsil etmektedir (Şekil 2.4). Yatırımın sonucunda yapının tüm potansiyellerinin geliştirilmesiyle gerçek gayrimenkul değeri ile potansiyel değer eşitlenmesi mümkün olmaktadır (Sam 2010).

Köhnemiş kentsel alanlarda meydana gelen rant farkı, değişen koşullarla ihtiyaçları cevaplama özelliklerini yitirmiş ve ekonomik açıdan verimsiz taşınmazlara dönüşmüş binaları dönüştürmek için bir baskı uygulamaktadır (Smith 1996). Bu süreçte rant farkı; sermaye yatırımlarını yenileme alanlarına çekmektedir çünkü arsaya yatırım yapılması yönünde bir teşvik niteliği taşımaktadır (Smith 2002, Soytemel ve Şen 2014). Sonuçta; bölgede en yüksek ve en iyi fonksiyonu hayata geçirmek üzere iktisadi bir baskı yaratılacak olup bu kullanımı öngören yeni yatırımın hayat bulması potansiyel ve gerçek arazi değeri arasındaki farkı kapatacaktır (Smith 1996).



Şekil 2.4 Rant farkı (Ertürk ve Sam 2011)

İkinci Dünya Savaşı sonrasında artan ekonomik ve sosyal imkanlar ile beraber, orta sınıf ve işçi sınıfını yeniden üretmeye yönelik politikalar izlenmiştir. Bu dönemde banliyölere olan göç ile banliyölerdeki mülklerin değerlenmesine karşın kent içi alanlar boşalmaya başlamıştır. Böylece yeni banliyölerin oluşumuna yönelmiş olan sermaye hareketine paralel olarak kent merkezleri gerilemiş, bu iki bölge arasındaki arazi değeri farkı ise rant farkını gündeme getirmiştir (Smith 1996). Rant Farkı Kuramı; sermaye yatırımlarının kent çeperlerinde yer alan bölgelere yönelmesi ile bunu izleyen süreçte sermayenin tekrar değerlenen eski kent merkezine yönelmesi süreçlerini ilişkilendirmekte ve bu iki süreç arasında bir nedensellik kurmaktadır (Sam 2010).

Yapılan tanımlamalardan yola çıkarak en yüksek rant farkının merkezi konumlarda yer alan çöküntü bölgelerinde yapılacak kentsel yenileme projelerinde ortaya çıkacağını söylemek doğru olacaktır. Çünkü bu çöküntü alanlarında yer alan yapılar; değişen koşullarla ihtiyaçları cevaplama özelliklerini yitirmiş ve ekonomik açıdan verimsiz taşınmazlara dönüşmüş olmalarına karşın, bu alanların merkezi konumları sebebiyle yenileme projeleri sonucunda ulaşacakları potansiyel değer oldukça yüksektir. Kısacası, merkezde yer alan kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme alanlarında meydana gelecek rant farkı oldukça yüksek olacaktır.

Kent merkezlerinde yer alan çöküntü alanları esasen kentsel mekandaki eşitsizliğin en çarpıcı örneklerindendir (Harvey 1999). Ancak bu çöküntü alanlarında kentsel yenileme süreci ile meydana gelen değer artışları kentsel yenilemeyi bir rant sağlama aracına dönüştürmektedir. Kent merkezlerinin dönüşümünü ve postmodernleşme süreci sonucu kentlerin değişimini neden-sonuç ilişkisiyle açıklayan rant farkı, çalışmanın ilerleyen aşamalarında saha çalışmasının sonuçları ile ilişilendirilecektir.

2.2.4 Kentsel arazi rantı

Arazi değeri ve rant, tarımsal üretim sonucu elde edilen getiri ile ölçülürken, zaman içinde büyüyen kentlere koşut olarak konum ve kentsel fonksiyonlara yakınlık ile tanımlanmaya başlamıştır. Mekansal ekonomi alanında yapılan çalışmaların tarihsel süreçte detaylandırılması ve zamanla daha karmaşık bir yapı halini alması, kentleşme sonucu yerleşmelerin daha karmaşık yapılara dönüşmesi ile yakından ilgilidir. Karmaşık yapısından dolayı kentselliğin kolay kolay kapsamlı bir kuramla açıklanamayacağını ifade eden Harvey (2003); geleneksel modellerin kentsel arazi piyasasındaki gelişmelerin çoğunu açıklamakta yetersiz kaldığını belirtmektedir.

Arazinin kentsel kullanımı ile tarımsal amaçlı kullanımı için ödenecek değerler arasındaki fark çoksa, kentsel kullanımın sağlayacağı marjinal getiri de büyük olmaktadır. Söz konusu rant farkı, “yerleşim yeri rantı” veya “kentsel rant” olarak isimlendirilmektedir (Arslan 1997).

Yerleşim yeri rantı kentsel arazinin alternatif kullanımının maliyetini tanımlamaktadır. Daha basit bir ifadeyle, bir arazinin yerleşim yeri olarak kullanılması sonucunda sunduğu rant ile tarımsal arazi olarak kullanılması sonucunda sunduğu rantın farkı olmaktadır (Ertürk ve Sam 2011).

Kentte ortaya çıkan ve kent merkezinden erişilebilir olmayı ifade eden erişilebilirlik rantı; arsa sahibinin herhangi bir katkısı olmaksızın kentin büyümesi ve ulaşım sisteminin bu büyümeye paralel olarak gelişmesi sonucunda kendiliğinden oluşmakta, ulaşım sistemi sayesinde erişilebilir olmayı ifade etmektedir (Kılıçaslan 2010). Kent merkezine

yaklaştıkça gerek yerleşim yeri rantı, gerekse arazi rantı artış göstermektedir. Aynı zamanda yerleşim yeri rantına paralellik göstererek merkeze yaklaşıldıkça kat adetleri ve inşaat yoğunlukları artış göstermektedir (Ertürk ve Sam 2011).

Kentsel arazi rantının nasıl ve neden meydana geldiğinin kavranabilmesi; kentsel rantı meydana getiren araçların açıklanmasının yanı sıra kentsel rantı meydana getiren bu mekanizmanın işleyişini tetikleyen politikaların arkasındaki gerekçelerin sorgulanması ile mümkün olabilir. Kentsel politikalar ile desteklenerek kentsel arazi rantı üreten bir sistemin var olması, bu ranttan pay almak isteyen yani rant arayan aktörlerin kentsel mekanda da sahneye çıkması için uygun koşulları yaratmaktadır. Bu sebeple öncelikle rant arama kavramına açıklık getirilecek, ardından kentsel arazi rantının nasıl ve neden meydana geldiğİ açıklanacaktır.

2.2.4.1 Rant arama

Klasik iktisatçılar tarafından mülkiyetten kaynaklı tekel haklarından kazanılan gelirden yola çıkılarak açıklanan ve arazi sahibi olmaktan kaynaklanan kazanç olarak nitelenen rantın anlamı, zaman içerisinde değışen koşullarla birlikte genişlemiştir. 1970’li yıllardan itibaren dünyada birçok alanda değışim yaşanmaya başlamasıyla rant kavramı da değışime uğramış, arazi ve mülkiyetten bağımsız olarak bir ekonomik getiri sağılama anlamı kazanmıştır (Soyak 2007). Rant kavramının ortaya çıktığı koşullarda ifade ettiğı anlamdan uzaklaşması ve iktisat literatüründe evrim geçirmesiyle, farklı kavramlar ortaya çıkmıştır. Farklı birey ve çıkar gruplarının politik mekanizmalardan kaynak aktarabilmek amacıyla giriştikleri etkinlikler neticesinde elde ettikleri kazançları ifade eden rant arama kavramı da bu uzaklaşmaya örnek teşkil etmektedir (Soyak 2007). Kruger (1974); devlet tarafından yapay olarak yaratılan ve devletin piyasaya müdahalesinden kaynaklanan yapay rantlara yoğunlaşan kuramında, rant arama (rent seeking) kavramını ortaya atmıştır. Kuramın odak noktasında; devletin sınırlandırma ve müdahalesi neticesinde meydana gelerek tekel gücü arama, gümrük tarifeleri, lisans ve kota arama, teşvik ve sübvansiyon arama şeklinde form bulan yapay rantlar yer almaktadır (Soyak 2007). Söz konusu yapay rantlar; mal ve hizmet yönünden kıtlık yaratılması, devlet tarafından bazı

ekonomik faaliyetlere sınırlandırmalar getirilmesi veya söz konusu faaliyetlerin devlet tarafından düzenlenmesi yoluyla gündeme gelmektedir (Aktan 1993).

Öte yandan haksız kazanç ve spekülasyonlara konu olan kentsel arazi, rant arama eyleminin dolaylı ve dolaysız olarak gerçekleştirilmesi için çok uygun koşullar sunmaktadır. Kentlerin büyüklüklerinin ve sayısının artması arazi rantının, değer artış sürecinin ve bu süreçte yer alan aktörlerin niteliklerini değiştirmiş, sanayileşme ve küreselleşme ile beraber yeniden tanımlanmaları gerekli olmuştur. Bu durum bazı kesimleri rant elde etme isteği ve uğraşına itmiş, kentler haksız kazançlara ve spekülasyonlara sahne olmuştur. Tekeli'ye (1991) göre kent toprağı öncelikli fonksiyonunu geride bırakarak, bir spekülasyon aracı fonksiyonu kazanmıştır. Bu koşullar siyasal ve yönetsel yozlaşmanın da desteğini alarak ortaya kentsel arazi vurgunculuğunu çıkarmaktadır (Keleş 1999).

Rant arama tanımından yola çıkılarak; kimi aktörlerin kentsel mekanda rant elde etmek için başvurdukları kimi enformal yöntemleri kentsel arazi rantı arama olarak adlandırmak yanlış olmayacaktır. Ancak kentsel arazi rantı arama tanımının yapılabilmesi, söz konusu aktörlerin rant ile kurdukları ilişki biçimlerinin incelenmesi ile mümkün olacaktır.

2.2.4.2 Kentsel arazi rantının nasıl oluştuğunun açıklanması

Arazi rantı, insan emeğinin ürünlerini kullanmak yerine direkt olarak doğal varlıkların kullanılabilmesi amacıyla ve üzerindeki özel mülkiyetten kaynaklı olarak arazi sahibine ödenen bir bedeldir. Arazi rantı; doğal bir kaynak olan arazide evvelden kurulmuş bir tekel olan arazi sahipliği durumunun bir sonucudur (Güler 1992).

Tarımsal arazi bir doğal kaynaktır ve tarımsal üretim için kullanılmaktadır. Tarımsal arazinin piyasa değerini belirleyen üretebileceği tarımsal ürün potansiyelidir. Kılıçarslan (2010) bu durumu “Tarımsal araziler kentsel arazi spekülasyonunun bittiği yer kadar kentten uzaktır” sözleriyle ifade etmektedir.

Bir imar planı uyarınca imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemine bağlanmış, belediye hizmetlerinde faydalanan, genellikle kentin yapılaşmış kesiminde veya yakınında bulunan, çevresi meskun arazileri ise kentsel arazi yani arsa olarak tanımlamak yanlış olmayacaktır. Kentsel arsa boyutları ve imar hakları yasalar çerçevesinde belirlenen arazi parçasıdır (Kılıçarslan 2010). Kentsel arazi ise kentsel arsa ile tarımsal arazi tanımlarının arasında bir noktadadır ve henüz imar hakları belirlenmediği için tam anlamıyla arsaya dönüşmemiştir. Ancak kent sınırlarındaki tarımsal üretim parsellerine komşu olan bu alanlar, kentsel arsaya dönüşeceği beklentisiyle alınıp satılmaya başlanmış olup, satış değeri tarımsal üretim potansiyelinden ziyade kentsel arsaya dönüşmesi beklentisine göre oluşmaktadır (Kılıçarslan 2010). Bu açıklamalardan yol çıkarak, kentsel arsaların aynı zamanda kentsel arazi olduğu ancak her kentsel arazinin arsa olmadığını söylemek doğru olacaktır.

Tarım arazilerinin getirisini açıklamak için kullanılmış olan klasik rant kuramları kentsel arsa ve arazilerin değerlerindeki artışı açıklamak için kısmen de olsa açıklayıcı olmaktadır. Arsa arzına getirilen sınırlamalar, kamunun plan yapmaması, toplumsal katmanlaşma gibi sebeplerle kentsel mekanda kıtlık meydana gelmekte böylece kıt niteliği kazanan arsalarda kıtlık rantı doğmaktadır (Tekeli 1990). Her ne kadar imar planı ve imar planı değişikliği gibi müdahalelerle arsa arzı arttırılabiliyorsa da, arsalar kentleri çevreleyen diğer arazilere oranla sayıca ve büyüklük olarak çok daha az olduğu için kıtlık durumu olduğu söylenebilmektedir. Diğer yandan belli konumdaki yerler arttırılamadığı için arsanın kent içindeki konumuna bağlı olarak kıtlık ve tekel oluşabilmektedir. Ayrıcalıklı lokasyonları olan kentsel araziler, konum rantı elde ederek daha değerli olmaktadır. Daha basit bir ifade ile, kent merkezindeki arsaların miktarı arttırılamadığı için, sahip olduğu konum özelliğinden dolayı bir arsa sahibine ortalamanın üstünde bir getiri sağlayabilmektedir. Belirtilen konum avantajı, aynı zamanda taşınmazın sahip olduğu ulaşılabilirlik, altyapı ve pazar olanakları gibi özellikler sebebiyle talebi büyük ölçüde etkileyebilmektedir. Merkeze yaklaştıkça arsa değerinin faklılaşması talebin belirli noktalarda yoğunlaşmasından kaynaklanmaktadır. Bu kent parçalarını ellerine bulunduranların tekel gücü sağlaması neticesinde, tekelci kent rantı meydana gelmektedir (Ertürk ve Sam 2011). Aynı şekilde bazı fonksiyonlar açısından tekel niteliği taşıyan arsa malikine büyük miktarda getiri sunabilmektedir. Benzer şekilde

arsa ve araziler altyapı ve imar hakları yönünden birbirinden farklı özelliklere sahip olduğu için farklılık rantı gündeme gelebilmektedir. İmar parseline yani arsaya dönüştürülen bir arazi, kazandığı imar haklarıyla diğer tüm tarımsal arazilere kıyasla bir farklılık elde etmektedir. Diğer bir ifade ile imar planları ve imar planı değişiklikleri ile belirlenen kullanım türü ve inşaat yoğunluğu, imar planı değişikliği yapılmadan önceki mevcut plan kararlarına göre değerlendirildiğinde farklılık rantını yaratmaktadır. Farklılık rantı kuramı; kentsel arsaların getireceği rantın, bu arsaların kentin merkezine olan uzaklıkları ile ilişkili olduğunu ve merkeze yakın noktalardaki kentsel arazilerin daha değerli olduğunu, uzaklaştıkça arsa değerinin azaldığını doğrulamaktadır (Tekeli 1990).

Bu değer artışı içinde, arsa sahibinin en ufak bir katkısı olmayıp, toplumun emeği ve kamu yatırımı bulunmaktadır (Ökmen ve Yurtseven 2010). Tarımsal arazilere uygulanan klasik rant kuramları her ne kadar kentsel arsa ve arazilerin değerlerine yönelik çalışmalarda fayda sağlasa da, kuramsal olarak anlamlı sonuçlara ulaşmak mümkün olmamaktadır (Güler 1992). Bu sebeple, tarım arazilerinin kentsel arsa ve arazilere dönüşümüne dayanan ve toplumdaki her bir çalışanın emeğinin bulunduğu değer artışlarını yaratan bu sürece; daha yakından ve daha dikkatli bakma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

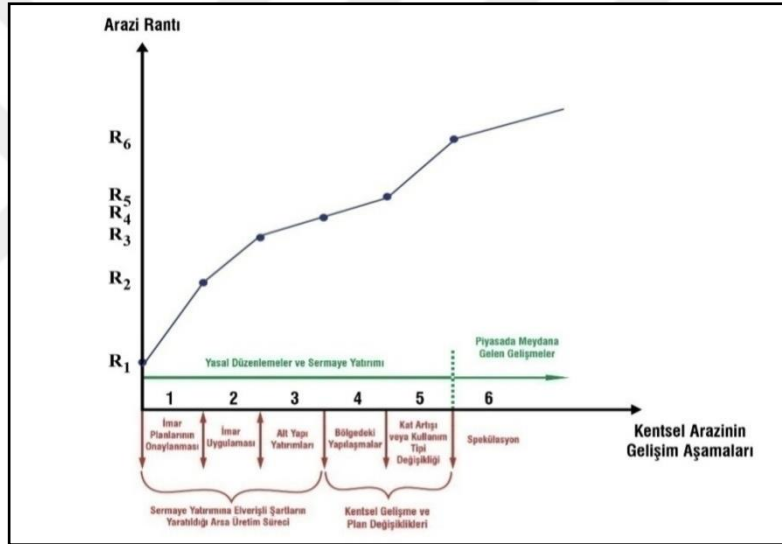
Kentler, nüfus artışı ve göç nedeniyle bir yandan tarım arazilerini kentsel alana katarak büyümekte, diğer yandan tarımsal arazilerde belirlenen imar hakları ve alt yapı koşulları ile kentsel mekan yeniden üretilmektedir. Bu süreç ile hem kente yeni katılan arazinin değeri yükselmekte, hem de kentsel mekanın yeniden kurgulanması sonucunda meydana gelen konum değişikliklerinden ötürü değer artışları yaşanmaktadır. Tarımda makineleşme ve köylülerin işsiz kalması sonucu yaşanan göçlerle, ekonomik kalkınma olmaksızın kentleşmenin meydana geldiği örnekler bulunmaktadır. Genellikle kentin çeperlerinde yoğunlaşan göçmen nüfus altyapı ihtiyacını gündeme getirmekte böylece tarımsal arazi kentsel arazi kullanımına karşı savunmasız hale gelmekte, arazi talebinde meydana gelen artış kentsel arazi değerine artış olarak yansımaktadır. Bu şekilde artan değere; devletin yaptığı yatırımlarla ham araziye çöken bir artık değer olarak tanımlanan “yüzen değer” denilmektedir (Kılıçaslan 2010). Kamusal işlemler ve bu işlemlerin

sonucu kentsel arazilerin göreceli konumlarında meydana gelen değışme kentsel mekana değeri artışı olarak yansımakta, mülkiyeti elinde bulunduran kişi ise emek ürünü olmayan bir kazanç elde etmektedir. Görüldüğü gibi imar hakkı ve altyapı olanakları yanında bu olanakları sağlayan yasal ve yönetsel kararlar da söz konusu değeri artış sürecinde rol oynamaktadır. Merkezi yönetim kendi yetkisi dahilindeki bölgelerde hazırladığı planlar ve aldığı plan kararlarıyla, yerel yönetimler de kendi yetkileri çerçevesinde yaptıkları planlarla rantın oluşumu için uygun koşulları yaratmaktadır. Kentsel alanda meydana gelen bu değeri artışı çok sayıda farklı kişi ve çıkar grubunu etkilemekte, burada meydana gelen rantın farklı çıkar gruplarınca yeniden paylaşımının tarımsal arazi rantının bölüşümüne benzemediği görülmektedir (Ertürk ve Sam 2011).

Bir arazi parçasının, kentsel arsaya dönüşümü öncelikle kentin arazinin bulunduğu yöne doğru gelişmesi sonucunda kentsel alana dahil olmasıyla başlamaktadır. Bu gelişimin; kentsel dinamikler ve nüfus artışının kaçınılmaz sonucu olarak toplumun tümü tarafından gerçekleştirildiğini söylemek yanlış olmamaktadır (Tekeli 1991). Arazinin kentsel alanda kalmasını, arazi işlevi ve inşaat hakkının belirlenmesi yani imar planının hazırlanması ve altyapı yatırımları takip etmektedir.

Sürecin en başında arazi tarımsal nitelik taşıırken, değeri üretimin verimliliği ile orantılı olarak belirlenmektedir. Kentin büyümesine paralel olarak çevrede artan imar hareketleri ve yakın çevrenin planlanması arazi değerini bir miktar arttırmaktadır. Aynı durum arazinin kurumsal bir değışiklik sonucunda belediye sınırları içinde kalmasıyla da gerçekleşmektedir. Arazi değeriindeki en büyük sıçramanın arazinin bulunduğu bölgede imar planlarının onaylanması ile gerçekleşmesini beklemek yanlış olmayacaktır. İmar uygulamasının tamamlanması ile parselde konut üretilebilecek, inşaa faaliyetler başlayabilecektir. Bu da arazi değerinin biraz daha yükselmesi anlamına gelmektedir. Altyapının tamamlanması ve imar uygulamasının bitmesiyle kentsel arazilere dönüşmüş olan alanda, zaman içinde inşaa faaliyetlerin sayısının artması ve yapıllı bir çevrenin meydana gelmesi ile eşzamanlı olarak arazi değeri artışı devam edecektir (Ertürk ve Sam 2011).

Kentin genişlemesi ve kent formunun değişmesine paralel olarak değer artışı zamanla süregelmektedir (Kılıçarslan 2010). Bu şekilde tarımsal arazilerin kentsel araziye dönüşmesiyle meydana gelen değer artışının yanı sıra, zaten kentsel alanda kalan arsalarda yapılaşma şartlarının değiştirilmesiyle de arazi değerinde artış meydana gelebilmektedir. Plan değişikliği yoluyla fonksiyon değişikliği yapılarak arazide yeni tip bir kullanımın getirilmesi ya da kat adeti, yükseklik, emsal gibi yapılaşma şartlarında değişiklik yapılarak birim alana düşen inşaat yoğunluğunun artırılması kentsel arazi değerinde ciddi oranlarda artışlar yaratmaktadır. Kentsel alan dışında yer alan bir arazinin kentsel alana dahil olma süreci boyunca arazi değerinde meydana gelecek muhtemel artış, Şekil 2.5'te açıklanmaya çalışılmaktadır.



Şekil 2.5 Kentsel arazi rantı artışı (Ertürk ve Sam 2011)

Kamu tarafından sürdürülen bu işlemlerin sonucunda; arazi üzerinde üretilen ürüne bağlı olarak artı değer üretirken, değeri kat kat artarak kentsel arsaya dönüşmektedir. Büyümedeki bir kişilik rolü dışında sürecin tamamen dışında bulunan arazi sahibi ise hiçbir şey yapmayarak kazanç elde etmektedir. Bu dönüşüm süreci her ne kadar arsanın oluşumuna açıklık kazandırsa da kentsel mekanın içinde değerlerin nasıl farklılaştığı konusunun açıklanmasında yeterli olmamaktadır (Kılıçarslan 2010).

İmar planlarının hazırlanması ve imar uygulamasının yapılması ile ifade edilen; değeri üzerinde üretilen ürünün katma değeri ile orantılı olarak şekillenen tarımsal arazinin,

üzerinde kentsel fonksiyonların yer aldığı binaların yapılabileceği ve değeri imar planıyla belirlenen yapılaşma koşullarına bağlı bir arsa haline dönüştürülmesidir. Bu sürecin sonunda söz konusu arsanın değeri, artık üzerinde yetişen ürünün değil, üzerinde yapılabilecek binanın sağladığı katma değere bağlı olarak belirlenmekte ve değeri birkaç kat artmaktadır (Bayram 2009, Tanrıvermiş 2017).

Kılıçarslan (2010), liberal düşüncenin kuramcısı John Locke göre mülkiyetin, emeğin ürünlerine sahip çıkmasıyla meşrulaşmakta olduğunu aktarmaktadır. Bu söyleme göre toprağa emek vermek mülk edinme hakkını yaratmaktadır. Kentsel arsa ve arazi rantını doğuran kamu tarafından üretilen sermaye yatırımdır ve yatırım sürecinin sonunda meydana gelen değer emek harcamadığı halde mülkiyeti elinde bulunduran kişiye aktarılmaktadır. Açıklanan bu süreç liberal düşüncenin ilkeleriyle örtüşmemektedir (Kılıçarslan 2010). Meydana gelen değer artışına yani ranta sahip olması meşru sayılabilecek kurum, kentsel arsayı üreten kamu kuruluşu olmalıdır (Tekeli 1992).

Bütün toplumun eşit yararlanması gerekmesine karşın değer artışı mülk sahibine kalmakta, öte yandan kamu değer artışını gerçekleştirmek için mülk sahibine yüksek bir pazarlık gücü vermektedir. Bu durum ise kendini kentsel alanda sosyal adaletsizlik olarak göstermektedir (Kılıçarslan 2010). Bir kentsel arsa üzerinde artan imar haklarının sebep olduğu değer artışının mülk sahibinin hakkı olarak görülmesi yık yap sürecine uygun zemini yaratırken aynı zamanda tarihi taşınmazların korunmasını zorlaştırmaktadır.

Bir kent hızla büyümekte ise, rant kuramına göre; merkezde yer alan arsa sahipleri imar haklarının arttırılmasını isteyecektir. Bu durum toplumun diğer kesimine büyük maliyetler yükleyecek, altyapı ve sosyal donatılar yetersiz kalacak ancak ortaya çıkacak maliyetin yükünü tüm toplum taşıyacaktır. Ancak söz konusu değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılması sonucunda değil, aynı zamanda mevcut yapıları çevrede gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleriyle meydana gelmektedir.

Kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, canlandırma uygulamaları; hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerde yaygın bir biçimde görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntü bölgelerinde mekansal kalitenin

attırılması amaçlanmaktadır. Ancak bu değişim süreci sonucunda kentsel rant yaratılması kaçınılmazdır. Rant ve bu rantın paylaşımı kentsel dönüşüm çalışmalarının dinamiğini oluşturmaktadır (Nasiboğlu vd. 2008).

Sadece klasik rant kuramları değil, aynı zamanda tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm süreci de kent formunun biçimlenmesinde ve kentsel mekanda arazi değerlerinin nasıl farklılaştığının tam anlamıyla anlaşılmasında yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple kentsel arazi rantını; yalnızca klasik rant kuramları ile kentsel arazi değerini etkileyen yasal ve kurumsal düzenlemeleri gözönünde bulundurularak açıklamak mümkün olmamaktadır.

Gözönünde bulundurulması gereken diğer bir unsur da kentsel arazi rantı elde etme yönündeki beklentilerin bir sonucu olarak oluşan ve kentsel arazi değerinde artışa sebebiyet veren arsa spekülasyonu olmaktadır. Harvey (2003) beklenti ve rant arasındaki ilişkiyi, “Rant; her konumdaki bütün üretim alanlarında, gelecek hakkındaki beklentilerin de gözönünde bulundurulmasıyla belirlenir” sözleriyle açıklamaktadır. Esasen arazi vurgunculuğu olarak da adlandırılan arsa spekülasyonu; kentsel arazi değerindeki artışın hem sebebi, hem de sonucu olma niteliği taşımaktadır. Kentsel arsa spekülasyonu ileride meydana gelecek değer artışını kendi hanesine aktarmak isteyen spekülâtörlerin arsa satın almaları olarak tanımlanabilmektedir (Keleş 1999). Spekülasyon, rantı yaratanın rant beklentisinin kendisi olduğunu akıllara getirmektedir. Spekülasyon kentsel arazi değerinde artışlar sonucu meydana gelmekte ancak doğan değer artış beklentisi ve spekülâtif artışlar nedeniyle arazi değeri artmaya devam etmektedir. Geri kalmış ülkelerde sosyo-ekonomik yapının niteleyici bir özelliği olan arazi spekülasyonu, araziye elinde tutanların ya da kısa süre zarfında alıp satanların, arazinin mülkiyetine sahip olmalarından kaynaklı haksız bir kazanç yani arazi rantı elde etmelerini sağlamaktadır. Emek ürünü olmayan bu gelir kentlerde sosyal adaletin inşa edilebilmesinin önündeki en büyük engellerden birini teşkil etmektedir.

Kentsel arazi spekülasyonu ile hem sermayenin üretken alanlara yöneltilmesinin önüne geçilmiş olmakta, hem de üretim faktörlerinin verimlilikleri olumsuz yönde etkilenmektedir. Çünkü spekülasyon neticesinde kentsel alan teknik verilerden uzak ve

sağlıksız bir biçimde kullanılmakta ve büyümektedir. Sonuç olarak öznel ve teknik veriler ışığında planlanması gereken kentler, spekülartölerin beklenti ve istekleri doğrultusunda büyüme göstermektedir.

Sahibine hiç risk getirmeksizin arsalardan maksimum getirinin sağlandığı, dolayısıyla sermayenin üretime ve riskli uğraşlara girmeyi tercih etmediği bir senaryo; dolaylı olarak toplum yararına gelişmeyi yönlendiren planlar yerine, kişisel çıkarlar doğrultusunda imara açılan alanları gündeme getirmektedir (Tekeli 1992). Kimi zaman spekülasyon sonucu kentsel arazide mantık dışı değer artışları meydana gelmekte, bu sebeple araziler faydasının çok üstünde değerlere ulaşabilmektedir (Ertürk ve Sam 2011).

Kentsel arazinin böylesine değerli olmasının doğal bir sonucu olarak, arazi olabildiğince yoğun olarak yapılaşmakta, parseller sağlıklı yapılaşmaya elvermeyecek ölçüde küçük boyutlarda üretilmekte, tarihi ve kültürel yapılar yok olmakta, kentlerimiz saçaklanarak genişlemektedir. Söz konusu süreç; yapı yüksekliği, kat adedi ve inşaat yoğunluğu gibi yapılaşma koşullarının sosyal planlama anlayışı çerçevesinde değil inşaat sektörünün rant beklentisini karşılayacak biçimde belirlendiği bir anlayışını beraberinde getirmekte, planlama disiplini ise bu süreci meşrulaştıran ve yasallaştıran bir araç niteliği kazanmaktadır.

Bütün bunların dışında kente yakınlık, yeşil alanların yoğunluğu, altyapılı ucuz arazi, arsa ve konut edinme olanakları, kirlilikten uzak olma gibi insanların yer seçim tercihini etkilen faktörlerin varlığı da, değer artışını beraberinde getirmektedir. Ayrıca yerleşmeye olan talebin artmasıyla arazinin bulunduğu bölgenin yönetsel statüsündeki değişim arazi değerini arttırıcı bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır.

Belirtilen bütün etmenlerin dışında; gelişmekte olan yani hızlı kentleşme ve gelişme sürecinde olan ülkelerde bir yatırım aracı olarak gayrimenkullerin tercih edilmesi de arsa değerleri üzerinde etkin rol oynamaktadır. Bu durumun nedenlerinin en başında kentleşme sürecinin tamamlanmamış olması, bu sebeple de kentlere göçenlerin arazi talebinde bulunması gelmektedir (Kılıçarslan 2010).

Mevcut ve gelecekte umulan kira getirisi, arazilerin yatırım amacıyla kullanımında diğer bir sebebi teşkil etmektedir. Getirinin oranı arazi değerinin belirlenmesinde direkt olarak etkili olmaktadır. Diğer yandan yatırımcılar, araziye sermayeye eşdeğer olarak kabul ederek kapitalin faiz getirisinin üzerinde bir getiri sağlaması beklentisiyle arsa ve araziye yatırım yapmaya yönelmektedir.

Özetle, arsanın tarım arazisi olduğu andan itibaren sırasıyla geçirdiği; kurumsal değişim, planlama ve imar haklarının belirlenmesi, altyapı olanakları, arazi kullanım yoğunluğunda artış ve yapıli çevrenin meydana gelmesi evrelerinin her biri arazi değerinde artış sağlayacak bir etki yaratmaktadır. Bunların yanında mevcut haliyle planlı ve imar hakları belli olan hatta yapılaşmış bölgelerde işlev değişikliğı ya da inşaat yoğunluğu artışı öngören plan değişiklikleri ve kentsel dönüşüm projeleri arazi değeri üzerinde artış yaratmaktadır. Ayrıca arsanın yakın çevresinde yer alan yatırım projeleri ile doğal güzelliklerin de arazi değerindeki değişimler üzerinde etkisi bulunmaktadır. Bunlara ek olarak; bölgenin sosyal imajı, yakın çevredeki prestij yaratan projeler ile demografik yapıdaki sosyo-kültürel benzerlikler ve hemşerilik unsuru talebi etkileyerek arazi değerine etki edebilmektedir.

2.2.4.3 Kentsel arazi rantının neden oluştuğunun açıklanması

Kentleşme; artık sadece fiziksel olarak ele alınamamakta; aynı zamanda insanların, kentin büyümesinin beraberinde getirdiğı hayat tarzını benimsemesi anlamını da taşımaktadır (Wirth 2002). Mevcut ekonomik sistem ilk günden beri, üretim süreçlerinin yanı sıra yeniden üretim süreçlerinde kendisini ön plana çıkarmıştır. Bu sebeple kent, hakim ekonomik sistem olan kapitalizm için; konut, sağlık, eğitim ve ulaşımaya yönelik işlevlerin bulunduğu bir yeniden üretim alanı olarak anlam ve fonksiyon kazanmıştır. (Castells 1977, Şengül 2008).

Kentsel mekanı değerlendirirken; kenti toplumsal yapı ve ekonomik ilişkilerden bağımsız düşünmeden kente bütüncül bakabilmek, kentin gelişme dinamiklerini analiz edebilmek için bir zorunluluk niteliğı taşımaktadır. Harvey (2003) tarihsel süreçte, kenti kapitalist birikim süreçlerinden bağımsız farklı bir özgünlük içinde değerlendirmemek gerektiğinin

altını çizmektedir. Aksi halde kent; toplumsal ilişkilerden farklı bir yerde değerlendirilmiş olacaktır (Şengül 2001).

Yaratılan mekanın modern kentte ideolojik bir amaca sahip olduğunu vurgulayan Harvey (2003) kentselliğin halen sanayi kapitaliminin gereksinimlerine göre şekillendiğini belirtmektedir. Bu noktadan hareketle kentin yatayda ve dikeyde gelişme mekanizmasını anlamak, kapitalist üretim biçimi için kentsel mekanın ne denli önemli olduğunu anlamak ile mümkün olacaktır. Lefebvre (2003), bu süreci ve sonuçlarının belirsizliğini şu ifade ile açıklamaktadır: “Kapitalizm bir yüzyıldan bu yana kendi iç çelişkilerini (çözmese bile) yumuşatmayı becerebilmiş ve “büyümenin” sağlanmasında başarılı olmuştur. Bunun, ne pahasına olduğunu kestirebilmekten uzağız, ancak araçlarını biliyoruz: mekana yerleşerek ve bir mekan üreterek” (Gottdiener 1984).

Kapitalist üretim biçimini zaman içerisinde dünyanın birçok bölgesinde etkin üretim biçimi olmuş, bu sebeple etkileşim içinde olduğu varlıkları değiştirmiştir. Mekan ise; ekonomik yapı için vazgeçilmez öneme sahip olan bir meta halini almıştır. Lefebvre; kapitalizmin dönemsel ekonomik krizlerden kurtulma başarısının arkasında; mekanı keşfetmesinin yattığını dile getirmiştir. Kapitalist üretimin toplumsal ilişkileri sürekli olarak yeniden üreterek ayakta kalabilmesinin sebebi olarak; mekanı keşfederek onu bir meta olarak etkin bir şekilde kullanmasını görmektedir (Gottdiener 2001).

Kapitalizm için mekan; sermayenin örgütlenmesi için gerekli koşulları yaratarak sermayenin karının maksimize edilmesi işlevi gören, emek ya da makinadan farksız bir üretim aracı niteliğindedir (Yırtıcı 2005). Neoliberal küresel kapitalizm; üretim, değişim ve tüketim süreçlerine paralel olarak dönüştürdüğü mekanlar yoluyla, küresel ölçekte üretime, değişime, tüketime hazır olan başka bir ifadeyle kendisi için gerekli kentleri üretmektedir (Gül vd. 2013).

Sermaye birikim süreçleri; kentsel mekanının üretim, yeniden üretim ve dönüşümünde önemli rol oynamaktadır. Kentsel alanda yapılabilecek bir çevrenin ortaya çıkması; aslında sermayenin mekana belli bir yoğunlukta çökmesi, yani mekan üzerinde sabitlemesidir. Kapitalizmin bugün kentsel mekanı bir meta olarak görmektedir. “Günümüzde kent

kapitalist toplumsal ilişkilerin bir yansıması değil, bu ilişkilerin kurucu ögelerinden birisidir” (Şengül 2008).

Kent; hem bir üretim alanı ve artı değerin yaratıldığı yer, hem de aynı zamanda var olan üretim biçiminin yeniden üretildiği yerdir. Tekeli (1998), altyapı ve üst yapının etkisiyle kendisi de bir sermaye birikimine dönüşen kentlerin; rant yaratım sürecinin bir sonucu olarak, artı ürünün toplumda bölüşülmesi ve dolayısıyla kapital birikimi üzerinde etkili olduğunu belirtmektedir (Bal 2011). Alkan ve Duru (2002), mekan ve ideoloji arasındaki etkileşimi açıklarken Lefebvre’nin sözlerine yer vermiştir: “Mekan, ideoloji ya da siyasetten arındırılmış bilimsel bir nesne değildir; her zaman politik ve stratejik olmuştur”.

Mekan ve ideoloji arasındaki bahsi geçen ilişkinin; tarihsel süreçte kapitalizmin içine girdiği bunalımları göz önünde bulundurarak tartışmak, mekanın politikleşme sürecinin anlaşılmasını kolaylaştıracaktır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında gelişmiş ülkelerde Keynesçi bir ekonomik anlayış gündeme gelmiş buna karşın gelişmekte olan ülkelere ithal ikameci sanayileşme modelleri hakim olmuştur. Her iki modelde de devletin birikim sürecindeki aktif rol oynadığı görülmektedir. Ancak gelişmiş ülkelerde devlet; aşırı birikimin yarattığı sermayeyi nasıl kullanacağına odaklanmış olmasına karşın, azgelişmiş ülke devletleri gelişmeyi sınırlı sermaye birikimiyle sürekli kılmaya odaklanmıştır (Şengül 2008). Böylece üretime dayalı birinci çevrimden, kentsel yatırımların da içinde bulunduğu doğrudan üretime dayalı olmayan ikinci çevrime kaynak aktarımı mümkün olmuştur (Harvey 2003). İkinci grup ülkelere ise; kaynakların öncelikli olarak sanayileşmeye yönlendirilmesi sonucunda kentsel yatırımlara yeterince kaynak aktarılması mümkün olmamıştır.

Kapitalizmin 1929 yılında yaşadığı büyük kriz sonrasında Keynesçi ekonomik politikalar uygulanmaya başlanmış ve bu politikalarla ekonomik sistem 1970’li yıllara dek gelmiştir. Ancak egemen üretim biçimi olan kapitalizm 1970’li yıllarla birlikte yeni bir kriz yaşamış ve sistemin kendisini tekrar yapılandırmasını sağlayan neoliberal politikaların doğmasına sebebiyet vermiştir (Doğan 2002).

1980 sonrası dönemde mekan üzerinde son derece etkili olan neoliberal politikalarla kentler; hem gelişmiş ülkelerde, hem de azgelişmiş ülkelerde hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu dönüşüm sürecinde emeğin yeniden üretimi önceliğini yitirmiş, buna karşın sermayenin yeniden üretimi önem kazanmıştır (Şengül 2008). Bu sürecin sonucu olarak; kentler birbirinden ayrılmış farklı parçalara bölünürken, barınma ve güvenlik gibi temel haklara yönelik politikaların yerini piyasa mekanizması almıştır (Gül ve Kahraman 2013).

Kentler neoliberal politikaların somutlaşmış ifadeleri olup, neoliberal politikaların yansıması kentler üzerinden okunabilmektedir. Kapitalist sistemin devamlılığını sağlamak amacıyla oluşturulan neoliberal politikalarla; 1980 sonrası küreselleşme olarak adlandırdığımız dönemde, mekan kapitalist sistem için vazgeçilmez olmuştur. Vurgulanması gereken nokta; neolibareal küreselleşme dalgasının, vazgeçilmez gördüğü kentsel mekanda kısa süre içinde yarattığı dönüşümler ile kendisini gösterdiği ve bu mekansal dönüşümler sonucu yeni işlevler kazanan kentlerin küresel ekonomisinin başat aktörleri olduğudur (Gül vd. 2013).

Neoliberal dönemin mekansal kurgusu hiyerarşik bir yapı içerisinde yer alan dünya kentleri olarak kendini göstermekte, yerel birimler bu hiyerarşik yapı içerisinde kendine yer bulmak için birbirleriyle rekabet etmektedir (Doğan 2001). Bu dönem kentlerin ulusal ve uluslararası sermayenin yatırımlarını kendilerine çekmek amacıyla adeta yarışmaya zorlandıkları bir dönemi ifade etmektedir (Şengül 2001).

Sermaye birikim süreçleri açısından değerlendirildiğinde son derece önemli olduğunu vurguladığımız kentsel mekanda neoliberal politikalar ile yarışmacı bir anlayış egemen olmuş ve bu anlayış sermayenin sınırsızca güçlenmesine önayak olmuştur. Doğan (2001); uluslararası sermayenin, daha rahat ve karlı biçimde mekanlar arasında dolaşma arzusunun bir sonucu olarak bu dönemde, yerellikle baş başa kalmayı tercih ettiğini belirtmektedir. Harvey bu dönemi sermayenin kentleşmesi olarak nitelemektedir (Şengül 2001).

Kentin yarışmacı kimliğinin ön plana çıkarıldığı neoliberal kentleşme politikaları aslında sermayenin kent üzerinde hakimiyet kurma arzusunun göstergesidir. Söz konusu politikalar sermayenin önündeki engelleri kaldırarak hakimiyeti için elverişli şartları yaratmaktadır. Öte yandan kentler birbiriyle yarışmaya sürüklenerek sermaye birikim süreçlerinin ortasında kalmaktadır (Şengül 2001). Şengül'e (2000) göre kentleri yaşam alanı olarak gören kullanım değerine dayanan bakış açısı yerini, değişim değerine dayanan ve kentleri rant elde etme aracı olarak gören bakış açısına bırakmıştır. Bu dönemde artık kentsel rantlar ve kentsel tüketim alanları büyük sermayenin ilgi alanına girmiştir (Doğan 2001).

Kentler üzerinde egemen olan sermaye, bu rolünün doğal bir sonucu olarak mekan üzerinde karlı alanları arayıp bulmakta ve bu alanda yer seçmektedir (Bal 2011). Böylece sermaye mekanların kaderini belirleme özelliğine kavuşmaktadır. Başka bir deyişle sermayenin yöneldiği mekanlar yükselişe geçerken, sermayenin önem vermediği bölgeler çöküntü alanlarına dönüşmektedir. Sistemin, kar elde edilmiyorsa sermayeyi başka bölgeye aktarma yönündeki anlayışı; eşitsiz bir gelişmenin önünü açmaktadır. Aynı mekansal bütün içinde bir yerin yükselişini başka bir yerin gözden düşmesi izlemekte ve metropoliten kentlerde bu eşitsiz gelişme daha sık görülmektedir (Doğan 2001).

Sermayenin sınır ötesi serbestçe hareket edebilmesi, buna karşın kentlerin sermaye yatırımlarını kendine çekmek için içine girdiği yarış küresel kentleri yaratmış ve neoliberal küreselleşme politikalarının üzerinde hakimiyeti her geçen gün artan kentsel mekan günümüzde sermaye birikiminin kaynağı olarak önem kazanmıştır. Sermayenin hareketliliğine paralel olarak yatırım piyasalarının fiziksel sınırları da genişlemekte ve ayrıca sermaye risk oranı düşük kısa dönemli yatırımlara yönelmekte, söz konusu genişleme sonucunda dolaylı olarak kentsel taşınmaz piyasaları etkilenmektedir (Gül vd. 2013). Mekan, sistem için bir yatırım aracına dönüşürken, mekan üzerinden rant elde etmenin meşrulaşmakta böylece sermayenin mekan üzerindeki hakimiyetinin artmakta olduğu anlaşılmaktadır.

Sermayenin kentsel mekandan beklentisi ve kazandığı sınır ötesi hareketlilik ile sermayeyi kendine çekmek için kıyasıya rekabet eden kentlere yönelik üretilen kentsel politikalar sonucunda; 1980'lerden itibaren neoliberal politikaların büyük bir kısmı

kentleri hedef almış ve bu politikalar inşaat sektörünün önündeki engelleri kaldırmaya yönelik uygulamalardan meydana gelmiştir.

Sermayenin yeniden üretiminin sağlanabilmesi için mekanın tekrar tekrar yıkılıp yeniden üretilmesi yönünde ihtiyaç duyulan yasal değişiklikler ve düzenlemelerin ivedilikle gerçekleştirilmesi; kentlerde yerleşime açık olmayan alanların imar koşullarının değiştirilmesi, izinli olmayan bölgelerde inşaat izinlerinin verilmesi sonucunu doğurmuştur (Şahin 2011).

Hızla imar planlarının yapılarak uygulamaya koyulduğu, hatta imar ve yerleşme yasağı olan tarihi sit alanları, arkeolojik alanlar, yeşil alanlar ve orman alanlarında planların hayata geçirildiği, kentin dört bir yanında imar durumlarının değiştirildiği ve iskana yönelik düzenlemelerin yapıldığı bu süreçte; kentler sermayenin yeniden üretimine olanak veren otel, alışveriş merkezi, lüks konut projeleri ile donatılmış, öte yandan birçok kentsel mekan dönüşüm projelerine sahne olmuştur. Kentsel araziler; kentin tarihi, kültürel ve coğrafi mekansal sermayesi olan eski yerleşim alanları üst gelir gruplarının kullanımına sunulmuştur (Kurtuluş 2006).

Yatırımların birincil döngüden ikinci çevrime aktarılması sermayenin talep doygunluğu nedeniyle sermayenin aşırı birikiminin neden olacağı bunalımı önlemektedir (Harvey 2003). Bu nedenle bunalımın önlenmesi için sermayenin büyük bir bölümünün yapıli bir çevreye yönlendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Sanayi kapitalizmi kendi ürettiklerine sürekli talep bulabilmek için kentleşmeyi desteklemekte, kentleşmeye zemin hazırlayan yatırımları sürekli olarak arttırmaktadır (Gül ve Kahraman 2013). Bu nedenle Harvey'e göre (2003); kentsel yatırımlar, kapitalist sistemde kar oranlarını belli bir seviyede tutmanın formülü olarak işlev kazanmaktadır (Şengül 2001).

2.2.5 Kentsel arazi rantının vergilendirilmesi

Vergiler farklı çeşitlerde sınıflandırılmakta olup, bunlardan biri vergi konusunun niteliğine göre yapılan sınıflandırmadır. Vergiler; konunun niteliği esas alınarak; gelir üzerinden, harcama üzerinden ve servet üzerinden alınan vergiler olarak

sınıflandırılabilir. (Pehlivan, 2014, Kılıçaslan ve Yavan 2017). Rant vergileri servet vergisi içerisinde yer almaktadır.

2.2.5.1 Dünyada gayrimenkul değer artışının vergilendirilmesi

Rant vergisi, yapılaşma veya arazinin çeşitli nedenlerle değerlendirilmesi sonucunda alındığı için, emlak vergisi uygulamalarından farklılık göstermektedir (Kaya, 2011). Uluslararası alanda gayrimenkul değer artışlarına yönelik uygulamalar incelendiğinde; Avusturya, İsviçre, İngiltere, Fransa, A.BD, Avusturalya, Danimarka ve Yeni Zelanda gibi ülkelerde farklı vergilendirme örneklerine rastlanmaktadır.

Avusturya’da gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesine ilişkin gelir üzerinden alınan bir spekülasyon vergisi uygulanmakta olduğu görülmektedir (Kılıçaslan ve Yavan 2017). İktisap tarihinden itibaren 10 yıl içinde elden çıkarılan gayrimenkullerde değer artışından kaynaklı olarak alınan vergiye ilişkin (Akyürek ve Urtz 2012) 2012 yılında yapılan düzenleme ile 10 yıllık spekülasyon süresi kaldırılmıştır. Değer artış kazancı üzerinden ödenecek vergi sahiplik süresine bağlı olmadığı için, satış veya trampa durumundaki bütün gayrimenkuller için değer artışları vergiye tabi olmakta (Kılıçaslan ve Yavan 2017) ve meydana gelen değer artışlarına % 30 oranında vergilendirme uygulanmaktadır. Gerek piyasa koşulları, gerekse imar faaliyetleri sonucunda gayrimenkulün değerinde artış söz konusu olabilmektedir ancak yalnız imar plan ve uygulamaları neticesinde değer artışı oluşması spekülasyon vergisinin uygulanması için yeterli olmamaktadır (Kılıçaslan ve Yavan 2017).

İsviçre’de rant vergisi olarak tanımlanabilecek çeşitli vergiler bulunmakta olup, en önemlisi Mekan Planlama Kanunu gereğince değer artışlarının vergilendirilmesi olmaktadır. Kanun’a göre Kantonlar, arazide yapılaşma veya arazinin satılması gibi durumlarda vergilendirme uygulamakta olup; vergiden elde edilecek gelirleri kamulaştırma, tarım arazilerinin korunması, inşaat alanlarında yeteri kadar kullanılmayan ve nadase bırakılan arazilerin etkin kullanımı ve yerleşim alanlarının sıklaştırılması amacıyla değerlendirmeleri gerekmektedir (Kılıçaslan ve Yavan 2017). İmar faaliyetinin ardından makul bir süre içinde arazi sahibinin kendi namına olan tarım

iřletmesi için ek yapılar yaptırması durumunda ek yapıların maliyeti vergi matrahından dūřūlebilmektedir. Ayrıca kamu kurumlarına muafiyet tanınmaktadır. Maliyetini karřılamayacak kadar dūřūk olan vergiler de istisna kapsamına alınabilmektedir (Kılıçaslan ve Yavan 2017). Vergi oranı % 20 ile % 50 arasında olmak ūzere her kantonun kendi dūzenlemesini yapması gerekmektedir.

Bu uygulamaların yanında İngiltere, A.B.D (Amerika Birleřik Devletleri) ve Fransa’da değer artışlarını vergilendirmeye yūnelik olarak şerefiye değeri alındığı gūrūlmektedir. İngiltere’de Būyūk Londra Yangını’ndan sonra, 1967 yılında şehrin yeniden inşası için çıkarılan kararname ile bayındırlık işlerinden fayda sağlayan maliklerden bir iştirak hissesi alınmasına karar verilmiştir. Bu uygulama 1770 yılına dek sūrmūř, 1832’de Belediye Resimler Reformu ile yeniden uygulanmaya başlamıştır. Zaman içinde ise; Londra Belediye Meclisi Geliřtirme Kanunu, şehir Planlaması Kanunu ve Yolları Geliřtirme Kanunu ile son halini almıştır. Bu kanun gereğince; şehir planlaması ile oluşan değer artışlarının yarısına kadar bir kısmı şerefiye olarak alınmaktadır (Tuncer 1966).

A.B.D’de ise; 1691 yılında Newyork Eyaleti’nde şerefiye uygulanmaya başlanmış, 1827 yılında şerefiyenin uygulandığı eyalet sayısı 27 olmuştur. Anayasa gereği mahalli idarelere şerefiye tahsili için yetki tanınmış olan A.B.D’de, şehirlerin gelir kaynaklarının başında şerefiye uygulamaları gelmektedir (Tuncer 1966). Fransa’da 1935 tarihli bir kanuna dayanan uygulama ile bayındırlık uygulamaları sonucunda oluşan ve % 15’i geçen değer artışları sebebiyle kamu idaresi tarafından maliklerden tazminat alınabilmektedir (Tuncer 1966).

Avustralya’da 2010-2011 yıllarında deęer artıř vergisinin, merkezi ve yerel yūnetiminin vergi gelirleri içindeki payının % 4,5 olduęu gūrūlmektedir (akır vd. 2015). Bu oran arazi deęer artıřından kaynaklı olarak uygulanan vergilerin; sadece belediyelerin deęil aynı zamanda devletin būesine katkı saęladıęını gūstermekte olup, çeřitli altyapı ve çevresel yatırımlar kapsamında kamu yararına kullanıldıęını iřaret etmektedir. (kmen ve Yurtsever, 2010). Yeni Zelanda’da 1896 yılından bu yana verimli ya da verimsiz tūm arazilerden tahsil edilen arazi deęer artıř vergisi servet ūzerinden alınan vergi gelirlerinin būyūk kısmını oluřurmaktadır (akır vd. 2015). Danimarka’da ise çeřitli vergi

uygulamaları görülmekte olup, ülkede hem kamu tarafından gerçekleştirilen bayındırlık hizmetleri neticesinde oluşan değer artışı vergilendirilmekte, hem ulusal düzeyde bir vergilendirme uygulanmakta, hem de gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarında vergilendirmesi yapılmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

2.2.5.2 Türk Vergi Sistemi'nde gayrimenkullere uygulanan vergiler

Türkiye'deki vergi sistemi içinde gayrimenkullerin; gayrimenkul mülkiyeti üzerinden alınan vergiler, gayrimenkullerin ivazlı el değiştirmesi nedeniyle uygulanan vergiler, gayrimenkullerin ivazsız el değiştirmesi nedeniyle uygulanan vergiler, katma değer vergisi, gayrimenkullerden elde edilen iratların vergilendirilmesi konuları kapsamında vergilendirme uygulamalarına tabi oldukları görülmektedir. Gayrimenkul mülkiyeti üzerinden alınan vergiler incelendiğinde; gayrimenkullerin vergilendirilmesiyle doğrudan ilgili önemli bir servet vergisi türü olan emlak vergisi ilk sırada yer almaktadır. Emlak vergileri; arazi, arsa, bina mülkiyetine sahip kişilerin mükellefi oldukları ve belirli bir tip serveti konu edindiği için vergi sistematğinde özel servet vergisi olarak yer almaktadır (Çubukçu vd. 2009). Bu konudaki işlemler halen 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir. Emlak vergisinin mükellefleri; bina, arsa veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi ancak her ikisi de bulunmuyorsa binaya malik gibi tasarruf eden kişiler olmaktadır.

Gayrimenkul mülkiyeti üzerinden alınan diğer bir vergi ise; taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ödenen katkı payıdır. Bu pay, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda yapılan değişikliğin ardından, emlak vergisi mükelleflerinden 2005 yılından bu yana tahsil edilmeye başlanmıştır. Bu kapsamda hesaplanan emlak vergisi bedelinin % 10'u tutarında "Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Katkı Payı" alınmaktadır.

Gayrimenkullerin ivazlı el değiştirmesi durumunda vergilendirme uygulamaları; gayrimenkullerin elden çıkarılmaları halinde satış işlemi yapanın niteliğine göre alınan gelir vergisi veya kurumlar vergisidir (Çubukçu vd. 2009). Gayrimenkullerin ivazsız el değiştirmesi nedeniyle uygulanan vergiler ise; Veraset ve İntikal Vergisi olmaktadır.

Gelir Vergisi Kanunu kapsamında, yazılı mal ve hakların kiraya verilmesi sonucu elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlanmakta olup, gelir vergisine tabi tutulmaktadırlar. Kimi aynı hakların, kimi menkullerin ve kimi fikri ve Sinai hakların kiralanması ile kazanılan gelirler, gayrimenkulden elde edilen iratlar olarak adlandırılmaktadır. Gayrimenkul sermaye iradının mükellefi ise; söz konusu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya bu mal ve hakları kiraya veren kiracılarıdır. Bu vergilendirme uygulamalarının yanında; gayrimenkullere ilişkin damga vergisi ve harç uygulamaları da bulunmaktadır. Gayrimenkullere ilişkin harçları; Harçlar Kanunu'na göre alınan harçlar ile Belediye Gelirleri Kanunu'na göre alınan harçlar olarak sınıflandırmak mümkün olmaktadır.

2.2.5.3 Türk Vergi Sistemi'nde gayrimenkul değer artışının vergilendirilmesi

Rant vergisi ise, uygulanabilmesi için bir değer artışı söz konusu olması gerektiği için, bahsi geçen tüm vergilerden farklı değerlendirilmelidir. Örneğin emlak vergisi gayrimenkuller üzerinden sürekli olarak alınan bir servet vergisi olmasına karşın rant vergisi bir servet artışı vergisi olup sadece değer artışı meydana geldiğinde gündeme gelmektedir (Tunçer ve Rakıcı 2014, Kılıçaslan ve Yavan 2017).

Şerefiyeler bir tür değer artışı vergisi olduğu için, rant vergisi olarak nitelenebilmektedir. Şerefiyelerin amacı, başta belediyeler olmak üzere kamu tüzel kişilerinin gerçekleştirdikleri bayındırlık ve altyapı hizmetleri ile imar faaliyetlerine bağlı olarak gayrimenkullerde meydana gelen değer artışlarının vergilendirilmesidir (Nadaroğlu 2001). Harcamalara katılım payı da benzer şekilde faydalanma ilkesince uygulanmakta olup; sunulan hizmetlerden faydalanan gayrimenkul sahiplerinin hizmetin finansmanına katkıda bulunması sağlanmaktadır (Kılıçaslan ve Yavan 2017). Her iki uygulamanın ortak özelliği sunulan bayındırlık hizmetleri veya imar faaliyetlerinden kaynaklı olarak meydana gelen değer artışlarında gayrimenkul sahiplerinin hiçbir katkısının olmamasıdır (Tunçer ve Rakıcı 2014). Farklı ülkelerdeki kimi uygulamalarda; bazı kişilerin yapılacak olan imar faaliyetlerinden önceden haberdar olarak veya tahminde bulunarak gerçekleştirdikleri alım ve satımlardaki fiyat farklılıklarından elde edilen kazançlar

üzerinden alınan “Spekülasyon Vergisi”ne de rastlanmaktadır (Kılıçaslan ve Yavan 2017).

Yapılan değerlendirmelerin sonuçlarına göre değer artışından kaynaklı olarak uygulanan vergilerin ayrı olarak ele alınması ve incelenmesi gerekli olacaktır. Değer artışından kaynaklı olarak gayrimenkullerin vergilendirilmesininin Türk Vergi Sistemi’ndeki yerine bakıldığında; Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan “Harcamalara Katılım Payı” ve DAK (Değer Artışı Kazancı) uygulamaları olduğu görülmektedir. Belediye Gelirleri Kanunu’na göre sunulan kamu hizmetlerinden faydalanma karşılığında gayrimenkul sahiplerinden; yol harcamalarına katılma payı, kanalizasyon harcamalarına katılma payı ve su tesisleri harcamalarına katılma payı olmak üzere üç tür katılma payı alınmaktadır. Harcamalara katılma payının tahakkuku için işin bitmiş olması şartı aranmaktadır (Çubukçu vd. 2009).

İktisap şekli ne olursa olsun Gelir Vergisi Kanunu’nca mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar ise; “Değer Artışı Kazancı” olarak vergilendirilmektedir. Bahsi geçen “elden çıkarma” deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade etmektedir. Mal ve haklar iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre tamamlandıktan sonra elden çıkarıldığında vergilendirme yoluna gidilmeyecektir. Ancak “Harcamalara Katılım Payı” bina ve arsalar için vergi değerinin % 2’si ile sınırlandırılmış olup gayrimenkul değer artışlarını kapsamamaktadır (Kılıçaslan ve Yavan 2017). DAK ise imar plan ve uygulamaları sonucu doğan değer artışlarının gayrimenkullere sağladığı rantları vergilendirmek için yeterli olmamaktadır (Kaya 2011).

2.2.5.4 İmar Kanunu’nda yapılan değişikliğin getirdiği rant vergisi

Rant vergileri konusunda atılan en önemli adım ise 3194 Sayılı Kanun’da yapılan değişiklik olmuştur. 14.01.2015 tarihinde Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı tarafından hazırlanan şeffaflık paketi içinde kendine yer bulmuş olan gayrimenkul rantı vergilendirme uygulaması, 14.02.2020’de kabul edilen 7221 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı

Kanun’da değişiklik yapılması sonucunda yasalaşmıştır. 3194 Sayılı Kanun’nda yapılan değişiklikle; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınacağı hükme bağlanmıştır. İmar planı değişikliği sonucunda taşınmazda meydana gelecek değer artışının; lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirleneceği değişiklikte yer almıştır. Tespit edilen taşınmaz değer artış payının, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenmesi gerektiğine ilişkin hüküm tesis edilmiştir.

Plan tadilatının neden olduğu gayrimenkul değer artış payı tutarları; malikler tarafından Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılacaktır. Büyükşehir belediyelerinde söz konusu tutarın; % 25’i büyükşehir belediyesinin hesabına, % 25’i ilgili ilçe belediyesinin hesabına, % 25’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına aktarılacaktır. Büyükşehir belediyesi olmayan illerde; % 40’ının imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak hesaba ve % 30’unun Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına aktarılacağı belirtilmiştir. Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışlarında ise; tutarın % 75’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına yönlendirilecektir. Kalan değer artış payının; büyükşehirler için % 15’i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, % 10’u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına ve büyükşehir belediyesi olmayan iller için ilgili idarenin hesabına aktarılacaktır. Ancak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında en çok yüksekliği serbest belirlenmiş alanlarda kanun gereğince belirlenen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu çerçevede değerlendirildiğinde; amacı imar planı değişiklikleri neticesinde oluşan artı değerin kamuya aktarılması olan vergi, bir defaya mahsus alınan bir servet vergisidir.

2.3 Kentsel Dönüşüm ve Rantı Yaratan Yapı

Çalışmanın geldiği bu aşamada oluşum süreci açıklanmaya çalışılan rant kavramının dönüşüm süreçleri ile ilişkisi incelenmeye çalışılacaktır. Bu amaçla öncelikle kentsel dönüşümün ifade ettiği anlam açıklanacak, dönüşüm kavramının tarihsel süreçte ortaya çıkışı ve gelişimi, neoliberal politikalar çerçevesinde irdelenecektir. Ardında dönüşüm kavramı küreselleşme, kentsel politikalar ve sermaye üçgeninde değerlendirilecek ve bu unsurların dönüşüm sürecinden beklentileri ile süreç içindeki rolleri tartışılacaktır. Bir sonraki aşamada dünyanın ekonomik yapısındaki 1980 sonrası yaşanan değişimin Türkiye’deki yansımaları, uygulanan kentsel politikalar, kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran sebepler, sürecin 2000’li yıllarda yasal düzenlemeler ile nasıl değiştiği incelenecektir. Son olarak ise küreselleşme, politika ve sermaye üçgeninde şekillenen dönüşüm süreci içinde; arazi rantının oluşum mekanizması açıklanmaya çalışılacaktır.

Kentsel dönüşüm; çevresel, sosyal, ekonomik ekonomik ve mekansal yönleriyle bütün olarak ele alınması gereken, yıpranan bölgenin sorunlarını tüm boyutlarıyla değerlendirerek sürekliliği olan çözümler getirmeyi hedef edinmiş bir eylemdir (Turok 2005). Kentsel dönüşüm politikasının odaklandığı amaç ise; yoksulluğu ve fiziksel köhnemeyi gelecekte bir daha ortaya çıkmamak üzere azaltmaktır (Turok 2010). Kentsel dönüşüm politikasının odaklandığı bu amaçtan yola çıkarak; bir kentsel mekanın sadece fiziksel müdahalelerle değiştirilmesi eyleminin kentsel dönüşüm olarak adlandırılmayacağını söylemek yerinde olacaktır (Özdemir 2005).

Kentsel dönüşüm süreciyle kentin bazı parçalarının niteliği değiştirilerek yapısal bir dönüşüm yaratılmaktadır (Tekeli 2003). Kocabaş, kentsel yenilemeyi; bir kentin tamamı ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli, sistemalize edilmiş ve planlanmış bir eylem olarak tanımlamıştır (Kocabaş 2006). Kentin; zamanla eskiyerek ve köhneyerek, yapı değerleri potansiyel arsa değerlerinin altında kalmış olan, genellikle de yoksul bölgelerinde yer alan bölgelerinin sosyo-ekonomik ve fiziki şartlar doğrultusunda yenilenmesi, iyileştirilmesi, canlandırılması veya tekrar geliştirilmesi süreci kentsel dönüşüm olarak kendini göstermektedir (Özden 2002).

Avrupa kentlerinde savaşın yarattığı yıkımın izlerini silmek üzere savaş sonrasında yeniden yapılandırma çalışmaları gündeme gelmiş, bunu izleyen yıllarda yaşanan banliyöleşme ve uydu kentlerin meydana gelmesi sonucunda, kent merkezinde boşalan konut alanlarının daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmaya başlamasıyla çevresel koşulların bozulduğu merkezlerde çöküntü alanları oluşmuştur. Böylece kent çevresinde banliyöleşmenin devam ettiği 50'li ve 60'lı yıllarda, aynı zamanda kent merkezlerinin yenilenmesi konusu tartışılmaya başlanmıştır. 1970'lerde sanayinin terk ettiği kent merkezlerinde oluşan çöküntü alanları yenileme çalışmalarına, konut yoğunluklu alanlar ise rehabilitasyon çalışmalarına sahne olmuştur (Uzun 2006). 1980'li yıllardan itibaren ise yıldızı tekrar parlayan kent merkezlerinde yeniden geliştirme anlayışı ön plana çıkmıştır. Öte yandan yaşam kalitesinin artırılması çabası ortaya çıkmış, kentler birbiriyle yarışmaya başlamasıyla tarihi çevrenin korunarak geliştirilmesi ilkesi küresel politikalarla benimsenmiştir. Eski sanayi alanlarına yeni işlevler kazandırıldığı, köhneyen yapıların hızla yenilenmeye başladığı 90'larda; yeni müdahale biçimleri ortaya çıkmış olup, kentsel sorunları çok boyutlu ele alan ve uzun vadeli iyileştirmeleri hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri gündeme oturmuştur.

Kentsel yeniden üretim olarak da tanımlayabileceğimiz ve uzun vadeli bir süreç olan kentsel dönüşüm; çok boyutlu ve çok bileşenli olma ve birbirinden farklı birçok müdahale biçimini içermesi özellikleriyle kentsel dokunun iyileştirilmesine ilişkin diğer tüm müdahale biçimlerini kapsamaktadır (Dinçer 2010). Dönüşüm projeleri; konut sorununu çözüp sorunlu alanları kente kazandırmayı hedefleyerek, kent içinde yeniden düzenlenmesi gereken alanlarda yenileştirme, koruma, sağlamlaştırma ve sağlıklaştırma öğelerini içeren programlı uygulamalardır (Bayraktar 2007). Kentsel yenileme; kent mekanlarında köhnemeye sebep olan etmenlerin yok edilmesiyle söz konusu kent mekanlarının tekrar canlandırılarak hayata döndürülmesi işlemidir. Kentsel yenileme; eskime düzeyinin daha fazla bu sebeple de müdahalenin daha kapsamlı olması özelliğiyle kentsel sağlıklaştırmadan ayrılmaktadır (Dinçer 2003).

Kentsel dönüşüm kavramı; canlı kullanımlar yaratmayı, boş alanların kentleşmesinin yanında yapılaşmış alanlarda yenilemeyi içerir (Keleş 2003). 1980'lerden sonra boşaltılmış veya köhnemiş alanlarda farklı sektörleri içeren karma kullanım alanları

tasarlanmasının getireceği ekonomik canlanmaya odaklanan uygulamalar ortaya çıkmıştır. Ancak bu gelişmelere eş zamanlı gündeme gelen politikalar sonucunda; kamu yararı, projelerdeki önceliğini yatırımcı karına bırakmıştır. Bu yıllarda kent merkezlerindeki yeniden üretim süreçlerinde kentsel tasarım yaklaşımı ön plana çıkmıştır.

Belirtilen ifadelerden anlaşıldığı üzere; zaman içinde kentsel yenileme süreçlerinin kapsamı ve amacı da değişim göstermiş, tarihsel süreçte farklı nitelikleri ile ön plana çıkan farklı uygulamalar gündeme gelmiştir. Bu durum bir yandan uygulamaların çeşitlilik kazanmasını sağlarken öte yandan dönüşüm sürecinin devingen olma özelliğini ortaya koymaktadır. Zaman içinde şekillenen farklı süreçlere paralel olarak gündeme gelen tüm farklı tanımların yanı sıra, dönüşüm kavramı Türkiye'nin kendine özgü sosyal, ekonomik ve kültürel koşulları çerçevesinde de değişime uğrayarak farklılaşmıştır. Türkiye'de kentsel dönüşüm gayrimenkul geliştirme süreçlerini dahi içeren bir anlam kazanmıştır. Türkiye'nin kendi dinamikleri ile kendine özgü sosyal, kültürel ve ekonomik özellikleri çerçevesinde şekillenen yasalar yanında uygulamalardaki farklılıklardan kaynaklanan bu kullanım, kentsel dönüşümün Türkiye'de kentsel yenilemeden daha geniş bir anlam kazanmasını sağlamıştır.

Kentsel dönüşümün tohumları ilk olarak; 19. yüzyıldaki sanayileşme sürecine paralel olarak büyüyen şehirlerin, sonraki asırda işlevsiz hale gelen endüstriyel alanlarına tekrar işlev kazandırma müdahaleleri ile atılmıştır (Yıldırım 2006). Sanayi Devrimi'nin ürünü olan ve materyal üretim merkezleri olarak faaliyet gösteren kentler; materyal akış sistemlerindeki konumlarıyla tanımlanmaktadır (Ergun 2011). Halen devam etmekte olan küreselleşme sürecinin öncelikli etkisi de; bu dönemin ürünü olan sanayi kentleri üzerinde köklü değişimler yaratması olmuştur (Laçiner 1996). Kentler bu etkiler altında; üretim merkezi olmaktan çıkmış, birer tüketim merkezine dönüşmüştür. Kentler artık daha önce olmadığı gibi; ekonomik, toplumsal, kültürel ve teknolojik oluşumların kesiştiği merkezlerdir (Bayram 2001).

Kentsel dönüşüm aslında ilk olarak Amerika'da ortaya çıkmış ancak İngiltere'de gelişerek ilk örneklerini vermiştir (Hague 2009). Bu nedenle dönüşüme ilişkin ilk

uygulamaların yapıldığı ülke İngiltere olarak kendini göstermektedir. 1960'lı yıllar Batı Avrupa'da halen 2. Dünya Savaşı'nın izlerinin silinmeye çalışıldığı ve sosyal refah devleti yaklaşımı çerçevesinde konut ihtiyacının giderilmeye, yaşama kalitesinin arttırılmaya çalışıldığı dönemlerdir. İngiltere, Hollanda, Finlandiya, Rusya gibi ülkeler bu dönemde konut ihtiyacını çözmek üzere girişimlerde bulunmuşlardır (Özdemir 2010).

Hall'un (1997) aktardığına göre; 1970'lerde Avrupa ve Amerika'da yaşanan sosyo-ekonomik değişimler kentlerde sanayisizleşmeyi getirmiş, kent merkezlerinde yer alan birçok şirket iflas etmiş, sanayinin ayakta kalabilmek için daha ucuz alanlar arayışı geride kentlerde terk edilmiş sanayi alanları bırakmıştır (Özdemir 2010). Sanayi işlevlerinin kent dışındaki alanları ya da kırsal alanları tercih etmesinin getirdiği bu değişime paralel olarak, sanayi sektörüyle ilişkili diğer ekonomik aktiviteler de kent merkezlerinden silinmiştir (Erden 2003).

1970'lerde yaşanan ekonomik krizin çıktılarında biri olarak sanayinin desantralizasyonu sonucunda, üretim çeper ülkelere kaymış ve sanayi sektöründe çalışan işgücünün işsiz kalmasına sebep olmuştur. Bunu, refah devleti uygulamalarını ve toplumsal güvenlik mekanizmalarını geri plana atan neoliberal politikaların getirdiği yoksullaşma izlemiştir. Batı Avrupa ve Kuzey Amerika'nın kentlerinde eskiyen ve köhneyen kent dokusu çöküntü alanlarını meydana getirmiştir. Kent çekirdeğindeki köhneme ve kent nüfusunun kent dışına hareketi; mekansal ayrışma, kent yoksulluğu ve toplumsal çatışmayı da gündeme taşımış, çekirdekte kapsamlı bir iyileştirme gerekliliğini yaratmıştır (Kocabaş 2003). Öte yandan kültür, sanat, eğlence, turizm gibi faaliyetlerin yani hizmet sektörünün kentlerde öncelik kazanması yapılara yeni işlevler getirerek kentsel yenileme projeleri için elverişli bir zemin oluşturmuştur. Bir yandan hakim politikalar sermayenin hareketliliğini arttırırken öbür taraftan kentler sermayeyi kendine çekmek için fiziksel olarak yenilenmeye başvurmuştur. Kentin değişim ve yenilenme sürecindeki aracı ise mekan olmuştur.

1980 sonrasında sanayinin kentlerdeki yerini hizmet sektörüne bırakması, imalat ağırlıklı kent merkezlerinin finans ve iş piyasaları ağırlıklı olarak yeniden yapılanmasını gerektirmiştir. Ekonominin yeniden yapılanması ve yeni ekonomik düzenle değişen

devlet politikaları, tüm dünyada sosyal devlet anlayışının yerine özel sektöre ağırlık verilen uygulamaların benimsenmesini sağlamıştır (Özdemir 2010).

1990'lara gelindiğinde, İngiltere'de; dünyadaki hakim politikaların ön plana çıkardığı yerleşme ile kentler arasındaki rekabet göze çarpmakta ve konut, etnik gruplar, suçun önlenmesi, yerel halkın güvenliğine odaklanan ancak kaynakların, bu rekabet içinde başarılı olan kentlere aktarıldığı dönüşüm yaklaşımı görülmektedir. Bu dönemde eski sanayi alanlarının arzı azalmış, eski sanayi alanlarında kentsel dönüşüm uygulamaları için rekabet baş göstermiştir. Yatırımcılar küresel kent büyümesi ile sanayi mülklerinin sahiplerine yönelmiş; lüks konut projeleri, iş blokları ve kültürel mekanlar sanayi faaliyetleri ve imalatı unutturmuştur (Hague 2010).

Sanayi faaliyetlerin kentin hatta ülkenin dışına çıkmasıyla tetiklenen köhnemeye sebep olan bu süreci, merkezin çekiciliğinin yeniden artması ve kent merkezlerinin birer cazibe merkezine dönüşmesinin takip etmesi; kentsel dönüşüm projelerinin öncelikle kent merkezlerindeki işlevini yitiren eski sanayi ve liman alanları yönelmesini sağlamış, bu yapılara yeni işlevler kazandırılma yoluna girilmiştir. Sanayi ve liman bölgelerinin erişilebilirliği, kentsel dönüşüm projelerinde öncelik elde etmelerinde etkin olmuştur. Sanayi ve liman alanlarında altyapı bulunması, projelerin maliyetini düşürüp uygulanabilirliğini artırarak kamunun ve girişimcinin ilgisini çekmiştir. Diğer yandan boşalan sanayi alanlarında mülkiyet sorunu ile karşılaşılmasının yanı sıra bu alanların dönüşüm projelerinin ihtiyaç duyduğu büyüklükte olması süreci kolaylaştırmıştır. Ayrıca kültür endüstrilerinde çalışan yaratıcı sınıfın tarihi kent merkezlerinde yerleşme eğilimleri ve yaratıcı sınıf ile yaratıcı endüstrilerin eski kent parçaları üzerinde dönüşümü tetikleyici etkisi ile eski sanayi alanları, limanlar ve köhnemiş tarihi kent merkezleri kültürel alanlara dönüşmeye başlamıştır.

Kentsel yenileşme projeleri kapsamında öncelikle müdahale edilen alanlar olan eskimiş endüstri ve liman bölgeleri yanında; merkezde sıkışmış ve sağlıklı yapıardan oluşan mahalleler ile plansız gelişmiş ancak kentin çeperlerini aşarak yeni çeperlere dayanması sonucu kent içinde kalan alanlar da öncelikli dönüşüm bölgeleri olarak görülmektedir. Yerel yönetimler bu alanlara yeni fonksiyonlar kazandırmak yoluyla prestij sağlamayı

hedeflemekte, özel sektör ise kentsel rant elde etmeyi beklemektedir. Dönüşüm projelerinin rant bölüşüm sürecinde bir araç niteliği kazanması sebebiyle; kentin sosyal, ekonomik ve kültürel bileşenlerini biraraya getiren bütüncül bir plalama yaklaşımını zorunlu hale getirmektedir (Erden 2003).

Belirtilen sürecin sonunda tekrar birer çekim merkezine dönüşen kent merkezleri finans, hukuk ve bilişim sektörlerinin tercih ettikleri bölgeler olmuşlardır. Dönüşen kent merkezlerinde; ofis, eğlence ve konaklama işlevlerinin sayısında ise artış olduğu görülmüştür. Kentsel dönüşümün yeni bir rant alanı haline gelmesi kent merkezlerinin pazarlanmasında etkili olmuştur (Lynch 1972). Zaman içinde kent merkezinde kalmış, ulaşım bağlantılarına yakın, stratejik noktalarda yeralan ancak köhneleşmekte olan bölgeler; fırsat maliyetinin çok yüksek olduğu alanlar oldukları için, yatırımcılar ve kilit noktadaki aktörler için kentin başka bölgelerine oranla daha çekici alanlar olarak kendini göstermiştir (Turok 2010).

Geleneksel dokunun ekonomik ekonomik fayda sağlayacak işlevlerle dönüştürülmesine dayanan yaklaşım; yenileşme sürecine özel sektörün katılımını beraberinde getirmiş, daha sonraki süreçlerde özel sektör-kamu ortaklığı modelleri gündeme gelmiştir. Yatırımların bir mahalleye çekilmesi yenileşmeyi tetiklemekte ve köhnemeyi önlemekte olduğu için, üst ölçek planların yapılması ve altyapıya yönelik iyileştirmeler; yatırımcıda olumlu bir algı oluşturulmasında kamu tarafından kullanılan etkin araçlar olarak kendini göstermektedir. Kimi zaman merkezi ve yerel yönetimler bu araçları kullanarak, yatırımcılara köhnemiş ve dönüştürülmeye ihtiyacı olan mahallelere yatırım yapma konusunda güven vermektedir (Turok 2010). Çünkü özel sektör yatırımcıları, riskli yatırım kararlarını alırken ve özellikle de büyük ölçekli yatırımlar yaparken hükümetin stratejilerinden cesaret almak istemektedirler (Turok 2010). Ancak rantın yüksek olduğu projelerin çekiciliğini arttırdığı yenileşme alanlarında; gerek meydana gelen değer artışının hakça bölüşümünün sağlanması, gerekse bazı kesimleri yaralayan sosyal sonuçların önüne geçilmesi için kamu ve özel sektör arasında yapıcı ortaklıklar kurulması hayati önem taşımaktadır.

1970'lerden sonra izlenen küresel politikalar sermayenin hareketini hızlandırmış ve kentleri değiştirmiştir. Küresel politikalar ve devletlerin izlediği politikalar kentleri şekillendirirken, yenileme alanlarında gündeme gelen kentsel arsa rantı ile sermaye kendi yer seçtiği kentsel bölgelerde yenileşme sağlamıştır. Tamamen sermayenin elinde şekillenen projeler yerinden edilmeleri ve soylulaştırma kavramını getirmiş ancak izleyen dönemlerde kamu sektörü ve özel sektörün işbirliğine dayanan modeller ortaya çıkmıştır.

Devletler; bir yandan küresel politikaların rehberliğinde stratejiler geliştirmekte bir yanda bu stratejiler karşısında sosyal politikalar üretmektedir. Bir yandan sermayenin kentlere ve kentlerin çöküntü alanlarına çekilmesi için çaba sarfedilirken, öteki yandan süreci tamamen özel sektörün ellerine bırakmamak ve dönüşümden tüm tarafların kazanç sağlanmasını mümkün kılmak için kamu-özel sektör ortaklıkları kurgulanmaktadır.

2.3.1 Küreselleşme, kentsel politikalar ve sermaye üçgeninde kentsel dönüşüm

Lefevbre'nin tasviri ile mekan; sosyal ve toplumsal olarak üretilmekte, sosyal, politik ve ideolojik unsurları içermekte ve aynı zamanda kendi içinde birçok çatışma, gerilim ve müzakereyi barındırmakta olan bir ürün olarak ortaya çıkmaktadır (Okuy 2008). Bu tanım bize mekanın ideolojiden uzak olmadığını, siyasetten bağımsız şekillenmediğini düşündürmektedir. Günümüz dünyasında hakim üretim biçimi olan kapitalizmin temel hedefi sonsuz sermaye birikimini sağlayabilmektir ve bunun mümkün olması için de sistem sürekli olarak genişlemek zorundadır. Bu sebeple sistemin devamlılığının sağlanabilmesi için her şeyi metalaştırma yoluna gidilmiştir (Wallerstein 2000).

Küresel kapitalizmin her şey gibi kentleri de metalaştırdığı ve neoliberal politikaların hazırladığı zeminde; iktisadi alanda geniş bir çalışma ağı olmasına rağmen farklı iktisadi yaklaşımlar sebebiyle uzlaşmış genel bir tanımla bulunmayan küreselleşmenin (Özdemir 2019), kendisine sahne olarak seçtiği kentsel alanları tekrar tekrar değiştirdiği görülmektedir. Diğer yandan doğal ve yapay faktörlerin etkisindeki mekanın yeniden üretim sürecinde; giderek devletlerin mekan üzerindeki gücü ve hakimiyeti artmaktadır (Özden 2010). Sermaye ise; küreselleşmenin ürünü olan ve küreselleşmenin temel

işlevlerine yönelik fonksiyonları yerine getirecek vasıflı işgücünü bulunduran küresel kentlere odaklanmaktadır (Keyder 2004). Öte yandan sermaye, mekanı kendi çıkar ve beklentileri doğrultusunda değiştirmek için ulusal politika ve ekonomiye müdahale etmektedir. Kısacası; küreselleşme, politika ve sermayenin kentsel alandaki etkin rolü ortadadır. Açıklanması gereken konu, kentleri şekillendirirlerken etkin silahlarından biri olarak ön plana çıkan kentsel dönüşüm sürecinde; küreselleşme, politika ve sermaye aktörlerinin kendi aralarındaki karmaşık etkileşimdir. Bu noktada, bu unsurlar arasındaki sebep sonuç ilişkilerinin anlaşılmasına çalışılması, bu unsurların birbirleri üzerindeki tetikleyici etkilerinin ortaya konulması ile aktörlerin rollerinin tam olarak ne olduğunun ve sürecin lokomotifinin hangi aktör olduğunun açıklanması önem taşımaktadır.

Küreselleşme öncesinde ulus devletler; ekonomik ve toplumsal yaşamda etkin rol oynamakta, düzenleyici ve dağıtıcı süreçleri elinde bulundurmaktaydı. Ancak neoliberal politikalar güdümünde sosyal refah devleti anlayışı terkedilmiş olup, kamu hizmetleri sermayenin yeni ihtiyaçları yönünde yeniden düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri dahil 1980 sonrasında yaşanan tüm kentsel süreçler, kamusal hizmetlerin sunumunda meydana gelen bu değişiklik penceresinde ele alınmalıdır.

Küreselleşme süreci ulus devletleri aşındırırken, ulus devletlerin kontrolü altındaki yerel birimlere özerklik kazandırmakta, böylece önemini yitiren ulus devletlerin karşına önem kazanan yerellikler çıkmaktadır (Şengül 2000). Ancak yerelleşme eğilimi; yereli, sadece küresel sermayeyi kendisine çekmeye programlanmış, bunu gerçekleştirirken de mekansal farklılıklarını ve olanaklarını kullanan birer ekonomik birime dönüştürmüştür (Doğan 2005). Kentler, sermayeyi kendilerine çekebilmeleri için elverişli altyapıyı oluşturan uygun üretim ve istihdam koşullarının yaratılmasıyla, mekansal farklılıklarını kullanarak özgün kimliklerini pazara çıkarmaktadırlar.

Bütün küreyi ağlar şeklinde saran; meta, para ve imgelerin oluşturduğu trafik akışı, içinden geçtiği avantajlı lokasyonlarda ve yoğunlaştığı kavşak noktalarında, küresel kentleri yaratmıştır (Ercan 1996). Çünkü hem küresel ekonomiye eklemlenmenin, hem de küresel ölçekte birikim yapmanın yolu kentlerden geçtiğinden; küresel sermaye kendini yeniden üretebilmek için küresel kentlere ihtiyaç duymaktadır (Şahin 2011). Öte

yandan küresel kentler; yerel birimlerin küresel ekonomiye eklemlenebilmek için içine girdikleri ve ne pahasına olursa olsun bu uğurda olanaklarını, mekansal farklılıklarını, yerel özelliklerini sonuna kadar kullandıkları küresel sermayeyi çekme yarışının en önemli çıktısı olmuştur.

Belirtilen bütün dinamikler çerçevesinde yapısal değişime uğrayan kentler; küresel boyutta gerçekleşen üretim, değişim ve tüketim süreçlerini birbirine bağlayan düğüm noktaları olarak öne çıkmaktadır (Pustu 2006). Harvey'e (1999) göre küresel kentler; telekomünikasyon merkezleri, hava limanları ve sabit iletişim link sistemleri ile donatılmış, geniş bir finansal, hukuki, ticari ve altyapı hizmetleri ağına sahip merkezlerdir. Bu merkezler sahip oldukları altyapı ile küresel ölçekte gerçekleşen finansal faaliyetlere ve değişikliklere komuta etmektedirler.

Büyüyen hizmet sektörünün bünyesindeki faaliyetler şehirlerde yer aldığı için kentlerin ön plana çıktığını belirten Keyder (1992), kentlerde gerçekleşen hizmetlerin türünün ise küresel sermayeye hizmet etmek üzere dönemin hakim teknolojisi tarafından belirlendiğini vurgulamaktadır. Küresel ekonomik sistemin farklı kademelerdeki farklı üyeleri küresel kentlerde yaşamakta ve başka bir deyişle küresel kentler küresel ekonominin beyni işlevini görmektedir (Şahin 2011).

80'li yılların turizm yatırımlarını içeren projelerine 90'lı yıllarda kültür odaklı projeler (Özdemir 2010) eklenmeye başlamasıyla, Binnur Öktem'in (2006) Douglass'tan (1999) aktadığı gibi küresel kentler sergiler ve festivaller gibi kültürel etkinliklere ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

Bir ülkenin küresel ekonomiden yüksek pay alabilmesinin yolu başarılı bir küresel kente sahip olmaktan geçmektedir (Şahin 2011). Bunun sebebi ise, kentlerin; sermayenin mekansal bağlarını kırarak küresel düzeyde akışkanlık kazandığı bir sistem içinde, bu küresel sermaye akışlarının varış noktalarını teşkil etmeleridir. Kentler küresel kent olma yolunda ilerlerken adeta bir şirket gibi kendini küresel piyasada pazarlamaya çalışmakta ve birbirleriyle yarış içine girmektedir (Keyder1992).

Küresel sermayenin yatırım ve üretim yapmasını, böylece istihdam yaratılmasını sağlamak için temel işlevi sermayeyi cezp etmek olan politikalar geliştirilmesi gerektiği yadsınamaz bir gerçektir. (Keyder 2004). Neil Smith (2002), kentlerin artık emeğin değil sermayenin yeniden üretildiği mekanlar haline gelmesi, devletin ise emek ve sermaye arasındaki arabulucu rolünü bırakarak sermayeden yana tavrını koymasının sonucunda kentsel yenilemenin kentsel politikalar arasında yerini aldığını belirtmektedir.

Neoliberal küreselleşme ile birlikte hareketlilik kazanan sermaye; karını en yüksek düzeye çıkarmak amacıyla kentsel mekanlarda yer kapmak için gerek merkezi, gerekse yerel yönetimlerle işbirliği yaparak yasal zemin kurmaya çalışmaktadır. Devletlerin küresel sermayeye eklemlenmeye çabalarken kanun ve yönetmelikleri araç olarak kullanarak kentlere yoğun biçimde müdahalede bulundukları, dahası bunu yaparken her şeyden ödün verebildikleri ortadadır. (Altınörs Çırak ve Yörür 2006, Ergun 2011). Kentler birbirleri ile yarışarak küresel sisteme eklemlenmeye çalışırken, bir kentin sağladığı küçük bir avantaj sermaye tarafında büyük bir etki yaratabilmektedir (Tekeli 1999). Bir yandan neoliberal politikaların sağladığı uygun zeminde; sermaye kendine yer aramakta öbür yandan merkezi ve yerel yönetimler sermayeyi kentlere çekmek ve kentlerde kalıcı kılmak amacını güderek kentsel politikalarını ve uygulamalarını hayata geçirmektedirler (Akgün ve Karademir 2007).

İdeolojisi neoliberalizm olan kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması ve uygulanması; güç ilişkilerinden, politik süreçlerden ve kültürel bağlamdan bağımsız gerçekleşmemektedir. Kentler küresel akışkanlıklar denetimindeki güç ilişkilerinin ve bu ilişkilerin politik yansımalarının, politika ve uygulamaları meşrulaştırması sonucunda yeniden yapılanmaktadır (Öktem 2006).

Sermayenin küreselleştiği 1980 sonrası dönemde; kentlerin pazarlanması, birer ekonomik birime dönüştürülmesi ve kentler arası rekabetin körüklenmesi üzerine kurgulanan kentsel politikalar; mekansal sınırlardan kaçınan yatırımcı sermaye ile merkezi ve yerel yönetimlerin sermayeye engel olabilecek tüm oluşumları ortadan kaldırma arzusu etkileşiminde şekillenmiştir (Öktem 2007). Kentleri yönetenlerce; bu rekabet ortamında sermaye ve yatırımları kente çekebilmek için kentsel alanların tekrar yapılandırılmasını

da içeren müdahale yöntemleri geliştirilmektedir (Harvey 1999). Küresel kent adayı olma yolunda kentler iş alanlarını ve altyapıyı yaratarak küresel kent niteliği taşımaya çalışmaktadır. Bu amaçla sermayenin önündeki engelleri kaldırmayı hedefleyen amansız rekabet içerisinde kentler değişmekte, yenilenmekte, dönüşmekte, tekrar tekrar yapılandırılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, küresel aktörlere hitap edecek iş ve yaşam alanlarını oluşturma yolunda yarışan kentlerin en etkin araçların biri olarak kendini göstermektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, küresel kentler ağına girebilme yolunda ihtiyaç duyulan kentsel dokuyu yaratmak için etkili bir araç niteliği taşımakta; günümüzde gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde hakim kentsel politika olarak uygulanmaktadır.

Ulus devletin zayıflaması ile küresel kentlerin ön plana çıktığı yerleşme sürecinde devlet düzenleyici ve dağıtıcı rolünü terk etmekte, bu oluşumun doğal bir sonucu olarak tüm toplumsal süreçler piyasanın tercih ve koşullarına göre şekillendirilmektedir (Keyder 2004). Emegın ekonomik ve sosyal çıkarlarının da hükmeden sınıfın kontrolünde engellendiğı yeni düzende (Özdemir 2019); devlet küresel süreçlere eklemlenebilmek adına toplumu korumaktan vazgeçmektedir (Keyder 2002). Neoliberal politikaların empoze ettiğı küreselleşme sürecinde, kamu hizmetleri sermayenin gereksinimlerini karşılamak üzere yeniden düzenlenmektedir.

Fordist kentin sakinlerini, işçi sınıfı oluşturmakta, kent ise bu sınıfın ihtiyaçları çerçevesinde ve oldukça sade tasarlanmaktaydı. Ancak postfordist kentin sakinlerini artık eğitilmiş, yüksek vasıflı, yaratıcı üst gelir grupları oluşturmakta ve kentsel doku sermaye sınıfının beklentileri doğrultusunda lüks ve gösterişli projeler ile şekillenmektedir. (Şahin 2011). Küresel şehirlerin yaşadıkları süreçler; gelir ve eğitim düzeylerindeki farklılıklara göre sosyal yapıyı şekillendirmekte, küresel kent sakinlerini sınıfsal olarak ayrıştırmaktadır (Güneş 2019) Bu sebeple eski kent sahiplerinin kent merkezinden dışarı çıkarılması gerekli olduğu için; bir bölgeyi, semti veya mahalleyi kökten değiştirecek sayısız kentsel dönüşüm projesi kentlerde hayat bulmuştur (Şahin 2011). Söz konusu projeler sermayenin beklentileri doğrultusunda hayata geçirilmekte ve yeni rant alanları yaratılırken kentin mekansal, toplumsal ve ekonomik gelişimi göz önünde bulundurulmadan yatırımcıların çıkarlarına en uygun alanlar seçilmektedir (Kiper 2006).

Sermayenin bu beklentisi sürecin tahmin etmesi zor olmayan bir sonucu olarak; inşaat sektörünün önündeki engelleri kaldırmaya yönelik politikalar geliştirilmesi ve kentsel mekanın tekrar tekrar yıkılarak yeniden inşa edilmesi gündeme gelmiştir. Kentlerde; ihtiyaç duyulan yasal değişiklikler ve düzenlemelerin ivedilikle gerçekleştirilmesi, yerleşime açık olmayan alanların imar koşullarının değiştirilmesi, izinli olmayan bölgelerde inşaat izinlerinin çıkarılması suretiyle inşaat firmalarının ve kentsel dönüşüm projelerinin önündeki engellerin bir bir yıkıldığı bir senaryo hayata geçirilmiştir (Şahin 2011). Bu süreçte imar ve iskan yasağı olan yerlerde, hatta tarihi sit alanları, arkeolojik alanlar, yeşil alanlar ve orman alanlarında planlar hayata geçirilmiş, imar durumları değiştirilmiş, iskana yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Kentsel araziler ve tarihi yerleşim bölgeleri üst gelir gruplarının kullanımına açılmıştır (Kurtuluş 2006).

Bütüncül planlamayı terk eden kentsel politikalar, sağlıklı yaşam koşullarını iyileştirme ve yaşam standartlarını yükseltme söyleminden hareketle; yoksul kesimleri kentsel yaşamın dışında bırakmakta ve mekansal ayrışmayı kalıcı kılmaktadır. Gelir dağılımında küreselleşmenin pekiştirdiği adaletsizlik, toplumsal ve mekansal katmanlaşmayı derinleştirmektedir (Güneş 2019) Mekansal ayrışmayı körükleyen kentsel dönüşüm projeleri; neredeyse tüm dünya ülkelerinde hakim kentsel politika halini almıştır (Ergun 2011). Kentsel projeler ile hakim sistem arasındaki ilişkiyi Şen (2011) “devletin yeniden yapılanması ile kentsel sürecin yeniden yapılanması arasında sınıf ideolojileri açısından gerilimi arttıran bir ilişki oluşmuştur” sözleriyle açıklamaktadır.

Neoliberal politikaların şekillendirdiği yeni ekonomik sistemde kentler sermayenin beklentileri doğrultusunda yeniden yapılandırılmış, birbiriyle kıyasıya bir rekabet içine girmeye zorlanmıştır. Küresel ekonomik sistem içinde avantajlı bir konum edinebilmek amacıyla kentsel mekan dahil kentlerin tüm olanaklarının seferber edildiği bu yarışta öne geçebilmek için; merkezi ve yerel yönetimler, güven verici düzenlemelerle yatırımları kentlere çekebilmek adına ardı ardına projeler ve kentsel politikalar geliştirmektedir. Bütün bu süreçler yaşanırken ve kentler tekrar tekrar yıkılıp inşa edilirken; dünyada hakim kentsel politika olarak ortaya kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi çıkmaktadır. Mekansal ayrışmayı körükleyen kentsel dönüşümün bünyesinde barındırdığı çelişki; kentsel dönüşümün sosyal bir politika olmak yerine neoliberal

politikalar ve rant tarafından kontrol edilen bir süreç olup olmadığı sorusunu akıllara getirmektedir. Kentlerin etkin silahı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm projelerinin küreselleşme, politika ve sermaye üçgeninde hayat bulduğu, bu unsurlar arasındaki karmaşık ilişkiler doğrultusunda şekillendiği ve bu üç unsurun her birinin diğerleriyle karşılıklı etkileşim içinde kentleri sürekli değişen mekanlara çevirdiği ortadır.

2.3.2 Türkiye’de dönüşümün kavramsal, mekansal ve yasal değişimi

Gerek tarihi kent merkezlerinin çöküntü alanlarına dönüşmesi, gerekse ülkemiz kentlerine damgasını vuran ve giderek kent merkezinde kalmış gecekondu mahalleleri, kentlerimizde köklü bir dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmış ve köhnemeye terk edilmiş sanayi yapılarının yenilenerek yeniden işlevlendirilmesinin gündeme gelmesi ile 1999 Marmara Depremi’nin yaşanması sonrasında kentsel dönüşüm projeleri Türkiye’de de dile getirilmeye başlamıştır.

Küreselleşme sürecinde devletin sosyal ve ekonomik yapı içindeki rolü değişime uğramış, gerek dünyada gerekse Türkiye’nin ekonomik yapısında yaşanan değişiklikler kentleri de etkileyerek kentsel dönüşüm sürecine zemin hazırlamıştır. 1980’lerde özellikle İstanbul’u küresel kent yapma yolunda çabalar ortaya çıkmıştır. Bu yöndeki çalışmalar öncelikle Haliç Bölgesi’nin dönüştürülme hareketiyle başlamış, ardından tüm kente yayılarak kent adeta şantiyeye dönüştürülmüştür.

Türkiye’de yaşanan süreç, neoliberal politikalar zemininde dünyada yaşanan dönüşüm süreçlerinden çok farklı olmamasına karşın dönüşüm kavramı Türkiye’nin kendine özgü dinamikleri çerçevesinde değişim göstermiştir. 1980 sonrasında ithal ikameci büyüme stratejisi bırakılarak dışa açık ekonomik politikalar uygulanmaya başlamış, sanayileşmeye verilen öncelikten vazgeçilmesi sermayenin kentsel mekana yönelmesini beraberinde getirmiştir.

1950’li yıllardan itibaren ithal ikameci politikalar hızlı bir sanayi sermayesi birikimine olanak verse de, 1973’te başlayarak tüm dünyayı etkisine alan küresel kriz neticesinde

sürdürülmesi mümkün olmamıştır (Adıgüzel 2013). Türkiye’de ithal-ikameci içe dönük ekonomik modelden vazgeçilen 1980 sonrasında; ihracata dayanan dışa açık bir ekonomi modeli uygulamasına geçilmiştir. İthalat rejimi serbestleştiği, döviz kurunun esnekleştirildiği, sanayinin ihracata yönlendirildiği dönemi, küresel ekonomiye eklemlenme izlemiştir. 1990’lı yıllara gelindiğinde ülke ekonomisi artık bütünüyle dışa açık bir nitelik kazanmıştır (Yeldan 2001).

Türkiye’de uygulanan neoliberal politikalarla birlikte; finans, ithalat ve ihracatın yanında spekülasyon kent ve turizm rantları etkin rant sağlama araçları olmuştur (Boratav vd. 1996). 2000 sonrasında dönüşüm yoluyla konut sunum biçimleri değişmiş, gecekondu alanlarının dönüşümünün yanına deprem riski için kentsel dönüşüm gerçekleştirilmesi de katılmıştır (Tekeli 2010).

Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye’nin kendine özgü dinamikleri çerçevesinde değişime uğramış ve gecekondu alanlarının sağlıklılaştırılması anlamı kazanmıştır. Türkiye kentlerinde eski tarihi kent merkezleri ile kent merkezinde kalan eski gecekondu alanlarında ve deprem riski taşıyan dokularda meydana gelen dönüşüm ihtiyacı ve buna yönelik geliştirilen politikalar; ancak dünya ekonomisinde meydana gelen değişimler ve küreselleşme olarak kendini gösteren neoliberal politikalar ile eşzamanlı değerlendirildiğinde tam anlamıyla açıklayıcı olabilecektir. Bu sebeple Türkiye koşullarında siyaseti mekana indirgemenin ve bu yol üzerinden bir rant yaratmanın en önemli unsuru ve temel aracı haline gelmiş olan kavramın (Özden 2001) yaşadığı değişimin anlaşılabilmesi; öncelikle kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran süreçlerin ve kentsel politikaların ortaya konması, bu süreçlerin neoliberal politikaların Türkiye’deki yansımaları ile ilişkilendirilmesi, küreselleşme sürecinde değişen politikalar ile devlet ve sermaye arasındaki değişen ilişkinin kentlerde bıraktığı izlerin tahlil edilmesi, bunların ardından ise kentsel dönüşüme altlık teşkil eden kanunların incelenmesi ile mümkün olabilecektir.

2.3.2.1 Kentsel dönüşüme uzanan süreçte kentsel mekanın yaşadığı dönüşüm

Türkiye’de 1990’ların ikinci yarısı daha sık duyulmaya başlayıp, 2000’li yıllarda ise sık sık söylemlerde yer alan kentsel dönüşüm ihtiyacını; kentlerin kaderini belirleyen göç ve göçün sonucu olan illegal yapılar, tarihi kentsel alanların köhnemesi ile başta deprem olmak üzere afetler olarak 4 temel sebebe bağlamak yanlış olmayacaktır (Özden 2006). Kentsel dönüşümü Türkiye’de gündeme taşıyan sebepler kabaca; tarihi doku ve kent merkezinde kalmış terk edilmiş sanayi yapılarındaki köhneme sonucunda bu yapıların yenilenmesi ve yeniden işlevlendirilmesi ihtiyacı, Türkiye kentlerine damgası vuran gecekondular ve özellikle 1999 Marmara depreminden sonra daha çok gündeme gelen yenilenme gerekliliği olarak sıralanmaktadır.

İstanbul şehrinin nüfusunun 1950’lerden sonra hızla artarak 10 katına çıkması, gecekondular olmasaydı mümkün olamazdı (Keyder 2000). Kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasının öncelikli sebebi de söz konusu kaçak yapılaşmadır. Ancak daha önce de vurgulandığı gibi dönüşümü gerekli kılan sebeplerin; tarihsel süreçte şehirlerimizin gelişiminin ekonomik politikalar ile bir bütünlük içinde ele alarak anlam kazanacağını göz ardı etmemek gerekmektedir.

1950’lerde başlayan hızlı kentleşme erken kapitalistleşen ülkelerle benzerlik gösterdiği kadar Türkiye’nin kendine özgü dinamiklerinden de etkilenmiştir (Uzun 2006). Türkiye’de 1945 tarihli Marshall yardımlarını takiben sanayileşme, tarımda makineleşme ve otoyol yatırımları ile hızlı bir kentleşme hareketi başlamıştır (Gibson ve Kocabaş 2007). Plansız büyüme ve konut sunumundaki yetersizlik; kentleşme hareketi ile göç alan başta Ankara, İstanbul, İzmir olmak üzere birçok kentte gecekondulaşma sorununu doğurmuştur. 1960’lı yıllar ise; kentleşmenin hızla devam etmesine karşın kamu yatırımlarında sanayiye öncelik verildiği, konut ve kentsel hizmetlerin geri planda kaldığı bir dönemi ifade etmektedir (Keleş2012). Bu dönemi gecekonduları marjinal sektörde çalışan göçmenlerinin oturduğu gecekondular olup, 1960’lı yılların sonlarından itibaren hızla ticarileşmeye başlamıştır. Kentlerde devam eden kentleşme ile beraber uydu kentlerin oluşmaya başladığı 70’lerde, gecekondular mahalleleri arazi spekülasyonları ve apartmanlaşma sürecine sahne olmuştur. Kamusal harcamaların azaldığı turizm teşvikleri

ve büyük altyapı yatırımlarıyla küresel ekonomiye eklemleme çabalarının baş gösterdiği 1980 sonrasına gelindiğinde ise; artık tamamen ticarileşmiş, afların tetiklediği ve dikey yapılaşma hakları elde eden gecekondu mahallelerinin dönüştürülmesi çabalarının yanı sıra kent merkezini terk eden sanayi alanları gündeme taşınmıştır.

1950’li yıllarda başlayan kontrolsüz göçün kentlerde açtığı yaralar 2000’li yıllarda halen iyileştirilememiş, aksine politik süreçler sonucu bu yaralar derinleştirilmiş, kentlerimizde çöküntü alanları meydana gelmiştir. Yoğun göçlerle karşı karşıya kalan kentlerimize ilk darbeyi planlı gelişmenin, büyümenin gerisinde kalmış olması vurmuştur.

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı sonrasında başlayan göç hareketi ile kentlere gelmeye başlayan göçmenler nispeten olumsuz ve sağlıklı çevre koşullarına sahip bölgelere; boğaz sırtları, eski sayfiye yerleri ve boşalan kent içi alanlara yerleşerek gecekondu mahallerini oluşturmaya başlamıştır. Zamanla ekonomik durumu kötüleşen alt-orta sınıflar da gelir kaybederek belirtilen alanlarda yer seçmiştir.

Toplum bilimciler ve kent bilimciler arsa sahip olmanın gecekonduyu belirlemede bir ölçüt olmayacağını savunmasına karşın, 775 sayılı Gecekondu Kanunu gecekonduyu “imar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına ait arsa ve araziler üzerine ve arsa sahiplerinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar” olarak tanımlamıştır. Kıray (1998) gecekonduyu; “Türkiye’nin toplumsal yapısında varlığını sürdüren kimi geleneksel, kapitalizm öncesi ilişki ve kurumlara, kapitalist yapı içinde işlev kazandıran bir işçi konutu türü” olarak tanımlamıştır. Keleş’in (1972) yoksulluğun, geri kalmışlığın simgelediği bir gelişme biçiminin ve düzeyinin ürünü olduğunu belirttiği gecekondular toplumun sınıfsal boyutunun mekandaki bir görüntüsü, endüstrileşmekte olan ülkelerde hızlı şehirleşme sürecinin bir sonucudur. Gecekondu olgusu Türkiye’ye özgü değildir ancak gecekondu kelimesi Türkiye’ye özgüdür (Kıray 1998). Tekeli(1998), gecekonduların ortaya çıkışında; bir şehirleşme dolayısıyla kırdan kente göç hareketi, başka deyişle bir dönüşüm boyutu olduğunu belirtmektedir.

Tekeli’ye (2010) göre gecekondular; toplumun kentleşmeye ayırabileceği sınırlı kaynaklar içerisinde bir çözüm sunduğu, ülkenin içinde bulunduğu kapitalistleşme

sürecine birebir uyum sağladığı ve göçmenin konutu için kaynak elde etme sürecine uygun olduğu için mevcut koşullar çerçevesinde çözüm niteliği taşımaktadır. Gecekonduların henüz birer barınak olduğu ve masumiyetini kaybetmediği ilk dönemlerine daha yakından bakarsak; ulus devletlerin henüz sosyal refah devleti anlayışını terk etmediği küreselleşme öncesi bu dönemde, göçmenlerin kendilerine hazine arazilerinde gecekondu yaparak yerleşebilme imkanı elde edebilmiş olmasının; hem emeğin maliyetini düşürerek sanayi sektörüne ucuz emek sağlamış olduğu, hem de göçün devletin omuzlarındaki maliyetini azaltmış olduğu görülmektedir.

İstanbul’da ilk nüfus patlamasının yaşandığı yıl olan 1950’de bir milyonu aşan nüfus, 1970 yılında üç milyon, 1975 yılında dört milyon, 1985 yılında altı milyon ve 1995 yılında dokuz milyona ulaşmıştır (Keyder 2000). Ancak kent çeperlerinde yaşayan ve söz konusu sayıma dahil edilemeyen nüfus topluluklarının varlığından söz edilmektedir.

1950-1960 döneminde yaşanan yatay hareketlilik Türkiye’deki ilk göç damgası olarak nitelemek yanlış olmayacaktır (Özbay 1999). Bu dönemde; tarımın makineleşmesi, modernleşme, arazi sahipliği rejiminin değişmesi, topraksızlaşma, haberleşme araçlarının hızla gelişimi, nüfus artışıyla tarımda düşük üretkenlik ve işsizliğin baş göstermesi göç olgusunu tetiklemiş, karayolu ve motorlu taşıt ulaşımı bir anlamda kentleri köylere yakınlaştırmıştır. Traktörün tarıma girmesi ve tarımsal üretimin artması küçük arazi sahibini ücretli işçiye dönüştürmüş ve hızla artan genç nüfus üzerinde baskı yaratmıştır. Bütün bunların yanında kentsel ücretin kıra göre yüksek olması göçü körükleyen diğer bir faktör olmuştur (Peker 1999). Bu dönemde kente gelen göçmenler, Türkiye kırsalının en yoksul kesimini temsil etmeyen, amaçları ailelerini toplumda daha üst bir konuma taşımak olan “öncü” kişiler olarak nitelendirilmektedir (Tümertekin 1997). Gerek göç edenlerin niteliği, gerekse gelenlerin il nüfusuna oranının küçüklüğü nedeniyle; 1950’lerin göçmeni kentte temelden bir dönüşüme yol açmamıştır. Ancak ilerleyen dönemde gerek toplumsal, gerekse coğrafi akışkanlığın hız kazanmasıyla, kentleri öngörülenin çok ötesinde ve baş edilmesi güç bir dönüşüm beklemektedir (Keyder 2000).

Devlet politikalarının kamuda öncülüğünün sürdüğü 1960-1980 arasında yaşanan ikinci göç dalgasında göçün sebebinde belirgin bir değişiklik görülmektedir. Bu dönemde hızla

akan nüfusu emememiş ve konut sorununu çözememiş kentlere göçün başlıca sebebi kırım iticiliği değil, kentlerin çekiciliğidir (İçduyu ve Sirkeci 1999). Bu dönemde kente daha önce gelen aile reisi türedi işleri bırakarak sanayi işkollarında çalışmaya başlamış, yeni gelenler türedi işlerde çalışarak ortaya çıkan boşluğu doldurmuştur. Bu dönemde ayrıca ailelerin hepberaber gelmesi gerekirse daha önce gelen aile reisinin ailenin geri kalanını getirmesi sebebiyle kentlerde kadın göçmen sayısında artış olmuştur (Özbay 1999). İstanbul çevresinde sanayi yatırımlarının yoğun olması sebebiyle, başta İstanbul olmak üzere kentler bu dönemde yaşanan göçlerden çok etkilenmiş, kendi içlerinde heterojen bir yapı sergileyen gecekondu mahalleleri kentlerin dört bir yanını sarmış, özellikle de kentin çevresindeki boş araziler ve kontrolden uzak bölgeleri gecekondu kümeleriyle dolmuştur.

Küreselleşme rüzgarları Türkiye'ye ulaşana dek; devletin bir kapitalist mülkiyet ilişkileri rejimi kuramaması ya da kurmak istememesi, gecekondu gelişmesini olanaklı kılan temel etmen olmuştur (Keyder 2000). Batıda sosyal devletin konut yatırımlarını desteklemesi, Türkiye'de ise devletin hazine arazilerinin işgal edilmesine göz yumması; ulus devletlerin henüz sosyal refah devletini anlayışını terk etmediği bu dönemde, aynı ekonomi politikasının sonuçları olarak kendini göstermektedir (Kurtuluş 2006).

Işık (2001), devletin bu dönemdeki tutumunu sesiz bir ortaklığa benzetmekte, düşük gelir gruplarına arsa arzı sağlamaya yönelik istikrarlı bir konut politikası geliştiremeyen devletin bu dönemde sessiz bir ortak rolü üstlendiğini ifade etmektedir. Öte yandan Patronaj ilişkilerinin devamlılığının sağlanabilmesi için arazilerin enformel şekilde mülk edinilmesi gerekmektedir (Keyder 2000).

Gecekonduluların kendi kıt kaynakları ve yakınlarının yardımı ile sadece barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik inşa ettikleri bu barınaklar esnek yapıda olup, zaman içinde yapılan eklentilerle daha yaşanabilir konutlara dönüşmüştür. Şenyapılı (1978) gecekonduların bu özelliğini göçmenlerle ilişkilendirerek ifade etmiştir: “Gecekondu hem yatayda, hem de düşeyde esnek bir konuttur ve barındırdığı nüfusun ekonomik mekandaki hareketliliğini olduğu gibi yansıtır.”

Yanyana eklenen teneke evler zamanla teneke mahallelere dönüşmüş, sanayileşme sürecine paralel olarak aile reislerinin marjinal sektörden marjinal olmayan işlere geçmeleri sonucunda ekonomik yapılarında meydana gelen değişim yaşam biçimlerine ve konutlarına da yansımıştır. Kentin çevresindeki boş arazilerde ve kontrolden uzak bölgelerde yaşayarak altyapı hizmetlerinden faydalanamayan kesim, oy potansiyellerinin fark edilmesi sonucu politik ilginin artmasıyla altyapı hizmetlerinden faydalanmaya başlamış, gecekondu mahallelerinin mekansal kalitesi yükselmiştir (Şenyapılı 1978). Öte yandan 1960'lı yıllarda ithal ikameci planlı kalkınma modelinin uygulanmasıyla gecekonduya yaşayan göçmenler hem ucuz işgücü kaynağı olmuş, hem de tüketici rolü üstlenmiştir (Kıray 1998). Gecekondulunun bu rolü yanı sıra, her işi yapmaya hazır oluşu ve gecekonduyun bireysel çıkarlara ters düşmeyişi, gecekonduyun yasal olmamasına karşın toplumsal olarak meşru karşılanmasına sebep olmuştur. Bu şekilde gecekondu resmi olmayan bir yasallık kazanma yoluna girmiştir (Aksoy 1996).

Şenyapılı (2004), gecekondu mahallelerinde yaşayan göçmenlerin sanayinin işgücü ihtiyacı ile formel sektöre geçiş yapmasının ve izleyen süreçte bu mahallelerdeki göçmenlerin oy potansiyelinin fark edilmesinin kentsel mekandaki izlerini şu şekilde ifade etmektedir;“Ekonomik ve politik mekanlarda değişen statüsü, mekandaki yansısını değişen, gelişen, yasallaşan, yerleşen ve büyüyen gecekondu mahallelerinde buldu.”

1960'lı yıllar temel görüntüsü değişen gecekondu mahalleleri sefalet mahalleleri olmaktan çıkmış, orta sınıf banliyölerini andıran bir görünüme kavuşmuştur (Kıray 1999). Kırdan kente göç eden kişi iş, para ve barınma olanakları değiştikçe başka akrabalarıyla kendini yeniden düzenlemiş, yaklaşık olarak her on yılda bir köy kökenli kentlinin evi, işi ve kent ortamındaki yeri değişmiştir (Kıray 1999).

Belirtilen süreçte izlenen yasal düzenlemelere bakıldığında ise; 1949 yılında çıkarılarak o zamana kadar yapılan gecekonduları yasallaştıran 5431 Sayılı Af Kanununu, 1953 yılında çıkarılan 6188 Sayılı Kanun ve 1963 yılında yürürlüğe konulan 327 Sayılı Kanunun takip ettiği görülmektedir (Tekeli 2010). 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile ilk kez gecekondu tanımı yapılmış olup, kanun çerçevesinde gecekondu aklarının yanı sıra gecekondu ıslah bölgeleri ile bu mahallelerin iyileştirilmesi

ve gecekonduların önleme bölgeleri öngörülmüştür. Bu alanlar için belediyelere arsa temin edilmesini öngören söz konusu Kanun'un 25. maddesinde; belediyelere geçecek arsaların öncelikle gecekonduların ıslahı ve tavsiyesi amacıyla açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği belirtilerek rant amaçlı kullanımların önüne geçilmek istenmiştir (Aslan 2013).

Yasa dışı inşa edilen gecekondulara ilişkin gelişmelerin yanı sıra kentin yasal kısmı da orta sınıfın taleplerine cevap verecek şekilde büyümüştür. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılmasıyla çok yönlü bir düzenleme getirilmiş; gerek gecekonduların alanlarında, gerekse orta sınıfın talebini karşılamaya yönelik yasal yapılaşmanın gerçekleştiği bölgelerde hızlı bir apartmanlaşma süreci başlamıştır. 1960'lı yıllarda yürürlüğe konulan yasal düzenlemeler ile kat maliklerinin arsada hisse sahibi olmasıyla arsa üzerinde müstakil olmayan yapıların yapılması mümkün olurken, Kat Mülkiyeti Kanunu ile orta sınıflar tamamen kendilerine ait olan dairelerin maliki oluyordu (Keyder 2000). Yapsatçılar tarafından inşa edilen apartmanlarda değişim değerini maksimize etmek ön planda olduğu için, önceki dönemden farklı olarak kentler kullanıma yabancılaşmış tasarımlar ile kuşatılmıştır (Tekeli 2010). Mimarların katkısını önemsemeyen müteahhitlerce inşa edilen apartmanlara talep öyle hızlı büyümüştür ki, kaliteye de hiçbir zaman önem verilmemiştir (Keyder 2000).

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra kentlerde konut sunum biçimi olarak ortaya çıkan gecekonduların yapımı ve yapsatçılığa alternatif olarak, kooperatifler aracılığıyla konut sunumu gelişmiştir (Tekeli 2010). 1961 senesinde Sosyal Sigortalar Kurumu Kanunu'nda yapılan değişiklik sonucunda işçilerin konut kooperatiflerine doğrudan kredi verilmesine olanak verilmiştir. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile hem yapsatçı, hem de kooperatif eliyle konut üretiminin gerektirdiği hukuksal altyapı tamamlanmış olmuştur (Tekeli 2010). Keyder (2000), resmi makamlarca iyi ilişkileri olan kişilerce kurulan kooperatiflerin himayeci ilişkilerin devamlılığını simgelediğini belirtmektedir.

Bütün arazilerin özel mülkiyette olduğu alanlar 1980'li yıllara varmadan tamamıyla apartmanlaşmış, gecekonduların dışlandığı orta sınıf yerleşme alanlarını oluşturmuşlardır (Keyder 2000). Belirtilen yıllar kentin farklı sınıfları arasında kentsel

arazide yer kapma amacına yönelik bir yarışa sahne olmuştur. Uygulanan kentsel politikalar sonucunda gerek orta sınıf, gerekse göçmenler kentsel ranttan pay alma fırsatı bulmuştur. Bu dönemde İstanbul'u; kentin eski mahalleleri, yeni yapılaşan orta sınıf apartmanlarından oluşan mahalleler ile gecekonduyla içiçe gelişen apartman yapılaşma bölgeleri ve tüm bunları çevreleyen kent çeperindeki gecekonduların oluşturduğu kaçak yapılaşma olarak tasvir etmek mümkündür. Ancak bütün belirtilen farklı grupların, kentler için birer kırılma noktası teşkil eden 1980'li yıllara kadar kentte uyum içinde yaşadığını söylemek yerinde olacaktır. Sema Erder (1997) 1980'lere kadar yaşanan kentleşme süreci boyunca, kentli ve göçmenin uzlaşma içinde olduğunu göçmenin farklı kentli aktörler için farklılaşan rolleriyle açıklamaktadır.

1970-80 döneminde sahip olduğu oy potansiyelinin farkına varmış olan gecekonducular yerel yönetimlerle başta kentsel araziler olmak üzere altyapı, sosyal hizmetler, eğitim, iş konularında karşılıklı çıkarlara dayanan pazarlıklara girişmişler, öte yandan kentle bütünleşen ve altyapı hizmetlerinden faydalanan gecekondu alanları değer kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde gecekondu arsası spekülasyon girişimlerine sahne olmaya, gecekondu mahallelerinde apartmanlar kendini göstermeye başlamıştır.

1960'lı ve 1970'li yıllarda büyük kentlerin çekiciliği sebebiyle gerçekleşen göç, 1980'li ve 1990'lı yıllarda ekonomik, politik ve güvenlik sebebiyle gerçekleşmeye başlayarak nitelik değiştirmiştir. 1960'lı ve 70'li yılların gecekonducuları yoksulların mekanı olup (Işık ve Pınarcıoğlu 2001) ve gecekonducular halen kullanım değeri içi yapıldığı dönemi temsil etmektedir (Aslan 2013). Ancak 1980 sonrası dönemde gecekondu yapım süreci değişmiş kullanım değeri için birer barınak olarak yapılan gecekonducular, değişim değeri için başkalarınınca yapılan, satılan mallara dönüşmüş yani 1980 sonrası yeni dünyada kentler dahil herşey gibi gecekonducular da metalaşmıştır.

1980 sonrası değişen devlet politikalarına paralel olarak devlet hakem rolünü bırakarak kendini geri çekmiş, uzlaşmaya dayalı ilişkiler bozularak yerini güç ilişkilerine bırakmış, kentsel ranttan pay almak isteyen birçok aktör türemiş ve kent bir rant savaşına sahne olmuştur. Gecekondu yapım süreci değişik aşamalarında değişik aktörlerin bulunduğu ve

getirileri eşit paylaşılmayan bir sürece dönüşmüş, kimi aktörler sürecin belli evrelerini kendi tekellerine alarak arkadan gelen göçmenlerin üzerinden servet elde etmişlerdir.

1980 öncesinde yumuşak ve bütünleyici olarak tanımlanabilecek kentleşme olgusu yerini gergin ve dışlayıcı nitelikte bir kentleşme olgusuna bırakmıştır (Işık, 2001). Öte yandan önceki dönemlerde gecekondu mahallerinde görülen sosyal ilişkilerin ve kente alışma sürecini kolaylaştıran tampon mekanizmaların da 1980 sonrası dönemde kaybolduğu görülmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu 2001).

Konut-kullanıcı özdeşliğinin değiştiği gecekondu mahallelerinde kiracılığın artması bu mahallelerde çevresel koşulların kötüleşmesi sonucunu doğurmuştur. Diğer yandan bu dönemde zorunlu göçlerle gönülsüz ve hazırlıksız gelen göçmenler sefalet mahallelerini meydana getirmiştir.

Göçmen konut sorununu, aslında gizli bir devlet politikası olarak nitelenebilecek gecekondu ile çözmüş, beşer yıllık kalkınma planları ile gecekondu sorununa çözüm aranmışsa da (Keleş 2012); kalıcı bir çözüm ve etkin bir politika yaratılamamış, zamanla sayısal çoğunluğu elde eden göçmen gruplar kentin hem politik, hem de fiziki mekanı ile bütünleşmiş kent parçalarını oluşturmuşlardır (Şenyapılı 2004). Kent içinde zamanla meşrulaşan gecekonducular, izleyen dönemlerde ardı ardına çıkarılan imar afları ile yasallaştırılmıştır. Bu dönemi inşaat sanayinin yasadışı yapılaşmayı beslemesi ve apartmanlaşma süreci izlemiştir. Ancak daha detaylı irdelendiğinde; genel hatları açıklanan sürecin küresel gelişmelerle ve buna paralellik gösteren kentsel politikalarla yakından ilgili olduğu anlaşılmaktadır.

1980'lerin küreselleşme rüzgarıyla Türkiye'de yeni bir yapılanma sürecine girilmiş; dünya pazarına eklemlenme gayreti gösteren ve dışa açılan ekonomideki yeni sermaye hareketleri ve yeni üretim ilişkilerini yeni ekonomik sınıflar yaratılması izlemiş; sermayenin kent mekanındahakimiyet kurma arzusu ve sanayinin kent mekanını terk etmesi mekansal ayrışmanın yanı sıra toplumsal çatışmaya da zemin hazırlamıştır.

Küresel ekonomiye eklemlenmeyi sağlayabilmek için yerelliğin ön plana çıkarılmasının gerekliliği Türkiye’de de kendine yer bulmuş; yerleşme yönündeki eğilimler kentlere de yansımış, hizmette yerellik ve yerel özerkliğin sınırlarının genişletilmesine ilişkin tartışmalar kamu politikasının gündemine girmiştir (Doğan 2005). Cem yerleşme ve bu süreçte yerel yönetimlerin yeniden yapılandırılması yönündeki bu etkiler Türkiye’de kendini en belirgin olarak kent planlama yetkilerinin neredeyse tamamının yerele aktarılması olarak göstermiştir.

1984 yılında devreye sokulan iki kademeli büyükşehir yerel yönetim yapısının devreye sokulması karar alma süreçlerini önemli ölçüde etkilemiş, büyükşehir belediye başkanları daha önce görülmemiş mali ve siyasi güçlere kavuşmuştur (Gibson ve Kocabaş 2007). Diğer yandan imar planlaması yetkilerinin yerel yönetimlere aktarılması; belli sınıflar ve çıkar gruplarını kayıran bir anlayış ve bu anlayış çerçevesinde rant odaklı bir kentsel dönüşüm sürecini doğurmuştur (Kurtuluş 2008).

Türkiye’de de devlet ile sermaye arasındaki ilişkinin 80’li yıllarda başlayan yapısal değişimi sonucunda, devlet kamusal etkinlikleri terk etmiş ve kentsel alanda metalaşma süreci başlamıştır. Kentin yakınçevresindeki geniş alanların imar planlarının yapılmasının ardından, bu araziler büyük müteahhitlere ya da bankalara aktarılmaya başlanmıştır. Yapılaşmaya açılan arazinin bir bölümü ofis blokları, alışveriş merkezleri, oteller ve sergi alanlarına dönüştürülmekte, büyük bir bölümü büyük konut projelerine ayrılmaktadır (Keyder 2000).

1980’li yılların ekonomik koşulları içinde İstanbul’da en karlı sektör haline gelen konut piyasası; kapitalizm, siyasi yozlaşma ve küreselleşme üçgeninde gelişme göstermiştir (Keyder 2000). Keyder’in bu açıklaması kentsel taşınmazların; küreselleşme, politika ve sermaye ile etkileşimine vurgu yapmaktadır. Dönemin neoliberal politikalarını yansıtan ulusal ve kentsel politikalar; kentsel mekandaki kullanım ve mülkiyet haklarını üst sınıflara ve özel mülkiyete aktaran düzenlemeler getirmiştir (Kurtuluş 2006).

Neoliberal politikaların hazırladığı uygun koşullarda sermayenin küresel olarak hareketlilik kazandığı, küreselleşen ekonomide sermayenin kentlere yöneldiği ve kentsel

mekandahilher şeyin metalaşma sürecini başlattığı bu süreç; gecekonduunun kentlerimizdeki tarihsel gelişimine bakıldığında açıkça izlenebilmektedir. Gecekonduuların mülkiyet dokusunda meydana gelen değişiklikler gecekonduyu, barınma ihtiyacını karşılayan bir barınak olmaktan çıkararak alınıp satılan, kiralanılan bir metaya dönüştürmüştür. Bu noktada söz konusu metalaşma sürecinde buzdağının görünmeyen tarafı küresel ölçekli neoliberal politikalar iken, çıplak gözle görülen gecekonduuların mülkiyet yapısındaki değişim olmaktadır.

Belirtilen dönemde ilk olarak azalan kentleşme hızıyla ıslah imar planları yapılarak gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gündeme gelmiş, ikinci olarak dünya örneklerinde olduğu gibi 80’li yılların sonlarından itibaren Türkiye’de de sanayi faaliyetinin kenti terk etmesi tarihi kent merkezlerinde dönüşümünü tetiklemiştir (Uzun 2006). 1980’ler daha önce de belirtildiği gibi, Türkiye’de ıslah imar planlarına zemin hazırlayan gecekonduulara yönelik imar affı olarak nitelendirilen birçok kanuna sahne olmuştur:

- 16.03.1983 tarih ve 2805 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler” Hakkında Kanun
- 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
- 22.05.1986 tarihli ve 3290 Sayılı Kanun
- 26.05.1987 tarih ve 3366 sayılı 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
- 02.03.1988 tarih ve 3414 Sayılı Kanun

1984 yılında gerçekleşen gecekondu affı nitelik değiştirerek daha öncekilerden farklı olarak gecekondu sahibine sağladığı güvencenin yanı sıra gecekondu alanlarını dönüştürme ve gecekondu sahibine kentsel rant sağlama aracı olmuştur (Tekeli 2010). 2981 Sayılı Kanungecekondu alanlarında ıslah imar planı yapma imkanı vermiştir. Bu kanunlarla daha yüksek katlı gecekonduuların yapılması, gecekonduuların el değiştirmesi ve kat karşılığı sözleşmelerle yap-satçılığa alet olması olanaklı olmuştur (Uzun 2006). Ayrıca gecekondu alanlarının ıslahını öngören 2981 sayılı kanun, apartmanlaşmanın

önünün açılmasıyla gecekonduların alanlarının dönüştürüleceği beklentisi yaratmış, bir bakıma ileriki yıllarda gündeme gelecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarına altlık hazırlamıştır (Tekeli 2010).

Her kanun kendinden önceki kanunun kapsamını genişletmiş ya da kendinden önceki kanunların getirdiği sınırlamaları ortadan kaldırmıştır. Ardı ardına çıkarılan kanunlar sonucunda rant kapısı bir daha kapanmamak üzere açılmış, gecekonduların gecekondularını kat karşılığı vermesi sonucu bu mahallelerde apartmanlaşma başlamıştır.

Gecekondular 1940'lı yıllardan itibaren küçük çaplı müdahaleler dışında büyük ölçekli bir müdahaleyle karşılaşmamış ancak 1980'li yıllarda ardı ardına çıkarılan imar afları sayesinde yasallık kazanmıştır. Gecekonduların oluşturduğu her semt enformel olarak meydana gelmiş, zaman içinde formelin koruması ve desteği sayesinde yasal bir kimlik kazanmıştır (Aslan 2013).

1980 sonrası birçok açıdan kırılma noktalarına ve kentlerde büyük değişimlere sahne olmuştur. Çok ciddi rantlar elde etmiş olan gecekonduların mahallelerine yönelik bir dizi imar affı kanunu çıkarılmış, gecekondular ve orta sınıfların oturduğu konutlar arasındaki formel-enformel ayrımı bulanıklaşmaya başlamıştır. Bu dönemdeki imar afları ve gecekondulara tapu sağlanması en önemli seçim malzemelerinden biri olmuştur (Tekeli 1998) 1980 sonrası tamamıyla ticarileşen gecekonduların mahalleleri, gecekonduların mafyasının türediği, boş alanların sahte belgelerle satıldığı, apartmanlaşmanın hızla devam ettiği alanlar olmuştur (Işık ve Pınarcıoğlu 2001). Kimi zaman kamu arazilerinin belediye tarafından devralınmasına izin verilmesi, kimi zaman yeni imar planlarının onaylanması kimi zaman ise yasal sorunların çözülmesi suretiyle; gecekonduların arazilerinin inşaatı uygun hale gelmesi sonucunda kent çevresindeki gecekonduların mahallelerinin yerini düşük maliyetli apartmanlar almıştır (Keyder 2000). Öte yandan 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu'yla orta ve üst gelir gruplarına yönelik toplu konut üretimleri başlamıştır (Tekeli 2010). Bazen toplu konut idaresi, bazen belediyelerin tekil kooperatiflere tahsisi, bazen de özel müteahhitlik şirketleri tarafından siteler inşa edildiğini belirten Keyder (2000) yeni yapılaşmanın büyük ölçeklere ulaştığını, bu sitelerin bazılarının kendi başlarına birer merkez haline gelme potansiyeli taşıdığını belirtmektedir.

1980 sonrasında göçün niteliğinde meydana gelen değişim sonucunda; zorunlu gelen göçmenler kendilerinden daha önce gelenlerin yaptığı gecekondularda kiracı olmaya başlamış, bu mahallelerin fiziksel çevresi zamanla bozulmuş, zorunlu göçlerle gelenlerin meydana getirdiği sefalet mahalleleri kendini göstermiştir. 1980 sonrasında kentler “yağ lekesi” olarak tanımlanan şekilde boşluksuz olarak büyüme eğilimi göstermiştir (Tekeli 2001). Gecekondular ise kentlerin ayrılmaz birer parçası haline gelmiştir.

Siyasal gelişmeleri belirleyen en önemli bağımsız değişkenin dar gelirli yığınların kentsel bunalımlar karşısından gösterdiği tepki olduğunu ifade eden Castells (1997) gecekondulular ile hükümetler arasındaki söz konusu pazarlık sürecine de açıklama getirmektedir. Her biri bir seçmen olan gecekonduların yaşadığı gecekondu mahalleri oy deposu olarak görülerek çıkarılan aflar; gecekonduda yaşayan göçmen tarafında gecekondusunun yasallaştırılması ve yeni imar hakları elde etme beklentisi yaratmış, göçmeleri bu yasadışı yapıları yapma konusunda cesaretlendirerek yeni gecekondu mahalleri inşa etmeye yönlendirmiştir. Diğer yandan bu süreç kentlerde küçük ölçekli sermayeye yeni fırsatlar yaratmıştır. İmar aflarının damga vurduğu bu süreçte gecekondu sahiplerinin kentsel arsa ve konut pazarında söz sahibi olduklarını vurgulayan Özdemir Sönmez (2006), söz konusu dönemde gecekondu mahallelerinde yaşanan dönüşüm uygulamalarının mahallelerin konumuna bağlı olarak farklılık gösterdiğini, ıslah planı yapılmasına rağmen birçok mahallenin dönüşemediğini belirtmektedir.

Spekülatif imar kararları ve bu yönde yapılan imar planları ile yerel yönetimlere verilen denetimsiz imar yetkileri sonucunda özellikle de 1985’ten sonra kentleri rant şekillendirmiştir (Özden 2010). Bu çerçevede değerlendirildiğinde, gecekondu alanlarıdaki rant farkı dönüşüm sürecinin kaderini belirlemiştir. Dönüşümünü tamamlayabilen gecekondu mahallerinde sürecin kazananlarının müteahhitler olması (Özdemir Sönmez 2006); sermayenin kentsel araziden rant beklentisi ile ortaya koymaktadır. Bu açıklamalar dönüşüm sürecinin lokomotifinin sermaye, yakıtının ise politik süreç olduğunu düşündürmektedir. Ayrıca bu ikili yapı, sermayenin ilgi alanına giren kentsel arazi rantı ile merkezilik arasındaki ilişkiyi ifade etmektedir. Türkiye’nin “küçük sermayenin kentinden büyük sermayenin kentine geçiş” olarak ifade edilen 1980

sonrası döneminde, büyük sermaye kesimlerinin kentsel alanlara olan ilgisinin attığı görülmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu 2001).

Tarihsel süreçte 1980'ler ve 1990'lar; lüks konutlar, oteller, iş merkezleri gibi gayrimenkullerin geliştirildiği, restorasyon projelerinin yapıldığı ya da arsa alıp satıldığı yani gayrimenkule dayalı yatırımların yıldızının parladığı yıllar olarak kendini göstermiştir. Kentsel dönüşüm ise; Türkiye'de 1980 sonrasında sosyal devletten giderek uzaklaşılması ve sosyal devletin etkin olduğu alanların piyasa aktörlerinin inisiyatifine bırakılması şeklinde vücut bulan neo-liberal politikaların kentsel alanlardaki yansımasıdır (Ergun 2009).

Gecekondu mahalleleri, 1980'lerden itibaren ticarileşmiş olmasına rağmen, yine de söz konusu mahalleler bu dönemde yoksullar için ulaşılabilir olmuştur (Kurtuluş 2006). 1980'lerin sonunda dönüşüm projeleri de kent gündeminde yer almaya başlamıştır. 1990'lı yıllar; kent merkezlerinde kalan eski gecekondu mahalleleri ve tarihi kent merkezlerinin problemlerinin somut olarak su yüzüne çıktığı, artık ekonomik sınıfların kentsel mekandaki dönüşümünün isemekansal ayrışma olduğu yıllar olmuştur. 2000'li yıllara yaklaşırken ise kentlerde mekansal ayrışma daha net izlenmeye başlamış, daha da önemlisi kent merkezinde kalmış çöküntü alanları daha çok dikkat çekmeye başlamıştır.

Köhneme; tarihi kent merkezlerini çöküntü alanlarına dönüştüren bu süreçte etkin bir koruma politikası yürütülememesinden dolayı, tarihi yapıların yer aldığı tarihi kent merkezlerinin kendi kaderine terk edilmiş olmasının sürpriz olmayan bir sonucudur. Bazı durumlarda ise söz konusu bölgelerde yer alan binaların yanlış işlevlere emanet edilmesi, bu mahallelerde köhnemeyi beraberinde getirmiştir. Köhneme sürecine hız kazandıran bir etmen olarak ön plana mekansal ayrışma çıkmaktadır. Mekanın sınıfsal farklılaşmayı yansıttığı, yoksul mahallelerin kamunun yeniden yapılandırılmış olması sebebiyle hizmet alamadığı bir mekansal ayrışma senaryosu; çöküntü alanlarının meydana gelmesine çanak tutmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran sebeplerden biri konut sunumundaki yetersizliklerdir. Yayılarak boşluksuz büyüyen kentler artık fiziksel

eşiklere dayanmış olup; banliyöler oluşturularak yüksek kamu yatırımı gerektiren kapalı siteler ya da eğimli alanlarda yüksek maliyetli rezidanslar, konut piyasasını kitlesel ölçekte harekete geçirememektedir. Bu nedenle gecekondular alanları, kamu arazileri, tarihi ve doğal çevreler konut sunumunun sağlanabilmesi için ön plana çıkmaktadır (Göksu 1996).

Belirtilen bütün gerekçelerin yanı sıra 1999 Marmara Depremi'nin ardından kentsel dönüşüm ihtiyacı çok daha sık dile getirilmeye başlanmıştır. 1999 Marmara ve Düzce Depremleri başta İstanbul olmak üzere farklı şehirlerde risk azaltmaya yönelik yenileme çalışmalarının başlatılması açısından bir dönüm noktası olmuştur (Genç 2008). Ancak Kurtuluş (2006); bütün dünyada olduğu gibi Türkiye'de de bu gibi meşrulaştırıcı söylemlerden hareketle hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerinin aslında sadece rant odaklı projeler olduğunun altını çizmektedir:

Gecekondular alanları, kent merkezlerini çevreleyen kuşakta, yani eskiden kentin kıyısında iken bugün artık rant değeri yüksek alanlarda bulundukları için; rant temelli mekansal politikaların ortasında yer almaktadırlar (Göksu 2010). Her ne kadar kamu yararı bulunduğu için hayata geçirildiği iddia edilse de; projelerin kentsel rantları arttırmanın aracı olarak işlev gördükleri ortadadır (Ergun 2009). Kentlerimizde birbiri ardına gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleri mercek altına yatırıldığında; orta ve üst gelir grubuna yönelik uygulamalar oldukları görülmektedir (Bayram 2009).

Neoliberal politikalar güdümünde şekillenen devlet ve sermaye ilişkisi çerçevesinde tamamen metalaşan, sermayeye teslim edilen kentlerde; kent planlama nitelik değiştirmiş, planlama ve kentsel dönüşüm kentsel mekanın “özelleştirilmesi” amacı ile kullanılan birer araca dönüşmüştür. “2000 sonrası süreç 1980’lerde gündeme gelen ancak mekansallaşmayan neoliberal kentsel pratiklerin, güçlü bir şekilde mekansal ifadesini bulduğu ve kentte yer seçtiği, yeni bir dönemece işaret etmektedir” (Göksu 2010).

Türkiye’de kent yönetimleri kamusal alanların piyasa aktörleri ile kimi çıkar grupları tarafından göz yummakla kalmayıp, izledikleri kentsel politikalarla kamusal alanların farklı çıkar grupları tarafından kullanılmasını kolaylaştırmışlardır (Aslan 2004). 2000’li

yıllar; Türkiye'nin kendine özgü sosyal, ekonomik, kültürel koşulları çerçevesinde 80'li yıllardan itibaren değişime uğrayan kentsel dönüşüm kavramının, çıkarılan bir dizi yasa ile evrimleşerek bu kez bambaşka bir anlam kazandığı dönemi ifade etmektedir.

2.3.2.2 Kentsel dönüşüme uzanan süreçte Türkiye'de yasal düzenlemeler

Çalışmanın geldiği bu noktada; Türkiye'de 2000'li yıllara kadar meydana gelen gelişmeler 2000'li yıllarda hangi faktörlerle birleşince dönüşüm anlayışını ortaya çıkarmış, onlarca yıllık birikimin içinden çıkılmaz hale getirdiği kentlerde baş gösteren dönüşüm ihtiyacı nasıl sonuçlar yaratmış, hangi yasal düzenlemelere gidilmiş, bu yasal düzenlemeler hangi yenilikleri getirmiş sorularına cevap aranmaya çalışılmıştır.

Toplum, yasadışı mekan, siyaset üçgeninde gelişen 1980'li yılların gecekondulu mahalleleri 2000'li yılların getirdiği yasal düzenlemelerin sonucu olarak, bu alanlarda ortaya çıkan rant beklentileri ile gündeme gelmiştir (Özden 2010). Kentsel dönüşüm söyleminin yaygınlaştığı bu dönemde; Türkiye'de yasadışı konut alanları, doğal afetlere karşı dayanıksız konut alanları, yetersiz altyapı olanakları, istila edilmiş ormanlar, tarım arazileri ve su havzaları sürdürülebilir kentleşmeyi ve yaşanabilirlik ölçütlerini aşmış durumdadır (Özdemir 2010).

Türkiye'nin 11-12 Aralık 1999 tarihinde gerçekleştirilen Avrupa Konseyi Zirve Toplantısı ile adaylık statüsü kazanmasının ardından 4587 Sayılı Kanun⁵ ile Avrupa Birliği Genel Sekreterliği kurulmuştur. Bu gelişmeler de kamu yönetiminin yeniden kurgulanmasını beraberinde getirmiş, ayrıca dönüşüm kavramının tartışılmaya başlamasını sağlamıştır (Özden 2006). Bu süreç; ardından gelen dönemde AB'ye tam üyeliğe gidiş yolundaki kentsel ve bölgesel planlamanın gelişimi açısından bir itici güçü işaret etmiştir (Gibson ve Kocabaş 2007). Bu itici güç diğer Avrupa ülkeleri ile uyum sağlama zorunluluğu ve arazi kullanımı planlama sisteminin ıslahını gerektirmiştir (Kocabaş 2000). Kocabaş'a göre (2000) diğer bir itici güç ve Türkiye'de planlama sisteminin ıslahına yönelik oluşmuş baskılardan biri; 1999 yılında Türkiye'nin başına

⁵ 27.06.2000 tarihinde kabul edilerek, 04.07.2000 tarih ve 24099 sayılı resmi gazete yayınlanan 4587 Sayılı Avrupa Birliği Genel Sekreterliği Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun

gelen, toplumsal ve ekonomik maliyetleri çok büyük olan Marmara Depremi olmuştur. Depremın yaratmış olduğu baskı; kent yönetiminde değışikliklere gidilmesinin en temel dayanaklarından olmuştur (Özden 2010).

Yeni kamu yönetimi anlayışı çerçevesinde yaşanan bu gelişmeler kamu yönetiminin reforme edilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Yılmaz 2006). Bu sürecin bir ürünü olan Kamu Yönetimi Temel Kanunu kabul edilmemiş olsa da, Yerel Yönetimler Reform Paketine ön ayak olacak olan; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu⁶, 5393 sayılı Belediye Kanunu⁷ ve 5302 sayılı İl Özel İdareleri kanununu⁸ şekillendirmiştir.

Kentsel dönüşüm tanımını ilk olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda ortaya çıkmaktadır. 03.07.2005 tarihli kanunun kentsel dönüşümü nasıl ele aldığını anlamak için”Arsa ve Konut Üretimi” ve “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıkları altında yer alan açıklamaların incelenmesi gerekmektedir. Söz konusu maddelerden 69 nolu maddede; direkt olarak bir kentsel dönüşümden bahsedilmemekle birlikte, yapılan açıklamalar ihtiyaç duyulacak alanlarda yenilemeyi işaret etmektedir. Ayrıca Gecekondu Kanunu’nun 25. maddesine uyan kimselere arsa ve konut sağlanabileceği belirtildiği için, bu yenilemenin gecekondu mahallelerini de kapsayabileceği anlaşılmaktadır.

Diğer bir madde olan 73 nolu maddede ise; bahse konu yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şartı arandığının, aynı zamanda meclis üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar alınabileceğinin altı çizilmiştir. Söz konusu maddede kentsel dönüşüm ve gelişim alanından bahsedilmesine karşın, bu alanların nereler olduğu tanımlanmamıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları kavramı için bir açıklama getirmek yerine, sadece ellibin metrekare olma şartı arandığının belirtilmesiyle yetinilmiştir. Kanunda, kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olacağı açıkça tanımlanmamış olmasına karşın kamulaştırma aracının ne şekilde kullanılacağı

⁶ 10.07.2004 tarihinde kanul edilerek, 23.07.2004 tarih ve 25531sayılı resmi gazetede yayınlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

⁷ 03.07.2005 tarihinde kabul edilerek, 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı resmi gazete yayınlanan Belediye Kanunu

⁸ 22.02.2005 tarihinde kabul edilerek, 04.03.2005 tarih ve 25745 sayılı resmi gazetede yayınlanan İl Özel İdaresi Kanunu

belirtilmiştir. Oysa dönüşüm ihtiyacı olan alanların hangi özellikleri taşıması gerektiğinin açıkça belirtilmesinin, sürecin detaylı bir şekilde tanımlanmasının dönüşüm süreçlerinin uygulanabilirliği açısından taşıdığı önem yadsınamaz. Bu aşamada tanımlanması beklenen özellikler; köhnemiş doku, niteliksiz çevre, işlevsiz hale gelmiş sanayi alanları ve okullar, donatıların azlığı, güvenlik sorunu, sanayi ve konut karışımı örneklenebilecektir (Stewart 1974).

Dönüşüm konusunda tüm yetki, 5393 sayılı kanunun ilgili maddeleriyle yerel yönetimlere verilmiş ve deprem riski taşıyan bölgelere alanlarda müdahale etme yetkisi sağlanmıştır (Özdemir Sönmez 2014). 10.07.2004 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7. maddesinin (c) bendi ile büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak her ölçekteki işlemde tek yetkili organ haline getirilmiştir (Özdemir Sönmez 2014). Kanun’da 21/04/2005 tarihinde yapılan değişiklik sonucunda ise; 7. maddenin (e) bendi değiştirilerek, söz konusu 69. ve 73 maddeleri kullanma yetkisini büyükşehir belediyelerine vermiştir. Ancak 17.06.2010 tarihinde 5998 sayılı Belediye Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun yürürlüğe girmiş ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi değişmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları için en az ellibin metrekare olma şartı 5998 Sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Ancak yine bu değişiklikte de, nasıl bir proje uygulanacağı açıklanmamaktadır. 5 hektardan az olmamak üzere proje alanı ile ilişkili birden çok alanın tek dönüşüm alanı olarak belirlenebileceği 73. maddeye eklenmiştir ancak proje alanı ile ilişkili tanımı oldukça muğlak bir tanımdır. Bu muğlak tanımın bir sonucu olarak farklı bakış açılarına göre birbirinden çok farklı niteliklerde alanların kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlenmesi kaçınılmazdır.

“Üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar” tabiri kullanılması ve alanların belediye meclisince kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebileceğinin belirtilmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu⁹ ile çelişmektedir. 3194 Sayılı Kanun’un 7. maddesinin (c) bendinde; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda

⁹ 03.05.1985 tarihinde kabul edilerek, 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı resmi gazete yayınlanan İmar Kanunu

veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasının temini için, belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir. Aynı Kanun'un 8. maddesinin (b) bendinde ise belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği açıklığa kavuşturulmuştur. Ancak 5998 Sayılı Kanunla¹⁰ değişen 73. maddede bu alanların belediye meclisince kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebileceği belirtilmiştir. 2010 yılında kabul edilen 5998 Sayılı Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile çelişkili bir hüküm getirmiştir.

Öte yandan resim ve harçlarla ilgili düzenleme rantın bölüşümü sürecinde kamuya aktarılmasını engeller niteliktedir (Turan 2009). Ayrıca söz konusu kanunla değişen 73. maddede kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında taşınmaz satışından söz etmekte olması; proje alanında mülkiyet değişimleri yaşanabilecek olmasına, alanın el değiştirebileceğine işaret etmektedir. “Yerinde Dönüşüm” yaklaşımına vurgu yapılmamış olması, “Yerinden Edilme” olgusunu destekler niteliktedir (Özden 2010). Bunların yanında 31.07.2003 tarihli 4966 sayılı “Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un ilgili maddesiyle 2985 Sayılı Kanunda¹¹ değişikliğe gidilmiş ve (Özdemir 2010) TOKİ’ye gecekondur alanlarını dönüştürme yetkisi verilmiştir.

Belirtilen süreçte 05.05.2004 tarihinde kabul edilen Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanun’u, kentlerin yerleşik alanlarının yenilenmesi konusunda Toplu Konut İdaresine önemli yetkiler vermektedir (Dinçer 2010). Ancak 2985 sayılı Kanun’da da daha öncekilerde olduğu gibi; kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi, örgütlenme modelinin oluşturulması ve sürecin sosyal boyutunun ele alınışına dair düzenlemeler yer bulamamıştır. TOKİ’nin yetkilerinin arttırılması, 2000

¹⁰ 17.06.2010 tarihinde kabul edilerek, 24.06.2010 tarih ve 27621 sayılı resmi gazetede yayınlanan Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

¹¹ 02.03.1984 tarihinde kabul edilen, 17.03.1984 sayılı ve 19344 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

sonrası neoliberal yapısal reformların temel araçlarından olan yerleşmenin Türkiye’ye özgü bir biçim olarak merkez kontrolünde yürütölmekte olduğunu göstermektedir (Göksu ve Bal 2010).

Aynı sene içerisinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kabul edilmiştir. Bu değişlikle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu yeni bir nitelik kazanmıştır. 14.07.2004 tarih ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 6. maddesi, eski dokunun dönüşümünde kullanılabilir olacak etkin bir yöntem niteliği kazanmıştır (Özden 2008).

Bunların yanında 5226 sayılı kanun maddesinin son paragrafında yer alan “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az % 10’u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullandırılır” ibaresi koruma uygulamalarını biçimlendiren yeni bir kurumsal yapılanmanın (Dinçer 2010) yanı sıra kentsel yenileme süreçlerinin kapısını aralayacak bir anahtar olarak ön plana çıkmıştır.

Diğer bir kanun ise, 04.03.2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’dur.¹² Söz konusu Kanun henüz dönüşüm projelerinin nasıl gerçekleşeceğine ilişkin yasal bir düzenleme yokken ve hatta yasal düzenlemelerde henüz bir kentsel dönüşüm tanımı yer almazken; özel bir kanun olarak gündeme gelmiş olup, havaalanından kente ulaşan protokol yolunda bulunan proje alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması ile yatırım projelerinin geliştirilmesi yetkilerini Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne vermiştir.

Bütün gelişmeler ve yasal düzenlemeler farklı kanunlarda adı geçen kentsel dönüşüm olgusunun kapsamlı bir kanuna dönüşmesi yolunda adımlar olarak ele alınmalıdır. Bu adımlardan en önemli olanı ve aslında kentsel dönüşümün yasalaşma sürecine altlık olacak olan ise; 16.06.2005 tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz

¹² 04.03.2004 tarihinde kabul edilen, 13.03.2004 tarih ve 25400 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur.¹³ Taşınmaz varlıklarının yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasını amaçlayan kanun; kentsel yenileme uygulamalarının hayata geçirilmesi yolunda atılmış çok önemli bir adım olsa da; sit alanları içinde yapılacak yenileştirme çalışmalarına önayak olmakla sınırlı kalmıştır. 5366 Sayılı Kanun'un kabul edilmesiyle; belediyeler kanunun olanak tanıdığı yeni kamulaştırma yetkileri ile, sit alanlarında ada ölçeğinde proje üretebilmelerine olanak sağlayan yasal bir zemin elde etmişlerdir (İslam ve Enlil 2010). Bu yasal zemin ise, İstanbul başta olmak üzere birçok kentte ardı ardına yenileme alanları ilan edilmesi sonucunu doğurmuştur.

Proje alanlarının belirlenmesi ve yetki dağılımı konuları ise kanunun 2. maddesiyle açıklanmıştır. Uygulanma süreci yönetmelikle belirlenen kanun; yenilemeye ilişkin olarak il özel idareleri, belediyeler ve Toplu Konut İdarelerini yetkilendirmiştir. İl özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları, ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapıldığı gibi kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak da uygulanmaktadır. Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresi'ne de uygulama yaptırılabilir.

Diğer yandan, Kanun'un uygulama ile ilgili hükümlerine bakıldığında, yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulduğu görülmektedir. Yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulması kanunun uygulanabilirliği sağlamak ve vatandaşları teşvik etmek açısından olumlu bir düzenlemedir. Ancak Kanun'un olumsuz yönleri de bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik boyuta değinmeyişi, parçacıl ve noktasal çözümlere teşvik edişi, yenileme alanı ilanının bilimsel kriterlerden yoksun oluşu ve dahası kolaylıkla istismar edilmeye açık oluşu daha önceden yapılmış koruma amaçlı imar planlarının ve kararlarının hiçe sayılarak yapı adası temelinde planlama anlayışının tercih edilmesi, böylece koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması, bölgeler özelinde

¹³ 16.06.2005 tarihinde kabul edilen, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

koruma kurulları kurulması, uygulama araçlarının ise tanımlanmaması bunlardan bazılarıdır (Özden 2008). Söz konusu yenileme alanlarını belirleme kriterlerinin tanımlanmamış olmasına karşın, il özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim gibi süreçlerdeki yetki ve sorumluluklarının detaylı bir biçimde ele alınmış olması uygulamada birimler arasında yetki karmaşasına sebebiyet vermiştir (Özdemir Sönmez 2014).

2.3.3 Kentsel dönüşümle sistematik olarak yaratılan kentsel arazi rantı

Küreselleşme, politika ve sermayenin kentsel alandaki etkin rolü, küresel yarışta kentlerin en etkin silahı olarak ön plana çıkan kentsel dönüşüm projelerinin; küreselleşme, politika ve sermaye üçgeninde hayat bularak bu unsurlar arasındaki karmaşık ilişkiler doğrultusunda şekillendiği, bu üç unsurun her birinin diğerleriyle karşılıklı ve karmaşık bir etkileşim içinde kentleri sürekli değişen mekanlara çevirdiği açıklanmıştır. Dönüşümü hayata geçiren tetikleyici gücün sermaye; bunu yaparken kullandığı etkin aracın ise kentlere ilişkin politikalar olduğu, bu senaryoyu hayata geçirmek için uygun koşulların neoliberal politikalar tarafından hazırlandığı ortadadır. Küreselleşme sürecinin güdümündeki bu kurgu içinde; kentsel dönüşümün lokomotifinin sermaye, yakıtının ise politik süreç olduğu anlaşılmaktadır. Harvey'e (2008) göre; sermaye kendi yarattığı ve kendi imajı ile uyumlu mekanları, sonsuz sermaye birikimini sağlayabilmek için yine kendisi yıkmaktadır

Kentsel dönüşüm alanlarında meydana gelen rantı sorgularken; hem Farklılık Rantı I, hem de Farklılık Rantı II açıklayıcı olmaktadır. Çalışmanın önceki aşamalarında farklılık rantı kuramı irdelenirken; araziler arasındaki verimlilik farkları, arazilerin pazarla olan ilişkisi bakımından konum farklarının maliyetlere yansımaları ya da arazilere ek sermaye yatırımı yapılması ile arazilerden farklı rantlar elde edilebildiği detaylı olarak açıklanmıştır. Bu açıklamalarda; arazilerin diğer arazilere göre verimliliğinin yüksek olması ya da konum avantajına sahip olmasının sebep olduğu rantın “Farklılık Rantı I” arazilere yeni sermaye yatırımı yapılması sonucunda meydana gelen rant artışının ise “Farklılık Rantı II” olarak adlandırıldığı belirtilmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinde; öncelikle kamu gücü kullanılarak kullanım türü ve inşaat yoğunluğu belirlenmekte, çoğu zaman bu aşamada imar hakları belirlenirken yenilememe alanının potansiyel değeri göz önünde bulundurulmaktadır. Sermaye yatırımı için uygun koşullar imar hakları ile sağlandıktan sonraki süreçte, bölgede ve çevresinde sermaye yatırımlarının gerçekleştirilmesi süresince rant sürekli olarak artmaya devam etmektedir. Böylece rant farkı kuramında belirtildiği gibi; dönüşüm alanının gerçek değeri potansiyel değerine ulaşmış olmaktadır. Dönüşüm sürecinde alanda oluşan rant ise; hem kamu eliyle yaratılan farklılık rantı I'ı, hem de sermaye yatırımı ile yaratılan Farklılık Rantı II'yi bünyesinde barındırmaktadır.

Çalışmanın geldiği bu aşamada; bu üçlü yapıda şekillenen dönüşüm sürecinde, sermayenin ilgi alanına giren kentsel arazi rantını yaratan sistemin nasıl işlediği ve bu sistem içinde merkezi olma özelliğinin rolü tartışılacaktır.

2.3.3.1 Kentsel arazide kamu eliyle yaratılan Farklılık Rantı I

Mekansal eşitsizlik ve adaletsizliğin oluşmasından kapitalizmin işleyiş mekanizmasını sorumlu tutan Harvey (1999), köhnemiş yapıların bulunduğu alanları kentsel mekan kullanımındaki eşitsizliğe bağlamaktadır. Çöküntü alanlarındaki bu değer kaybetme süreci sermaye için eşsiz bir rant fırsatı olarak kendini göstermektedir.

Farklılık Rantı I'ın bileşenlerinde olan rant farkından yola çıkarak kentsel yenileme sürecini açıklayan Smith (1996); ilk olarak rant farkının sermaye yatırımının bölgeden çekilmesi yönünde bir baskı yarattığını, böylece bölgenin eskidiğini ve köhnediğini belirtmektedir. Bu durum; kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaracak, meydana gelen rant farkı alan üzerinde dönüşüm yapılması yönünde bir baskı oluşturacaktır. Rant farkının büyük olduğu bölgeler daha hızlı dönüşen ve değişen kentsel alanlar olarak kendini göstermektedir.

Plan kararlarıyla kentsel dönüşüm alanlarında kullanım biçimi ve kullanım yoğunluğunun artırılması hemen hemen her projede kendini göstermektedir. Kullanım biçimi ve

kullanım yoğunluğuna ilişkin bu kararlar rant farkı yaratarak, kentsel dönüşüm alanlarının sermaye yatırımcısı açısından verimliliğini arttırmaktadır. Çünkü arazinin sermaye yatırımcısı açısından diğer arazilerle karşılaştırıldığında daha verimli bir arazi parçasına dönüşmesini sağlamakta yani Farklılık Rantı I yaratmaktadır. Öte yandan tarihi kent merkezlerinde, kent merkezinde kalan sanayi alanlarında ve giderek merkezi konumda kalan gecekondü alanlarında konum avantajından kaynaklı farklılık rantının meydana geldiği, bu alanlarda yer alan dönüşüm projelerinde de konum avantajı sebebiyle Farklılık Rantı I olduğu belirtilmiştir. “Rant Farkı kuramı kent ve arazi piyasasındaki yeniden yatırım sürecini açıklamada; sermayenin banliyöleşme biçimindeki yapılaşmaya yönelmesi ile bunu takip eden süreçte yeniden değerlendirilen eski kent merkezlerine yönelmesi arasında bir nedensellik ilişkisi kurmaktadır” (Sam 2010). Bu nedensellik ilişkisi kentsel yenileme alanlarının konum rantının yani konum avantajının neden olduğu farklılık rantının, sermaye yatırımlarını yönlendirme etkisine dayanmaktadır.

Aslında tüm kentsel dönüşüm projelerinde bir rant farkı meydana gelmekte, rant farkının büyüklüğünü belirleyen ise kent parçasının konum avantajı ve imar hakları olmaktadır. Bu sebeple avantajlı konumda olan ya da ayrıcalıklı imar haklarına sahip kent parçaları, sermaye için en gözde yatırım alanları olmaktadır. Galata Bölgesi’nin yenileşme sürecinde eski binalar ile yenilenen binaların satış değeri arasında değer farkı, bölgenin yenilenmesinde özellikle konum avantajından kaynaklı rant farkının etkili bir rol oynadığını işaret etmektedir (İslam ve Enlil 2006, Soytemel ve Şen 2014).

Kentsel dönüşüm alanlarında sıkça yüksek yoğunluklu imar hakları verilmesine ve dönüşüm alanlarına ayrıcalıklı imar hakları tanınmasına başvurulmaktadır. Ayrıcalıklı imar hakları tanıyan plan değişiklikleri, kentsel arsanın rantını yükseltmeye yönelik olup (Turan 2009), ayrıcalıklı imar hakları ile kullanım türü değiştirilerek ve yapı yoğunluğu artırılarak Farklılık Rantı I yaratılmaktadır.

Belirtilen dönüşüm sürecinin niteliğini ve hızını rant farkının büyüklüğü yani aslında Farklılık Rantı I’ın büyüklüğü belirlemektedir. Daha basit bir ifade ile dönüşüm alanlarında meydana gelen rant farkı kentsel politikalar sonucu oluşmakta, kamu eliyle

yaratılmaktadır. Ayrıcalıklı imar haklarının tanındığı dönüşüm alanlarında yaratılan yüksek oranda rantın yanı sıra; dönüşüm alanının yakın çevresinde de değer artışı yaşanmakta, kentsel gelişme hız kazanmakta ve spekülasyonlar gündeme gelmektedir.

Farklılık Rantı I'ın yüksek olduğu alanların daha hızlı dönüştüğünü doğrulayan örneklerden biri; 1960'lı yıllarda İstanbul'da geniş ölçekli bir araştırmanın yapıldığı ilk gecekondulu mahallesi olan Hisarüstü örneğidir (Karpata 1976). Hisarüstü gecekondularının apartmanlara evrilmesindeki hızlı değişim, dönüşüm hızının arkasındaki temel faktörün kent merkezine yakınlık olduğunu doğrulamaktadır (Keyder 2000).

Küresel kapitalizme eklemlenmenin araçlarından olan özelleştirme uygulamalarının yapıldığı kentsel dönüşüm projelerinde ise; farklılık rantına ek olarak mülkiyetin devri sonucunda mutlak rant da oluşmaktadır (Turan 2009). Özelleştirme süreçlerini kapsayan kentsel dönüşüm projelerinde mutlak rant satışı, plan değişikliği gerçekleştirilerek yapılan özelleştirmelerde ise farklılık rantının satışının yapıldığını söylemek yanlış olmayacaktır. Öte yandan kamu kaynakları ve kamu gücüyle yaratılan bu rant alanlarında oluşan altyapı ihtiyacının karşılanması maliyeti de yine topluma yansımaktadır (Turan 2009).

Kent merkezinde yer alan bölgelerde hayata geçirilen dönüşüm projelerinin konum özelliklerinin, oluşan Farklılık Rantı I'ı meydana getiren unsurlardan olan rant farkını etkilediği ortadadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sunulan ayrıcalıklı imar hakları rant farkı yaratarak Farklılık I meydana getirmektedir. Özetle, sermaye yatırımlarının rant beklentisi sonucunda ve güç ilişkileri çerçevesinde; kentsel politikalar rant yaratan birer araç olarak kullanılmaktadır.

2.3.3.2 Kentsel arazide sermaye yatırımıyla yaratılan Farklılık Rantı II

Taşınmaz üretim süreci bir yatırım aracı niteliğinde olup, sermayenin yeniden üretimine olanak vermektedir. Sabit sermaye; onarım, tarihi dokulardaki çevresel ve kısmi yenilemeler ya da yeni bina inşaları olarak kendini yeniden üretmektedir. Ancak kentsel

dönüşüm tüm bunlardan ve tek tek gerçekleştirilen basit yapı üretimlerinden farklı olarak; bilinçli ve genişletilmiş bir yeniden üretimi ifade etmektedir (Gündoğan 2006).

Kentsel dönüşüm; yıkıp yapmaya olanak veren plan değişiklikleri ya da yeni imar planı yapmaya yönelik politikalar ile karar alma süreçlerini ve uygulamaları da kapsayan toplu inşai üretimlerdir. Kentsel dönüşüm projelerinin, planlama süreçleri ile taşınmazın yeniden üretimini içine alan bir süreçtir. Bu yönüyle kentsel dönüşüm projeleri; ıslah imar planları, gecekondü dönüşüm projeleri ve kent merkezlerindeki yenileme projeleri, sanayi alanlarının dönüştürülmesi projelerinin her biri sermayenin yeniden üretimini sağlayan taşınmaz yatırımlarıdır. Bu noktada incelenmesi gereken sermayenin yeniden üretimi ile rant arasındaki ilişki yani kentsel dönüşüm alanlarında sermayenin genişletilmiş yeniden üretiminin rantı nasıl yarattığıdır.

Çalışmanın önceki aşamalarında kırsal arazilerdeki farklılık rantı kuramı açıklanırken; arazilerin diğer arazilere göre verimliliğinin yüksek olmasından ya da konum avantajına sahip olmasından kaynaklanan rantın “Farklılık Rantı I” iken arazilere yeni sermaye yatırımı yapılması sonucunda meydana gelen rant artışının “Farklılık Rantı II” olarak isimlendirildiğine değinilmiştir. Farklılık Rantı Kuramı’nın bu ikinci biçimi ile aynı arazi parçası üzerine yeni sermaye yatırımı yapılması yani sermayenin yoğunlaştırılmasının araziden elde edilen verimi yükselterek arazi rantını arttırdığını açıklanmaktadır. Ayrıca kurama göre; en kötü koşullara sahip arazi parçası üzerinde de, sermaye yatırımının arttırılması sonucunda rantın arttırılabildiğinin altı çizilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanlarında da plan kararlarıyla kentsel dönüşüm alanlarında kullanım biçimi ve kullanım yoğunluğunun arttırılmasının, sermaye yatırımcısı açısından verimliliği arttırdığı Farklılık Rantı I yarattığı açıklanmıştır. Diğer yandan konum avantajından kaynaklı olarak da Farklılık Rantı I’in meydana geldiği vurgulanmıştır. Ancak genişletilmiş sermaye yatırımı ile meydana gelen rantın oluşumu konusunda, farklılık rantının ikinci biçimi açıklayıcı olmaktadır. Sermaye yatırımı yeni sermaye yatırımlarını tetiklemekte, dönüşüm alanlarında meydana gelen yenilenme süreci bu alanlara yeni sermaye yatırımlarını çekmektedir. Dolayısıyla genişletilmiş sermaye yatırımı zaten konum avantajı ya da yüksek imar haklarına sahip olduğu için “Farklılık

Rantı I”i bünyesinde barındıran kentsel dönüşüm alanlarında, “Farklılık Rantı II” olarak adlandırılan ikinci bir rant artışını meydana getirmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin, sermayenin yeniden üretim sürecinde sermaye için taşıdıkları önem ve önceliğini belirleyen ise, rant farkıdır. “Farklılık Rantı I” olarak adlandırılan arazinin verimlilik ve konumundan kaynaklanan rant; rant farkı üzerinde belirleyici olmakta ve sermayeyi alana çekmekte etkin rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerindeki taşınmaz üretim süreci sonucunda yapılı çevrenin oluşmasıyla meydana gelen değer artışı Farklılık Rantı II’nin meydana gelmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Genişletilmiş yeniden üretim daha büyük miktarda bir sermayenin araziye yatırılması anlamına geldiği için, kentsel mekanın genişletilmiş yeniden üretimi anlamına gelen her dönüşüm uygulamasında düzenli bir rant artışı meydana gelecektir. Böylece kentsel dönüşüm süreci, toplam rant miktarının artması ile sonuçlanacaktır. Kentsel Dönüşüm, büyük miktarda bir sermayenin kentin belli bir parçasında yer alan araziye bağlanması anlamı taşıdığı için rant doğacak, dönüşüm sonucunda bölgeye daha fazla sermaye yatırımı yönelecek ve daha fazla miktarda rant doğacaktır. Bu şu anlama gelmektedir ki; aslında sermaye de, sermayenin ürettiği ranttan faydalanmakta ve hatta bir araya gelerek daha büyük miktarda bir rant yaratmaktadır.

Belirli bir kentsel alanda uygulanan bir kentsel dönüşüm projesinin hedefi büyük miktarda sermayeyi mekana bağlayarak arazi rantını yükseltmektir (Gündoğan 2006). Çünkü kentsel dönüşüm alanlarındaki rant, arazi üzerinde artan sermaye yatırımının sonucu olarak yükselmektedir. Büyüyen kentlerde merkezi konumlarda kalan, öte yandan hem bir konut türü olarak, hem de sanayi için ucuz işgücü deposu olarak görevini tamamlamış olan gecekondulu mahalleleri; artık küresel sermayenin çekim alanları olarak yeniden örgütlenmektedir (Aslan 2013). Sermayenin gecekondulu alanlarında da hedefi, bu alanlarda genişletilmiş sermaye yatırımı yapılması sonucunda meydana gelecek ranttır.

Sermaye yatırımının yoğunluğu sadece üretilen taşınmazların sayı ve büyüklüğünü ifade etmemekte, aynı zamanda inşaat kalitesi, yenileme yöntemi, restorasyon tekniği gibi

sermaye yatırımının miktarına dayalı unsurlardaki kalite ile de ifade bulmaktadır. Şen (2011); sermaye yatırımlarının yoğunluğu ve üretim tekniğinin, dönüştürülen kent parçalarında meydana gelen değer artışına ve pazarlanabilirliğine etkisini şöyle açıklamaktadır: “Cihangir ve Galata dışında tarihi mekanların oldukça özensiz ve kötü restorasyonlarla hatta bir tur “dış badana” yöntemleriyle soylulaştırma piyasasına aktarılması, soylulaştırılan mahalle ve mekanlar arasında bir “kalite” farkı yaratmıştır. Bu farkın da rantakarşılık gelen bir piyasa değeri olmuştur. Kalitenin en tepesindeki mekanların pazarlanmasında mahallede yaşayan ve hatırı sayılır yeni orta sınıfların kendi aralarındaki cemaat tarzı ilişkileri belirleyici olurken, niteliksiz mekanlar ise daha çok emlak aracılarının elinde pazarlanmaya çalışılmaktadır”.

Sonuç olarak; sermayenin belli bir bölgeye yatırılması ile yapıli taşınmaz üretimi sonucunda arazide bir değeri artışı meydana gelmekte, yapıli taşınmaz üretimi yeni sermaye yatırımlarını söz konusu bölgeye çekerek yapıli çevrenin yenilenerek genişlemesini sağlamakta ve böylece genişletilmiş sermaye yatırımı toplam rantı arttırmaktadır. Bölgede bu süreç devam ettiğı sürece toplam rant da sürekli olarak artacaktır. Kentsel dönüşüm projelerinde; dünyada ve Türkiye’de hakim ekonomik yaklaşımın ürünü olan kentsel politikalarla sermaye yatırımları yenileme alanlarına çekilerek, bu alanlarda kitlesel yatırımların yapılması sağlanmaya çalışılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde meydana gelen kitlesel yatırımlar ile Farklılık Rantı II ve sonuçta toplam arazi rantı arttırmaktadır. Ancak bu senaryoda; kentsel politikalar sermaye yatırımlarını çekmeye dayalı olduğu ve dönüşüm süreçleri sermayenin öncülüğünde gerçekleşmekte olduğu için, kentsel dönüşüm süreçleri sonucunda mülkiyet dokusunda da değışim yaşanması kaçınılmaz olmaktadır.

2.3.3.3 Soylulaştırma

Kentsel dönüşüm süreçlerinde meydana gelen arazi değeri artışı; fiziksel dokunun yanısıra mülkiyet dokusunda da değışikliklere yol açmakta böylece kentsel dönüşüm projeleri soylulaştırma projelerine dönüşmektedir. Dönüşüm projeleri kapsamında tarihi kent merkezleri ve köhnemiş kent parçaları yenilenerek orta ve üst sınıflara tahsis edilmekte yani soylulaştırılmaktadır (Smith 2007).

Mülkiyet ve arazi değerleri üzerinden kentsel arazi rantlarını yaratan kentsel yenileme süreci; yoksul sınıfla yeniorta sınıfın karşılaşmasıyla başlamakta ancak yoksul sınıfın yenileme alanını terk etmesiyle sonuçlanmaktadır (Sam 2010). Soylulaştırma, yarattığı sınıfsal ve kentsel ayrışmalar nedeniyle çokçaeleştirilmiş bir yeniden yapılanmadır (Şen 2011).

Harvey'e (2003) göre; sermaye rant alanlarını göçmen ve yoksullardan arındırmak ve dönüştürmek için tekrar tekrar harekete geçmektedir. Ayrıca Harvey (2003) kentsel yenileme sürecinde; kamu sektörünün, bir yandan piyasa değişiminin yıkıcı gücünün dengeleyicisi olduğunu öbür yandan sermayenin ihtiyaç duyduğu yapısal koşulları desteklediğini dile getirmektedir.

Soylulaştırma süreçlerine ilişkin önceki çalışmalar incelendiğinde; sürece ekonomi politik açıdan yaklaşan eleştirel yaklaşımlar ile neoklasik iktisadi yaklaşım ve talep odaklı faktörler üzerine şekillenen geleneksel yaklaşımların varlığı dikkati çekmektedir. Süreci ekonomi politik açıdan ele alan yaklaşımlar, arz odaklı faktörler üzerine kurulmuş olan ve daha önce açıklanmış olan rant farkı kuramını da içeren yaklaşımlardır. Literatürde geleneksel yaklaşımlardan ilkinin, sürecin nedenlerinden çok etkileri üzerinde duran neoklasik iktisadi yaklaşım olduğu görülmektedir. Talep odaklı faktörler üzerine şekillenen yaklaşım ise soylulaştırmayı daha çoktüretim, kültürel tercihler ve yaşam tazı ile açıklamaktadır. Soylulaştırma sürecine ilişkin söz konusu yaklaşımlar birey-sermaye-devlet aktörlerinin, süreç içinde farklı ağırlıklarda roller üstlendiği yaklaşımlardır (Şen 2011).

Eleştirel yaklaşım olarak bilinen bu yaklaşıma göre; rant farkı ne kadar büyükse kent merkezinin sermaye yatırımları için çekiciliği o denli çok olacaktır. Smith (1979); soylulaştırma sürecinin, rant farkının yap-satçılarının binaları daha ucuza elde edebilmesine, üretim maliyetlerini karşılayabilmesine, yenileme için kar elde edebilmesine, mortgage ve yapım anlaşmalarından kaynaklanan faizleri ödeyebilmesine ve sonunda tamamlanmış ürünün yapsatçıları tatmin edebilecek bir fiyattan satılabilmesine yetecek kadar büyük olduğunda meydana geldiğini ifade etmektedir (Koç 2015).

Smith (1996) soylulaştırma sürecini; banliyöleşme ve rant farkının ortaya çıkması, ileri kapitalist ülkelerdeki sanayisizleşme ve beyaz yakalı istihdamının büyümesi, mekanın merkezileşmesi ve aynı zamanda sermayenin merkezsizleşmesi, kar oranlarının düşüşü ve sermayenin döngüsel hareketi, tüketimbiçimlerinde değişim ile demografik değişimler olmak üzere beş maddeden oluşan bir çerçevede ele almaktadır. Bu açıklama; kentsel dönüşüm sürecinin gerçekleşmesinde meydana gelen rant farkının ve alanın merkezi konumunun tetikleyici rolünü işaret etmektedir.

Geleneksel yaklaşımın ilk örnekleri ise neoklasik iktisatçılar tarafından verilmiştir. Neoklasik iktisadi yaklaşım; kent merkezindeki mekansal ve sosyal değişimi, orta sınıfın yerleşim tercihindeki değişimin ile açıklamaya çalışmakta ve Muth ile Alonso'nun kuramlarını birleştirmektedir. Daha önceki bölümlerde açıklandığı gibi; Muth ve Alonso'nun kuramlarında merkeze geliş dönüş maliyetleri yer seçiminde rol alan temel etmendir. İşe gidiş-gelişin maliyetindeki artışın gelirdeki artıştan fazla olduğu durumda, kent merkezi yer seçimi için cazip hale gelecektir (Wheaton 1977). Bu tercih sonucunda gerçekleşen statüsel yükselme ise kent merkezinin “yeniden doğuşu” olarak değerlendirilmektedir (Koç 2015). Söz konusu yaklaşım, orta sınıfın kent merkezinde yer seçiminin; artan suç oranları, kamu hizmetlerinin aksaması, konut sunumunun yetersizliği, vergi oranlarının düşmesi gibi problemlere çözüm olabileceği fikrine dayanmaktadır (Lipton 1977).

Soylulaştırmayı kentsel bir politika olarak ele alan neoklasik iktisatçılar; bu sürecin, orta sınıfın banliyölerden kent merkezine dönüşü olarak görmüşler ve köhneleşmiş kent merkezinin orta sınıf yardımıyla yeniden ihya edileceğini savunmuşlardır. Ancak neoklasik yaklaşım sadece ulaşım maliyeti minimizasyonu ile ulaşım maliyeti-konut maliyeti dengesi kavramları ile açıklandığı için kentsel yapılanmanın açıklanmasında yetersiz kalmaktadır (Sam 2010).

Geleneksel yaklaşıma temellenen diğer bir bakış açısı ise; ekonomik olanaklardan faydalanarak gelir düzeyini yükselten küresel kültürün temsilcisi “yeni orta sınıf” ve “genç profesyoneller”in tüketim tercihleri ve kültürel kimliği vurgulanmaktadır (Kurtuluş 2003, Sam 2010). Talep odaklı bu yaklaşım, soylulaştırmayı sağlayan sınıfın kültürel

kimlikleri ve demografik dokusundan hareket ederek sınıfın tercihlerini; tüketim, kültürel tercihler ve yaşam tarzına dayandırmaktadır (Ley 1996).

David Ley (1996) yeni orta sınıfın, sanatçılar, akademisyenler, medya sektöründe çalışanlar gibi kültürel endüstrilerine hizmet eden yüksek profesyonellerden ve yarı-profesyonellerden oluştuğunu ve tarihi kent merkezlerinin özgün dokusunu koruyacak bilince sahip olduklarını belirtmektedir. Ayrıca yeni orta sınıf yerleştikleri kent dokusunda dönüşümü kendi olanaklarıyla sağlamakta, bu sebeple vergi gelirlerini artırmak isteyen yerel yönetimlerin desteğini almaktadır (Koç 2015).

Yaratıcılık ve kentsel mekan arasındaki etkileşim, yaratıcılık ile kültürel olanakları birbirine bağlayan ve tümleşik, dönüştürücü etkisi olan bir süreci tetikleyerek; bir kent, yerleşme ya da mahalle birimi ölçeğinde otantik, dinamik ve esnek yaşam alanları yaratarak kendini göstermektedir (Baycan 2010). Kültür endüstrileri seçtikleri mekanda dönüşümü tetiklemekte, yenileme süreçlerinde katalizör görevi görmektedir. Evans (2009), kültürel faaliyetlerin; kümelenmesinin; sürdürülebilir gelişmeye katkı sağlayarak fiziksel dönüşüme, rekabet edebilirlik ve ekonomik büyüme sağlama biçiminde ekonomik dönüşüme, dahil etme ve bütünleştirme boyutunda ise sosyal dönüşüme katkı sağladığını belirtmektedir.

Oluşum sürecinde aktörlerin aldığı rollerin ağırlığı ve sürece etkileri değişiklik gösterse de, fiziksel dokuyu değiştiren tüm bu süreçler mülkiyet dokusuna yansımakta, kentsel arazide meydana gelen değer artışları mülkiyet değişimlerini ile sonuçlanmaktadır. Bu yaklaşımlarda soylulaştırmanın oluşum mekanizması ana hatlarıyla aktarılmaya çalışılmış olsa da, tarihsel süreçte çeşitlenen kentsel projelere paralel olarak soylulaştırma yaklaşımlarının da çeşitlilik gösterdiğinin altını çizmek gerekmektedir.

3. ALAN ÇALIŞMASININ METODOLOJİSİ VE İNCELENEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINA YÖNELİK TEMEL VERİLER

Saha araştırmaları, gerçek hayatın içinde yer alarak, insanların araştırma konusuna yönelik görüşlerini ve değerlendirmeleri içeren araştırmalardır (Arslanoğlu 2016). Çalışmanın saha araştırması; 31 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Kadıköy İlçesi Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan Olarak Belirlenmesi Hakkında Karar ile riskli alan ilan edilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Projesi alanında yürütülmüştür.

Çalışmanın bu bölümünde öncelikle saha araştırmasının tasarımına yer verilmiş, veri toplama ve veri çözümlemesi aşamalarında hangi yollara başvurulacağı belirtilerek araştırma yöntemi açıklanmıştır. Daha sonra saha araştırmasının yapılacağı Fikirtepe bölgesinin tarihçesi, konum ve ulaşım olanakları, sosyal ve demografik yapısı, mülkiyet yapısı ve yapılaşma özellikleri ile bina durumları ve yapı türlerine ilişkin analizler mercek altına alınmıştır.¹⁴ Ardından ise tarihsel süreçte Kentsel Dönüşüm Alanı ve çevresine ilişki plan kararları incelenmiştir.

3.1 Araştırma Yöntemi ve Veri Analizi

Fikirtepe’de gerçekleştirilecek olan saha çalışması kapsamında araştırma yöntemi olarak; anket çalışması ile derinlemesine görüşme tekniklerine başvurulmuş ayrıca resmi kurumlar, Fikirtepe Derneği ve Fikirtepe Platformu ile gerçekleştirilen görüşmelerde elde edilen bilgi ve belgeler incelenerek değerlendirilmiştir. İlgili resmi kurumlardan elde edilen doküman ile araştırma sahasında yürütülen anket çalışmaları ve görüşmelerin çözümlenmesi neticesinde elde edilen veriler birarada yorumlanmıştır.

¹⁴Analizler ve çizelgeler hazırlanırken; 09.03.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 22.02.2011 tarihinde onaylanan Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Bakanlık oluru ile kabul edilen Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporundan faydalanılmıştır.

Kadıköy Belediyesi ve İBB’de (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) yapılan araştırmalarda; Fikirtepe’ye yönelik plan kararları ile geliştirilmiş olan tüm ölçeklerde hazırlanmış planlar, kentsel dönüşüm alanında devam eden projelerin inşaat ruhsatları ve yıllık m² birim değerleri elde edilmiştir, Kadıköy Tapu Müdürlüğü’nde yapılan araştırmalarda ise örnek proje alanında yer alan parsellere ilişkin tapu bilgileri edinilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanındaki saha çalışmaları; bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu birinci grup, bölgede faaliyet gösteren proje geliştirici şirketleri temsil eden kişilerin oluşturduğu ikinci grup, Fikirtepe’li hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup ve kentsel dönüşüm proje alanından taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin oluşturduğu dördüncü grup olmak üzere toplam dört farklı katılımcı grubu ile yürütülmüştür. Birinci grup katılımcıları meydana getiren ve bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ve çalışanlarıyla, hazırlanan yarı yapılandırılmış bir anket formunun rehberlik ettiği derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiş olup, görüşmelerin niteliğini ve seyrini katılımcıların aktardıkları şekillendirmiştir. İkinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmelerde; katılımcılardan, proje geliştirmekte oldukları yapı adasında kentsel dönüşüm sürecinin başladığı 2011 yılından bu yana arazi değerlerinin nasıl değiştiğini ifade eden bir çizelgenin bulunduğu formu doldurmaları istenmiştir. Kentsel dönüşüm alanındaki saha çalışmaları kapsamında yürütülen anketler ise; üçüncü grupve dördüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilmiştir.

3.1.1 Evren ve örneklem seçimi

Birinci grup katılımcıları, bölgede faaliyet gösteren emlak aracıları oluşturmaktadır. Birçok gayrimenkul projesinin hayata geçirildiği bölgede, bazı projeler tamamlanma aşamasına ulaşmış, bazılarının ise inşaat süreci henüz başlamamıştır. Ancak henüz yıkımların yapılmadığı alanlarda da projelerin eninde sonunda başlayacak olması sebebiyle ticari faaliyetler canlılığını yitirmiştir. Tamamı adeta bir şantiyeyi andıran bölgenin geneli incelenmiş olmasına karşın yalnızca Fikirtepe’nin eskiden beri ticari aksını ve ana ulaşım omurgasını teşkil eden Mandıra Caddesi’nde ticari faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Kentsel Dönüşüm Süreci öncesinde; Konut+Ticaret alanları,

ağırlıklı olarak bölgenin omurgası olan Mandıra Caddesi üzerinde ve yine işlek bir cadde olan Hızırbey Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Bölgede, dönüşüm süreci sonrasında ticari faaliyetler sona ermiş olmasına rağmen, Mandıra caddesi üzerinde hem uzun zamandır hizmet veren, hem de son 1 yıl içinde faaliyete geçmiş olan birçok emlak aracısı olduğu tespit edilmiştir. Çalışma kapsamında bölgedeki tüm emlak aracılara ulaşılarak toplam 25 adet firmada 30 farklı kişi ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Söz konusu firmalardan; 1 tanesi birçok dönüşüm projesinin devam ettiği ve Fahrettin Kerim Gökay Caddesi ile bağlantı bölgesi olan Abdibey Caddesi üzerinde, 3 tanesi ticari faaliyetlerin canlılığını yitirmeye yüz tuttuğu Hızır Bey Caddesi üzerinde, 3 tanesi Mandıra Caddesi'nin Kızıltoprak ile birleştiği nokta olan ve Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'na sınır teşkil eden bölgede, 1 tanesi Ziverbey'de, geriye kalan şirketler ise Mandıra Caddesi üzerinde yer almaktadır. Söz konusu 25 firma içerisinde 20 tanesi riskli alan ilan edilmiş olan kentsel dönüşüm alanı içerisinde bulunmaktadır. Bunlardan Ziverbey'de yer almakta olan emlak aracısı, Fikirtepe'yi Feneryolu Mahallesi'nden ayıran Fahrettin Gökay Caddesi üzerinde yer seçmiş olup Fikirtepe'de bulunmamasına rağmen firma sahibi olan ve görüşme gerçekleştirilen katılımcının Fikirtepe doğumlu olduğu öğrenilmiştir.

Proje alanında görüşme yapılan toplam 30 adet kişinin 19 tanesinin kendisinin ya da ailesinin 30 yılı aşkın süredir Fikirtepe'de olduğu öğrenilmiştir. Diğer yandan dönüşüm alan içinde yer alan 20 adet emlak aracısı içinden, 4 tanesinin son 6 ay içinde olmak üzere 7 tanesinin son 1 yıl içinde bölgede hizmet vermeye başladığı tespit edilmiştir. Son 1 yıl içinde bölgede faaliyet göstermeye başlamış olan 7 şirkette görüşülen 10 emlak aracısı 2012 yılı öncesindeki arazi değerlerine ilişkin fikir sahibi olmadığını belirtmiştir. Ancak henüz 6 ay önce bölgede faaliyet göstermeye başlayan Realty TR emlak firmasında görüşülen katılımcı, kendisi Fikirtepelili olmamasına rağmen son 10 yıldan bu yana bölgeyi yakından takip etme fırsatı bulduğunu, emlak sektörüne atılmadan önce gümrük müşavirliği yaptığı dönemde de yakın çevrede ikamet ettiğini, bölgede arazi değeri artışlarını yakından takip ettikleri için Mandıra Caddesi üzerinde Emlak aracılığı yapmaya karar verdiklerini aktarmış olup, Fikirtepelili olmamasına karşın uzun yıllardan beri bölgeyi yakından izlediğini belirtmiştir. Kendisi ve ailesi 30 yılı aşkın süredir Fikirtepe'de olan 19 kişinin yanı sıra uzun yıllardan beri bölgeyi yakından takip eden katılımcı ile birlikte toplam 20 kişi anket değerlendirmeleri kapsamında "Fikirtepelili olan ya da son 10 yıldır kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ikamet eden kişiler" olarak

isimlendirilmiştir. Saha çalışması kapsamında arazi değerlerine ilişkin daha güvenilir sonuçlar elde etmek amacıyla; geçmiş yıllara ilişkin arazi değerleri konusunda bilgi sahibi olmayı gerektiren belirli sorular için, sadece “Fikirtepelili olan ya da son 10 yıldır kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ikamet eden kişiler” olarak isimlendirilmiş olan 20 kişinin verdiği yanıtlar göz önünde bulundurulmuştur.

İkinci grup katılımcıları ise, bölgede faaliyet gösteren proje geliştirici şirketleri temsil eden kişiler olmuştur. Saha çalışması kapsamında doğru ve güvenilir veriler elde edilebilmesi için mümkün olan en fazla sayıda proje geliştirici şirketle görüşme gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. İlk olarak bölgede faaliyet gösteren geliştiricilerin örgütlenmesi sonucu hayata geçirilen bir oluşum olan Fikirtepe Platformu ile görüşme gerçekleştirilmiş ardından söz konusu şirketlerin şantiyelerine ziyaretler gerçekleştirilmiş olup, çalışma kapsamında ikinci grup katılımcılar olarak nitelendirilen ve geliştirici şirketleri temsil eden üst düzey yöneticiler ya da yeterli bilgi sahibi teknik personelden projelerin seyri projelerin gelmiş olduğu aşamalar ve sermaye yatırımının farklı aşamalarında arazi birim değerinin nasıl değiştiği ortaya koymaya yönelik bir çizelgeyi doldurmaları istenmiştir. Bu görüşmeler; sermaye yatırım sürecinin sonuna gelmiş projeler, inşai süreci yeni başlamış ya da devam etmekte olan projeler ile henüz mimari proje ve inşaat ruhsatı onaylanmamış projelerin sınıflandırılmasına olanak vermiştir. Toplam 16 gayrimenkül geliştirici ile görüşme gerçekleştirilmiş ancak geliştiricilerin yaşadığı yasal zorluklar ve maddi sıkıntılar sebebiyle inşai faaliyetlerin hiç başlamadığı veya durduğu yapı adaları değerlendirme kapsamına alınmamış olup, analizler gerçekleştirilirken güvenilir verilerin elde edilebildiği 10 adet proje alanı değerlendirmeye alınmıştır.

Saha araştırmasının, üçüncü grup katılımcılar ile yürütülecek olan anketler için evreni, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede yaşamakta olan yerleşik nüfustur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013 tarihinde Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy ve Fikirtepe Mahalleleri sınırları içinde yer alan kentsel dönüşüm alanına yönelik yaptığı planlara altlık teşkil eden çalışmalarda; proje alanında oturan kişi sayısının 50.000 kişi, ortalama hane halkı büyüklüğünün ise 3,25 kişi olduğu belirtilmiştir. TÜİK'in (Türkiye İstatistik Kurumu) adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden

elde edilen nüfus verilerinde ise adı geçen 4 mahallenin toplam nüfuslarında 13.076 kişilik azalma olduğu görülmüştür. Mahalle nüfuslarındaki bu azalmanın kentsel dönüşüm alanındaki yıkımlar ve boşaltılmalardan kaynaklı olduğu gözönünde bulundurularak; mahallelerin bugünkü nüfusunun 36.924 kişi olduğu öngörülmüş ve hane halkı büyüklüğünün 3,25 kişi olduğu kabul edilmiş, malik ve kullanıcılara uygulanacak anket çalışmaları için çalışma evreni 11.362 hane sayısı olarak belirlenmiştir.

Üçüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anket çalışmaları için örneklem, anket çalışmasının evreni olan 11.362 hane içerisinde seçilmiştir. Fikirtepe'li hak sahibi ve kullanıcıların meydana getirdiği 11.362 haneden oluşan evreni temsil kabiliyetine sahip olan örneklem belirlenmesinde ise aşağıdaki eşitlik kullanılmıştır (Tanrıvermiş vd. 2017):

$$n = \frac{Nt^2pq}{d^2(N-1) + t^2pq} = 192,7 \quad (3.1)$$

Burada; N: evrendeki birey sayısı, n: örneklem alınacak birey sayısı, p: incelenecek olayın görülme sıklığı (olasılığı), q: incelenecek olayın görülmeyiş sıklığı (1-p), t: belirli serbestlik derecesi ve saptanan yanlışlık düzeyinde t tablosunda bulunan teorik değer ve d: olayın görülme sıklığına göre yapılmak istenen $\pm$ sapma sınırını göstermektedir. Örneklem aşamasında hata payı olan (d) değeri 0,07 ve güven aralığı % 95 kabul edilmiş olup, söz konusu değerlerin yukarıda yer alan eşitlikte yerine konulması neticesinde 193 adet görüşme gerçekleştirme hedefiyle saha çalışmasına başlanmış, ancak 2 ay süren çalışmalar neticesinde toplam 206 görüşme sayısına ulaşılmıştır (Çizelge 3.1).

Diğer anket çalışması ise; bölgede hayata geçirilen gayrimenkul projelerinde yatırım yapmayı seçen kişiler olan dördüncü grup katılımcılara yönelik olmuştur. Kadıköy Belediyesi'nden ve proje geliştiricilerden bölgede yer alan riskli alan içerisinde yaklaşık olarak 70.000 adet konut yapılmasının düşünüldüğü öğrenilmiştir. Bu konutların çok büyük bir kısmını 1 oda ve 1 salondan oluşan 1+1 tipinde konutların oluşturacağı göz önünde bulundurularak araştırmanın birinci grup anketleri için araştırma evreni 70.000 adet konut yatırımcısı olarak belirlenmiştir.

Çizelge 3.1 Saha çalışması kapsamında görüşülen katılımcı grupları

Katılımcı Grubu	Katılımcı	Görüşme Türü	Görüşme Sayısı
1. Grup	Emlak Aracıları	Derinlemesine Görüşme	30
2. Grup	Proje Geliştiriciler	Derinlemesine Görüşme	10
3. Grup	Hak Sahibi ve Kullanıcılar	Anket	206
4. Grup	Yatırımcılar	Anket	96

Saha incelemesi sırasında; bölgedeki henüz boşaltılmamış olan yapı adalarında halen eski Fikirtepelilerin oturmakta olduğu, birçok yapı adası için dönüşüm sürecinin kilitlendiği ve bölgede henüz yerleşim başlamadığı için 4. grubu temsil eden katılımcılara ulaşmanın son derece güç olduğu anlaşılmıştır. Bölgede çamur içindeki sokakların sağlıksız koşulları ile malzeme ve hafriyat taşıyan kamyon ve mikser gibi ağır araçlar sebebiyle projeler arası yaya olarak ulaşımın kolay olmaması, taşınmaz satın almak isteyen yatırımcıların tamamına yakınının proje satış ofislerini sadece hafta sonlarında ziyaret etmesi ve üstelik satış ofislerinde yatırımcılarla görüşme gerçekleştirilmesine proje geliştirici şirketlerin sıcak bakmıyor oluşu, anket çalışmasını daha da zorlaştırmıştır. Bahsi geçen olumsuz koşullar anket gerçekleştirilecek örneklem kümeye ulaşmayı oldukça sıkıntılı bir sürece dönüştürmüştür.

Bölgede hayata geçirilen gayrimenkul projelerinde yatırım yapmayı seçen kişiler olan dördüncü grup katılımcılara yönelik anketlerin örneklem sayısı belirlenirken yine aynı eşitlikten yola çıkılmış ve güven aralığı yine % 95 alınmıştır. Ancak katılımcılara ulaşmayı zorlaştıran olumsuz koşulların sebebiyet verdiği bahsi geçen sıkıntılı süreçten dolayı hata payı olan (d) değeri 0,10 kabul edilmiştir. Bu değerlerin ilgili eşitlikte yerine konulmasıyla; evren içinden anket gerçekleştirilmek üzere seçilecek örneklem kümenin eleman sayısı 95,9 kişi olarak tespit edilmiş olup, 2 ay süren anket çalışmaları neticesinde hedeflendiği şekilde 96 katılımcıya anket yöneltmiştir.

3.1.2 Verilerin yorumlanması

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler yardımıyla planlama süreci ve yasal sürece yönelik veriler, tapu bilgileri ve inşaat ruhsatları, alan çalışması kapsamında

gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda ise bölgede arazi değerlerindeki artış ve nihai proje değerine yönelik verilere ulaşılmıştır. Ayrıca saha çalışması kapsamında yapılan görüşmeler ve elde edilen belgeler, kentsel dönüşüm alanına ilişkin sosyo-ekonomik değişim ve insan odaklı değerlendirmelere de ışık tutmuştur (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Saha çalışması kapsamında yöneltilen soru konuları

Katılımcı Grubu	Katılımcı	Soru Konusu
1. Grup	Emlak Aracıları	Arazi değeri artışına yönelik sorular Yatırımcılara ilişkin sorular Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin sorular Manipülasyonlara ilişkin sorular
2. Grup	Proje Geliştiriciler	Farklı proje aşamalarında arsa satış değeri Farklı yatırım aşamalarında inşaat alanı değeri Birim inşaat alanı maliyeti
3. Grup	Hak Sahibi ve Kullanıcılar	Katılımcılara yönelik sorular Mevcut taşınmaza ilişkin sorular Proje sonrası taşınmaza ilişkin sorular Dönüşüm algısına ilişkin sorular Memnuniyet düzeyine yönelik sorular Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin sorular
4. Grup	Yatırımcılar	Eğitim ve gelir düzeylerine ilişkin sorular Fikirtepe'yi seçme nedenleri Yatırım amacına yönelik sorular Dönüşüm algısına ilişkin sorular

Plan kararları ile sermaye yatırımlarının Fikirtepe'deki arazi değerleri üzerindeki etkisi önce belediyesince belirlenen birim rayiç değerlerden yola çıkılarak değerlendirilmiş ardından ise bölgedeki emlak aracıları ve proje geliştiricilerle gerçekleştirilen yüz yüze görüşmelerden elde edilen veriler yardımıyla hesaplanmıştır. Öncelikle resmi kurumlardan elde edilen veriler ışığında yasal süreç ve plan kararlarının tarihleri ile Kadıköy Belediyesi'nin belirlediği yıllık m² birim değerleri karşılaştırılarak, birim arsa değerlerinin kentsel dokuya yönelik politikalardan nasıl etkilendiği tartışılmıştır. Kadıköy Belediyesi ve İBB'den ulaşılan inşaat ruhsatları tarihleri ve Kadıköy Tapu

Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalardan elde edilen örnek proje alanında yer alan parsellerin tapu kütüklerinde yer alan inşaat sözleşme tarihleri ile Kadıköy Belediyesi'nin belirlediği yıllık m² birim değerleri karşılaştırılarak, birim arsa değerlerinin kentsel dönüşüm alanına yönelik sermaye yatırımlarından ne şekilde etkilendiği incelenmiştir. Emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu birinci grup katılımcılarla ve kentsel dönüşüm alanında proje geliştiren şirketlerin temsilcilerinin oluşturduğu ikinci grup katılımcılarla gerçekleştirilen görüşmeler kentsel dönüşüm alanı ilanı öncesinden bu yana arazi değerlerindeki değişimi ortaya koymuştur. Emlak araçlarına 2010'dan itibaren kira ve satış m² fiyatlarının değişimini tespit etmeye yönelik sorular yöneltilmiş, arazi değerindeki değişim ile kentsel politikalar ve sermaye yatırım tarihleri unsurları arasındaki ilişkinin yönü ve niteliği çözümlenmiştir. Benzer bir şekilde proje geliştiricilerle yapılan görüşmeler; sermaye yatırımının farklı aşamalarında taşınmaz değerini tespit etmeye imkan vermiş olup, sermaye yatırımlarının arazi değeri üzerindeki etkisine açıklık getirmiştir. Bu veriler ışığında arazi değerinin oluşumu ve artışında kentsel politikalar ile sermaye yatırımlarının nasıl bir rol oynadığı, her birinin arazi değerindeki artış içinde ne oranda etkisi olduğu hesaplanmıştır.

Bir sonraki aşamada belediyeden elde edilen plan notları ile mimari proje ve inşaat şirketinden elde edilen bilgiler ışığında; seçilen örnek proje alanında hayata geçirilen projenin toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Ayrıca tapu kütükleri incelenerek parsel sahiplerinin ilk etapta sahip oldukları arsa payı miktarı ve inşaat sözleşmeleri gereği proje sonucunda elde edecekleri taşınmaz m² miktarları hesaplanmıştır. Bu şekilde inşaat şirketi ile vatandaşların yapmış olduğu satış sözleşmesi çerçevesinde; toplam inşaat alanının vatandaşlar ve yatırımcı arasındaki paylaşım oranları tespit edilmiştir. Ardından elde edilen inşaat alanı paylaşım oranından hareketle, birinci grup katılımcılarla yapılan görüşmelerden elde edilen yıllara göre arazi değeri değişimleri ve ikinci grup katılımcılarla yapılan görüşmelerden elde edilen sermaye yatırımının farklı aşamalarındaki taşınmaz birim değeri ile toplam geliştirilmiş gayrimenkul değeri kullanılarak; meydana gelen toplam taşınmaz rantı, bu rantın yaratılmasında planlama süreçleri ile sermaye yatırımlarının katkısı ve bu değer aktörler arasında yani bölgede yaşayan hak sahipleri, geliştirici, bölgeden taşınmaz edinen yatırımcı ile diğer paydaşlar

arasındaki bölüşümü ortaya konulmuştur. Ancak bunun için öncelikle meydana gelen arazi rantının somut olarak hesaplanması gerekmiştir ki bu hesaplama çalışmanın bel kemiğini oluşturmaktadır. Diğer yandan söz konusu hesaplamalar meydana gelen rantın bileşenlerine ayrılmasına olanak vermiştir.

Hem yapı yaklaşık maliyetleri, hem de proje ofisinden öğrenilen gerçek satış değerleri ile projenin iki farklı değeri tespit edilerek, maliyete dayanan değer ile piyasa değeri karşılaştırılmış olup; satış değeri ile maliyeti arasındaki fark ve geliştirici karı ortaya konulmuştur. Aynı zamanda bu aşamada, görüşmelerden elde edilen arazi birim değeri değişimleri ve geliştirilmiş gayrimenkulün birim satış değerinin analiz edilmesiyle; sermaye yatırımdan kaynaklanan arazi değeri artışı hesaplanmıştır.

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılar ile bölgedeki projelerden taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin oluşturduğu dördüncü grup katılımcılara yöneltilen anketlerin öncelikli hedefi, kentsel dönüşüm sürecinin 4.2 bölüm başlığı altında incelenen sosyal etkilerin değerlendirilmesi olmuştur. Üçüncü grup katılımcılar olan hak sahibi ve kullanıcılara yöneltilmiş olan anketlerde; hak sahibi ve kullanıcıların sosyo-ekonomik durumları, Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikametleri, Fikirtepe'de doğup doğmadıkları öğrenilmiş, ayrıca katılımcıların taşınmazları hangi sıfatla elinde bulundurduğu ve tapularını nasıl elde ettiklerine, dönüşüm sürecinin ardından akıbetlerine açıklık getirilmiştir. Anketler yardımıyla katılımcıların memnuniyet düzeyleri, beklentileri, beklentilerinin ne düzeyde karşılandığı, süreci algılayış biçimleri analiz edilmiştir. Son aşamada ise kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet değişim sürecine açıklık getirilmiştir.

Kentsel dönüşüm bölgesindeki projelerden taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin meydana getirdiği dördüncü grup katılımcılara yöneltilen anketler ile taşınmaz yatırımı yapan kişilerin eğitim ve gelir düzeyleri, yatırım yapmak için Fikirtepe'yi seçme nedenleri, satın aldıkları taşınmazı nasıl değerlendirmeyi düşündükleri yani yatırım amaçları ile Fikirtepelilerle birlikte yaşamaya nasıl baktıkları olmak üzere 4 ana konu yorumlanmış ve açıklanmıştır. Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılar ile bölgedeki projelerden taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin

oluşturduğu dördüncü grup katılımcılara uygulanan anketlerin beraber ele alınması neticesinde; Fikirtepe’de yaşanan sosyo-ekonomik değişimin gözler önüne serilmiştir. Diğer yandan varlığı bölgede yapılan incelemelerde öğrenilen, Fikirtepe ile organik herhangi bir bağı olmayan ve Fikirtepelilerce “çantacı”¹⁵ olarak nitelendirilen manipülatörlerin süreç içindeki rolü; birinci grup katılımcılar olan emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahibi ve çalışanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerin yanı sıra üçüncü grup katılımcılar olan hak sahibi ve kullanıcılara yöneltilen anketlerden edinilen verilerden yola çıkılarak açıklanmıştır.

3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı’na Yönelik Bilgi ve Analizler

Döneminin koşulları içinde Kadıköy sınırlarında bir gecekondu mahallesi olarak gelişme gösteren Fikirtepe; kent ve bölge içindeki konumu, kentteki ve içinde bulunduğu bölgedeki gelişmeler ve altyapı yatırımları, yakın çevresinde veya bağlantılı olduğu merkezlerde şekillenen ulaşım olanakları ile bütün bunların büyümeyi itici ve durdurucu etkileri çerçevesinde ele alınmalıdır. Bu sebeple Fikirtepe’nin tarihsel süreçte değişimi incelenirken kent ve Anadolu Yakası içindeki konumu gözardı edilmemeli, Fikirtepe’nin tarihsel süreçteki değişimi Kadıköy ve kent genelindeki belli başlı gelişmeler ile ilişkilendirilerek değerlendirilmelidir.

Fikirtepe’nin kentsel dönüşüm süreci öncesindeki sosyal özellikleri, mülkiyet yapısı ve yapılaşmaya ilişkin bilgiler ve bina analizlerine yönelik tespitler; İBB tarafından hazırlanarak 09.03.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, İBB tarafından hazırlanarak 22.02.2011 tarihinde onaylanan Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 02.08.2013 tarih, 12984 sayılı oluru ile kabul edilen Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporunda yer alan veriler ışığında derlenmiştir.

¹⁵ Fikirtepe’de etik dışı faaliyetler göstererek haksız kazanç elde eden kişiler Fikirtepeliler tarafından “Çantacı” olarak adlandırılmaktadır. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde; söz konusu faaliyetlerin kapsamı detaylı olarak açıklanmakta ancak Fikirtepe’ye özgü olan “Çantacı” kelimesi yerine manipülatör ifadesi kullanılmaktadır.

3.2.1 Kadıköy ve Fikirtepe'nin tarihçesi

Yerleşimin İstanbul'dan çok daha eskilere dayandığı Kadıköy, Bostancı'ya kadar uzanan semt ve mahalleleri ile 19. yüzyılda bir yerleşim alanına dönüşmeye başlamış olup, bugün tamamıyla yapılaşmış bir kentsel alan içinde kalmaktadır. İstanbul'un doğal görünümü ve kıyı çizgisi, MÖ 5500 yıllarında tamamlanmış olup, Kalamış Koyu da bu dönemde Kurbağalıdere'nin ağzını oluşturmuştur.

İstanbul çevresinde ilk insan yerleşmelerinin M.Ö. 5000-3000 yılları arasında ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Fenikeliler Kadıköy'e yerleşmek amacıyla Kadıköy'e geldiklerinde, buraya "Yenişehir" anlamına gelen "Chalkedon" ismini vermişlerdir. Ayrıca Fikirtepe'de, Fenikeliler tarafından Harhadon adıyla da bilinen bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Anadolu yakasında ortaya çıkan yontma taş devrine ait ilk el baltaları İçerenköy'de bulunmuş olmasına karşın daha sonra karşılaşılan bulgular İstanbul çevresindeki en eski yerleşimin Fikirtepe'de başladığını göstermiştir. İstanbul çevresindeki tarih öncesine ait en önemli yerleşme alanı olan ve aynı zamanda İstanbul'un bilinen en eski neolitik kültürü olan Fikirtepe Kültürü'nün; I. Troya öncesi ile M.Ö. 4000'den 3000'e geçiş devresine ait olduğu düşünülmektedir. Bu dönemde bir Haliç şeklinde olan Kurbağalı Dere'nin kıyı çizgisinin çok daha içeride, Fikirtepe-Hasanpaşa arasında olduğu ve denizin Fikirtepe önlerine kadar uzandığı tahmin edilmektedir.

Fiziksel özelliklerine bakıldığında; Fikirtepe Kültürü'nün, Marmara Denizi'ne Kalamış Koyu'ndan dökülen Kurbağalıdere'nin güneydoğu yakasında ve yaklaşık olarak denizden 26 metre yükseklikte olan hafif eğimli bir sırtın üzerinde bulunduğu görülmektedir. Su kaynağına yakın kurulan yerleşme; yaklaşık olarak Kalamış Koyu'na 1.300 metre, Kadıköy Koyu'na ise 2.000 metre mesafede varlık göstermiştir. Kurbağalıdere vasıtasıyla Kalamış Koyu ve Marmara Denizi ile ilişkilidir. Fikirtepe Kültürü'nün kuzey ve batısının derenin getirdiği verimli alüvyon dolgunun oluşturduğu topraklarla kaplı olduğu ve yerleşimin çevresinde av ile besin kaynağı barındıran ormanların var olduğu düşünülürse; Fikirtepe Kültürü'nün balıkçılık, tarım ve avlanma açısından uygun koşullara sahip bir lokasyonda kurulduğu sonucuna varılmaktadır. Ancak Fikirtepe Tepesi'nin güneyinde yer alan Fikirtepe Höyüğü zaman içinde yerleşme tarafından tamamen yok edilmiştir.

M.Ö. 1000 yıllarında kurulan Fikirtepe'den sonraki ilk yerleşme Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında kurulmuş ve Halkedon (Bakır ülkesi) adıyla bilinmekte olup, Haydarpaşa Çayırının Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanıldığı düşünülmektedir.

“Tam olmamakla beraber kısmen kesinlik kazanan şudur ki: M.Ö.685 yılında Korint'ten gelen Megaralılar Kadıköy'de, gene M.Ö. 658 yılında bir başka Megariyen Kabilesi de Bizans idaresinde Sarayburnu'na yerleşmişlerdir”(Anonim 2014c). Rivayete göre; Delf şehrindeki kahinler yerleşim yeri tayin etmek isteyen Bizanslılara, körlerin karşısına yerleşmelerini salık vermiştir. Bizaslılar ise; Sarayburnu'nu görmelerinin ardından, Sarayburnu'na yerleşmek varken karşı kıyıdaki Kadıköy'e yerleşmeyi körlük olarak nitelendirmiş, aradıkları yerin Sarayburnu olduğuna kanaat getirmişlerdir.

Bölge, M.Ö 6. yüzyılın sonlarında Perslerin Trakya'yı istilaları sırasında Pers hakimiyetine girmiştir. Zaman içinde Atinalılar, Bitinya ve Pontus Kralı tarafından farklı dönemlerde kuşatılan ve ardından Bergama yönetimine giren şehir, M.Ö 74'te ise uzun süre kalacağı Roma hakimiyeti altına girmiştir.

Sonraki yüzyıllarda farklı kuşatmalara maruz kalan ve 1352-1353'te büyük ölçüde Osmanlı hakimiyetine giren Halkedon; İstanbul'un fethi sonrasında Fatih Sultan Mehmet tarafından meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e makam ödeneği karşılığı arpalık olarak verilmesiyle, Kadıköy olarak anılmaya başlamıştır. Osmanlı Dönemi'nde, Kadıköy çevresi hem Roma ve Bizans Dönemleri'nde olduğu gibi gözde bir sayfiye ve mesire yeri, hem de önemli bir tarımsal üretim alanı olmuştur. Bu dönemde önde gelen çayır ve mesire alanları içinde; Haydarpaşa, Kurbağalıdere, Çamlıca yamaçlarına doğru ise Acıbadem ve Koşuyolu ile Fenerbahçe yer almıştır. Bu dönemde, Bostancı'ya kadar uzanan geniş bir bölgede; sultan ve üst düzey yöneticilere ait köşk, sahil saray ve bahçeler ile iç kısımlarda köyler bulunmaktadır. II. Bayezid döneminde (1481-1512) yaptırılarak, Tezkiretü'l-Bünyan'a göre Mimar Sinan tarafından esaslı bir onarım gören Kanuni'nin Fenerbahçe'deki sahil sarayı ve bahçesi bu yapıların en dikkat çeken örneğini oluşturmaktadır. Fikirtepe'de

1876 yılında Osmanlı Padişahlarından V. Murad tarafından yapılan av köşkü de tarihi yapılar arasında yerini almıştır.

Kauffer Haritası'nda; 1776 tarihinde Kadıköy İskelesi ve çarşı bölgesi, çevresinde az çok belirginleşmiş birkaç yapı adasından ibaret gösterilmiştir. Ayrıca 18. yüzyıl'a ait kaynaklarda, yörede bu dönemde balıkçılıkla uğraşmakta olan yaklaşık 100 Rum ailenin yaşamış olduğuna işaret edilmektedir. Söz konusu dönemde Kızıltoprak ve Bostancı arasındaki bölge İstanbul'un meyve ve sebze ihtiyacını karşılarken, Merdivenköy ve Göztepe çevresi ise kent için bir mandıra görevi görmekteydi. Ancak 18. yüzyılda ve özellikle Lale Devri süresince bölge mesire alanı işlevi ile ön plana çıkmış; Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzun Çayır en çok rağbet gören gezinti alanları olmuştur. Bu dönemde Kurbağalıdere Çevresi ve Fikirtepe de eğlencelerin yapıldığı bir mesire alanı olarak işlev görmüş olup; aynı zamanda ressamların resimlerini yapmak için tercih ettiği, ozanlar ve yazarların bulunduğu bir kültürel alana dönüşmüştür. Bölge, Osmanlı Padişahlarından III. Selim'in 1786 yılında Fransız Mösyö Kauffer'eyaptırdığı İstanbul haritasında, bahsi geçen özellikleri sebebiyle Fikirtepesi olarak yerini almıştır (Anonim 2014d). Başka bir rivayete göre ise; mahalle, adını bölgede yaşadığına inanılan bir derviş olan Fikir Baba'dan almaktadır.

Uzunçayır ve Haydarpaşa'nın diğer bir özelliği ise devlet büyükleri ve ordu atları için otlak olarak kullanılması olmuştur. Söğütlüçeşme'de görülen iki yoldan bir tanesi Kayışdağı üzerinden Göztepe-Merdivenköy yönüne ilerleyen mandıra yolu diğeri ise Bağdat Caddesi yakınından İzmit'e devam eden kervan yoludur.

Kadıköy İskelesi ve çarşı çevresinde kurulmuş olan mahalle, 19. yüzyıl'a dekbüyüklüğünü korumuş olsa da; Moda Burnu'nun Kalamış Koyu'na bakan yamaçları ile Söğütlüçeşme ve Kızıltoprak arasında kalan bölgenin, 1228/1813 tarihli Konstantin Kaminar Haritası'nda bağ ve bostanlarla kaplı olduğu görülmektedir.

Ancak 19. yüzyılın ikinci yarısında Kadıköy ve çevresinin bir yerleşme alanı olarak şekillenmesini sağlayacak gelişmeler meydana gelmiştir. Bu gelişmelerden ilk hayata geçirilenleri Selimiye Kışlası'nın ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi'nin yapılması

olmuştur. İzleyen süreçte; şehir içi vapur seferlerinin başlaması ve Haydarpaşa-İzmit Demiryolu'nun hizmete açılması da Kadıköy ve çevresindeki yerleşimi etkilemiş, böylece Kadıköy Yerleşimi'ni çevreleyen bölge; mesire alanı olma niteliğinden sıyrılarak yaz kış ikamet edilen konut alanlarının bulunduğu bir bölge halini almıştır.

Daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na 1869 yılında bağlanan ve 23 Mart 1930'da ilçe olan Kadıköy; Cumhuriyet'le birlikte bazı modern kentsel hizmetlerden de yararlanmaya başlamıştır. Kızıltoprak ile Erenköy olmak üzere iki bucağı bulunan ilçe, 1928'de elektriğe kavuşmuştur. Üsküdar-Haydarpaşa ve Bağlarbaşı-Haydarpaşa arasında 1929'da açılmış olan tramvay hattını, 29 Ekim 1934'te açılan Haydarpaşa-Altıyol-Kadıköy İskelesi ve Kadıköy-Altıyol-Kızıltoprak-İhlamur-Feneryolu-Suadiye-Bostancı hatları izlemiştir. Erişilebilirliğin artmasına paralel olarak, tramvay hattı üzerinde yer alan yerleşme alanlarındaki nüfusun, nüfus artışına bağlı olarak da tramvay hattı boyunca konut alanları ile ticaret faaliyetlerinin artmış olduğunu tahmin etmek zor olmamaktadır.

Fransız H. Proust tarafından 1936-1951 yılları arasında hazırlanan İstanbul Nazım Planı'nın ardından; Kadıköy'de bir stadyum, Fenerbahçe Yarımadası'nda da İçişleri Bakanlığı'nın isteğiyle hayata geçirilen bir yat limanı hizmete girmiştir. Kadıköy çevresindeki banliyölerde yer alan ahşap köşkler, bütün Türkiye'de durağan bir kentsel yapının hüküm sürdüğü 1940'lı yıllarda betonarme villalara dönüşmeye başlamıştır. Koşuyolu'nda 1950-1952 yılları arasında dar gelirlilerin konut sahibi olmalarını hedefleyen ve bahçeli müstakil evlerden oluşan, nitelikli ve planlı bir mahalle kurulmuştur.

Kadıköy'ün ilk gecekonduları ise 1950'lerin ikinci yarısında Fikirtepe'de ortaya çıkmıştır. 1950'li yıllarda Menderes Operasyonları olarak anılan imar operasyonlarının öngördüğü yeni yol yapımı ya da yol genişletilmesi çalışmaları, Fikirtepe'de yasadışı yerleşimlerin meydana gelmesi için uygun koşullardan birini meydana getirmiştir. Söz konusu çalışmalar içinde; Üsküdar-Karacaahmet-Kurbağalıdere yolu, Bağdat Caddesi, Kadıköy-Altıyol, Kadıköy-Duvarıdibi-Üsküdar yolu, Kadıköy-Moda sahil yolu, Moda-Kalamış-Fenerbahçe sahil yolu, Fenerbahçe-Çiftelavuzlar-Caddebostan sahil yolu,

Kızıltoprak-İçerenköy yolu, Merdivenköy-Uzunçayır-Kısıklı-Beylerbeyi yolu, Çamlıca-Acıbadem-Kadıköy yolu, Kadıköy-Koşuyolu yolu, Merdivenköy-Kısıklı yolu, Göztepe-Merdivenköy yolu, Suadiye-İçerenköy yolu, Merdivenköy-Bostancı yolu, Bostancı-İçerenköy yolu, Caddebostan-Erenköy-Merdivenköy yolu yer almaktadır.

Yapımına 1953 yılında başlanan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1958 yılında tamamlanan ve günümüzde D-100 olarak bilinen Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu; sadece Kadıköy'ü değil aynı zamanda Anadolu Yakasını da etkileyen ve şekillendiren projeler olarak ortaya çıkmaktadır. Bağdat Caddesi'ne alternatif olarak Fikirtepe'nin kuzeyinde inşa edilen Ankara Yolu, şehirler arası ulaşımı yerleşme içinden çıkarmış, öte yandan çevresinde zamanla kendini gösterecek yeni yerleşmeler için uygun bir zemin hazırlamıştır. Ankara Yolu öncesinde kıyı şeridi, Bağdat Caddesi ve demiryolu çizgisinde yoğunlaşmış olan yapılaşma, bu alanlardan koparak Ankara Yolu çevresindeki boşluk ve çayırlara kaymıştır. Böylece kıyıya paralel uzanan ve demiryolundan fazla uzaklaşmayan yerleşme, iç bölgelerde ve Ankara Yolu çevresine yayılmaya başlamıştır. Yeni yapılaşma desenini; Bağdat Caddesi ve Kadıköy'ün merkezini Merdivenköy, Göztepe, Erenköy, İçerenköy gibi daha iç kısımlarda yer alan yerleşmelere bağlayan yeni bağlantı yolları belirlemiştir.

Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma; sözü edilen gelişmelere paralel olarak 1960'lar ile birlikte yerini çok yoğun bir yapılaşmaya bırakmış olup, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun getirdiği apartmanlaşma süreci ile Kadıköy'de mekansal yapı tamamen dönüşmüştür. Kadıköy'ün az yoğun yerleşme modelinin yerini apartmanların alma sürecinde iki önemli faktör yönlendirici rol oynamıştır. 1955 ve 1956 yıllarında hazırlanan sanayi planları ile Maltepe, Pendik, Kartal, Tuzla'nın sanayi bölgesi olarak belirlenmiş olması ve bölgede çalışacak nüfusun Kadıköy'e yerleşmesi sonucunda Kadıköy'de konut talebinin artması bu faktörlerden ilkinin teşkil etmektedir. Diğer ise; sırasıyla 1972 tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy-Erenköy Bölgeleme İmar Planı ile yoğunlukların artırılması ve 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün hizmete açılmasıyla köprüye bağlantı sağlamak üzere Uzunçayır ile Söğütluçeşme bağlantı yollarının açılması sonucunda Kadıköy'ün çekiciliğinin artmış olmasıdır. Adı geçen bölgeleme imar planıyla bölgenin nüfusu 10 yıl içinde iki katına çıkmış olup,

Kızıltoprak Bostancı arasındaki banliyöler büyüyerek Kadıköy'ün merkezi ile bütünleşmiştir.

Belirtilen bütün süreçler, Fikirtepe'deki gecekonduların erişilebilirliğini arttırırken, çevresinde de üst gelir grubuna hitap eden düzenli ve yoğun yapılaşmanın görüldüğü yerleşim bölgelerinin meydana gelmesini sağlamıştır. Sanayinin Yeni Ankara yolu olarak bahsedilen D-100 çevresindeki gelişiminin yanı sıra, Hasanpaşa Otosan Fabrikası ile çeşitli tamirciler, küçük üreticiler ve hurdacıların oluşturduğu küçük sanayi faaliyetlerinin bölgede sağladığı iş imkanları; Fikirtepe'yi yoğun göç alan bir gecekondu mahallesi haline getirmiştir.

Kızıltoprak ve Erenköy Bucakları'nın birer mahalleye dönüştüğü 1965 yılında, gecekonduların meydana getirdiği Fikirtepe'de, Kadıköy'e bağlı bir mahalleye dönüşerek Kızıltoprak'tan ayrılmıştır (Şekil 3.1). 1980'li yıllar imar afları sayesinde Fikirtepelilerin hisseli tapulara, 1991 ise Islah İmar Planları sonucunda bireysel tapulara kavuştukları tarihlerdir. Bu süreci bölgedeki gecekonduların kısmen 3-4 katlı apartmanlara dönüşümü izlemiştir. Fikirtepe'nin gerek fiziksel yapısındaki gerekse yasal statüsündeki değişimin, Türkiye'nin kentsel dokusundaki değişim ve Türkiye'de gecekondu mahallelerinin oluşum ve gelişim süreçleriyle örtüşmekte olduğu anlaşılmaktadır.

Ticaret ve hizmet sektörlerinin Kadıköy'de yoğunlaşma göstermesine paralel olarak, 1960'lardan itibaren Kadıköy; Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir. Kadıköy'ün merkez niteliğinden kaynaklanan çekim gücünün giderek yükselmesi, 1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanması, bu çevreyolunun Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütözü'nde ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, metrobüs ve metro hatlarının tamamlanması gibi gelişmelerin her biri; Fikirtepe'yi yerleşim açısından daha cazip bir hale getirmiş ve gerek can alıcı konumu, gerekse köhnemiş yapı stokuyla Fikirtepe kentsel dönüşüme elverişli bir bölge olarak dikkat çekmeye başlamıştır.



Şekil 3.1 Fikirtepe'nin Kadıköy içerisindeki konumu

3.2.2 Konum ve erişilebilirlik

Kentsel dönüşüm süreci öncesinde planlama alanına ulaşım; kuzeyde D-100 Karayolu, güneyde Hızır Bey Caddesi ile Mandıra Caddesi, doğuda Çömlekçi Çukuru Sokağı, batıda ise Dere Boyu sokakla sınırlandırılan yollar ve bu yolları bir birine bağlayan dar sokaklar ile merdivenlerden meydana gelen bir ulaşım sistemi ile sağlanmaktadır. Batıda Kurbağalıdere ve Boğaziçi Köprüsü Çevre Yolu ile Hasan Paşa Mahallesi'ne, doğuda Merdivenköy'e, güneyde Kayışdağı Caddesi ile Zühtü Paşa ve Feneryolu Mahalleleri'ne; kuzeyde D-100 Otoyolu ile Ünalın Mahallesi'ne komşu olan Fikirtepe Mahallesi; önce 1965'te Kızıltoprak'tan ayrılarak Kadıköy'e bağlanmış, ardından ise artmaya devam eden nüfusu yüzünden 1975'te üç ayrı mahalleye bölünmüştür. Bu mahallelerden bir tanesini 1980 sonrasında adı Dumlupınar olarak değiştirilen Devrim Mahallesi, diğerlerini ise Fikirtepe ve Eğitim Mahalleleri oluşturmaktadır. Semte adını vermiş olan Fikirtepe Mahallesi, Mandıra Caddesi ile Hızır Bey Caddesi arasında kalan bölgede yer almakta olup; güneyinde Eğitim, kuzeyinde ise Dumlupınar Mahalleleri bulunmaktadır.

Kayıtlarda 1950'lerde Fikirtepe'de tek bir evin varlığından bahsedilmekte olmasına karşın, 1950'lerden itibaren yoğun iç göç sürecinde av ve mesire yeri olan bölgede yer alan çayır ve tarım alanlarında hızlı bir gecekondulaşma süreci başlamıştır. 1950'lerin

sonlarından itibaren Anadolu'dan göç edenlerin yerleşerek kurdukları, önce 1965'te muhtarlık olan ancak artmaya devam eden nüfusu sebebiyle 10 yıl sonra 3 ayrı mahalleye bölünen Fikirtepe; Anadolu Yakası'nın ilk gecekondu yerleşimi olarak ortaya çıkmıştır. Semte adını veren Fikirtepe Mahallesi, Mandıra Caddesi ile Hızır Bey Caddeleri arasında yer almasına rağmen bugün halen Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim mahallelerinin tümü Fikirtepe olarak anılmaktadır (Gökşin 2009).

Çapa'da bulunan Yüksek Kız Öğretmen Okulu'nun Fikirtepe'ye taşınmasıyla bölgenin güney kesiminde yer alan mahallesine Eğitim adı verilmiştir. Eğitim mahallesi diğer mahallelere göre nispeten kısmen planlı bir gelişmegöstermesine karşın, Dumlupınar ve Fikirtepe Mahalleleri yer yer 3-4 katlı gecekondularından ibaretplansız ve düzensiz bir gelişme göstermiştir. Bu dönemde gecekonduların zemin katlarında; daha sonra Bostancı Oto Sanayi Sitesi'ne taşınacak olan tamir atölyeleri ve küçük imalathaneler bulunmaktadır

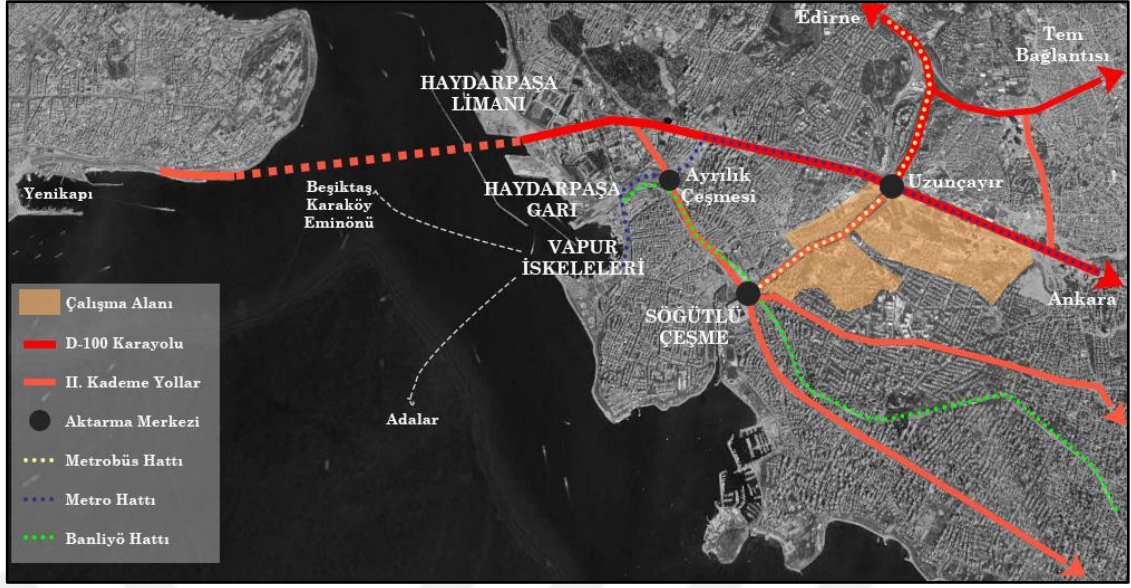
D-100 Karayolu bölgenin ulaşım sisteminde en önemli arterlerinden olup, Fikirtepe'nin Avrupa Yakası'ndaki yoğunluklu iş alanlarına direkt bağlantısını sağlamakta, bölgenin erişilebilirliğini arttırmaktadır (Şekil 3.2). Anadolu Yakası'nın ulaşımında çok etkin bir düğüm noktası olan Uzunçayır, bölgenin erişilebilirliğini arttıran en önemli ulaşım odağıdır. Kadıköy ilçesini Boğaziçi Köprüsü'ne bağlayan O-1 Bağlantı yolu, bölgenin ulaşımında kilit bir rol oynamaktadır. Bölgeyi Kadıköy merkeze taşıyan Minibüs Caddesi olarak bilinen Fahrettin Gökay Caddesi bölgeye erişimde diğer bir önemli unsuru oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm proje alanının omurgasını oluşturan ve aynı zamanda Kadıköy'ün önemli caddelerinden biri olan Mandıra Caddesi, bölgenin ana arterlere bağlanmasını sağlamaktadır. Kartal-Kadıköy metrosu da bölgenin kuzeyinden geçmekte olup, biri kuzey batı diğeri kuzey doğusunda olmak üzere bölgede iki adet durağı bulunmaktadır



Şekil 3.2 Fikirtepe'nin kent içerisinde konumu

Fikirtepe'nin konum özelliklerinden bahsederken öncelikle ticaret ve hizmet fonksiyonlarının hakim olduğu bir merkeze dönüşen Kadıköy'e yakınlığı, ardından ise erişilebilirliğinin altının çizilmesi gerekmektedir. Fikirtepe Mahallesi; D-100 Karayolu üzerinde ve bu karayolunun Kadıköy, TEM (Trans European Motorway) otoyolu bağlantılarını oluşturan ulaşım odaklarında bulunmasından ötürü ulaşılabilirliği son derece yüksek bir konumda yer almaktadır. Sadece bir alt merkeze dönüşmüş olan Kadıköy'e değil, aynı zamanda doğu yakasının merkezi iş alanlarının yer seçmeyi tercih ettiği D-100 koridoruna da erişim kolaylığı ile dikkat çekmektedir (Şekil 3.3).

Üç mahallenin meydana getirdiği Fikirtepe Bölgesi'nin ana ulaşım omurgasını ise D-100 Karayoluna bağlantı sağlayan Mandıra Caddesi oluşturmaktadır. Yol boyu ticaret faaliyetinin hakim olması sebebiyle Fikirtepe'nin en hareketli ve yoğun aksını oluşturan Mandıra Caddesi, ayrıca otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçların geçiş güzergahını teşkil ettiği için bölgeye ulaşımın sağlanmasında 1. derece önem taşımaktadır.



Şekil 3.3 Fikirtepe'nin ulaşım bağlantıları ve erişilebilirlik

D-100 Karayolu'nun Göztepe Kavşağı'nda yer alması sebebiyle ulaşım aksları içinde kilit bir nokta teşkil eden Fikirtepe'ye, otobüs ve minibüs ile kolayca ulaşım sağlanabilmesinin yanı sıra Boğaziçi Köprüsü otoyolu üzerinde bulunduğu için metrobüs ile de ulaşılabilir. Bu bağlamda, bölgenin İstanbul'un Avrupa Yakası ile dolaysız bir erişim ilişkisi içinde olduğunu belirtmek yerinde olacaktır. Öte yandan kentsel dönüşüm projesi incelendiğinde bölgede raylı sistem ulaşımının ve buna bağlantı sağlayan finikuler sistemin öngörüldüğü görülmektedir. Bu şekilde Fikirtepe Bölgesi'nin otoyol bağlantısıyla sahip olduğu karayolu ile erişilebilirliğine ek olarak metro bağlantılarına erişimi sağlanmış olacaktır.

3.2.3 Sosyal yapı

1950'lerdeki sanayileşme ve tarımda makineleşme kırdan kente göç olgusunu beraberinde getirmiş, İstanbul Metropolitan Alanı'nda nüfus artışı zaman içinde hızlanarak devam etmiştir. İstanbul nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki oranı 1990 yılında % 12,94, 1997 yılında % 14,63 olmuş ve 2000 yılı nüfus sayımlarına göre 10.033 milyona ulaşan kent nüfusu ile İstanbul nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı % 14,78'lik payı teşkil etmiştir (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 Yıllara göre İstanbul İli nüfusunun Türkiye Nüfusu içindeki Oranı (Anonim 2005)

Yıllar	Türkiye Nüfusu(Kişi)	İstanbul Nüfusu (Kişi)	İstanbul/Türkiye (%)
1950	20.947.188	1.166.477	5,57
1955	24.064.763	1.533.822	6,37
1960	27.754.820	1.882.092	6,78
1965	31.391.421	2.293.823	7,31
1970	35.605.176	3.019.032	8,48
1975	40.347.279	3.904.588	9,68
1980	44.736.957	4.741.890	10,6
1985	50.664.458	5.842.985	11,53
1990	56.743.035	7.309.190	12,94
1995	62.865.574	9.198.809	14,63
2000	67.844.903	10.033.478	14,78

Fikirtepe’de riskli alan ilan edilen bölge sınırlarında 2011 tarihinde İBB tarafından hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 2013 tarihinde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı açıklama raporlarında; bölgede yapılan etütler sonucunda planlama alanının proje öncesindeki nüfusunun 47.655 kişi, hane sayısının 14.663 ve hane halkı büyüklüğünün ise 3,25 kişi/hane olarak tespit edildiği belirtilmektedir.

Aynı raporlarda; bölgede oturan nüfusun doğum yerleri incelendiğinde Erzurum, Gümüşhane, Ordu, Kastamonu, Sivas, Çorum kökenli olduklarının ortaya çıktığı ve bölgede yaklaşık 20 adet farklı hemşeri derneği bulunduğu bildirilmiştir. Ayrıca bölge halkının 40 ile 60 yıl öncesinde bölgeye taşınmaya başladıkları yani bölgede yaşayanların büyük çoğunluğunun buraya 1950-1970 tarihleri arasında yerleştiklerinin altı çizilmektedir.

Kadıköy merkez ile D-100 otoyolu arasında yer almakta olan ve 1952 ha’lık bir alanı kapsayan, 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli “Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı” araştırma raporunda gerek Kadıköy, gerekse Fikirtepe’ye yönelik detaylı araştırmalar yapılmış olması; Fikirtepe ile Kadıköy’ü sosyal, ekonomik ve kültürel açılardan karşılaştırarak ele alma imkanı vermektedir.

Söz konusu raporda; Kadıköy nüfus yoğunluklarının çok üstünde nüfus yoğunluğuna sahip olan proje alanında; en yüksek nüfus yoğunluğunun Fikirtepe Mahallesi'nde gelişmiş olan konut gruplarına ait olduğu, Fikirtepeyi sırasıyla Dumlupınar Mahallesi ve Merdivenköy Mahallesi'nin izlediği belirtilmekte olup bu yoğunluğun sebebi olarak kaçak yapılaşma ve öngörülen kat yüksekliğine uyulmaması gösterilmektedir.

Kadıköy merkez ile D-100 otoyolu arasındaki alanda yoğunluk değerlerinin çok üstünde çıkan Fikirtepe ve Dumlupınar Mahallelerinde net yoğunluk sırasıyla 613 kişi/ha ve 453 kişi/ha iken, planlama alanı içerisindeki en düşük yoğunluk değerleri Fenerbahçe, Zühtüpaşa, Suadiye ve Caddebostan mahallelerinde kendini göstermektedir (Çizelge 3.4).

2005 tarihli nazım imar planının hazırlandığı alan genelinde yoğunluk kademelenmesinin denizden D-100 Karayolu'na doğru arttığı görülmektedir. 2005 tarihli planda özel proje alanı olarak planlanan bölgede yer alan parsellerin yoğunluk değerleri incelendiğinde; 27,86 ha'lık kısmın 451-600 kişi/m² aralığındaki yoğunluk değerlerine sahip olduğu ve alanın % 27'sini oluşturduğu görülmektedir. 2005 tarihli nazım imar planı açıklama raporunda 0-150 kişi/m² yoğunluk değerleri 10,1 ha ile bölgenin % 10'unu, 151-300 kişi/m² yoğunluk değerleri 5,8 ha ile bölgenin % 6'sını, 301-450 kişi/m² aralığı da 17,6 ha'lık kısmıyla alanın % 17'sini oluşturduğu açıklanmaktadır.

Çizelge 3.4 Kadıköy İlçesi Mahalleleri'nin nüfus yoğunluğu değerleri (Anonim 2005)

Mahalleler	Net Yoğunluk (kişi/ha)	Brüt Yoğunluk (kişi/ha)
Fikirtepe	613	401
Dumlupınar	453	300
Merdivenköy	335	260
Sahrayıcedid	313	261
Ondokuzmayıs	310	270
Kozyatağı	402	269
Bostancı	288	213
Suadiye	302	225
Caddebostan	231	155
Göztepe	413	253
Erenköy	351	308
Fenerbahçe	245	161
Feneryolu	414	314
Zühtüpaşa	250	140
Eğitim	346	180

Söz konusu nazım imar planının hazırlanmış olduğu Kadıköy İlçesi genelinde yoğunluk 238 kişi/ha iken; Anadolu Yakası'nın ilk gecekondulu alanı olan ve Kadıköy'e bağlı olan Fikirtepe Özel Proje Alanı'nda net yoğunluğun 510 kişi/ha, brüt yoğunluğun 388 kişi/ha olduğu, tüm donatı alanlarını da içeren global yoğunluk değerinin ise 325 kişi/ha olduğu belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan 2013 tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'nda; Mandıra Caddesi'nin kuzey kesiminde yoğunluk 450-1100 kişi/ha iken, güneyinde 150-450 kişi/ha olduğu belirtilmekte, Mandıra Caddesi'nin kuzeyinde yoğunluğun çok daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Bölge genelinde yoğunluk değeri çeşitlilik göstermektedir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 Proje alanında riskli alan ilanı öncesinde yoğunluk değerleri (Anonim 2013)

Yoğunluk (kişi/m ²)	Alan (m ²)	Oran (%)
0-150	101.217	10
151-300	58.355	6
301-450	176.461	17
451-600	278.683	27
601-750	162.274	16
751-900	63.295	6
900-1100	90.394	9
1100+	95.083	9

2011 tarihinde İBB tarafından hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 2013 tarihinde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın açıklama raporlarında kentsel dönüşüm planlama alanının brüt yoğunluğunun 364 kişi/ha ve net yoğunluğun 445 kişi/ha olduğu belirtilmiştir (Çizelge 3.6).

Çizelge 3.6 Planlama alanının riskli alan ilanı öncesinde brüt ve net nüfus yoğunluğu (Anonim 2013)

Nüfus Yoğunluğu	Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	Net Yoğunluk (kişi/ha)
Planlama Alanı	364 kişi/ha	445 kişi/ha

2005 tarihli nazım imar planı açıklama raporuna ilişkin anket çalışmaları sonucunda; Kadıköy planlama alanında hane halkı büyüklüğünün 2.8 olduğu, kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu Dumlupınar, Merdivenköy ve Fikirtepe Mahalleleri'nde ise bu değerin ilçe standartlarının üzerinde olduğu belirtilmektedir (Çizelge 3.7).

Çizelge 3.7 Kadıköy İlçesine bağlı mahallelerde hane halkı büyüklüğü (Anonim 2005)

Mahalleler	Toplam Hane	Dolu Hane	Ortalama Hane Büyüklüğü (kişi/hane)
Ondokuzmayıs	13.802	13.348	2,7
Bostancı	14.650	14.266	2,7
Caddebostan	10.215	9.950	2,6
Dumlupınar	6.053	5.975	3,8
Eğitim	5.906	5.686	3,00
Erenköy	15.035	14.713	2,90
Fenerbahçe	10.172	9.822	2,40
Feneryolu	11.493	11.378	2,80
Fikirtepe	6.882	6.773	3,20
Göztepe	17.760	17.533	2,60
Kozyatağı	14.424	13.994	2,80
Merdivenköy	15.022	14.583	3,00
Sahrayıcedid	12.705	12.398	2,9
Suadiye	12.003	11.804	2,7
Zühtüpaşa	4.181	3.911	2,4
Genel Toplam	170.303	166.134	2,8

2011 tarihinde İBB tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 2013 tarihinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporlarında ise; bölgede yapılan etütler sonucunda 14.663 hane tespit edildiği ve hane halkı büyüklüğünün ise 3,25 kişi/hane olarak tespit edildiği, böylece planlama alanı nüfusunun 47.655 kişi olarak kabul edildiği açıklanmaktadır (Çizelge 3.8).

Çizelge 3.8 Fikirtepe ve çevresinde riskli alan ilanı öncesinde hane halkı büyüklükleri (Anonim 2013)

Mahalleler	Ortalama Hane Büyüklüğü (kişi/hane)
Dumlupınar	3,80
Eğitim	3,00
Fikirtepe	3,20
Merdivenköy	3,00
Ortalama Hane Büyüklüğü	3,25

2005 tarihli nazım imar planına ait plan açıklama raporunda; Kadıköy merkezinden D-100 Karayolu'na uzanan planlama bölgesi içinde hane halkının oturduğu konutun türüne göre dağılımı incelendiğinde; 94,2'sinin apartman dairesinde, % 3,3'ünün müstakil konutta, % 2,2'sinin ise gecekonduda oturmakta olduğunun tespit edildiği, müstakil konutlar ile gecekonduda oturanları Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleri'nde ikamet edenlerin oluşturduğu açıklanmaktadır (Çizelge 3.9).

253/kişi olan Türkiye standartlarındaki konut büyüklüğü ve 25 m²/kişi olan kişi başına düşen konut kullanımları baz alındığında Kadıköy genelinde bu standartların altında ve üstünde değerlerin bulunduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 3.9 Kadıköy merkezinden D-100 Karayolu'na uzanan planlama bölgesi içinde hane halkının oturduğu konutun türü (Anonim 2005)

Konut türü	Adet	%
Gecekondu	35	2,2
Müstakil	53	3,3
Apartman	1507	94,2
Diğer	5	0,3
Toplam	1600	100

Dumlupınar Mahallesi'nde konut kullanımı 107,40 m² iken, kişi başına düşen konut kullanımı 27,97 m² olarak kendini göstermektedir. Fikirtepe Mahallesi'nde ise ortalama konut büyüklüğünün 90,66 m², kişi başına düşen konut büyüklüğünün ise 28,51 m² olduğu görülmektedir. Suadiye Mahallesi incelendiğinde konut kullanımı 174,74 m² ve kişi başına düşen konut kullanımı 64,24 m², Fenerbahçe Mahallesi incelendiğinde konut büyüklüğü 171,58 m² ve kişi başına düşen konut kullanımı 71,79 m² olarak tespit edilmektedir. Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim mahallelerinde kişi başına düşen konut kullanımları Türkiye standartlarının altında iken; Suadiye, Caddebostan, Fenerbahçe Mahalleleri'nde kişi başına düşen konut kullanımları Türkiye standartlarının üzerinde bir değere sahiptir. Fikirtepe'de yer alan ve nazım imar planında özel proje alanı olarak planlanan bölgede kişi başına düşen konut kullanımı 25,81 kişi/m²'dir (Çizelge 3.10).

Çizelge 3.10 Kadıköy İlçesinde Mahalle Bazında Konut Büyüklükleri (Anonim 2005)

Mahalleler	Konut Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Hane Büyüklüğü	Kişi Başı Konut Büyüklüğü (m ²)
Ondokuzmayıs	137,79	2,7	51,03
Bostancı	143,09	2,7	52,41
Caddebostan	186,53	2,6	72,30
Dumlupınar	107,4	3,8	27,97
Eğitim	98,51	3	32,62
Erenköy	158,85	2,9	55,54
Fenerbahçe	171,58	2,4	71,79
Feneryolu	149,47	2,8	53,38
Fikirtepe	90,66	3,2	28,51
Göztepe	150,74	2,6	58,65
Kozyatağı	139,59	2,8	50,39
Merdivenköy	120,94	3	40,31
Sahrayıcedid	131,4	2,9	45,47
Suadiye	174,74	2,7	64,24
Zühtüpaşa	131,35	2,4	55,19

Yine aynı raporda Kadıköy’de nüfusun mezun olunan okullara göre dağılımına yer verilmiş olup; ilçe genelinde % 28,3 oranıyla üniversite mezunlarının ilk sırada yer aldığı, ortaöğretim mezunlarının % 26,3 orana ve ilköğretim mezunlarının % 20,2 orana sahip olduğu belirtilmiştir. Kadıköy Merkez ile D-100 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Araştırma Raporu’na göre herhangi bir eğitim kurumundan mezun olmayıp da sadece okuryazar olanların oranı % 0,9’dur. Planlama alanında % 49’luk oranı ile üniversite mezunu oranı en yüksek olan mahalle Fenerbahçe, % 33’lük oran ile ortaöğretim mezunu oranı en yüksek bulunan mahalleler Bostancı ve Caddebostan, ilköğretim mezunlarının oranının en yüksek olduğu mahalle ise % 50’lik oranı ile Fikirtepe’dir.

3.2.4 Kentsel fonksiyonların dağılımı

2013 yılında riskli alan ilan edilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı’nın Bakanlık tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporunda; bölgenin toplam alanının 131 ha olduğu, 131 ha içindeki konut alanları 64,50 ha ile toplam alanın % 49,23’ünü kapsadığı belirtilmiştir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı’nın Bakanlık tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporuna göre; bölgedeki yollar 24,42 ha’lık bir

alan teşkil etmektedir. Konut+Ticaret alanı kullanımı 16,79 ha olup toplam alanın % 12,81'ini, donatı alanları toplamı ise 4,68 ha olup toplam alanın % 3,57'sini oluşturmaktadır. Konut+Ticaret alanları ağırlıklı olarak bölgenin omurgası olan Mandıra Caddesi üzerinde ve Hızırbey Caddesi üzerinde bulunmaktadır (Çizelge 3.11).

Çizelge 3.11 Fikirtepe proje alanında riskli alan ilanı öncesinde kentsel fonksiyonların dağılımı (Anomim 2013)

Kentsel Alan Kullanımı	Alan (ha)	%
Konut	64,5	49,23
Konut + Ticaret	16,79	12,81
Konut + Küçük Sanayi	6,43	4,91
Konut + .Depo	3,37	2,57
Konut + Depo + Ticaret	4,44	3,39
Park	0,44	0,34
Boş Alan	1,73	1,32
Yönetim Merkezi	0,02	0,01
Ticaret	0,11	0,08
Depo	0,11	0,09
Küçük Sanayi	4,3	3,28
Küçük Sanayi + Ticaret	0,12	0,09
İlköğretim Tesis	1,01	0,77
Sosyokültürel Tesis	0,14	0,11
Sağlık Tesis	0,12	0,09
Dini Tesis	0,74	0,56
Spor Tesis	1,66	1,27
Kentsel Hizmet	0,58	0,44
Yol	24,42	18,64
Toplam Alan	131	100,00

2005 yılında hazırlanan nazım imar planına altlık teşkil eden çalışmalarda Fikirtepe Bölgesi'nde 5.931 adet bina tespit edildiği nazım imar planı açıklama raporunda belirtilmiştir. Bölgenin fonksiyonel dağılımı incelendiğinde konutun 63,59 ha'lık oran ile en yüksek kullanım olduğu görülmektedir. Ayrıca planın açıklama raporunda özel proje alanında toplam 1.424 adet ticaret birimi bulunduğu, bunlardan 1.139 tanesinin dolu durumda olduğu belirtilmiştir. Yatay bir gelişme göstermiş olan Konut+Ticaret alanları yoğun olarak Mandıra Caddesi üzerinde yer almaktadır. Nazım imar planının yapıldığı ilçe genelinde 588 adet küçük sanayi yapısı olduğu ve bunların; 251 adetinin konut+küçük sanayi, 213 adetinin yalnız küçük sanayi, 77 adetinin küçük sanayi+depo, 24 adetinin konut+küçük sanayi+ticaret, 23adetinin ise küçük sanayi+ticaret yapılarından oluştuğu söz konusu raporda açıklanmaktadır. Raporda; Kadıköy İlçesi'nde küçük sanayi

tesislerinin en yoğun olduğu mahallelerin de Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin hayata geçirildiği Merdivenköy, Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim Mahalleleri olduğu belirtilmektedir. Planda özel proje alanı olarak planlanan alanda toplam 529 adet küçük sanayi yapısı bulunduğu ve sanayi alanlarının yoğunlukla Yumurtacı Abdî Bey Caddesi, Onur Sokak, Erenler Sokak, Dikyol Sokak arasında yoğunlaştığı da raporda belirtilmektedir.

2013 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı açıklama raporunda 3,68 ha'lık alanı kapsadığı belirtilen donatı alanlarını yakından incelendiğindedir; eğitim tesisleri, dini tesisler, spor tesisleri, sosyal ve kültürel alanlar olduklarını görmekteyiz. 2005 tarihinde İBB tarafından onaylanan imar planı açıklama raporu verilerine göre; proje alanında toplam 10.116 m² alanda 2 adet ilköğretim tesisi yer almaktadır. Standartlara göre 4,5 kişi/m² olması gerekirken proje alanında kişi başına düşen ilköğretim tesis alanının 0.21 kişi/m² olduğu anlaşılmaktadır.

Plan raporuna göre; proje alanında kişi başına düşen spor alanı ve dini tesis alanı da öngörülen standartların altında kalmaktadır. Bölgede toplam 7.750 m² dini tesis alanı bulunmakta olup, kişi başına düşen dini tesis alanı 0,16 kişi/m² değeri ile standartlara göre kişi başına 0,5kişi/m² olması gereken değerin altında kalmaktadır.

Aynı şekilde bölgedeki kişi başına düşen spor alanı da ön görülen standartların altında kalmakta olup; kişi başına 0,36 kişi/m² spor tesisi alanı düşmektedir. Proje alanında kentsel dönüşüm öncesinde kişi başına 0.01 kişi/m² sosyo-kültürel tesis alanı düşmekte ve kişi başına 2,5 kişi/m² olması öngörülen standart değerin altında kalmaktadır.

3.2.5 Mülkiyet yapısı ve yapılaşma

09.03.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Araştırma Raporu'nda; planlama alanında yer alan 15.529 adet parselin % 3,2'si 200 m²'nin altında, % 3,2'sinin 201-400 m² aralığında, % 18'inin 401-800m² aralığında, % 35'inin 801-1.600 m² aralığında, % 18'inin 1601-3.200 m²

aralığında olduğu ve 3.200 m² üzerinde büyüklüğe sahip parsellerin oranının % 22,6 olduğu belirtilmektedir (Çizelge3.12).

Çizelge 3.12 Kadıköy İlçesimahallelerinin ortalama parsel büyüklüğü (Anonim 2005)

Mahalle Adı	Parsel Adeti	Parsel Büyüklüğü (m ²)	%	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m ²)
Bostancı	1223	1.226.580,83	8,40	1.002,93
Caddebostan	978	1.252.797,62	8,58	1.280,98
Dumlupınar	1724	537.569,13	3,68	311,81
Eğitim	463	806.073,25	5,52	1.740,98
Erenköy	988	1.130.489,27	7,75	1.144,22
Fikirtepe	1015	396.376,79	2,72	390,51
Feneryolu	842	831.185,01	5,69	987,15
Fenerbahçe	930	1.106.143,05	7,58	1.189,40
Göztepe	1281	1.470.594,02	10,08	1.148,00
Kozyatağı	887	1.122.182,50	7,69	1.265,14
Merdivenköy	1913	1.252.323,66	8,58	654,64
Ondokuzmayıs	658	1.013.978,41	6,95	1.541,00
Sahrayıcadid	888	970.850,52	6,65	1.093,30
Suadiye	1182	1.000.181,39	6,85	846,17
Zühtüpaşa	557	478.896,36	3,28	859,77

2013 tarihli uygulama imar planı açıklama raporunda tüm parsellerin % 32'sini oluşturan 4.794 adet parselin 150-200 m² arasında olduğu, % 29,7'sini oluşturan 1.424 adet parselin 100-150 m² arasında olduğu ve % 14'ünü oluşturan 669 adet parselin ise 200-250 m² olduğu öğrenilmiştir (Çizelge 3.13).

Kentsel dönüşüm alanı içinde kalan Eğitim Mahallesi'nde ortalama parsel büyüklüğü 1.048,323 m²'ye düşmekte olup, Eğitim Mahallesi'ndeki ortalama parsel büyüklüğünün yüksek çıkması alan içerisindeki büyük kullanım gerektiren kamu kuruluşlarının bu mahallede yer seçmelerinden kaynaklanmaktadır.

Çizelge 3.13 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel büyüklükleri (Anonim 2013)

Parsel Büyüklüğü	Alan (m ²)	%	Parsel Adeti	%
30-50	687	0,1	16	0,3
50-100	36.064	4	427	8,9
100-150	183.074	20,1	1.424	29,7

Çizelge 3.13 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel büyüklükleri (Anonim 2013)
(devam)

Parsel Büyüklüğü	Alan (m ²)	%	Parsel Adeti	%
150-200	269.089	29,6	1.534	32
200-250	148.031	16,3	669	14
250-300	102.224	11,2	375	7,8
300-350	43.546	4,8	135	2,8
350-400	27.183	3	73	1,5
400-450	13.561	1,5	32	0,7
450-500	8.990	1	19	0,4
500-550	7.270	0,8	14	0,3
550-600	8.070	0,9	14	0,3
600-650	6.141	0,7	10	0,2
650-700	7.404	0,8	11	0,2
700-750	5.088	0,6	7	0,1
750-800	4.669	0,5	6	0,1
800-850	0	0	0	0
850-900	2.632	0,3	3	0,1
900-950	901	0,1	1	0
950-1000	3.930	0,4	4	0,1
1000-2350	30.701	3,4	20	0,4
Toplam	909.253	100	4.794	100

2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın açıklama raporunda, proje alanındaki parsellerin büyük bir kısmının derinliğinin 13 metre ve 19 metre arasında olduğu belirtilmektedir (Çizelge 3.14).

Çizelge 3.14 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel derinlikleri (Anonim 2013)

Parsel Derinliği (m)	%	Parsel Derinliği (m)	%	Parsel Derinliği (m)	%
3	0,0	22	1,8	41	0,1
4	0,1	23	1,3	42	0,1
5	0,2	24	0,9	43	0
6	0,4	25	0,9	44	0
7	0,8	26	0,7	45	0,1
8	1,9	27	0,4	47	0
9	4,1	28	0,4	49	0

Çizelge 3.14 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel derinlikleri (Anonim 2013)
(Devam)

Parsel Derinliği (m)	%	Parsel Derinliği (m)	%	Parsel Derinliği (m)	%
10	4,3	29	0,5	50	0
11	4,3	30	0,5	52	0
12	5,6	31	0,3	53	0
13	10,8	32	0,2	55	0
14	9,7	33	0,2	56	0
15	6	34	0,1	67	0
16	5,5	35	0,3	73	0
17	7,2	36	0,1	75	0
18	10,2	37	0,1	89	0
19	11,6	38	0	102	0
20	5,5	39	0,1	127	0
21	2,7	40	0	16,1	$\bar{x}$

2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın açıklama raporunda parsel cephe uzunluklarının da 9 ve 10 metre arasında yoğunlaştığı görülmektedir (Çizelge 3.15).

Çizelge 3.15 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi parsel cepheleri (Anonim 2013)

Parsel Cephesi (m)	%	Parsel Cephesi (m)	%	Parsel Cephesi (m)	%
3	1,0	17	1,7	31	0
4	1,0	18	1,6	32	0
5	2,4	19	1,9	33	0
6	4,4	20	1,6	35	0
7	7,3	21	0,4	39	0
8	9,3	22	0,2	40	0
9	18,7	23	0,2	41	0
10	19,7	24	0,3	42	0
11	7,3	25	0,1	45	0
12	6,3	26	0,1	47	0
13	5,7	27	0,1	49	0
14	3,8	28	0,1	52	0
15	3	29	0	53	0
16	2,2	30	0,1	10,6	$\bar{x}$

Kadıköy İlçesindeki mahallelerin haritalar üzerindeki yapı sınırlarına göre hesaplanan taban alanları kullanımları incelendiğinde Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri'nde taban

alanı kullanımlarının oldukça yoğun olduğu ve bu mahallelerde TAKS (Taban Alanı Katsayısı) kullanımının, Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgenin ortalama TAKS'ın iki katı değere sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri'nde taban alanı olarak parsellerin tamamının kullanıldığı, yani yapıların taban alanlarının bulundukları parselin tümünü kapsadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri'nin en yüksek TAKS oranına sahip mahalleler olduğu görülmektedir (Çizelge 3.16).

Çizelge 3.16 Kadıköy ilçesi mahalle bazında TAKS değerleri (Anonim 2005)

Mahalle Adı	TAKS
Fikirtepe	0,62
Dumlupınar	0,58
Merdivenköy	0,29
Sahrayıcedid	0,25
Ondokuzmayıs	0,25
Kozyatağı	0,25
Bostancı	0,30
Suadiye	0,35
Caddebostan	0,32
Göztepe	0,33
Erenköy	0,31
Fenerbahçe	0,32
Feneryolu	0,33
Zühtüpaşa	0,35
Eğitim	0,35

Kentsel dönüşüm proje alanında parsellerin riskli alan ilanının öncesindeki taban alanı kullanımları incelendiğinde alanın 62,68 ha'lık kısmını oluşturan % 58,5'inde taban alanı kullanımının TAKS:0,60'ın üzerinde olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.17). Bu değerler göz önünde bulundurulduğunda kentsel dönüşüm proje alanında riskli alan ilanının öncesindeki ortalama taban alanı kullanımının TAKS:0,62 olduğu hesaplanmaktadır.

Çizelge 3.17 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi TAKS değerleri (Anonim 2013)

TAKS	Alan (ha)	%
0,00-0,10	4,68	4,40
0,11-0,20	0,04	0
0,21-0,30	1,48	1,40
0,31-0,40	3,42	3,20
0,41-0,50	11,53	10,80
0,51-0,60	23,33	21,80
0,61+	62,68	58,50
Toplam	107,17	100,00

Kentsel dönüşüm proje alanında riskli alan ilanı öncesindeki ortalama kat adedi 5 olarak tespit edilmiştir. Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde taban alanı kullanımları fazla olmasına rağmen kat kullanımları ortalamanın altında bir değerde çıkmaktadır. Ancak D-100 karayoluna paralel olan bölgede eğimden kaynaklanan kat kazanımları olduğu, bu kısımda kat kullanımlarının Fikirtepe ve Dumlupınar geneline bakıldığında daha yoğun olduğunun saptandığı, nazım imar planının açıklama raporunda belirtilmiştir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nı meydana getiren ve çevreleyen Fikirtepe, Dumlupınar; Merdivenköy ve Eğitim Mahalleleri'ne bakıldığında; en yüksek KAKS değerinin Fikirtepe Mahallesi'nde olduğu görülmektedir (Çizelge 3.18).

Çizelge 3.18 Kadıköy İlçesinde mahalle bazında KAKS değerleri (Anonim 2005)

Mahalle Adı	TAKS
Fikirtepe	1,82
Dumlupınar	1,61
Merdivenköy	1,52
Sahrayıcedid	1,71
Ondokuzmayıs	1,74
Kozyatağı	1,99
Bostancı	1,69
Suadiye	1,98
Caddebostan	1,80
Göztepe	2,01
Erenköy	1,97
Fenerbahçe	1,86
Feneryolu	1,97
Zühtüpaşa	1,68
Eğitim	1,34

Halihazır haritalar üzerindeki yapı sınırlarına göre hesaplanan KAKS (Kat Alanı Katsayısı) değerleri E-5'e paralel olan Kozyatağı, Sahrayıcedid, Ondokuzmayıs mahallelerinde kat kullanımları yüksek katlı plazaların yer seçmeleri ve arazi değerlerinin yüksek olması sebebiyle alanın geneline göre daha yüksek çıkmaktadır.

Fikirtepe Mahallesi'ni 1,61 KAKS değeri ile Dumlupınar ve 1,52 KAKS değeri ile Merdivenköy Mahalleleri izlemektedir. Kentsel Dönüşüm Alanı ve yakın çevresinde en düşük KAKS değerinin ise Eğitim Mahallesi'de olduğu görülmektedir

Raporda; riskli alan tespiti öncesinde Kentsel Dönüşüm Alanı'nın % 40'ının KAKS değerleri yani toplam inşaat alanının KAKS: 1,50-2,00 aralığında, % 28,5'ini 30,7 ha ile 1,00-1,50 aralığında olduğu belirtilmektedir (Çizelge 3.19). Bu değerler göz önünde bulundurulduğunda kentsel dönüşüm proje alanında riskli alan ilanı öncesindeki ortalama KAKS değerinin KAKS: 1,95 olduğu hesaplanmaktadır.

Çizelge 3.19 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi KAKS değerleri (Anonim 2013)

KAKS	Alan (ha)	%
0,00-0,50	5,76	5
0,51-1,00	4,21	4
1,01-1,50	30,70	28,5
1,51-2,00	43,26	40
2,01-2,50	15,56	14,5
2,51-3,00	4,82	5
3,00 +	3,23	3
Toplam	107,55	100

Riskli alan ilanının arkasında 2013 tarihli nazım imar planı açıklama raporunda elde edilen bilgiler 107,54 ha'lık kapsadığı alanla kentsel dönüşüm alanının % 95,5'ini özel mülkiyete konu olan parsellerin oluşturduğunu ortaya koymaktadır (Çizelge 3.20).

Çizelge 3.20 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi mülkiyet durumu (Anonim 2013)

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	%
İstanbul İl Özel İdaresi	11.827	1,1
İBB	15.645	1,5
Kadıköy Belediyesi	9.257	1,0
Kadıköy Belediyesi + Vakıf	1.485	0,1
Kadıköy Belediyesi + Dernek	2.455	0,2
Kadıköy Belediyesi + Özel	3.111	0,3
Vakıf	2.372	0,2
Vakıf + Özel	158	0
Dernek	1.318	0,1
Dernek + Özel	375	0
Özel	1.027.455	95,5
Toplam	1.075.458	100

3.2.6 Bina analizleri

2013 tarihli Bakanlık tarafından hazırlanan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının açıklama raporunda proje alanında 6.341 adet bina tespiti yapıldığı belirtilmektedir. Planlara altlık teşkil eden arazi tespit çalışmaları sonucunda; binaların % 3,28'inin iyi durumda % 36,93'ünün orta durumda, % 59,28'inin de kötü durumda olduğu saptanmıştır (Çizelge 3.21).

Çizelge 3.21 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi bina durumu (Anonim 2011)

Bina Durumları	Parsel Adeti	%
İyi	208	3,28
Orta	2.342	36,93
Kötü	3.759	59,28
Yıkık	32	0,50
Toplam	6.341	100

Yıkılmış durumdaki yapılar ise % 0,5'lik bir orana sahiptir. Özellikle kuzeyde oto sanayicilerin bulundukları bölge ile Hızır Bey Caddesi çevresindeki yapılaşmaların çok daha kötü durumda ve sağlıksız olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 2013 tarihli uygulama imar planına altlık teşkil eden arazi tespitlerinde kentsel dönüşüm süreci öncesinde

alandaki yapıların % 64,7'sinin betonarme tekniğiyle yapıldığı anlaşılmaktadır. Plan açıklama raporunda; yapıların % 34,3'ünün yığma, % 0,6'sının diğer inşaat teknikleriyle yapıldığı belirtilmiştir (Çizelge 3.22).

Çizelge 3.22 Proje alanında riskli alan ilanı öncesi bina yapı cinsleri (Anonim 2011)

Bina Yapı Cinsi	Adet	%
Betonarme	4.101	64,7
Yığma	2.173	34,3
Diğer (Prefabrik vb.)	35	0,6
Yıkık	32	0,50
Toplam	6.341	100

Nazım imar planı araştırma raporu incelendiğinde; kentsel dönüşüm süreci öncesinde proje alanının 27,86 ha'lık kısmının 450-600 kişi/m² aralığındaki yoğunluk değerlerine sahip olduğu ve tüm alanın % 27'sini oluşturduğu ortaya çıkmaktadır.

3.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında Yasal Süreç ve Plan Kararları

Çalışmanın bu aşamasında; tarihsel süreçte Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı ve çevresine yönelik plan kararları araştırılmıştır. Bu amaçla Kentsel Dönüşüm ve çevresinde onaylanan üst ve alt ölçekli planlar ve plan notları incelenmiştir.

3.3.1 Tarihsel süreçte dönüşüm projesi uygulama alanına ilişkin plan kararları

Anadolu Yakası'nın ilk gecekondü mahallesi olan bölgenin doğusu 13.02.1952 tarihli Kadıköy Çiftelhavuzlar Cadde Bostanı İmar Planıyla, batısı ise 04.04.1976 tarihli Kadıköy Erenköy Bölgesi Bölgeleme Planıyla planlanmıştır. 1945 yılı öncesinde hazine arazisi olan bölge; 1984 yılında kabul edilen 2981 Sayılı Kanun ile imar affından faydalanmıştır (Üstün 1996). Bu kanun çerçevesinde hazırlanan Merdivenköy Tuğlacıbaşı Mahalleleri İslah İmar Planı 07.03.1991 tarihinde, 1/1000 ölçekli Mandıra Caddesi Kuzeyi'nde Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy İslah İmar Planı 20.03.1991 tarihinde onaylanmıştır. 02.07.1992 tarihinde Fikirtepe-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar İslah Planı ve 18.10.1995 tarihinde ise Tuğlacıbaşı-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar İslah

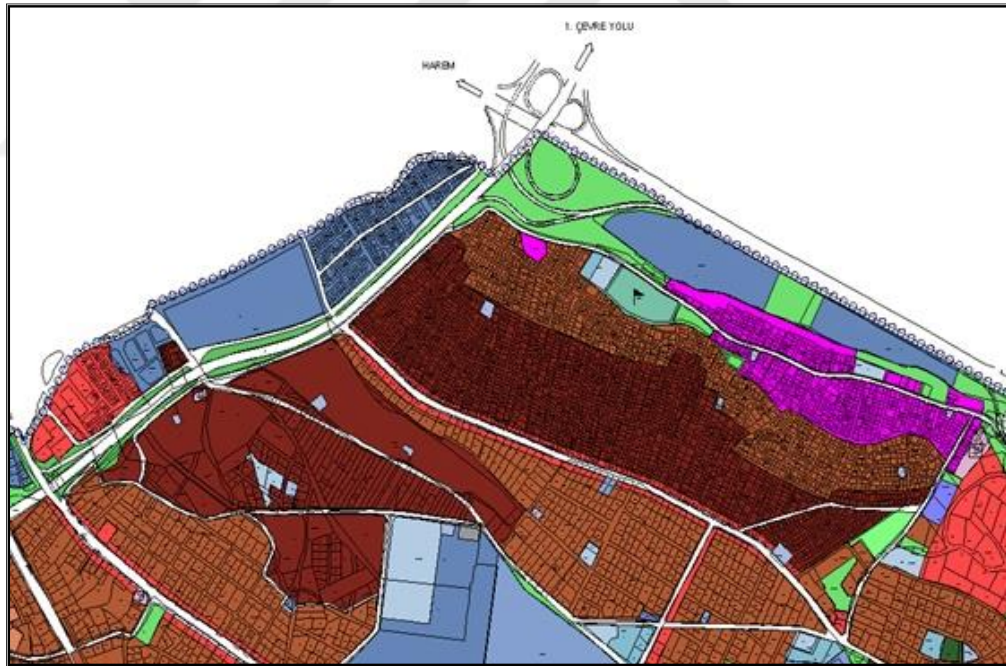
Planı onaylanmıştır. Ancak bu planlar mevcut teşekkülün planlara aktarılmasından öteye gidememiş, işlevsel çözüm önerileri getirememiştir (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 Bölgede onaylanmış ıslah imar planları (Anonim 2013)

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nın büyük kısmını kaplayan ve 20.03.1991 tarihinde onaylanmış olan Dumlupınar-Merdivenköy Fikirtepe Bölgesi (Mandıra Caddesi Kuzeyi) Uygulama İmar Planı'nın hükümlerinde; inşaat nizamının bitişik olduğu ve kat yüksekliklerinin plan üzerinde belirlendiği belirtilmektedir. Dumlupınar- Merdivenköy Fikirtepe Bölgesi (Mandıra Caddesi Kuzeyi) Uygulama İmar Planı'nda öngörülen yapılaşma şartlarında; inşaat nizamının bitişik olup, kat yüksekliklerinin 8,50 metre belirlendiği ve kat yüksekliği 8,50 metre olan alanların oto sanayi faaliyetini yürüten küçük sanatlara ayrılmış alanlar olduğu için zemin kat yüksekliğinin 5,50 metre olacağının belirtildiği görülmektedir. Daha basit bir ifadeyle 2011 yılı öncesinde geçerli olan uygulama imar planına göre, seçilen proje alanında bir yapının yasal olarak bitişik nizamda ve 2 katlı yapılması mümkündür. Söz konusu plan hükümleri içinde;halihazır haritalarda mevcut yapılar bulunmadığı için fotogrametrik halihazır haritaların esas alındığı belirtilmiştir.Ayrıca planda, 2981-3290 ve 336 sayılı imar affi kanunları gereği

11.11.1986 tarihli plana altlık teşkil eden fotogrametrik halihazır haritalardan; zaten planın onaylanması öncesinde imar affi kanunları gereği ruhsata kavuşmuş olabileceği için plan hükümlerince korunan ancak planın öngörmüş olduğu kat adedinin üzerinde inşa edilmiş yapılar bulunduğu anlaşılmaktadır (EK 1). İzleyen süreçte Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs Mahalleleri’ni kapsayan ve 16.04.1998 onay tarihli Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planı, 29.03.2002 tarihli 2001/160 E ve 2002/606 K. sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmesinin ardından yeni bir nazım imar planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Şekil 3.5).



Böylece; kuzeyde Haydarpaşa-Gebze Ekspres Yolu (D-100), güneyde Marmara Denizi, doğuda Maltepe İlçesi, batıda Kadıköy Merkezi arasında kalan bölgede 09.03.2005 tarihinde 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım

İmar Planı onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planının planlama alanı; İstanbul Metropolitan Alanında 1. derece Kadıköy Alt Merkezi ile 3. derece Maltepe Alt Merkezi arasında kalan geçiş bölgesi özelliğini taşımaktadır.

2005 tarihli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahalleleri'nin bir kısmı "Özel Proje Alanı" olarak planlanmıştır (Şekil 3.6). 22.03.2007'de onaylanan nazım imar planı değişikliği ile söz konusu alan Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Dönüşüm Alanı"na dönüştürülmüştür.



Şekil 3.6 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ise 15.06.2009 tarihinde onaylanmış ve bu planda Fikirtepe bölgesi konut alanı olarak planlanmıştır. Fikirtepe Bölgesi'nin Kadıköy ve Ataşehir İlçeleri arasında bir transfer merkezine dönüştüğü görülmektedir (Şekil 3.7).



Şekil 3.7 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Fikirtepe Bölgesi

Bu özelliği Fikirtepe'nin mekansal ve işlevsel olarak dönüşmesi için baskı yaratmaktadır. Ticaret merkezleri ile sosyal ve mekansal bölgelerin de Fikirtepe Bölgesi'nde dönüşümü tetikleyen bir baskı oluşturduğu 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda okunmaktadır

Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onaylanmasının üzerinden 1 yıl geçmiş olmasına rağmen ilgili belediyesince uygulama imar planı hazırlanmadığı gerekçesiyle, 5216 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince; İBB tarafından 26.03.2008 tarih ve 172765 sayılı başkanlık oluru ile 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup, söz konusu plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2011 tarih ve 119 sayılı kararı doğrultusunda 22.02.2011 tarihli başkanlık olurunca onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı; askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi amacıyla 3 kez tadilat geçirmiş olup, nihai olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 28.11.2012 tarihinde onaylanarak 11.01.2013-11.02.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır (EK 2). Ancak söz konusu plan İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin E: 2011/1171 ve K:2013/426 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un kabul edilmesinin ardından; Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahalleleri'nin bir kısmını kapsayan söz konu alan ilgili kanunun 2. maddesi doğrultusunda 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Kadıköy İlçesi Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan Olarak Belirlenmesi Hakkında Karar 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK (Kanun Hükmünde Kararname) hükümleri uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2013 tarih, 12984 sayılı oluruyla onaylanarak 04.09.2013-03.10.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılan Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 27.08.2013-25.09.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılan Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan itirazlar; Bakanlık Makamının 03.12.2013 tarih ve 19285 sayılı Olur'u ile kısmen uygun bulunmuş, onama sınırı dışında ise 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Makam Olur'u ile onaylanan planlar kesinleşmiştir.

Söz konusu planlarda 27.01.2014 tarihli ve 21485 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanarak 23.06.2014 tarihli ve 10055 sayılı Bakanlık makamı Olur'u ile uygun bulunmuştur. 28.10.2015 tarihinde ise nazım imar planı hükümlerine ilişkin plan değişikliği gerçekleştirilmiştir.

3.3.1.1 09.03.2005 tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı

Planda; Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Mahalleleri çöküntü bölgesi olarak nitelendirilmiş, daha sonra Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilecek olan bölge ise özel proje alanı olarak planlanmıştır. Plansız gelişme ve sağlıksız yapılaşmanın, zaten yetersiz olan fiziksel ve çevresel koşulları daha da kötüye götürdüğü vurgulanmıştır. 09.03.2005 tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100)

Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın açıklama raporunda, nüfus ve yapılaşma yoğunluğu ile donatı alanları yetersizliğinin bölgedeki başlıca sorunlar olduğu dile getirilmiş, Fikirtepe ve çevresi özel proje alanı olarak tanımlanmıştır. Planın, özel hükümleri altında Özel Proje Alanı'na ilişkin "B.2.Özel Proje Alanı" hükmü belirlenmiştir.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından özel proje alanına yönelik 3 farklı tasarım alternatifi geliştirilmiştir. Ayrık nizamda tasarlanan 6.408 adet hanenin öngörüldüğü ilk Alternatif kapsamında; toplam nüfus 18.656 kişinin bölgede yaşayacağı varsayımından yola çıkılmıştır. Alternatif kapsamında inşaat emsali 2,05 kat ve TAKS oranı ise 0,37 kat olarak planlanmıştır (Şekil 3.8).



Şekil 3.8 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif I (Anonim 2005)

İkinci alternatif kapsamında toplam nüfus 25.146 kişinin bölgede yaşayacağı öngörülmüştür. Bitişik nizamda tasarlanan alternatifte; inşaat emsali: 2,07 oranında ve TAKS: 0,38 olarak belirlenmiştir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif II (Anonim 2005)

Üçüncü alternatifte ise; toplam nüfus 28.148 kişi olarak öngörülmüştür. Yapılaşma şartları ise; inşaat emsali: 2,07 ve TAKS:0,33 olarak belirlenmiştir (Şekil 3.10)



Şekil 3.10 2005 tarihli nazım imar planında Özel Proje Alanı olarak belirlenen bölge için geliştirilen Alternatif III (Anonim 2005)

Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda yer alan “Özel Proje Alanı” olarak planlı alan 22.03.2007’de gerçekleştirilen nazım imar planı değişikliği ile kentsel dönüşüm alanına dönüştürülmüştür.

3.3.1.2 22.02.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmaları 26.03.2008 tarih ve 172765 sayılı başkanlık oluru ile başlamış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ile 119 sayılı kararı doğrultusunda 22.02.2011 tarihli başkanlık olurunca onaylanmıştır. 08.03.2011-08.04.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı; yapılan ilk itirazlar değerlendirilip, 17.01.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Başkanınca onaylanarak 20.03.2012 tarihinde tekrar 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. 20.03.2012 - 20.04.2012 tarihleri arasında askıda ilan edilen plana yapılan itirazlar doğrultusunda gerçekleştirilen değişiklikler ise 10.09.2012 tarihli Başkanlık Olur'u ile onaylanmış olup, askı süreci yeniden başlamıştır. İBB Harita Müdürlüğüne 28.09.2012-30.10.2012 tarihleri arasında askıya çıkarılan plan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 28.11.2012 tarihinde nihai olarak onaylanarak 11.01.2013-11.02.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır (EK 2).

Üç defa tadilat geçirerek 28.11.2012 tarihinde son halini alan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı; yapılacak uygulamalarda ada bazında % 100 anlaşma şartının olması ancak % 100 uzlaşma sağlanamaması ve donatı alanlarının hangi idareye terk edileceğinin net olmayışı gibi sebeplerle hayata geçirilememiş.

Söz konusu planda; 15 m.-12 m. Genişliğinde, 20 m. genişliğinde ve 30 m. genişliğinde kent içi araç yolları ile 7 m. genişliğinde yaya yollarından meydana gelen bir ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Plan notlarında kamu ve özel donatı alanlarındaki uygulamanın ilgili yönetmelikler çerçevesinde belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacağı belirtilmiştir.Çekme mesafelerinin ön bahçeden en az 5 m. olacağı, arka ve yan bahçe mesafelerinin ise 5 kata kadar 4 m. olacağı ve 5 kattan sonra her kat için çekme mesafesine 0,30 m. ilave edileceği plan notlarında açıklanmıştır.Ayrıca plan notlarında, ayırık nizam yapılaşmalarda en fazla TAKS: 0,35 olarak belirlenmiş ve bir parselde birden fazla yapı yapılabileceği belirtilmiştir.

Konut Alanları, Ticaret+Konut Alanları, Ticaret+Hizmet Alanları, Ticaret + Konut + Hizmet Alanları'nın plan hükümlerinde parsel büyüklüğü ile orantılı ilave KAKS

uygulaması öngörülmüştür. Parsel büyüklüğü arttıkça artan KAKS uygulaması, küçük parsel sahiplerini tevhide yani parsellerini birleştirmeye yönlendirme amacı taşımaktadır.

Konut Alanları ve Ticaret+Konut Alanları'nda; yüzölçümü 200 m²'ye kadar olan parseller ile 201 m²-600 m² arası olan parsellerde sırasıyla h: 2 kat, KAKS: 1,00 ve h: 4 kat, KAKS: 1,50 yapılaşma şartı belirlenerek, % 10 ilave KAKS uygulaması getirilmiştir. Yüzölçümü 600 m² üzerindeki parseller ve yapı adalarında ise KAKS: 2,07 olarak belirlenmiştir. Yüzölçümü 601 m²-1.200 m² arasındaki parsellere % 20, 1.201 m²- 2.500 m² arasındaki parsellere % 25, 2.501 m² - 4.000 m² arasındaki parsellere % 35, 4.001 m²'den büyük parsellere % 50, yapı adalarının ise araç, yaya, imar adası içi yollarla sınırlandırılmış olanlarına % 80, araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olanlarına da % 100 ilave KAKS uygulanması öngörülmüştür. Ayrıca yüzölçümü 600 m² üzerindeki parsellerde maksimum yapı yüksekliğinin serbest olduğu belirtilmiştir.

Ticaret+Hizmet Alanları ve Ticaret+Konut+Hizmet Alanları'nın tamamında yapılaşma şartları; en az parsel büyüklüğü 600 m², KASK:2,07 ve h:serbest şeklinde belirlenmiştir. İlgili plan hükümlerinde; yüzölçümü 601 m²-1.200 m² arasında olan parsellere % 15, 1.201 m²-2.500 m² arasında olan parsellere % 20, 2.501 m²-4.000 m² arasında olan parsellere % 30, 4.001 m²'den büyük olan parsellere % 50, yapı adalarının ise araç, yaya, imar adası içi yollarla sınırlandırılmış olanlarına % 80, araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olanlarına da % 100 ilave KAKS uygulanması önerilmiştir.

Konut Alanları, Ticaret + Konut Alanları, Ticaret + Hizmet Alanları, Ticaret + Konut + Hizmet Alanları'nın tümünde; uygulama yapılan parsellerde uygulama alanının % 10'nun, yapı adasının tamamının yapılaşması halinde ise uygulama yapılan alanının % 20'sinin kamuya terk edilmesi şartı getirilmiştir.

İskan edilen bodrum katların emsal hesabına dahil edilmemesine ve emsal değerine ek olarak özel donatı alanları yapılmasına imkan veren plan hükümleri, yapılan plan değişiklikleri ile iptal edilmiştir. İtirazlar sonucunda 3 kez tadilat gören plan, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin E:2011/1171 ve K:2013/426 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

3.3.1.3 02.08.2013 tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6306 sayılı Afet Riski Altında Alanların dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahalleleri'nin bir kısmını kapsayan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında kentsel dönüşüm alanı olarak planlanmış olan bölge; 6306 Sayılı Kanun'un 2. maddesi doğrultusunda, 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Kadıköy İlçesi Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan Olarak Belirlenmesi Hakkında Karar 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Kanun'un 6. maddesi riskli alan ilan edilen bölgelerde plan yapma yetkisini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na vermiş olup, Bakanlıkça hazırlanan 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Bakanlık makamı oluruyla onaylanarak askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde yapılan itirazlar değerlendirilerek; Bakanlık Makamı'nın 03.12.2013 tarih ve 19285 sayılı Olur'u ile itirazlar kısmen uygun bulunmuş olup, onama sınırı dışında 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Makam Olur'u ile onaylanan planlar kesinleşmiştir.

Değiştirilen nazım ve uygulama planının hükümlerinde parsellerde yapılacak tasarım ve uygulamalara ilişkin tüm yetkilerin bakanlıkta olduğu belirtilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri içerisinde yer alan 6 nolu maddede, "Planlama alanındaki tüm uygulamalar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesi ve avan projeye göre yapılacaktır. Kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenecek etaplar halinde hazırlanabilir. Kentsel tasarım projesinin etaplar halinde onaylanması durumunda proje bütünlüğü dikkate alınarak donatı alanı belirlenecektir." denilmektedir. İzleyen maddelerde; arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin parselasyon, ifraz, tevhid ve yola terk gibi imar uygulamasına yönelik işlemler ile kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre

düzenlemelerinin de bakanlıkça yapılabileceği hükümleri yer almaktadır. Bu hükümlerin 10 nolu maddesinde ise; “Planlama alanında mimari çözümlerlerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşlenme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında yapı nizamı çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, bina yüksekliği, blok ebatları ve bloklar arası çekme mesafeleri bakanlıkça uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.” denilmektedir.

Özel hükümler içinde emsal hesabının yapılmasına yönelik olarak; “Emsal, planda Konut, Ticaret ve Ticaret Konut olarak belirlenen alanlarda yapı adası içinde kalan parsel alanının veya tevhide konu parsellerin brüt alanları üzerinden hesaplanacaktır. Yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yollar emsal hesabına dâhil değildir.” hükmü yer almakta olup, emsal hesabının parselin brüt alanı üzerinden yapılacağı belirtilmektedir. Ayrıca 26 nolu madde ile; “Yapılarda otopark alanları, sığınak, yangın merdiveni, asansör boşluğu, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3’ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshim merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, üstü sökölür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmamak kaydıyla açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, emsal hesabına dâhil değildir. Bu alanların dışında kalan tüm alanlar emsal hesabına dâhildir.” şeklinde plan notu belirlenmiştir.

Aşamalı emsal uygulamasına ilişkin 27 nolu plan hükmünde, Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut olarak belirlenen alanlarda en az parsel büyüklüğünün 600 m² olduğu ve bu alanlarda E:1,80 olduğu belirtilmiştir. Yüzölçümü 601 m²-1.200 m² arasındaki parsellere % 15, 1.201 m²- 2.500 m² arasındaki parsellere % 20, 2.501 m²- 4.000 m² arasındaki parsellere % 30, 4.001 m²’den büyük parsellere % 50 ilave emsal uygulanması öngörülmüştür. Yapı adalarının ise; içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturmuş olduklarına % 80, yapı adası oluşturan parsellerde % 100 ilave emsal uygulanması önerilmiştir.

Özel hükümler içinde yer alan 28 nolu maddede “TAKS değeri yapı adasında %25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net alan üzerinden hesaplanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesinde belirlenecektir. $H_{max}=80$ m. olup kotlara, silüete ve plan kararlarına (fonksiyonlara) göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesinde kademelendirilecektir.” ve 29 nolu maddede ise; “Konut, Ticaret ve Ticaret+Konut olarak belirlenen alanlarda; net parsel alanları toplamının %25’i ile ada içerisinde kalan ve kapanan yol alanları toplamı kadar alan donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu alanlar park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, genel açık otopark olarak kullanılacaktır. Donatı alanların fonksiyonları ve ada içerisindeki yerleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.” hükümleri karara bağlanmıştır.

Söz konusu plan hükümleri çerçevesinde; $H_{max}=80$ m. olduğu ve TAKS değerinin % 25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net alan üzerinden hesaplanacağı görülmektedir. Ayrıca yapı adası oluşturan parsellerde $E=2.00$ olacağı ve % 100 ilave emsal uygulanacağı belirtilmiş, böylece yapı adaları için emsal değeri $E:4$ ’e ulaşmıştır.

Ancak Kentsel dönüşüm sürecine hız kazandırmak amacıyla 2014 yılında gerçekleştirilen plan değişiklikleri ile, yapılaşma ve imar uygulamalarına ilişkin yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan İBB’ye aktarılmıştır. Söz konusulan değişiklikleri ve itirazların değerlendirilmesi sonucunda; nazım imar planı hükümlerinin 8. maddesi ve 10. maddesi ile uygulama imar planı’nın 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 28, 29, 30, 39, 41, 44 ve 45’inci maddeleri 27.01.2014 tarihli ve 21485 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u uyarınca yeniden düzenlenmiştir. Plan hükümlerinde; yapı nizamı, çekme mesafeleri, kat yüksekliği, bina yüksekliği, blok ebatları, bloklar arası mesafe, yapı adalarının bahçe mesafeleri, kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre düzenlemesi, kentsel tasarım projesi ve donatı alanları anahtar paftasının İBB tarafından onaylanacak avan projede belirleneceği belirtilmiştir. Aynı zamanda plan hükümlerine; imar durumu, kot kesit ve inşaat istikamet rölövesinin de İBB tarafından düzenleneceği

eklenmiştir. Ulaşım aksları revizyonu ile parselasyon, tevhid, ifraz ve yola terk gibi imar uygulamalarının da İBB tarafından yapılacağı plan hükümlerinde açıklanmıştır.

2014 yılında gerçekleştirilen plan değişikliğinin ardından, 28.10.2015 tarihinde tekrar bir düzenlemeye gidilmiş; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yüksek yoğunlukta konut alanı (K) için 500-1100 kişi/ha olan yoğunluk değeri, 1000 kişi/ha olarak değiştirilmiştir.

3.3.1.4 Plan kararlarının değerlendirilmesi

2011 yılına kadar kentsel dönüşüm projesi alanında 20.03.1991 tarihli Uygulama İmar Planı'nın sunduğu yasal şartlar geçerli olmuştur. Söz konusu plan bitişik nizamda 2 katlı yapılaşmaya izin vermekte olup, küçük sanayi alanları için yapı yüksekliği en çok 8,50 metre olarak belirlenmiştir.

Bölgede yıllar sonra hazırlanan ilk uygulama imar planı 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planıdır. Söz konusu plan, aşamalı emsal yani tevhide giderek birleşen parsellerin oluşturduğu yapı adalarında ilave KAKS uygulanması öngörmektedir. Bu uygulama ile araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olan 4.001 m²'den büyük parseller için yapılaşma emsali 4,14'e ulaşmaktadır. Yapı yüksekliği'nin ise serbest olduğu belirtilmiştir (Çizelge 3.23).

Çizelge 3.23 Kentsel Dönüşüm Alanı'na yönelik uygulama imar planı kararları

Plan Tarihi	Yapılaşma Hakkı/Parsel	Yapı Yüksekliği
20.03.1991	B-2	8,50 metre
22.02.2011	E: 4,14	Serbest
2.08.2013	E: 4	80 metre

Söz konusu planın İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nce iptal edilmesini izleyen süreçte, 02.08.2013 tarihli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. 2013 tarihli planda; araç ve yaya yolları ile sınırlandırılmış olan 4.001 m²'den büyük parseller için yapılaşma emsali 4,00 olarak belirlenmiş ve yapı yüksekliğinin 80 metre olduğu belirtilmiştir.

İzleyen süreçte gerçekleştirilen 23.06.2014 tarihli plan değişikliği ile yapılaşma ve imar uygulamalarına ilişkin yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan İBB'ye aktarılmış ve böylece dönüşüm sürecine hız kazandırılması amaçlanmıştır.

Ardından 28.10.2015 tarihinde ise 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerçekleştirilmiş olup, yüksek yoğunluklu konut alanı (k) için yoğunluk 1000 kişi/ha olarak değiştirilmiştir.

Bölgeye ilişkin mevcut yasal durum gereğince, yapı adasının % 25'inin donatı alanları için ayrılmasının ardından toplam inşaat alanı sabit kalmak üzere yapılaşmaya ilişkin hususların İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre belirlenecek olması; planlama alanının yapılaşma desenini belirleyecek temel faktör olmaktadır. Öte yandan plan hükümlerinde maksimum yükseklik 80 metre olmak üzere, parsel büyüklüğüne göre kademeli emsal önerilmiş olması; planlama alanındaki projelerinin yüksek katlı ve çok yoğun yapılaşma karakterinde inşa edileceğini işaret etmektedir.

3.3.2 Kentsel Dönüşüm Alanındaki projelerin inşaat ruhsatları

1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Hükümlerince kentsel dönüşüm alanında mimari avan projelerin onaylanması İBB tarafından gerçekleştirilmektedir. Planda sınırlama getirilmeyen yapılaşma şartları ve kentsel tasarım projesi, büyükşehir belediyesince uygun görülen avan proje ile belirlenmektedir.

İBB'de yapılan incelemelerde, inceleme tarihi itibarıyla kentsel dönüşüm alanında avan projesi onaylanmış olan gayrimenkul geliştirme projelerinin inşaat ruhsat onay tarihleri öğrenilmiştir.

İBB'den edinilen bilgilere göre, alanda inşaat ruhsatına ilk kavuşan geliştirici şirket Teknik Yapı olmuştur. İBB'den edinilen verilerle hazırlanan tabloda, 20.02.2014 tarihinde ilk onaylanan inşaat ruhsatının ardından, 2014 yılı içerisinde 4 adet ve 2015 yılında 2 adet projenin mimari avan projesinin onaylanarak inşaat ruhsatının düzenlendiği görülmektedir (Çizelge 3.24).

Çizelge 3.24 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde düzenlenen ilk inşaat ruhsatları

Uygulama Öncesi İmar Ada No	İnşaat Ruhsatı Onay Tarihi
2207-2210-2211-2212	21.03.2014
2235-2236-2237-2238	16.12.2014
2241-2242-2256-2257	15.09.2014
2385-2386-2387-2388	23.01.2015
2298-2299-2300-2349-2350-2351	30.04.2015
2293-2294-2295-2296-2297	20.02.2014
3069-3070-3071-3072-3073-3074	09.06.2014

Kentsel dönüşüm alanında yapılan incelemelerde; adı geçen projelerden bir kısmının yapımının henüz başlamamasına karşın, yapımına başlanan projelerin bir kısmının tamamlanmak üzere olduğu görülmüştür. Kentsel dönüşüm alanında yer alan kimi projelerin ise konut satışları gerçekleşmektedir.

Araştırma alanında yapılan incelemelerde, aslında bölgede arsa geliştirme sürecinin ilk olarak İBB tarafından 26.03.2008 tarih ve 172765 sayılı başkanlık oluru ile 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlanması sonucunda kendini gösterdiği, ardından İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.01.2011 tarih ve 119 sayılı kararı doğrultusunda 22.02.2011 tarihli başkanlık olurunca onaylanarak 28.11.2012 tarihinde kesinleşen 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı’nın ardından da şirketlerin proje geliştirme sürecine başladığı öğrenilmiştir. Ancak plan notlarının gereği olan hak sahipleri ile müteahhit arasındaki uzlaşma sağlanamadığı için, sürecin önündeki sorunlar çözülememiştir. Bölgenin 09.05.2013 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmesini izleyen süreçte Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nın, 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Makam Olur’u ile uygun bulunması ve itirazların değerlendirilerek 03.12.2013 tarih ve 19285 sayılı Makam Olur’u ile kısmen uygun bulunmasıyla planların kesinleşmesi sonucunda; geliştirici şirketin hak sahiplerinin tümü ile uzlaşma sağlama zorunluluğu ortadan kalkmıştır.

Çalışmanın sonraki bölümlerine rehberlik edecek olan saha çalışmasının hayata geçirildiği örnek proje alanına ilişkin tapu kütükleri incelendiğinde; hak sahipleri ile geliştirici firma arasında imzalanan KKİS'lerin (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) büyük bir kısmının 19.04.2013'te olmak üzere, farklı taşınmazlar için 15.12.2011, 29.12.2011, 09.01.2012, 12.01.2012, 13.01.2012, 30.01.2012, 28.02.2012, 25.12.2012, 23.05.2012, 30.01.2013, 02.04.2013, 24.03.2013 gibi farklı tarihlerde imzalandığı görülmektedir. Örnek proje alanında 2011 yılında başlayan uzlaşma süreci 2013 yılında tamamlanmıştır. Uzlaşma sağlanması zorunluluğunun ortadan kalkması alanın sermaye yatırımları için çekiciliğini arttırmış olsa da, 6306 Sayılı Kanun ve Bakanlık planlarının her türlü yetkiyi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na vermesi sebebiyle mimari avan proje ve ruhsat onayları hızlı bir şekilde gerçekleştirilememiştir. Bu sebeple 2008'den bu yana yatırımcılar için çekiciliği artan ve 2012'de hak sahipleri ile alana yönelen sermaye yatırım şirketleri arasında uzlaşma sürecinin başladığı ancak hak sahiplerinin tümüyle uzlaşma sağlanmasının başarılamadığı Fikirtepe'de; her ne kadar 2013 tarihli Kanun ve imar planları ile hak sahiplerinin tümüyle uzlaşma sağlanması zorunluluğunun ortadan kalkmış olsa da, imar uygulamalarına yönelik yetkilerin Bakanlıkta oluşu süreci yavaşlattığı için, proje geliştiriciler tarafından alanda kazma vurulamamıştır. 27.01.2014 tarihli ve 21485 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile söz konusu imar planlarında gerçekleştirilen plan değişikliği sonucunda birçok yetkinin İBB'ye aktarılması, mimari avan proje onay sürecini kolaylaştırmış ve projelerin hayata geçirilmesi için aşılması gereken yasal sürecini hızlandırmıştır. Proje geliştiricilerin 2014 yılında hızla ruhsat sahibi oldukları görülmektedir. 2014 yılında ruhsat sahibi olan projelerin tamamı aynı yıl içinde inşaa faaliyetine başlamıştır. 2008'den bu yana kentsel dönüşüm alanında meydana gelen söz konusu gelişmeler bir arada ele alındığında; plan kararları ile yasal sürecin, Fikirtepe'nin yatırım için cazip bir bölge haline gelmesinde, sermaye yatırımlarının bölgeye yönelmesinde ve sonuç olarak 2014 yılında bölgede yatırımların başlamış olmasındaki rolünü ve etkisini gözler önüne sermektedir.

3.3.3 Yıllara göre emlak vergisine esas birim rayiç bedellerin plan kararları ile karşılaştırılması

Kadıköy Belediyesi'nin resmi internet sitesinde yapılan araştırma ile riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşüm süreci başlayan bölgede yer alan kimi cadde ve sokakların

1994-2016 yılları arasında birim rayiç değerleri listelenmiştir. Bu listede yer alan Mandıra Caddesi ve Yumurtacı Abdi Bey Caddesi, kentsel dönüşüm alanının sınırlarını belirlemekte olup, paralel uzanan bu iki cadde kuzeyden ve güneyden dönüşüm alanını sınırlandırmaktadır. Adı geçen caddeler; Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Mahalleleri'nin bulunduğu bölgenin erişilebilirliği açısından büyük önem taşımakta olup, yol boyu ticaret faaliyetinin hakim olması sebebiyle Fikirtepe'nin en hareketli ve yoğun aksını oluşturan Mandıra Caddesi bölgeye ulaşımının sağlanmasında 1. derece önem taşımaktadır.

Yazıcılar ve Çınarlı Sokaklar; kentsel dönüşüm alanı içinde yer almakta olup, Fikirtepe Mandıra Caddesi ve Yumurtacı Abdi Bey Caddesi'ne paralel ilerlemektedir. Merdivenköy Mahallesi'nden Dumlupınar Mahallesi'ne kentsel dönüşüm alanında kuzey doğu-güney batı yönünde uzanmakta olan sokaklardan, Çınarlı sokak Fikirtepe Mahallesi'nde başlayarak Dumlupınar Mahallesi'nde bitmektedir. Yazıcılar Sokak ise Dumlupınar Mahallesi sınırından başlayarak Dumlupınar Mahallesi boyunca devam etmektedir.

Özen Sokak, Kılıç Sokak, Şerefler Sokak ve Uçar Sokak; Mandıra Caddesi ve Yumurtacı Abdi Bey Caddesi'nin sınırlandırdığı kentsel dönüşüm alanı içinde Yazıcılar ve Çınarlı Sokaklara dikey doğrultuda uzanan sokaklar olup, Mandıra Caddesi ile Yumurtacı Abdi Bey Caddesinin bağlantısını sağlamaktadır. Gonca Sokak ile Cihan Çıkmazı ise, proje alanının kuzeyinde ve örnek proje alanına yakınlıkları sebebiyle seçilmiştir.

09.04.2002 tarihli kanun değişikliği ile 2002 yılından itibaren geçerli olmak üzere büyükşehir belediyesi bulunan illerde farklı takdir komisyonlarınca takdir edilen arsa ve arazi birim metrekare değerleri arasındaki farklılıkların giderilerek yanlışlıkların düzeltilmesi için tespitlerin bir üst komisyon tarafından değerlendirilmesine karar verilmiştir. Bu sebeple 2002 yılına ait birim arsa değerlerinde görülen artışın sebebinin 09.04.2002 tarihli kanun değişikliği olduğunu varsaymak yanlış olmayacaktır.

Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planı 16.04.1998 onay tarihinde onaylanmış ve bu planın 2002 yılında iptal edilmesinin ardından 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100)

Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı 09.03.2005 tarihinde onaylanmıştır. Nazım imar planlarının onaylandığı tarihlerin ardından 2006 yılında arsa birim rayiç değerlerinde yüksek oranda bir artış olduğu görülmektedir.

İBB tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmaları; 2008 yılında başlamış olup ilk olarak 22.02.2011 tarihli başkanlık oluru'na onaylanmış ve 3 kez tadilat geçirmesinin ardından 28.11.2012 tarihinde onaylanarak son halini almıştır. 2010 yılında arsa birim rayiç bedellerin meydana gelen artış; uygulama imar planının yapım süreciyle paralellik göstermektedir. Öte yandan 2009 tarihinde İstanbul metropolitan alanı için hazırlanan 1/100.000 ölçekli plan onaylanmış olup, bu planda Konut Alanı olarak planlanan dönüşüm alanı kilit konumuyla ön plana çıkmıştır. Veriler incelendiğinde bölgenin üst ölçek planlarda kentsel dönüşüm alanı olarak planlanmasının ve uygulama imar planının hazırlanıyor olmasının etkisini rayiç bedeller üzerinde açıkça gösterdiği anlaşılmaktadır (Çizelge 3.25).

Çizelge 3. 25 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında yıllara göre arsa rayiç bedelleri (TL/m²)

Yıllar	Mandıra Caddesi	Yumurtacı Abdi Bey Caddesi	Özen Sokak	Kılıç Sokak	Şerefler Sokak	Uçar Sokak	Yazıcılar Sokak	Çınarlı Sokak	Gonca Sokak	Cihan Çıkmazı
1994	0,40	0,25	0,10	0,25	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20
1995	0,40	0,25	0,10	0,25	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20
1996	0,40	0,25	0,10	0,25	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20
1997	0,40	0,25	0,10	0,25	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20
1998	4,00	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1025
1999	4,00	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,25
2000	4,00	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,25
2001	4,00	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,25
2002	108,00	86,40	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	25,20	28,8
2003	139,86	111,89	46,62	46,62	46,62	46,62	46,62	46,62	32,63	37,3
2004	159,79	127,83	53,26	53,26	53,26	53,26	53,26	53,26	37,28	42,62
2005	168,74	134,99	56,24	56,24	56,24	56,24	56,24	56,24	39,37	45,01
2006	350,00	200,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	90,00	90
2007	363,65	207,80	114,29	114,29	114,29	114,29	114,29	114,29	93,51	93,51
2008	376,74	215,28	118,40	118,40	118,40	118,40	118,40	118,40	96,88	96,88
2009	399,34	228,20	125,50	125,50	125,50	125,50	125,50	125,50	102,69	102,69
2010	750,00	500,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	250,00	250,00
2011	778,88	519,25	311,55	311,55	311,55	311,55	311,55	311,55	259,63	259,63
2012	858,79	572,53	343,52	343,52	343,52	343,52	343,52	343,52	286,27	286,27
2013	925,78	617,19	370,31	370,31	370,31	370,31	370,31	370,31	308,60	308,60
2014	1520,00	900,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
2015	1596,84	945,50	787,91	787,91	787,91	787,91	787,91	787,91	787,91	787,91
2016	1641,39	971,88	809,89	809,89	809,89	809,89	809,89	809,89	809,89	809,89

Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan itirazlar; Bakanlık Makamının 03.12.2013 tarih ve 19285 sayılı Olur'u ile kısmen uygun bulunmuş, onama sınırı dışında ise 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı Makam Olur'u ile onaylanan planlar kesinleşmiştir. rayiç değerlerden en yüksek orandaki artış da, söz konusu planın onaylanmasıyla birlikte 2014 yılında gerçekleşmiştir. Ayrıca 2014 yılı, kentsel dönüşüm alanında yapılan plan değişiklikleriyle yasal engellerin ortadan kaldırıldığı, böylece 5 farklı proje alanında inşaat ruhsatlarının onaylanmasıyla inşaat projelerinin hayata geçirilmeye başladığı yani bölgeye sermaye yatırımların gerçekleştirilmeye başladığı yıl olarak ortaya çıkmaktadır.

Birim rayiç bedellerinden yola çıkılarak taşınmaz birim alanın değerlerinde meydana gelen artışların nedenlerine ilişkin tahmin yürütme imkanı olsa da gerçekçi sebep-sonuç ilişkilerine ulaşmak ancak örnek proje alanında hayata geçirilecek saha çalışması ile mümkün olabilecektir.

4. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINDA YAPILAN SAHA ÇALIŞMASININ BULGULARI VE TARTIŞMA

Saha çalışmasının bulgularının değerlendirildiği bu bölümde; ilk olarak rantın oluşum ve bölüşümü açıklanacak, rant yanılsaması olarak adlandırılacak olan fazladan rant hesaplanacaktır. İzleyen bölümde kentsel dönüşüm sürecinin sosyal etkileri değerlendirilecek ve son olarak süreç boyunca aktörlerin arazi rantı ile kurdukları ilişkiler çözümlenecektir.

4.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında Rantın Oluşum Mekanizması, Sürecin Aktörlerince Paylaşımı ve Rant Yanılsaması

Çalışmanın omurgasını teşkil edecek olan bu bölümde; Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm sürecinde arazi değeri artışı sonucunda meydana gelen taşınmaz rantının hesaplanması, imar planı yapımından kaynaklı imar hakkı artışı ve sermaye yatırım sürecinin meydana gelen toplam değer içindeki katkısının incelenmesi, meydana gelen arazi rantının sürecin aktörlerince paylaşımının sorgulanması ve son olarak değerinde meydana gelen artış oranıyla makul artış oranının karşılaştırması sonucunda yaratılan rant yanılsamasının ortaya konulması amaçlanmaktadır. Bölüm boyunca yapılan hesaplamalar ve değerlendirmeler farklılık rantı kuramıyla ilişkilendirilecek böylece dönüşüm süreci boyunca oluşan arazi rantı meydana geliş sebebine göre Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II olarak ayrıştırılacaktır.

Bu bölümünde niceliksel hesaplamalara ışık tutacak olan; birinci ve ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmelerden elde edilen veriler olacaktır. Bölgede yürütülen saha çalışması kapsamında birinci ve ikinci grup katılımcılara yönetilen soruların öncelikli hedefi; dönüşüm alanında yıllar içerisinde meydana gelen arazi değeri değişiminin yönünü, büyüklüğünü ve nedenini açıklamaktır.

4.1.1 Fikirtepe’de arazi değeri artış seyrinin karakteristiğı

Fikirtepe’de arazi değeri artışı sonucunda meydana gelen taşınmaz rantının, bu rant içinde planlama süreçleri ile sermaye yatırım süreçlerinin katkısının ve meydana gelen rantın paylaşımının açıklanabilmesi için, ilk olarak dönüşüm alanında arazi değeri artış yapısının net olarak ortaya konması gerekmektedir.

Bölgede yapılan alan çalışmaları kapsamında, kentsel dönüşüm alanında taşınmaz birim değer artışına etki eden faktörlere ilişkin veriler; birinci grup katılımcılar olan, kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları ile ikinci grup katılımcıları oluşturan ve bölgede faaliyet gösteren proje geliştirici şirketleri temsil eden kişilerle yapılan görüşmelerin yorumlanması ile elde edilmiştir.

Bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu birinci grup katılımcılarla gerçekleştirilen görüşmeler kapsamında katılımcılara yönlendirilen anketlerde yer alan 4, 5, 6, 7, 8 ve 9. sorular; a) evet ve b) hayır şıklarını içeren sorular olup, bölgede imar planlarının onaylanması ile meydana gelen imar hakkı artışı ile bölgede gerçekleşen sermaye yatırımının arazi değeri üzerindeki etkisini açıklamayı amaçlamaktadır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulama alanında faaliyet gösteren emlak aracıları (birinci grup katılımcılar) ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde katılımcılara İBB tarafından 2011 yılında onaylanan planların arazi değerlerini etkileyip etkilemediğı sorulmuş olup, görüşme gerçekleştirilen katılımcıların tamamı söz konusu soruya evet cevabını vermiştir. Saha çalışması kapsamında arazi değerlerinin 4 katına çıktığı vurgulanmıştır.

İBB tarafından onaylanan bu planların mahkeme kararı doğrultusunda iptalinin bölgedeki arazi değerlerini olumsuz yönde etkileyip etkilemediğinin sorulduğu bir sonraki soruya verilen yanıtlar; arazi değerinin düşmediğini, ancak bir süreliğine yükselmeyi durdurduğunu işaret etmiştir. Diğer yandan bu soruya alınan cevaplar aracılığıyla;

katılımcıların planların iptal edildiğini düşünmedikleri, sadece bir süreliğine askıya alındığını savunmakta oldukları anlaşılmıştır. Bu cevaplardan sadece bölgede onaylanan ilk planların iptal edilmiş olmasından arazi değerinin olumsuz yönde etkilenmediği anlaşılmamakta, aynı zamanda hukuken planlar iptal olmuş olmasına rağmen katılımcıların çoğunun planların iptal olmadığını iddia ettiği görülmektedir. Katılımcıların büyük oranda imar hakkı artışı getiren 2011 tarihli imar planlarının iptal olmadığına bu denli inanıyor olması; bir yandan bize eski bir gecekondu mahallesi olan bölgedeki patronaj ilişkilerini ve siyasi ilişkileri işaret etmekte diğer yandan halen hukuki süreç devam ederken kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına dayanak teşkil eden 6360 Sayılı Kanun'un onaylanacağını ve bölgenin riskli alan ilan edileceğinin belli kesimlerce bilindiğini düşündürmektedir.

Bölgenin afet yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilmesi ile 2013 yılında imar planlarının Bakanlıkça yenilenerek onaylanmasının arazi değerlerini etkileyip etkilemediğinin öğrenilmesine yönelik soruya, birinci grup katılımcılar tarafından verilen yanıtlar değerlendirildiğinde; katılımcıların planlama sürecini sadece planların sağladığı imar hakkı olarak algıladığı ve imar hakkı bir miktar düşmüş olmasına rağmen arazi değerinin düşmediği sonucuna ulaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracılarının söz konusu sorulara vermiş olduğu cevaplar bir arada değerlendirildiğinde; İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli ilk Fikirtepe planları ile bölgedeki arazi değerinin büyük oranda artmış olduğu, izleyen süreçte 2011 planlarının iptal edilmesinden arazi değerlerinin olumsuz yönde etkilenmediği, 2013 yılında Bakanlıkça yenilenen planların imar hakkında çok küçük bir azalma öngörüyor olması sebebiyle arazi değeri üzerinde kayda değer bir etkisinin olmadığı sonuçlarına ulaşılmaktadır.

İBB tarafından 2011 yılında onaylanan planlar bölgede öngörülen toplam inşaat alanını büyük oranda arttırmış olmasına karşın; söz konusu planların iptal edilmesinin ardından Bakanlıkça onaylanan 2013 tarihli planların sağladığı imar hakkının, daha önce İBB tarafından hazırlanmış ancak iptal edilmiş olan planların el verdiği imar hakkının altında kaldığı görülmektedir. Ancak Bakanlıkça onaylanan 2013 tarihli planların; 2011 tarihli

planların olanak verdiği toplam inşaat alanında, İBB'nin sunmuş olduğu 4,14 değerindeki inşaat emsalini 4'e çekmek suretiyle öngörmüş olduğu toplam düşüş miktarı; İBB tarafından daha önce onaylanmış olan planlarla tanınmış olan imar hakkı artışının yanında oldukça cüzi kalmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesi alanında faaliyet gösteren emlak aracılarının (birinci grup katılımcılar) verdiği cevaplar göstermektedir ki; kentsel dönüşüm alanındaki arazi değerleri, onaylanan planların öngörmüş olduğu imar hakkı artışından olumlu yönde etkilenme eğilimi göstermekte ancak planların iptali ya da inşaat hakkındaki küçük düşüşler karşısında aynı duyarlılığı göstermemektedir

Derinlemesine görüşmelerde birinci grup katılımcılara “Fikirtepe’deki arazi değerleri imar planlarının olanak sağladığı imar hakkı artışlarından etkilenmiş midir?” sorusu yöneltilmiş olup sürecin arazi değeri artışı ile sonuçlandığı öğrenilmiştir. İBB tarafından 2011 yılında onaylanan imar planları ile son derece yüksek bir imar hakkı artışı gerçekleştiği ve Bakanlıkça onaylanan 2013 tarihli plan ile plan değişikliklerinin 2011 planlarına kıyasla imar hakkına ilişkin çok küçük değişiklikler öngördüğü göz önünde bulundurulduğunda; bölgede arazi değerlerinin planlar ile tanınan imar haklarına paralel olarak şekillendiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Planların imkan verdiği imar hakları ile arazi değerleri değişimi arasındaki ilişkinin sorgulandığı soruları, sermaye yatırımının başlaması ile arazi değerlerinin değişimi arasındaki ilişkiyi araştıran sorular izlemektedir. Katılımcılara, avan proje onayı ve inşaat ruhsatı gibi yapılaşma ve imar uygulamalarına ilişkin yetkileri Bakanlıktan İBB’ye aktaran 2014 tarihli uygulama imar planı hükümleri değişikliği sonucunda dönüşüm sürecinin hızlanmış olmasının, bölgede arazi değerini etkileyip etkilemediği sorulmuş olup; sürece hız kazandıran sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldıran bu yetki aktarımı neticesinde arazi değerlerinin nasıl etkilendiği başka bir ifade ile arazi değerleri değişimi ile önündeki yasal engeller kalkan sermaye yatırımı arasındaki ilişki mercek altına yatırılmıştır. Alınan yanıtlar çerçevesinde, sermaye yatırımı başlar başlamaz arazi değerlerinde hızlı bir yükselme görüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

Benzer şekilde sermaye yatırımı ile arazi değeri artışı arasındaki ilişkiyi sorgulamaya yönelik hazırlanan diğer bir soru ile inşaat projelerinin ilerleme kaydetmesinin ve ilerleyen projelere yenilerinin eklenmesinin, bölgede arazi değerleri üzerinde etkisinin olup olmadığı öğrenilmeye çalışılmıştır. Söz konusu soruya katılımcılar tarafından verilen yanıtlar ile projenin başladığı yapı adasındaki arazi değerlerinin ani bir artış gösterdiği ve proje ilerledikçe arazi değerinin düzenli olarak artmaya devam ettiği belirtilmiştir. Saha çalışması kapsamında; katılımcıların, sermaye yatırımının başlamasıyla sürece olan güvenin ve böylece projelere talebinin artmasının bir sonucu olarak arazi değerinde artış görüldüğünü düşündükleri öğrenilmiştir.

Katılımcıların söz konusu sorulara vermiş olduğu yanıtlar, daha sermaye yatırım sürecinin başında olan yapı adalarında inşaat faaliyetin başlaması ile arazi değerinde büyük oranda artış yaşandığını, avan proje onayı ve ruhsat süreçlerinin kolaylaşması ile sürecin hızlanması yani dolaylı olarak sermaye yatırımının önündeki engellerin kalkması sonucu projelerin hız kazanmasının arazi değerlerinde artış eğilimi yarattığını ve projelerin ilerlemesi ile birlikte projenin yer aldığı yapı adalarında arazi değeri artışının devam ettiğini doğrular niteliktedir.

Proje geliştirici şirketleri temsil eden ikinci grup katılımcılar tarafından doldurulan ve sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldıran unsurlar ile sermaye yatırımının farklı aşamalarının arazi değerleri üzerindeki etkisini açıklamaya çalışan anket formlarından elde edilen veriler de; bölgedeki dönüşüm süreci boyunca arazi değerlerinde iki önemli sıçrama yaşandığını işaret etmektedir.

Fikirtepe’de kentsel dönüşüm alanında arazi birim değerlerindeki (TL/m²) değişimi analiz edebilmek amacıyla, kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları (birinci grup katılımcılar) ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler kapsamında; 2006 ile 2016 arasındaki her bir yıl için gerekli boşluk bırakılarak, katılımcılardan son 10 yılın arazi birim değerlerini yarı yapılandırılmış anket formuna işlemeleri istenmiştir. Doğru ve arazi değerlerine ilişkin gerçek durumu yansıtan sonuçlar elde etmek adına; bu değerlendirmenin, sadece Fikirtepe’de olan ya da son 10 yıldır kentsel dönüşüm alanının

yakın çevresinde ikamet eden kişilerin verdiği cevaplar çerçevesinde gerçekleştirilmesi yerinde olacaktır.

Katılımcıların, kendilerinden istenen arazi değerlerini forma işlemeleri sırasında en çok dikkat çeken nokta; katılımcıların istisnasız tamamının önce 2010 ve 2011 yıllarına ilişkin arazi değerlerini forma aktarması, ardından 2011 yılından sonraki arazi değerlerini doldurması ve en son olarak 2010 yılı öncesindeki arazi değerlerini forma işlemesi olmuştur. Bütün katılımcıların aynı davranışı sergilemesi; Fikirtepe ve Fikirtepeliler için 2011 yılının bir kırılma noktası teşkil ettiğinin göstergesidir.

Aynı sorunun birinci grup katılımcılar tarafından cevaplanması sırasında dikkat çeken ikinci can alıcı nokta ise; formu dolduran katılımcıların yine istisnasız tamamının 2014 yılından sonraki her bir sene için başlayan projeler ve başlamayan projeler olmak üzere forma iki farklı değer aralığı işlemiş olmasıdır. Yani katılımcılar, 2014 yılından sonraki arazi değerlerini öncelikle başlayan ve başlamayan projelerdeki arazi değerleri olarak ikiye ayırmışlar, sonrasında ise her bir kategori için forma bir değer yerine bir değer aralığı yazmışlardır. Başka bir ifade ile emlak aracılarının (birinci grup katılımcılar) başlayan ve başlamayan projeler olarak nitelendirdikleri yapı adalarına ilişkin arazi değer aralıklarının birbirinden farklı olmasının yanı sıra, başlayan ve başlamayan yapı adaları olarak nitelendirdikleri bu iki kategori içindeki arazi değerleri de projeye bağlı olarak kendi içinde farklılık göstermektedir. Bunun nedenini açıklamaları istendiğinde ise, katılımcılar imzaları tamamlanan ve ruhsat alan projelerde arazi değerinin başlamayan projeler olarak nitelendirdikleri yapı adalarına kıyasla yaklaşık 1,5 kat arttığını ve daha sonra projenin ilerleme seviyesine göre arazi değerlerinin çeşitlilik gösterdiğini aktarmışlardır. Katılımcıların belirtilen görüş veya düşünceleri, Fikirtepe’de arazi değerlerinin neden farklı projelerde farklılık gösterdiği sorusuna da açıklık getirmektedir.

Katılımcıların anlattıkları çözümlendiğinde; proje alanında uzlaşmanın sağlanması ve belirsizliğin ortadan kaldırılması, inşaat sözleşmelerinin imzalanma oranının artması ve sözleşmelerin imza sürecinin tamamlanması, arazinin boşaltılması, yıkımların başlaması ve tamamlanması gibi sermaye yatırımının başlaması için uygun koşulların hazırlandığı her bir aşamada, arazi değerinin bir miktar artış gösterdiği sonucuna ulaşılmaktadır. Arazi

değerinde sermaye yatırımından kaynaklı en büyük artış ise; imza sürecinin tamamlanmasının ardından ruhsata kavuşan ve fiilen inşai faaliyete başlanan yapı adalarında görülmektedir. Özetle; sermaye yatırımının önündeki engellerin kaldırılmasına yönelik ve arazinin sermaye yatırımı için uygun hale getirilmesine yönelik her hamle projenin gerçekleşeceği arazinin değerini bir miktar arttırmakta olup, ruhsat sürecinin tamamlanarak sermaye yatırımının başlaması arazi değerinde bir sıçrama yaratmaktadır. Takip eden aşamalarda ise projenin ilerlemesi ile taşınmaz değeri de artmaya devam etmektedir. Kısacası, farklı projelerde arazi değerlerinin farklılık göstermesinin temel nedenleri; sermaye yatırımına kalan sürenin ve araziye yatırılan sermayenin miktarının farklı olmasıdır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulama alanında faaliyet gösteren emlak aracılara (birinci grup katılımcılar), bölgede arazi değerlerinin artışında etkili olan faktörleri ortaya koymayı amaçlayarak yöneltile soruda; (i) İBB tarafından Fikirtepe imar planlarının onaylanması, (ii) İBB tarafından onaylanan planların mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmesi, (iii) bölgenin riskli alan ilan edilmesi ve imar planının Bakanlıkça yenilenerek onaylanması, (iv) inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması, (v) imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olması faktörleri sıralanarak; katılımcılardan arazi değeri üzerinde belirleyici olabilecek söz konusu faktörlere etki güçlerine göre 1 ve 5 arasında puan vermeleri istenmiştir. Ardından katılımcıların vermiş oldukları puanlar toplanarak sıralanmıştır. Katılımcılar içerisinde yeralan 5 kişi bu soruyu yanıtsız bırakmayı tercih etmiştir. Bu soruyu yanıtsız bırakmayan katılımcıların yaptığı puanlamaya göre; İBB tarafından Fikirtepe Planları'nın onaylanması şikkı, 118 puanla bölgedeki emlak aracılarının arazi değeri üzerinde en çok etkisi olduğunu düşündüğü madde olmuştur. Sorunun yöneltildiği katılımcıların verdiği puanlara göre; sermayenin kentsel arazi üzerinde birikmesini temsil eden (iv) inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması şikkı 108 puan alırken, sermaye yatırımının başlamasının önündeki en büyük engelin kaldırılması olarak nitelendirilebilecek olan (v) imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması şikkı ise 105 puan almıştır. İBB tarafından onaylanan planların mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmesi ve bölgenin riskli alan ilan edilmesi ve imar planının Bakanlıkça yenilenerek onaylanması şıkları sırasıyla 18 ve 23 puan almıştır.

Puanlama sonuçlarına bakıldığında yüksek puan alan (i), (iv) ve (v) şıkları ile en düşük puanları alan (ii) ve (iii) şıklarının aldıkları puanlar arasında büyük oranda bir fark olduğu görülmektedir. 118 puan ile en yüksek puanı İBB tarafından Fikirtepe Planları'nın onaylanması faktörü alırken; bölgede inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması faktörü 108 puan ile arazi değeri üzerinde etkili olan ikinci faktör, imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması faktörü ise 105 puan ile arazi değeri üzerinde etkili olan üçüncü faktör olmuştur. Bu üç faktörün almış olduğu puanlar ile diğer şıklar olan İBB tarafından onaylanan planların iptal edilmesi ile bölgenin riskli alan ilan edilmesi ve imar planının Bakanlıkça yenilenerek onaylanması şıklarının almış olduğu puanlar arasında büyük bir puan farkı olduğu göze çarpmaktadır. Diğer dikkat çekici nokta ise; bölgede inşaatların başlaması ve ilerlemesi faktörü ile imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması faktörünün çok yakın puanlar almış olmasıdır.

Aynı soru için; sadece "Fikirtepe'li olan ya da son 10 yıldan bu yana kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ilâmet eden kişiler" olarak adlandırılan katılımcıların verdiği cevaplar dikkate alınarak yeni bir değerlendirme yapıldığında, şıkların aldığı puanlar ve sıralama arasında küçük değişiklikler olduğu ancak ana hatlarıyla arazi değeri üzerinde belirleyici olan unsurların değişmediği görülmektedir. Bu durumda da; en yüksek puanı alan yine 96 puan ile (i) şıkkındaki İBB tarafından Fikirtepe Planları'nın onaylanması faktörü olmakta, yine onu (iv) şıkkı olan bölgede inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması şıkkı ile (v) şıkkı olan imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması faktörleri izlemektedir. Ancak bu kez yine aralarında çok az bir puan farkı olmasına rağmen; 89 puanla sermaye yatırımının başlamasının önündeki en büyük engelin kaldırılması olarak nitelendirilebilecek olan "İmar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması" ikinci en yüksek puanlı faktör olurken, 83 puanla sermayenin kentsel arazi üzerinde birikmesini temsil eden "bölgede inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması faktörü" üçüncü sıraya yerleşmiştir. İBB tarafından onaylanan planların iptal edilmesi ve bölgenin riskli alan ilan edilmesi ve imar planının Bakanlıkça yenilenerek onaylanması şıkları sırasıyla 13 ve 23 puan alarak yine katılımcıların arazi değerleri üzerinde belirleyici etkisinin en az olduğunu düşündüğü faktörler olmuştur ancak bu kez Fikirtepe'nin riskli alan ilan

edilmesi ve Bakanlık tarafından planların yenilenmesi faktörü daha yüksek puan alırken, “İBB tarafından onaylanan planların iptal edilmesi” sonuncu olmuştur.

Sadece Fikirtepe’li olan ya da son 10 yıldır kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ikamet eden katılımcıların verdiği cevapların dikkate alındığı bu değerlendirmede de, en yüksek puanı alan üç faktör ile düşük puanlı diğer faktörlerin aldıkları puanlar arasındaki farkın çok büyük olduğu görülmektedir. Ayrıca bu değerlendirmede de; aldığı 96 puanla arazi değeri üzerinde en etkili faktör olarak ön plana “İBB tarafından Fikirtepe Planları’nın onaylanması” faktörü çıkmaktadır. “İBB tarafından Fikirtepe Planları’nın onaylanması” faktörünü, sıralamada yer değiştirse de aralarındaki farkın küçüklüğünü koruyan “bölgede inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması” ile “imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması” faktörleri izlemektedir.

Her iki değerlendirmede de; en yüksek puanlı faktörler ile diğer faktörlerin aldıkları puanlar arasındaki farkın çok büyük olduğu ancak yüksek puan alan faktörler arasında puan çok büyük bir fark bulunmadığı görülmektedir. Hatta her iki değerlendirmede de puanları arasında çok az bir fark bulunan; sermayenin arazi üzerinde birikimini temsil eden “bölgede inşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması” faktörü ile sermaye yatırımının önündeki en büyük engelin kaldırılması olarak nitelendirilebilecek “imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması” faktörlerinin sıralamada yer değiştirdiği göze çarpmaktadır.

Ana hatlarıyla belirleyici unsurların aynı olduğu bu değerlendirmelerin sonuçlarına göre; arazi değeri üzerindeki en etkili faktör İBB tarafından Fikirtepe’de planların onaylanması yani bölgede imar hakkının büyük oranda arttırılması ile meydana gelen inşaat alanı artışıdır. Emlak aracılarının soruya vermiş oldukları yanıtlara göre; sermayenin arazi üzerinde birikimini temsil eden “bölgede İnşaatların başlaması, ilerleme kaydetmesi ve çoğalması” ile sermaye yatırımının önündeki en büyük engelin kaldırılması olarak nitelendirilebilecek “imar adalarında uzlaşma sağlanması ve inşaat sözleşmelerinin imzalanması”nın arazi değeri üzerinde belirleyici etkisi olan diğer faktörler olduğu anlaşılmaktadır.

İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli Fikirtepe planlarının mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmesi ve ilave bir inşaat alanı artışı getirmeyen yeni planların 2013 yılında Bakanlıkça onaylanmasının ise; arazi değerleri üzerinde kayda değer bir etkiye neden olmadığı katılımcıların vermiş olduğu puanlardan anlaşılmaktadır.

Derinlemesine görüşmeler kapsamında emlak aracılara (birinci grup katılımcılar) yöneltilen diğer bir soru, “Fikirtepe’de arazi değerleri halen artmaya devam etmekte midir?” şeklindeki soru olmuş ve katılımcıların tamamı arazi değerlerinin artmakta olduğu yanıtını vermiştir. Katılımcıların aktarmış oldukları düşünceleri arasında; halen hisse almanın karlı olduğu çünkü 20 - 25 m² arsa karşılığında daire edinildiği, sözleşme imzaları tamamlanan ve uzlaşma gerçekleşen projelerde fiyatların artmaya devam ettiği ve çevrenin koşulları iyileştikçe arazi değerinin artmaya devam edeceği yönündeki görüşleri yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları (birinci grup katılımcılar) ve proje geliştirici şirketleri temsil eden ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmelerden elde edilen veriler; Fikirtepe’de arazi değerlerinin, sermaye yatırımına kalan sürenin kısalmasından veya araziye yapılan sermaye yatırımdan etkilenerek artış gösterdiği fikrini desteklemektedir. Fikirtepe’de arazi değerlerinin projelerin ilerleme kaydetmesiyle birlikte artmaya devam ediyor olması; yeni projelerin hayata geçirilmesi ve devam eden projelerin ilerleme kaydetmesi ile gelişmeden kaynaklı bir değer meydana geldiğini düşündürmektedir. Şüphesiz kentsel dönüşüm alanının çehresi değiştikçe, bu değer katlanarak artmaya devam edecektir.

Alan çalışması arazi değeri üzerinde; imar planlarının getirdiği imar hakkı artışı ile sermaye yatırımının başlaması olmak üzere iki önemli faktörün rol oynadığını ortaya koymuş olup, arazi değerinde sıçrama meydana getiren bu faktörlerin mercek altına yatırılması ihtiyacını doğurmuştur. Öte yandan alan çalışmasında elde edilen verilerden sermaye yatırım süreci boyunca arazi değerinin artmaya devam ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan derinlemesine görüşmeler sonucunda, bölgede arazi değerlerini etkileyen ilk kırılma noktasının 2011 yılında yaşandığı görülmektedir. Yapılan görüşmelerde 2011 yılından sonraki yıllar için; aynı yıl içerisindeki ilk çeyrek ve son çeyrek satış değerleri arasında farklılıklar olduğu ve hızlı bir değer artışı meydana geldiği öğrenilmiştir.

Bölgede arazi değeri artışlarının seyrine ilişkin ikinci önemli nokta; herhangi bir proje alanında sermaye yatırımının fiilen başlaması ile arazi değerinde ikinci bir sıçramanın meydana geliyor olmasıdır. Göz önünde bulundurulması gereken diğer bir can alıcı nokta; 2014 yılı sonrasında arazi değerlerinin sermaye yatırım sürecine paralel olarak şekillenmiş, 2014 yılı sonrasında sermaye yatırımının farklı aşamalarındaki yapı adalarındaki arazi değerlerinde farklılık görülmeye başlanmış olmasıdır.

Bölgede arazi değeri artışı, arazi değeri seyrinin karakterini belirleyen ilk etken olan 2011 yılında meydana gelen sıçrama ile ikinci etken olan sermaye yatırım sürecinin fiilen başlaması sonucu meydana gelen kırılma özelinde ele alınarak, Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında kentsel arazi rantının oluşum süreci bu iki referans noktasından hareketle incelenmelidir. Bölgedeki dönüşüm sürecinde meydana gelen arazi değeri artışı ve bu değer artışından kaynaklı arazi rantının oluşum mekanizmasının açıklanabilmesi için; sıçramaların gerçekleştiği dönemlere daha yakından bakılması, emlak aracılığı ve proje geliştiriciler ile gerçekleştirilen anketlerden elde edilen verilerden yola çıkarak yapılacak analizler yardımıyla sayısal verilerin ortaya konulması gerekli olacaktır.

4.1.1.1 Kırılma noktası; arazi değerinde imar hakkı artışı ile doğru orantılı gerçekleşen ilk sıçrama

Saha çalışmaları kapsamında elde edilen veriler; bölgede İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli imar planlarının birçok başka yönden olduğu gibi arazi değerleri açısından da bir kırılma noktası teşkil ettiğini işaret etmektedir. Saha çalışmasının öncül sonuçları olan bu çıktılar; Kentsel Dönüşüm Alanı'na yönelik imar planlarının onaylanması öncesine ve ilk imar planlarının onaylandığı tarih olan 2011 yılı ile sonrasına dair arazi değerlerinin mercek altına yatırılmasını gerekli kılmaktadır.

Arazi değerlerine ilişkin 2012 yılı öncesine dair veriler değerlendirilirken, “Fikirtepe’li olan ya da son 10 yıldan bu yana kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ikamet eden kişiler” aktardığı veriler dikkate alınmıştır. Söz konusu katılımcıların cevapları çerçevesinde 2006 ile 2014 yılları arasındaki arazi değeri değişimleri incelenmiştir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Anket verilere göre yıllık arazi birim değerleri (TL/m²)

Sıra No	Faaliyet Türü	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	Emlak Aracılığı	600	750	800	900	1500	5000	6500	7400	8000
2	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	1500	4750	5000	6000	7000
3	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	1050	5000	6500	7250	7750
4	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	1000	4000	5000	6000	7000
5	Emlak Aracılığı	600	700	800	900	1500	4750	6000	7000	8000
6	Emlak Aracılığı	800	1000	1200	1400	1500	3500	4500	5500	6500
7	Emlak Aracılığı	800	100	1200	1500	2000	4250	5000	6000	7000
8	Emlak Aracılığı	500	600	700	830	1000	4500	5000	6000	7200
9	Emlak Aracılığı	500	550	600	650	1000	4250	6000	7500	8000
10	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	1000	3500	5000	6000	7000
11	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	1000	3500	4500	4750	5500
12	Emlak Aracılığı	700	800	900	1000	1500	4500	5500	6000	6500
13	Emlak Aracılığı	600	700	800	900	1000	3500	5000	6500	8250
14	Emlak Aracılığı	600	700	800	900	1250	4250	5500	6500	8500
15	Emlak Aracılığı	600	700	800	900	1250	4000	5250	6250	8250
16	Emlak Aracılığı	900	100	1100	1200	1500	4500	6000	7000	8000
17	Emlak Aracılığı	700	600	800	900	1500	4500	5750	6750	7750
18	Emlak Aracılığı	500	600	800	900	1250	4250	5500	6500	8000
19	Emlak Aracılığı	600	700	800	900	1000	3500	5000	6000	7000
20	Emlak Aracılığı	500	600	700	800	900	3750	4500	5000	5500

Katılımcıların, arazi değerlerinin projeden projeye farklılık sergilemesi ve projelerin ilerleme seviyesine göre arazi değerlerinin çeşitlilik göstermesi sebebiyle, yapı adalarındaki sözleşme imza süreçleri tamamlanarak ruhsat alan ilk projelerin başladığı yıl olan 2014 yılı sonrası için tek bir arazi değeri veremedikleri önceki bölümde açıklanmıştır. Bu nedenle, her ne kadar saha çalışması kapsamında, emlak aracılarında (birinci grup katılımcılar) 2006'dan 2016'ya kadar olan yıllara ilişkin arazi değerlerini bildirmeleri istenmiş olsa da, katılımcıların yanıtlarına dayanılarak hazırlanan tabloda sadece 2014 yılı ve öncesine ilişkin arazi değerleri yer almaktadır (Çizelge 4.1).

Katılımcıların 2006-2014 yıllarına ilişkin aktardığı veriler ışığında hazırlanan çizelgeye kabaca bakıldığında, 2011 yılında arazi değerlerini yaklaşık 3-4 kat oranında arttıran bir sıçrama meydana geldiği göze çarpmaktadır.

Çalışmanın önceki aşamalarında tarihsel süreçte Fikirtepe'ye yönelik hayata geçirilen imar planları incelenirken; İBB tarafından hazırlanan 22.02.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı öncesinde geçerli olan Dumlupınar-Merdivenköy Fikirtepe Mahallesi Islah İmar Planı hükümleri incelendiğinde; bölgede bitişik nizam yapılaşma şartı önerildiği, maksimum yapı yüksekliğinin konut alanlarında 6,50 metre ve küçük sanatlar alanı olarak planlanmış olan oto sanayi bölgesinde 8,50 metre öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli uygulama imar planlarında küçük parsellerin birleşmesini teşvik etmek amacıyla aşamalı inşaat emsali önerilmiş olup, 4001 m² ve üzerindeki parsellere % 100 ilave inşaat alanı hakkı tanınarak inşaat emsali 4,14'e çıkarılmış, ayrıca inşaat yüksekliğinin serbest olduğu plan notlarında belirtilmiştir. İki plan kabaca karşılaştırıldığında, imar hakkında meydana geldiği öngörülen yaklaşık 4 katlık artışın, arazi değerlerine de aynı oranda yansıdığı görülmektedir.

“Fikirtepe’li olan ya da son 10 yıldır kentsel dönüşüm alanının yakın çevresinde ikamet eden kişiler”den 2010 yılına ilişkin olarak elde edilen arazi değerlerinin toplamı 25.200 olup, arazi değerlerinin ortalaması alındığında 1260 TL/m² sonucuna ulaşılmaktadır. 1.260 TL/m² bulunan arazi değeri ortalaması, kontrol aralığını¹⁶ tespit etmek amacıyla 0,75 ve 1,25 değerleri ile çarpıldığında; emlak aracılardan elde edilen veriler içerisinde dikkate alınması gerekenlerin, 945 TL/m²-1.575 TL/m² olarak tespit edilen kontrol aralığı içinde yer alan veriler olması gerektiği görülmektedir. Kontrol aralığında yer almayan 2 adet değer ortalama dışında tutularak tekrar hesaplama yapıldığında, 2010 yılına dair arazi değeri ortalaması için 1.238,89 TL/m² sonucuna ulaşılmaktadır.

Benzer işlemler 2011 yılına ilişkin elde edilen veriler için uygulandığında 4.187,50 TL/m² ortalama arazi değerine ulaşılmakta ve ortalama hesaplamasına dahil edilen tüm verilerin 3.140,63 TL/m²-5.234,38 TL/m² kontrol aralığı içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler sonucunda elde edilen 2011

¹⁶ Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında en düşük ve en yüksek taşınmaz değerleri arasındaki sapma çok büyük olduğu için kontrol aralığı 0,75 ve 1,25 değerleri kullanılarak belirlenmiştir.

yılına ilişkin arazi değeri ortalamasının 2010 yılına ilişkin ortalama arazi değerinin 3,38 katı olduğu görülmektedir.

Görüşme gerçekleştirilen emlak aracılardan 2010 yılında Bülbül Sokak'ta yer alan 174 m² arsanın, üzerinde yer alan toplam piyasa değeri 55.000 TL olan yasa dışı inşa edilmiş 1 adet daire ve 1 adet dükkan ile birlikte 250.000 TL'ye satıldığı, 174 m² arsa için ödenmiş olan bedelin 195.000 TL olduğu öğrenilmiştir. 174 m² olan arsanın satışı, 1.120,69 TL/m² birim satış değeri ile gerçekleşmiştir. Söz konusu örnek taşınmazın yan sokağında yer alan 110 m² başka bir arsanın ise, aynı yıl içerisinde 130.000 TL'ye satışının gerçekleştiği ve arazi m² birim değerini 1.181,82 TL/m² olduğu katılımcılar tarafından aktarılmıştır. Söz konusu değerler derinlemesine görüşmeler neticesinde ulaşılmış olan 2010 yılı arazi birim satış değeri ile örtüşmektedir

Aynı durum 2011 yılında kentsel dönüşüm alanında gerçekleşmiş olan satışlar için de geçerlidir. Sönmez Sokak'ta yer alan yapıli bir taşınmazın, her bir daire 30.000 TL olmak üzere yapı değeri 180.000 TL olarak belirlendiği ve 197 m² olan arsasının 820.000 TL'na satışının yapıldığı, yani 2011 yılı birim arsa satış değerinin 4.162,436 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Başka bir proje alanında ise; 175 m² arsa üzerinde yer alan ve her bir daire 30.000 TL olmak üzere piyasa değeri 180.000 TL olan 6 daireli yapıli taşınmazın 100.0000 TL'na satıldığı, taşınmazın 175 m² olan arsasının değeri 720.000 TL olduğu için 2011 yılı birim arsa satış değerinin 4.114,29 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Derinlemesine görüşmelerden elde edilen ortalama arazi değerlerinin, bahsi geçen gerçek satışlara ilişkin veriler ile sağlaması yapıldığında; tespit edilen ortalama arazi değerlerinin gerçek satış değerlerine çok yakın olduğunun görüldüğünün altını önemle çizmek gerekmektedir.

Saha araştırması kapsamında, kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracılardan, (birinci grup katılımcılar) son 10 yıl için kentsel dönüşüm alanındaki arazi birim değerlerini doldurmalarının istendiği soruya verilen yanıtların değerlendirilmesi göstermektedir ki; 2011 yılında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanı ve yakın çevresindeki arazi birim değerleri açısından bir kırılma noktası yaşanmıştır.

2011 yılında kentsel dönüşüm alanındaki arazi değerlerinde meydana gelen bu kırılmanın altında yatan sebepler arandığında ise; arazi değerindeki artışın İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli imar planlarının sunduğu imar hakkı artışına paralel gerçekleştiği görülmektedir. Kısacası, 2011 tarihli imar planlarının olanak sağladığı inşaat alanı artışı, kentsel dönüşüm alanındaki arazi değerlerine direkt olarak yansımıştır.

4.1.1.2 İkinci sıçrama; sermaye yatırım sürecinde meydana gelen arazi değeri artışı

Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları ile yapılan görüşme (birinci grup katılımcılar) sonuçlarına göre 2014 yılından sonra çalışma alanında arazi değerlerinin farklı proje alanlarında değişim gösterdiği anlaşılmaktadır. Katılımcılar, 2014 yılı sonrasında fiilen başlayan projeler ile henüz başlayamayan projelerin birim değerleri arasında büyük fark olduğunu, dahası sermaye yatırımının her bir aşamasında arazi değerinin farklılaştığını ve proje özelliklerine göre çeşitlendiğini dile getirmişlerdir. Birinci grup katılımcılar; henüz boşaltılmayan ya da yıkımların başlamadığı proje alanlarında 7.000-8.000 TL/m² olan arazi birim değerinin, başlayan projelerde 10.000-11.000 TL/m² ve ilerleyen projeler için ise 12.000-13.000 TL/m²'ye ulaştığını belirtirken, ticaret fonksiyonuna ayrılmış olan alanlarda bu değer 16.000-20.000 TL/m² düzeylerine ulaştığını bildirmiştir.

Çalışmanın bir önceki bölümünde; farklı projelerde arazi değerlerinin farklılık göstermesinin temel nedeninin; sermaye yatırımına kalan sürenin ve araziye yatırılan sermayenin miktarının farklı olması olduğu açıklanmıştır. 2014 yılından sonra meydana gelen bu farklılaşmanın arkasında, çalışmanın daha önceki aşamalarında açıklandığı üzere Bakanlık tarafından gerçekleştirilen uygulama imar planı değişikliği ile onay süreçlerine ilişkin yetkilerin büyükşehir belediyesine aktarılması ve böylece sürecin hızlanarak bölgede inşaatların başlaması yatmaktadır.

Hemen bu değişiklik sonrasında 2014 yılı içerisinde mimari avan projesi ve ruhsatı onaylanan geliştirici şirketler arasında, seçilen örnek proje alanını geliştiren şirketin de bulunduğu öncü geliştiriciler yer almaktadır. İnşaat ruhsatına kavuşan projelerin kazmayı vurması ile meydana gelen değişikliklerden ilki, birim arazi değerinin yerini birim inşaat

alanı değerine bırakmasıdır. 2014 yılından sonra bölgede alım ve satımı yapılan arsa paylarının inşaat alanı karşılığının ne olduğu yani proje sonucunda kaç m²'lik bir taşınmaza karşılık geleceği önem kazanmıştır. 2014 yılının dönüm noktası teşekkül etmesinin ikinci sebebi ise; kentsel dönüşüm alanında 2014 yılında ruhsat alarak inşai faaliyete başlayan öncü¹⁷ projelerin, yıllarca inşai faaliyete başlamayacak dahi olsalar diğer proje alanlarındaki arsa değerini etkilemeye başlamış olmasıdır. Yasal engellerin kalkması, 2014 yılından sonra kentsel dönüşüm alanının genelinde arazi değerlerini etkilemiş olup, henüz fiilen inşaatın başlamamış olduğu proje alanlarında da arazi değerini arttırmış hatta projelerin büyük bir çoğunluğu kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanamadığı için başlayamamış olmasına rağmen yine de bu proje alanlarında 2014 yılında arazi değeri artmış ve arazi değeri artışı 2015 ile 2016 yıllarında da devam etmiştir. Kentsel dönüşüm alanı içinde belli proje alanlarında gerçekleştirilmiş olan sermaye yatırımı çevresinde de arazi değerini etkilemiş olup kentsel dönüşüm alanının tamamında arazi değeri artışını beraberinde getirmiştir. 2014 yılına ilişkin 3. önemli vurgu ise; bu tarihten itibaren sermaye yatırımının geldiği aşamaya paralel olarak arazi değerinin farklı proje alanları için farklılaşmaya başlamış olmasıdır.

Fikirtepe'de kentsel dönüşüm süreci ile arazi değeri artışı arasındaki ilişkinin açıklanması açısından, 2014 yılında arazi değerinin tespit edilmesi ve sermaye yatırımının farklı aşamalarının arazi değerini nasıl şekillendirdiğinin ortaya konması büyük önem taşımaktadır. Sermaye yatırım sürecinde arazi değerlerinin ne şekilde arttığı ve farklı projeler için nasıl farklılık gösterdiğinin net olarak ortaya konabilmesi, bölgede faaliyet gösteren proje geliştirici şirketleri temsil eden ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler neticesinde mümkün olmuştur.

2014 yılına ilişkin verilerin ortalaması alındığında 7.335 TL/m² değerine ulaşılmaktadır. Bu değerin 0,75 ve 1,25 ile çarpılması sonucu kontrol aralığının 5.501,25 TL/m² ile 9.168,75 TL/m² aralığı olduğu görülmüş olup, bu aralıkta yer alan verilerin ortalaması alındığında ise ortalama arazi değerinin 7.538,89 TL/m² olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.1).

¹⁷ Kentsel dönüşüm alanında 2014 yılında yasal engellerin ortadan kalkmasıyla inşaat ruhsatına kavuşarak hızlı bir ilerleme kaydeden ve bugün tamamlanma aşamasına ulaşan projeler öncü projeler olarak adlandırılmıştır.

Bölgede elde edilen veriler kapsamında, 2014 yılında; Ünalın Mahallesi'nde 2 katlı bir ev almak için Fikirtepe'den ayrılan bir kişinin 87 m² arsasını 8.000 TL/m² birim arazi satış değeri ile 700.000 TL'na sattığı, 184 m² başka bir arsanın 7.600 TL/m² birim arazi satış değeri ile 1.400.000 TL'na satıldığı, bir proje alanında 20 m² arsa payının ise 8.000 TL/m² birim arazi satış değeri ile 160.000 TL'na satıldığı öğrenilmiştir. Derinlemesine görüşmelerden elde edilmiş olan 2014 yılına ilişkin birim arazi satış değeri, 2014 yılında kentsel dönüşüm alanında gerçekleşmiş olan satışların birim arazi satış değerleri aralığında yer almaktadır.

Dönüşüm projesi uygulama alanında yaşanan sürece hakim ve bir kısmı sürecin başından beri Fikirtepe'de görev yapan; üst düzey yöneticiler, teknik personel veya satış temsilcilerinin oluşturduğu ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anket çalışması kapsamında; katılımcılardan, projelerin seyri ve arazi değeri artışının ne şekilde gerçekleştiğinin ortaya konmasına yönelik bir çizelgeyi doldurmaları istenmiştir. Geliştiricilerin yaşadığı yasal zorluklar ve maddi sıkıntılar sebebiyle inşaat faaliyetlerinin hiç başlamadığı veya durduğu yapı adaları değerlendirme kapsamına alınmamış olup, çizelgede sağlıklı verilerin elde edilebildiği proje alanlarına ilişkin arazi değerlerine yer verilmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Anket verilere göre 2011-2016 yılları arasında arazi birim değerleri (TL/m²)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.500	6.500	7.500	12.000	17.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	6.750	7.250	8.750	13.250	18.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.500	6.500	7.500	12.000	17.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	6.500	7.500	8.500	13.000	18.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.500	6.500	7.500	12.000	14.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.500	6.500	7.500	9.000	14.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.000	6.000	7.000	8.000	14.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.500	6.500	7.500	10.000	12.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.000	6.000	7.000	8.500	12.000
Arazi Değeri (TL/m ²)	4.500	5.000	6.000	7.000	8.500	12.000

Katılımcılar tamamlanmak üzere olan projelerde herhangi bir gayrimenkul alım satım işlemi gerçekleşmediğini belirtmişlerdir. Çünkü sona yaklaşmış olan proje etaplarında

hak sahipleri arsa payını satmak yerine KKİS'ye göre sahibi olacağı taşınmazı elde etmek için beklemeyi tercih etmektedir. Birçok proje alanında ise taşınmazdan doğan hakkın satışı KKİS ile yasaklanmıştır.

Dönüşüm projesi uygulama alanında faaliyet gösteren proje geliştiriciler (ikinci grup katılımcılar) ile yapılan görüşmelerden elde edilen 2014 yılı arazi değerlerinin ortalaması alındığında; 7.575 TL/m² değerine ulaşılmış olup, tüm verilerin 7.575 TL/m² değerinin 0,75 ve 1,25 ile çarpılması sonucunda belirlenen kontrol aralığı içinde yer aldığı görülmüştür. İkinci grup katılımcılar olan proje geliştiricilerden edinilen veriler ile birinci grup katılımcılar olan emlak aracılarının arazi değerlerine ilişkin vermiş olduğu bilgiler, hemen hemen aynı arazi değeri ortalamasını vermiş olduğu için; her bir katılımcı grubu ile yapılan görüşmenin diğerinin sağlamasını yapmış olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Ancak ikinci grup katılımcıların temsil ettiği proje geliştiriciler ile yapılan görüşmelerin temel amacı sermaye yatırımı süreci boyunca arazi değerinin nasıl ve ne kadar arttığını ortaya koymak, arsaya yatırılan sermayenin arazi değeri üzerindeki etkisini açıklamaktır.

Bölgede görüşme gerçekleştirilen katılımcıların verdiği bilgiler ışığında birçok proje alanına ilişkin arazi değerlerine ulaşılmıştır. Ancak elde edilen arazi değerlerinin sermaye yatırımı ile ilişkisinin tespit edilebilmesi için, arazinin piyasa koşullarına bağlı olarak zaman içinde kazanacağı değer, sermaye yatırımı sebebiyle kazanacak olduğu değerden ayrıştırılmalıdır. Kentsel dönüşüm alanı içinde yer alan projeler yakından incelendiğinde; kimi projelerin kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanması için senelerce beklediği ve kimi projelerin ise sözleşmelerin imzalanması, arazinin boşatılarak yıkımların yapılması, inşaat ruhsatının onaylanması aşamalarını hızlıca kat etmesine rağmen senelerce fiilen inşaatla başlamadığı görülmüştür. Bazı proje alanlarındaki geliştiriciler ise kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmış ve inşaat ruhsatı onaylanmış olmasına karşın inşaatla başlamamış ve yasal haklarını başka bir geliştirici şirkete devretmek için beklemişlerdir. Arazi değeri piyasa koşullarına bağlı olarak yıllar içinde değişeceği için; sermaye yatırımı ile arazi değeri arasındaki ilişkinin sağlıklı olarak değerlendirilebilmesi ancak farklı sermaye yatırım süreçlerini aynı yıl içinde tamamlamış projelerin alanlarına ilişkin birim arazi değerlerinin incelenmesi ile mümkün olacaktır.

Belirtilen sebeple sermaye yatırımı ile arazi değeri arasında ilişki araştırırken; 2014 yılında mimari proje ve inşaat ruhsatı onay süreçlerinin İBB'ye aktarılmasıyla aynı yıl içinde inşai sürecin başlamasının önündeki tüm sermaye yatırım aşamalarını tamamlayarak kazmayı vuran öncü projelerin arazi değeri artışları ele alınacaktır. Bu şekilde hem farklı sermaye yatırım süreçlerini yakın zamanlı olarak yaşamış olan proje alanlarındaki arazi değerleri değişimi karşılaştırılabilecek, hem piyasa koşullarına bağlı olarak arazi değerinde meydana gelecek artış göz ardı edilebilecek, hem de yatırım yapılmayan proje alanlarında çevredeki sermaye yatırımdan kaynaklı olarak görülen arazi değeri artışı değerlendirme dışında tutulabilecektir.

Öncü inşaat şirketleri; inşaatın başlaması öncesinde sermaye yatırımının önünde engel teşkil eden tüm süreci 2014 yılına dek tamamlayan, inşaat ruhsatını da 2014 yılı içerisinde alarak akabinde inşai sürece başlayan geliştiricilerdir. Veriler incelendiğinde; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin başlamasından itibaren mimari proje ve inşaat ruhsatı onayına kadar sermaye yatırımının önündeki engellerin kaldırıldığı her bir aşamada arazi değerinin arttığı görülmektedir (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Öncü projelerin farklı sermaye yatırım aşamalarında arazi değeri (TL/m²)

Faaliyet Alanı	İlk KKİŞ İmzası (TL/m ²)	KKİŞ İmzalarının Tamamlanması (TL/m ²)	Alanın Tamamen Boşatılması (TL/m ²)	Yıkımların Tamamlanması (TL/m ²)	Avan Proje Onayı (TL/m ²)	Ruhsat Onayı ve İnşaatın Fiilen Başlaması (TL/m ²)
Gayrimenkul Geliştirme	4500	5000	5500	6000	7000	7500
Gayrimenkul Geliştirme	5750	6250	6750	7250	7750	8250
Gayrimenkul Geliştirme	4500	5000	5500	6000	7000	7500
Gayrimenkul Geliştirme	5500	5500	6500	7000	8000	8500
Gayrimenkul Geliştirme	4500	6000	5500	6000	7000	9000

Belirtilen aşamalar her zaman birbirini izleyen sıralı süreçler olmamaktadır. Bazı proje alanlarında sözleşmelerin imzalanması tamamlanmadan alan boşaltılmaya başlayabilmekte ya da alan tamamen boşatılamadığı halde yıkım sürecine başlanabilmektedir.

Her ne kadar çizelgede yer verilen aşamalar her zaman birbirini izleyen sıralı basamaklar olmasa da; sürecin tamamına bakıldığında arazi değerinin sürekli artmakta olduğu görülmektedir. 2014 yılında inşaat ruhsatını alır almaz inşaatla başlamış geliştiricilerin projeleri olan bu proje alanlarında; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanmasından fiilen inşaatın başlaması ile biten sürede arazi değerlerinin arttığı görülmektedir. Her bir proje alanı için değer artışlarının ortalaması alındığında değer artış oranı tespit edilebilmektedir. Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren proje geliştiriciler (ikinci grup katılımcılar) ile yapılan derinlemesine görüşmelerde sermaye yatırım süreci ile arazi değeri arasındaki ilişkiye dair elde edilen veriler; sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldıran her bir aşamada arazi değerinin artma eğilimi gösterdiğini, ruhsat onay sürecinin tamamlanması ve sermaye yatırımının fiilen başlaması ile ise öncü projelerin arazi değerlerinde ortalama % 47 oranında bir sıçrama görüldüğünü yani fiilen başlayan projenin değerinin, başlamayan projelerin değerlerinin 1,47 katına çıktığını ortaya koymaktadır (Çizelge 4.3).

Yatırım sürecinin farklı aşamalarında bulunan bazı geliştirici şirketlerden elde edilen 2016 yılına ait arazi değerleri incelendiğinde; inşai sürecin son 1 yıl içinde başlamış olduğu proje alanlarında, konut kullanımı için arazi değerinin sermaye yatırımı ile beraber 14.000 TL/m²'ye ulaştığı görülmektedir (Çizelge 4.4). Ticari fonksiyona sahip proje alanlarında taşınmazın birim değerinin daha yüksek meblağlara ulaştığı, tek ticari kullanımı temsil eden ve inşaat ruhsatını 6 ay önce almış projede arazi değerinin 20.000 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Ancak bu aşamaya ulaşmış ve kat irtifakı tesis edilmiş proje alanlarında arsa payı satılmasının mümkün olmadığına tekrar altını çizmek gerekmektedir. İnşai süreci başlatan ancak henüz hafriyat aşamasında olan geliştiricilerin proje alanlarında ise bu değer 12.000 TL/m² olduğu görülmektedir. Arazi değerlerine dikkatli bakıldığında arazi değerinin 12.000 TL/m² olduğu projelerin inşaat ruhsatlarına farklı yıllarda ulaşmış oldukları görülmektedir. İnşaat ruhsatına 1 yıl erken kavuşan ancak bu süre zarfında hafriyata başlayamamış olan geliştiricilerin proje alanları ile 1 yıl sonra ruhsat alarak akabinde kazmayı vuran geliştiricilerin proje alanlarında arazi değerinin aynı olduğu göze çarpmaktadır. Bu karşılaştırma; arazi değerini 12.000 TL/m²'ye taşıyan unsurun inşaatın fiilen başlaması olduğunu göstermektedir. Çünkü söz konusu projelerin inşaat ruhsatlarını edinme tarihleri farklı olsa da, proje alanlarındaki sermaye yatırımı

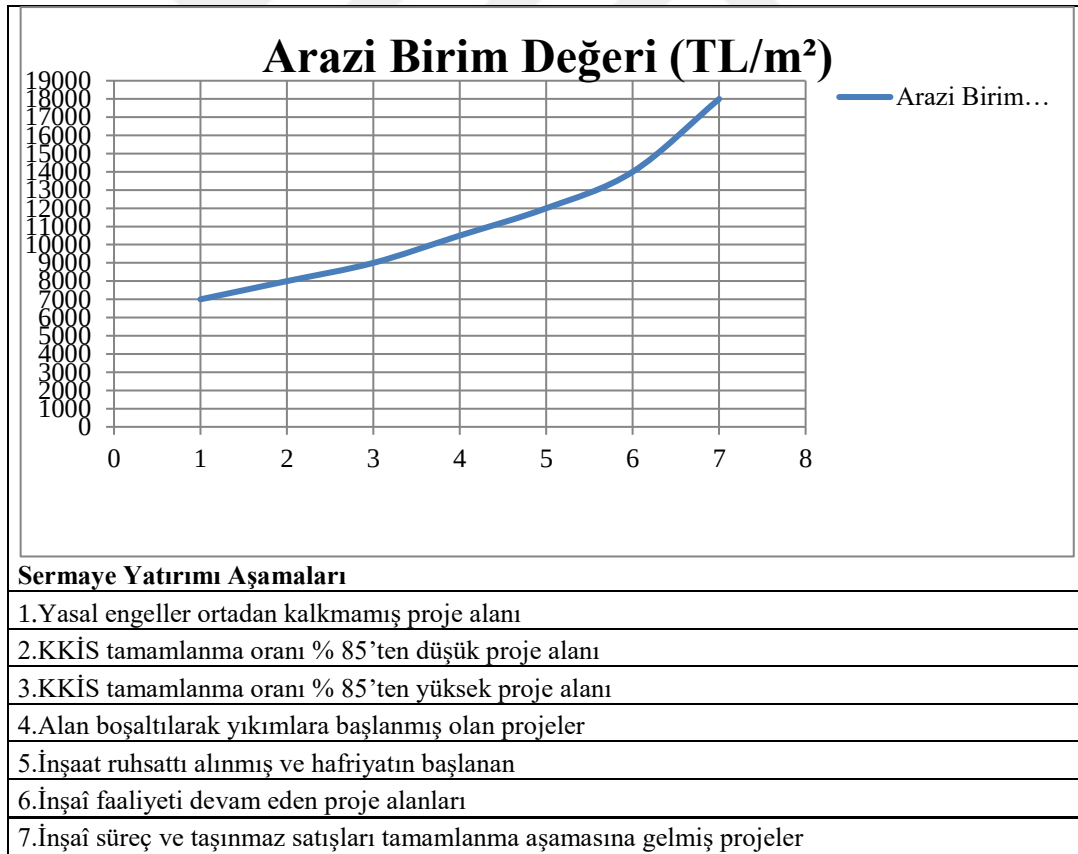
eşzamanlı başlamıştır. Henüz inşaatla başlayamamış olup inşaat sözleşmelerinin imzalanma oranı % 98'e ulaşmış olan proje alanında ise arazi değeri henüz 8.000 TL/m² olarak kendini göstermektedir. Bu farklılaşma; öncü projelerin arazi değerlerinin incelenmesi sonucunda, inşaat sürecinin başlaması ile arazi değerinde 1,47 katlık değer artışı meydana geldiğini doğrulamaktadır (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Sermaye yatırımının farklı aşamalarında arazi değerleri (TL/m²)

Faaliyet Alanı	KKİŞ İmza Oranı	Alanın Boşaltarak Yıkımların Yapılması	İnşaat Ruhsatı Onayı	Hafriyat Aşamasında	İnşaat Devam Ediyor	Bugün Birim Arazi Değeri TL/m ²
Gayrimenkul Geliştirme			09.03.2016		X	20.000
Gayrimenkul Geliştirme			23.01.2015		X	14.000
Gayrimenkul Geliştirme			01.08.2016	X		12.000
Gayrimenkul Geliştirme			06.08.2015	X		12.000
Gayrimenkul Geliştirme				X		12.000
Gayrimenkul Geliştirme		X				10.500
Gayrimenkul Geliştirme		X				10.500
Gayrimenkul Geliştirme	% 98					9.000
Gayrimenkul Geliştirme	% 99	X				9.000
Gayrimenkul Geliştirme				X		8.000
Gayrimenkul Geliştirme	% 75					8.000
Gayrimenkul Geliştirme	% 85					8.000

Arazi değeri 10.500 TL/m² olan proje alanlarından bir tanesinde, birçok yasal engelle karşılaşmış olmasına rağmen sona ulaşıldığı ve son sözleşmelerin imzalanmasıyla inşaat aşamasına geçileceği öğrenilmiştir. Katılımcılar arazi değeri 10.500 TL/m² olan diğer geliştirici şirketin inşaatla başlaması için hiçbir engel kalmamasına rağmen şirketin isteksiz olduğunu ve süreci yavaşlattığını belirtmişlerdir. Birbirinden farklı süreçler geçiren bu iki örnekten, henüz proje alanında kazmayı vurmamış olan ancak inşaat sürecinin başlama arifesindeki geliştiricilerin proje alanlarında arazi m² birim değerinin 10.500 TL/m² olduğu anlaşılmaktadır. Başka bir proje alanında ise, hafriyat aşamasına gelinmiş olmasına rağmen arazi değerinin 8000 TL/m² olduğu görülmektedir (Çizelge 4.4). Kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde; bahse konu geliştirici şirketin yaşadığı zorluklar sebebiyle, hak sahiplerinin kat karşılığı inşaat sözleşmelerini feshetmek istedikleri öğrenilmiştir. Bu durumda; hafriyat aşamasının başlamasına rağmen sermaye yatırımına kalan sürenin uzamış olmasının, arazi değerini olumsuz yönde etkileyen unsur olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanma oranı % 98 olan proje alanı ile % 75 olan proje alanı

arasındaki arazi değeri farklılığının arkasında da aynı unsur yatmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanma oranı arttıkça sermaye yatırımına kalan süre kısaltmakta ve böylece arazi değeri artış eğilimi göstermektedir. Kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler kapsamında; bazı proje alanlarında sözleşmelerin imzalanma süreçlerinin senelerce sürdüğü, uzlaşma sağlanamayan yapı adalarında arazi değerinin yerinde saydığı hatta bazı firmaların iflas erteleme kararı almasıyla arazi değerlerinin zaman zaman düştüğü öğrenilmiştir. Diğer bir proje alanında proje alanında inşaat sözleşmelerinin % 85 oranında imzalanmış olmasına rağmen arazi değerinin 8000 TL/m² değerinde kalmasının sebebinin de; söz konusu proje alanındaki çözümsüzlükler ve geliştirici şirketler arasında uzlaşmanın sağlanamamış olması olduğu saha çalışmaları kapsamında elde edilen bilgilerdendir (Çizelge 4.4). Bu verilerden yola çıkılarak, sıralı olan farklı sermaye yatırımı aşamalarında arazi değerinin izlediği artış seyrine ilişkin grafik hazırlanmıştır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Sermaye yatırımının farklı aşamalarında birim arazi değeri artışı (TL/m²)

Emlak aracıları ile gerçekleştirilen görüşmelerde, 2014 yılında mimari avan projelerini onaylattırarak Fikirtepe’de dönüşüm sürecinin öncüleri olan geliştirici şirketlerin proje alanlarındaki arazi değeri değişimi öğrenilmiştir (Çizelge 4.5). Bu değerlerden yola çıkarak, 2016 yılında tamamlanma aşamasına gelmiş olan proje alanlarındaki arazi değerinin 17.000-18.000 TL/m² olduğu sonucuna varılmaktadır. Arazi değeri artışı içinde imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının katkısı aranırken sermaye yatırım sürecinin sonuna yaklaşmış olan bu öncü projelerin alanlarına ilişkin arazi değeri verilerinin kullanılması yerinde olacaktır. Veriler, 2016 yılında sermaye yatırım sürecinin sonuna yaklaşmış olan öncü projelerde arazi birim değer ortalamasının 17.500,00 TL/m² olduğuna işaret etmektedir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Öncü proje alanlarında yıllara göre arazi değerleri (TL/m²)

Yıllar	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Arazi Değeri TL/m ²	17000	12000	7500	6500	5500	4500
Arazi Değeri TL/m ²	18000	13250	8750	7250	6750	4500
Arazi Değeri TL/m ²	17000	12000	7500	6500	5500	4500
Arazi Değeri TL/m ²	18000	13000	8500	7500	6500	4500

Proje alanında uzlaşmanın sağlanması ve belirsizliğin ortadan kaldırılması, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanma oranının artması ve sözleşme imza sürecinin tamamlanması, arazinin boşaltılması, yıkımların gerçekleştirilmesi gibi sermaye yatırımının başlaması için uygun koşulların hazırlandığı yani sermaye yatırıma kalan süreyi kısaltan her bir aşamanın; arazi değerinde artışa sebep olduğunu ikinci grup katılımcılar ile yapılan görüşmeler de doğrulamaktadır. Diğer yandan sermaye yatırımının fiilen başladığı noktada arazinin değerinde toplam 1,47 katlık bir artış meydana getiren bir sıçrama görülmektedir. Sermaye yatırımı süreci boyunca ise; öncü proje alanlarında arazi değeri artışı devam etmektedir.

4.1.1.3 İmar hakkı artışının ve sermaye yatırımının arazi değeri içindeki katkısı

İnşaat ruhsatını 2014 yılında almış olan öncü projeler, 2016 yılına gelindiğinde tamamlanma aşamasına gelmiş olup; bu projeler üzerinde yükselen sermaye yatırımı arsa değerlerini de arttırmıştır. 2014 yılından itibaren inşaat ruhsatını almış ve kat irtifakı

kurulmuş olan bu proje alanlarında; arsa payı satışı sona ermiş ve arsa payı satışının yerini kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan inşaat alanı satışı almıştır. İnşaat sözleşmelerinin imzalanma oranının artması ve belirsizliğin yavaş yavaş yerini uzlaşmaya bırakmaya başlamış olmasından dolayı, hak sahipleri sözleşmeden doğan haklarını çok gerektirecek bir durum olmadıkça satma yoluna gitmemiştir. Kimi proje alanlarında ise sözleşmenin getirdiği bir şart olarak zaten hak devri mümkün olmamaktadır. Henüz birçok proje alanında bu aşamaya gelinmemiş olup, yükselmiş proje sayısı oldukça azdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmasını tamamlayan geliştiriciler ise tevhid işlemi gerçekleştirip inşaat ruhsatını alarak proje alanlarında hafriyat çalışmalarına başlamaktadır. Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları (1.grup katılımcılar) ve proje geliştiriciler (ikinci grup katılımcılar), bölgede 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin arsa birim değerlerinin projeden projeye farklılık gösterdiği ve projenin geldiği sermaye yatırımı aşamasına göre 8.000-12.000 TL/m² aralığında değiştiği bilgisini vermişlerdir. Ancak sermaye yatırımının arsa değeri üzerindeki etkisinin değerlendirilebilmesi için sermaye yatırımının son aşamasına gelmiş olan öncü projelerin arsa değerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Söz konusu değerler piyasa koşullarında gerçekleşen satışlardan elde edilen değerler değil, bölgeyi yakından tanıyan katılımcıların aktardığı inşaat alanı birim değerinin inşaat alanı hakkı oranındaki arsa değeri karşılığıdır.

Projenin farklı aşamalarını temsil eden 2010, 2011 ve 2014 yıllarına ilişkin arazi değerlerinin karşılaştırılabilmesi için, her bir aşamadaki veriler kendilerinden sonraki proje aşamalarına güncellenmiştir¹⁸. İlk olarak 2010 yılı arazi değeri Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yİ-ÜFE) oranı kullanılarak 2011 yılına taşınmış ve imar hakkından kaynaklanan arazi değeri artışı hesaplanmıştır. Ardından imar hakkı artışından kaynaklanan değer artışının bugünkü arazi değeri içindeki katkısını bulmak için; 2011 yılında arazi değerinde meydana getirdiği artış, Yİ-ÜFE değerleri kullanılarak sırasıyla 2014 ve 2016 yıllarına güncellenmiştir (Çizelge 4.6).

¹⁸ Çalışma kapsamında arazi değerlerinin güncellenmesi işlemi ilgili yıllara ilişkin Yİ-ÜFE oranlarının kullanılmasıyla gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 4.6 Arazi değerini oluşturan bileşenlerin analizi

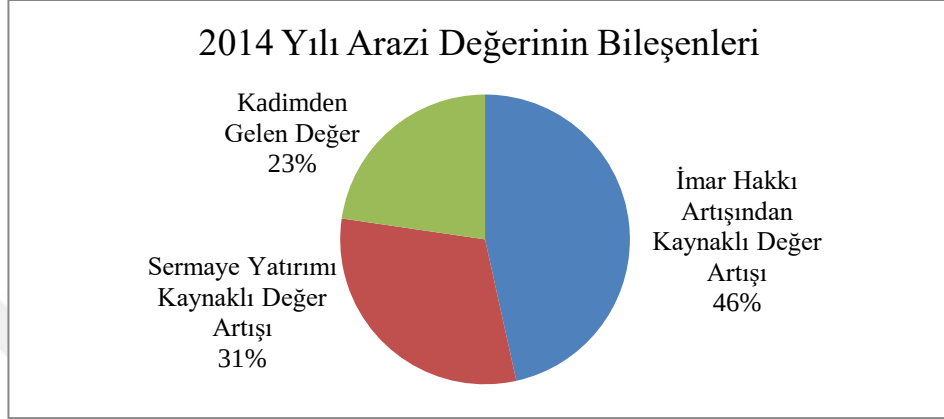
NO	YIL	BİRİM DEĞER	2011		2014		2016		DEĞER ARTIŞININ KAYNAĞI
1	2010	1238,89	1.372,73			1.718,84			
	Yİ-ÜFE 2010	166,52							
2	2011	4187,50		1.372,73		5.243,28			
	Yİ-ÜFE 2011	184,51		2.814,77					
3	2014	7575,00			5.243,28	3.524,45			
	Yİ-ÜFE 2014	231,03				2.331,72			
4	2016	17500,00					5.698,10	3830,16	
	Yİ-ÜFE 2016	251,07							
							8.232,07	3.830,16	İHAK
								2.533,97	SYBK
								9.267,93	SYDEK
								11.801,90	SYK
								1.867,93	Kadim Değer

2014 yılına ilişkin arazi değeri, sermaye yatırımının başlamasıyla meydana gelen değer artışını bünyesinde barındırdığından; bu değerden 2014 yılına taşınan 2010 yılı arazi değeri ve yine 2014 yılına taşınan imar hakkı artışından kaynaklı değer artış miktarının çıkarılmasıyla, sermaye yatırımının başlamasından kaynaklanan değer artışı tespit edilmiştir. Bu değerlerin tamamının Yİ-ÜFE oranıyla 2016 yılındaki karşılığının bulunmasıyla ise; imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının arazi değeri artışı içindeki katkısı ortaya konmaya çalışılmıştır.

2010 yılında 1.238,89 TL/m² olan arazi değeri 2011 yılına taşınınca 1.372,73 TL/m² değerine ulaşılmıştır. Bu değer 2011 yılında imar planlarıyla arazi değerinin ulaşmış olduğu 4.187,50 TL/m² değerinden çıkarılınca ulaşılan 2.814,77 TL/m², 2011 arazi değeri içinde imar planından kaynaklı değer artışının katkısını ifade etmektedir.

Sermaye yatırımının başlamasından kaynaklı değer artışını bünyesinde bulunduran 2014 yılı arazi birim değerinden, 2011 yılına ilişkin arazi değerinin Yİ-ÜFE oranlarıyla 2014 yılına güncellenmesi sonucu bulunan ve imar hakkı artışından kaynaklı meydana gelen artışı da içeren 5.243,28 TL/m² değeri çıkarıldığında elde edilen 2.331,72 TL/m², sermaye yatırımının fiilen başlaması sonucu meydana gelen artış miktarını ifade etmektedir.

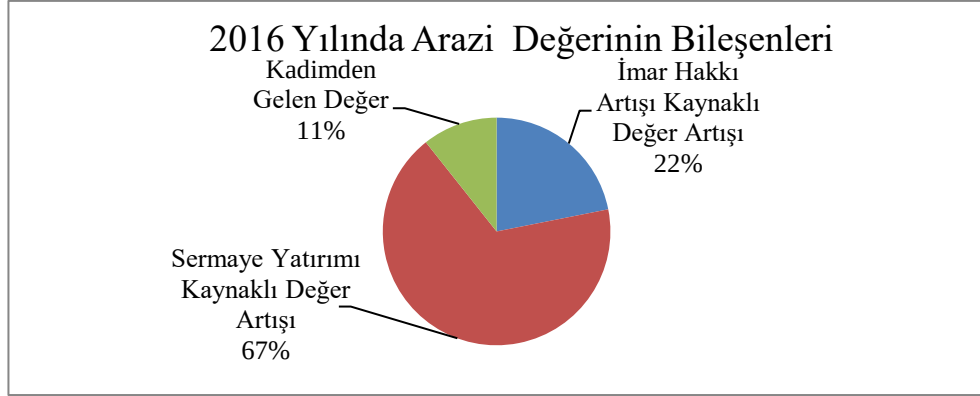
İmar hakkı artışından kaynaklanan değer artışının 2014 yılı birim arazi değeri içindeki katkısı ile sermaye yatırımının fiilen başlamasından kaynaklanan değer artışının 2014 yılı birim arazi değeri içindeki katkısı görülmektedir (Şekil 4.2). Şekle göre 2014 yılı birim arazi değeri içinde imar hakkı artışından kaynaklı değer artışının % 46'lık payı var iken, sermaye yatırımından kaynaklı değer artışının % 31'lik payı bulunmaktadır.



Şekil 4.2 Kentsel dönüşüm alanında 2014 yılı arazi değerinin bileşenleri

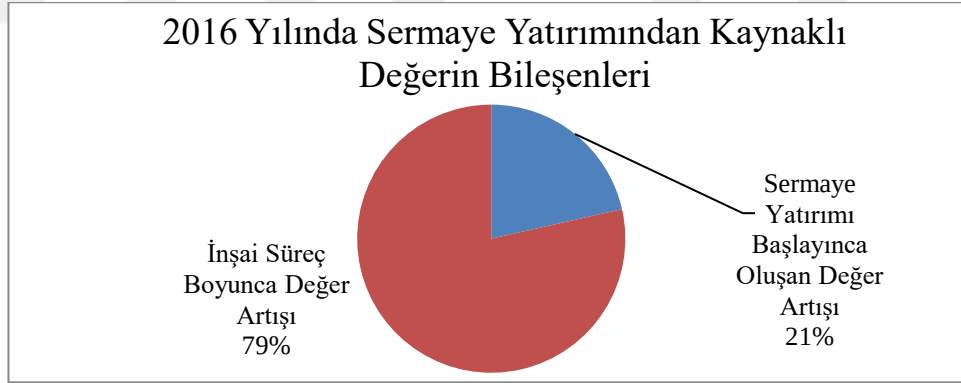
Aynı işlem 2016 yılı için gerçekleştirilerek, imar hakkı artışından kaynaklanan değer artışı ile sermaye yatırımının fiilen başlamasından kaynaklanan değer artışı değerleri Yİ-ÜFE oranları kullanılarak 2016 yılına taşındığında; inşai sürecin başlamasından tamamlanmasına kadar geçen sürede meydana gelen değer artışı tespit edilmiştir. Bu amaçla 17.500 TL/m² olduğu daha önce tespit edilmiş olan 2016 yılı ortalama arazi değerinden; güncellenmiş olan söz konusu unsurlar çıkarılarak inşai sürecin başlamasından tamamlanmasına kadar geçen sürede meydana gelen değer artışını temsil eden 9.329,93 TL/m² değeri tespit edilmiştir. Bu değer sermaye yatırımının fiilen başlamasından kaynaklanan ve 2016 yılına güncellenen 2.533,97 TL/m² değeri ile toplanması sonucunda ise; sermaye yatırımının 2016 yılı içindeki katkısı tespit edilmiştir.

2016 yılı birim arazi değeri içinde imar hakkı artışından kaynaklanan değer artışının payı ile sermaye yatırımından kaynaklanan toplam değer artışının payı görülmektedir (Şekil 4.3). 2016 yılındaki arazi değerinin % 22'sini imar hakkı artışından kaynaklanan değer oluştururken, değer % 67'sinin sermaye yatırım süreci boyunca meydana geldiği görülmektedir.



Şekil 4.3 Kentsel dönüşüm alanında 2016 yılındaki arazi değerinin bileşenleri

Sermaye yatırımdan kaynaklanan toplam değer artışı içinde; inşai sürecin fiilen başladığı aşamada meydana gelen artış ile inşai süreç boyunca meydana gelen artışların birim arazi değeri içindeki payları görülmektedir (Şekil 4.4). 2016 yılı arazi birim değeri içinde sermaye yatırımdan kaynaklı olarak meydana gelmiş olan değer artışının; % 21’lik kısmının sermaye yatırımının başlaması ile ortaya çıktığı, % 79’luk geriye kalan kısmının ise sermaye yatırım süreci boyunca olduğu görülmektedir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Sermaye yatırımdan kaynaklı meydana gelen değer bileşenleri

2014 yılından sonra sözleşme karşılığı elde edilecek olan inşaat alanı miktarı üzerinden satışlar yapılmasına rağmen bu değerlendirme sadece arazi değerine göre gerçekleştirilmiştir. Daha da önemlisi sermaye yatırımının değer içindeki % 67 oranındaki söz konusu katkısının bel kemiğini oluşturan unsurun, zaten imar hakkı olması yani sermaye yatırımının katkısı içinde de imar hakkı artışının rolünün aranmasının gerekmesi sebebiyle; arsa değeri artışı yerine toplam yapıli taşınmaz değerinin

oluşumunun incelenmesi ve bu değer içinde imar hakkı artışı ile sermaye yatırımının rolünün ne olduğunun tartışılması önem taşımaktadır. Aslında imar hakkı artışının; arazi üzerinde hem doğrudan, hem de inşaat alanı miktarının belirlediği yapı değeri içinde saklı dolaylı bir etkisi bulunması muhtemeldir. Ancak arsa değeri üzerinde yapılan bir değerlendirme, imar hakkı artışının toplam değer oluşumu içindeki bu çift etkisini göz ardı etmektedir.

İncelenen kentsel dönüşüm projesi uygulama alanının sınırları içerisinde yer alan ve tamamlanma aşamasına gelmiş olan öncü projeler içerisinde seçilecek bir örnek proje alanında yapıli taşınmazın toplam değerinin hesaplanmasına dayanan bir değerlendirme, kentsel dönüşüm alanının genelinde ortalama arazi değerlerinden yola çıkılarak yapılmış olan değerlemeden daha makul sonuçlar verecektir.

4.1.2 Rantın oluşum mekanizması ve bileşenleri

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında meydana gelen arazi değeri artışının yapısını ve bu değer artışı içinde imar planlarından kaynaklı imar hakkı artışının ve sermaye yatırım sürecinin katkısı açıklanmış olsa da; toplam yapıli taşınmaz değerindeki artış söz konusu olduğunda, imar hakkı ve sermaye yatırım sürecinin meydana gelen toplam değer içindeki payının ayrıştırılması karmaşılaşmaktadır. Bu karmaşıklığın sebeplerinin başında imar hakkı artışının toplam değer içinde çift etki yaratması gelmektedir. Diğer yandan sermaye yatırım sürecinin başlamasının ardından projeye duyulan güven, kazanç beklentisi sonucu meydana gelen ve en önemlisi de bölgeye yapılan yatırımdan kaynaklanan gelişme değeri gibi rant yaratan başka faktörler taşınmaz değeri üzerinde belirleyici rol oynamaya başlamaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen taşınmaz rantını yaratan arazi değerindeki artış olduğundan dolayı, taşınmaz rantının oluşumunun da arazi değeri artışı gibi aşamalı olarak gerçekleştiğini belirtmek yanlış olmayacaktır. Bu sebeple dönüşüm süreci, arazi değeri üzerinde etkili olan referans noktalarından yola çıkılarak dönemlere ayrılacak olup; imar hakkı artışı öncesi, imar hakkı artışı sonrası, sermaye yatırımının başladığı

nokta ve tamamlanma aşamasına gelmiş taşınmaz için ayrı ayrı hesaplamalar yapılarak, rantın meydana geliş mekanizması aşama aşama irdelenecektir.

Bu sürecin anlaşılabilmesi için her şeyden önce toplam taşınmaz değerini ve toplam taşınmaz değerinde meydana gelen artışı net bir şekilde ortaya koymak gerekmektedir. Daha önce de belirtildiği gibi arazi değerlerinin artış seyrinde 2011 yılında bir kırılma meydana geldiği ve 2014 yılından sonra da inşai sürecin başlamasıyla sermaye yatırımı faktörü devreye girerek arazi değeri üzerinde ikinci bir etki yarattığı için, ayrıca onaylanan farklı imar planları sebebiyle toplam taşınmaz değeri üzerinde belirleyici olan imar hakkı zaman içinde farklılık gösterdiği için; 2010, 2011, 2014 ve 2016 yıllarına ilişkin olarak tek tek toplam değer hesaplanması yani değer oluşumunun aşamalı olarak incelenmesi gerekmektedir. Aşamalı olarak değer oluşumunun incelenmesi; seçilmiş bir örnek proje alanı üzerinde hesabın yapılacağı yılda bölgenin koşullarının gerektirdiği en doğru yöntemin kullanılması ile mümkün olabilecektir.

Öncelikle seçilen proje alanına ilişkin teknik detaylar incelenecek, ardından adı geçen yıllarda dönüşüm sürecinin geldiği aşamaya göre hesaplama yöntemi belirlenecek ve ilgili yıllara ilişkin arazi değerlerinden yola çıkılarak seçilen örnek proje alanında toplam taşınmaz değerleri hesaplanacaktır. Bu amaçla öncü projeler arasında yer alan bir gayrimenkul geliştirme projesinin alanı örnek inceleme alanı olarak seçilmiştir. Çalışma kapsamında seçilen inceleme alanı; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanı sınırları içinde yapı inşaat ruhsatına kavuşan ilk projelerden olan bir gayrimenkul geliştirme projesi olarak görülmektedir.

4.1.2.1 İnşaat alanı paylaşımı

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde seçilen örnek proje alanı; 2293 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16 parseller, 2294 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 parseller, 2295 ada 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 parseller, 2296 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller ile 2297 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerin tevhid edilerek birleştirilmesi sonucunda oluşturulan 3400 ada 2 ve 3 nolu parsellerde hayata geçirilen konut projesidir.

Söz konusu ada, toplam alanı yaklaşık 11.503,48 m² olan parsellerin ve ada içi yolların birleştirilmesi sonucunda meydana gelmiştir. Projenin hayata geçirileceği yapı adasının meydana getirilmesinin ardından, donate alanı dağılımı ve avan projesinin İBB tarafından onaylanması aşamasında; plan hükümleri doğrultusunda parseller ve ada içi kapanan yolların toplam brüt alanının % 25'i kadar donatı alanı ayrılmıştır. İnşaat ruhsatı İBB tarafından 20.02.2014 tarihinde onaylanan proje, kentsel dönüşüm alanında ilk ruhsat alan projelerdendir.

Proje alanında yapılan araştırmalar ve tapu kütüklerinde yapılan incelemelerde, örnek parsel malikleri ile geliştiricinin aralarında yaptıkları sözleşme gereği; tapu kütüğüne esas sahip oldukları yüzölçümüne göre hesaplanacak toplam inşaat alanının % 55'i kadar inşaat alanı elde edecekleri öğrenilmiştir.

Tamamı rezidans olarak inşa edilecek proje toplam 6 bloktan oluşacak olup, örnek projeyi teşkil eden 3400 ada 2 ve 3 nolu parsellerin bulunduğu ilk etapta 3 blok yeracaktır. Söz konusu projenin satış ofisinde 2016 yılı mayıs ayında gerçekleştirilen görüşmelerde, satış ofisindeki yetkililerce A parsel olarak nitelenen bölgede projenin ilk etabını oluşturan 3 adet blokun bulunduğu ve saha çalışmasının gerçekleştirildiği söz konusu kısımda; daire satışlarının tamamlanmak üzere olup dairelerin 2016 yılının aralık ayında teslim edileceği öğrenilmiştir.

Proje geliştirici şirket ile yapılan görüşmede, 2 farklı ruhsatla onaylanacak 2 farklı proje alanında yer alacak 6 blokta toplam 1170 adet konutun inşa edileceği ve Temmuz 2016 itibarıyla ilk etabı oluşturan 3 bloktan bir tanesinin satışının tamamlandığı öğrenilmiştir. Örnek çalışma alanı olarak belirlenen ve mimari avan projesi onaylanarak ruhsatlandırılan proje; A, B ve C bloklardan oluşmakta olup, tüm bloklarda 5'er adet bodrum kat bulunmaktadır. Simetrik olan A ile C blokların her biri 5 bodrum kat, zemin kat ve 23 normal kattan meydana gelirken, ikisinin arasında yer alan B Blok 5 bodrum, zemin kat ve 22 normal kattan meydana gelmektedir. Satışı gerçekleştirilmekte olan konutlar ise A, B ve C blokların normal katlarında yer almaktadır.

Örnek proje alanı D-100 karayolu kenarında ve kentsel dönüşüm alanının kuzey-doğu yönünde yer almaktadır.Üst gelir gruplarına yönelik hayata geçirilen proje bünyesinde; kapalı yüzme havuzu, açık yüzme havuzu, fitness center, kafeterya, Türk hamamı, sauna, dinlenme odaları, kapalı otoparklar, teknik servis odaları bulunmaktadır. Proje kapsamında 90 m²'den küçük herbir bağımsız bölüm için 1 araçlık, 90 m²'den büyük daireler için ise 2 araçlık otopark yeri tesis edilecektir.

Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının özel hükümleri altında yer alan 29 nolu plan hükmünde; “Konut, Ticaret ve Ticaret+Konut olarak belirlenen alanlarda; net parsel alanları toplamının % 25’i ile ada içerisinde kalan ve kapanan yol alanları toplamı kadar alan donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu alanlar park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, genel açık otopark olarak kullanılacaktır” denilmektedir.

Örnek projenin hayata geçirildiği 3400 nolu yapı adası, toplamı yaklaşık 11.503,48 m² olan parsellerin ve ada içi yolların birleştirilmesi sonucunda meydana gelmiştir (Şekil 4.5). Tevhid öncesindeki parsellerin alanları toplamına A ve de yapı adasının oluşturulması sonucunda kapanan yolların toplam alanına B denildiğinde; A ile B değerlerinin toplamı terk edilecek donatı alanının hesaplanmasına esas tekil edecek toplam alanı verecektir. Terkedilecek alan Eşitlik (4.1) ile hesaplanacaktır.

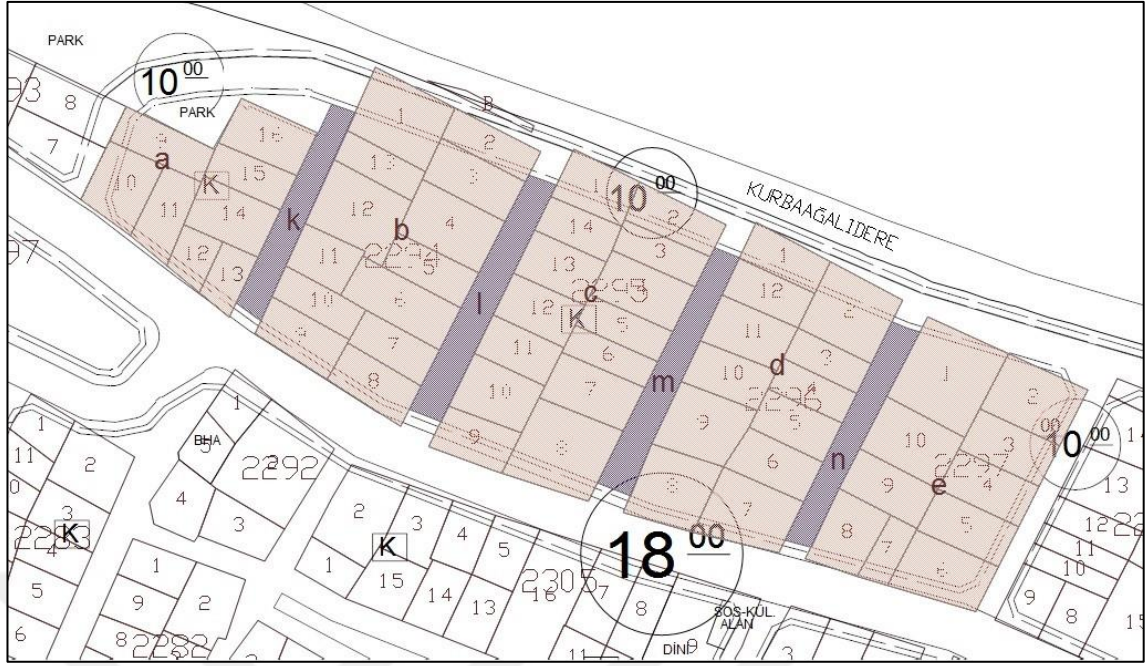
$$A= a+b+c+d+e$$

$$B= k+l+m+n$$

$$\text{Donatı Alanı Terki} = (A+B) \times 0,25 \quad (4.1)$$

A: Tevhid öncesi parsellerin alanı

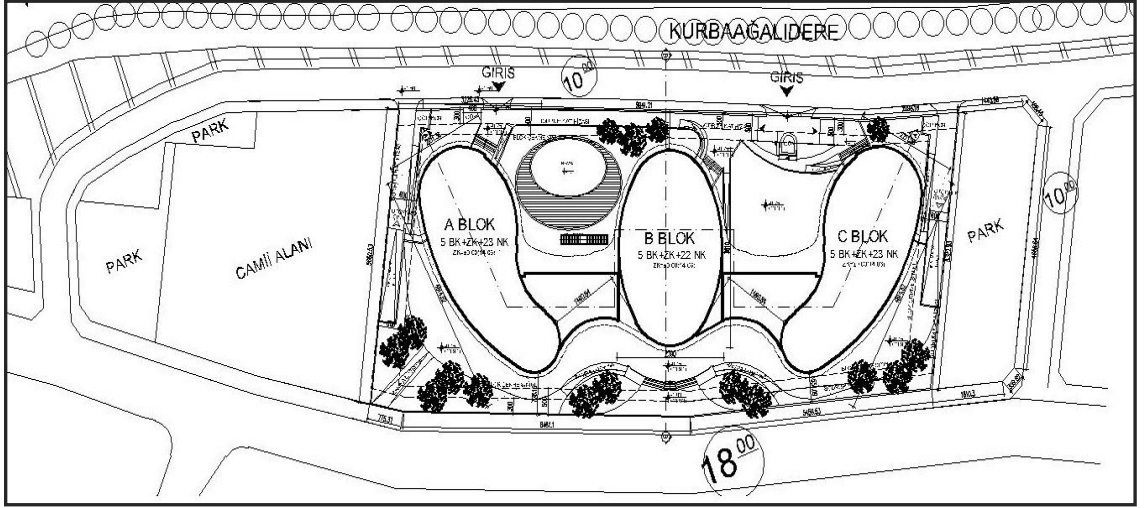
B: Kapanan yolların alanı



Şekil 4.5 Örnek proje alanının kentsel dönüşüm süreci öncesindeki yasal durumu

B değeri ile temsil edilen kapanan yol miktarı olan k, l, m ve n değerleri sırasıyla 307,192 m², 412,015 m², 390,033 m² ve 328,027 m² olarak hesaplanmıştır. Böylece kapanan yolların toplam yüzölçümü yapılan hesaplama sonucunda B=1.437,267 m² olarak tespit edilmiştir. Daha önce belirtildiği gibi A değeri yani tevhid öncesi parsellerin toplamı yaklaşık olarak 11.503,48 m² olduğu için donatı alanının terkine esas teşkil edecek olan toplam alan A ile B değerlerinin toplanması ile bulunan 12.900,267m²'dir. Plan hükümleri gereğince 12.900,267 m² alan için terk edilmesi zorunlu tutulan en az donatı alanı yaklaşık olarak 3.225,067 m² olarak tespit edilmiştir.

Örnek proje alanına ilişkin mimari avan proje üzerinden yapılan ölçümlere göre; parsellerin birleştirilmesi sonucu meydana gelen ve brüt alanı 11.503,48 m² olan yapı adasından, projenin doğu ve batısında olmak üzere toplam 1.525,58 m² park alanı ile 1.909,98 m² cami alanı terkedilmiştir (Şekil 4.6). Örnek proje alanına ilişkin mimari avan proje üzerinden alınan ölçümlerden yola çıkılarak yapılan hesaplama sonucunda, toplam 3.435,56m² donatı alanının terk edilmesinin ardından kalan net parsel alanının 8.067,92 m² olduğu görülmektedir.



Şekil 4.6 Örnek proje alanının mimari projesinde yer alan vaziyet planı

Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının özel hükümlerinde, toplam inşaat alanının hesaplanmasına yönelik olarak; “Emsal, planda Konut, Ticaret ve Ticaret Konut olarak belirlenen alanlarda yapı adası içinde kalan parsel alanının veya tevhide konu parsellerin brüt alanları üzerinden hesaplanacaktır. Yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yollar emsal hesabına dahil değildir” denilmektedir. Bu sebeple örnek projenin inşaat emsali, 3400 ada 2 ve 3 nolu parsellerin brüt alanı üzerinden hesaplanmalıdır. Adı geçen parseller tevhide konu olarak yeni bir yapı adası meydana getirildiği için KAKS=2.00 olarak belirlenmiş olan emsal değeri, % 100 ilave emsal uygulamasıyla iki katına çıkarak KAKS=4.00’e ulaşmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme projesi kapsamında; toplam alanı 1400 m² olan 28 adet ticari birim ile 41 tanesi 3+1, 182 tanesi 2+1 ve 394 tanesi 1+1 olmak üzere 654 adet konut birimi bulunduğu görülmektedir. Eşitlik (4.2)’de görüldüğü üzere örnek projenin toplam inşaat alanı 46.013,92 m² olup, bu değer içinde planın hükümlerinde emsale dahil edilmeyeceği belirtilen alanlar bulunmamaktadır.

$$EDA = BPA \times KAKS \quad (4.2)$$

$$EDA = 11503,48 \times 4$$

$$EDA = 46.013,92 \text{ m}^2$$

EDA: Emsale Dahil İnşaat Alanı

BPA: Tevhide Konu Parsellerin Brüt Alanları

KAKS: Kat Alanı Kat Sayısı

Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının özel hükümleri altında yer alan 26 nolu plan hükmünde şöyle denilmektedir: “Yapılarda otopark alanları, sığınak, yangın merdiveni, asansör boşluğu, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının % 3’ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshim merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmamak kaydıyla açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, emsal hesabına dahil değildir. Bu alanların dışında kalan tüm alanlar emsal hesabına dahildir.”

Hesaplanan toplam inşaat alanı içerisinde plan hükmünde adı geçen alanların bulunmadığı ancak konut ve ticaret birimlerinin yanı sıra yapı inşaat alanının % 3’ünü geçen ortak alanlar ile plan hükmünde belirtilmeyen kimi alanların bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu sebeple, 46.013,92 m² olan toplam KAKS içinde; konut ve ticaret birimleri dışında, yapı inşaat alanının % 3’ünü geçen ortak alan fazlası da bulunmaktadır.

Mimari avan projeden elde edilen verilerde her bir blok için TAKS, KAKS ve toplam yapı inşaat alanları yer almaktadır. Örnek Proje alanında toplam yapı inşaat alanı 85.468,32 m² olmasına karşın emsal hesabına dahil olan alanların toplamı 46.013,92m² olmaktadır. Ayrıca oturma alanı 2.465,09 m² olan projenin TAKS değerinin % 34,49 olduğu belirtilmiştir. Üç bloktaki KAKS alanı toplamı 45.486,37 m² olarak belirtilmiştir ancak 520,63 m² sosyal tesis alanı ile beraber emsale dahil alan olan KAKS alanı 46.007,00 m² olmaktadır (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7 Örnek proeje alanında TAKS, KAKS ve TİA

Blok (m ²)	TAKS(m ²)	KAKS (m ²)	Yapi İnşaat Alanı (m ²)
A Blok	902,43	15.903,39	32.420,97
B Blok	677,88	13.696,79	22.345,03
C Blok	884,78	15.886,18	30.702,32
Toplam	2465,09	45.486,37	85.468,32

Plan hükmü gereğince, yapı inşaat alanının % 3'ünü geçmeyen ortak alanlar emsal hesabına dahil edilmediği için; 8.545,134 m² olan toplam ortak alanın 2.564,05 m²'lik kısmı emsal hesabına dahil edilmemiş, 5.981,085 m²'lik kısmı ise emsal hesabına dahil edilmiştir. Ortak alanların geriye kalan 2.564,05 m²'lik kısmının yanı sıra; otopark katları, sığınak, peyzaj öğeleri, açık yüzme havuzu, güvenlik amaçlı ve tesisat ile teçhizat için ayrılan bölümler emsal hesabına dahil edilmemiştir. Mimari projede; 2.178 m² net sığınak alanı planladığı ve yangın holü, mutfak nişi, çöp odası kullanımlarıyla beraber toplam 2.315,28 m² sığınak alanı bulunduğu, toplam otopark alanının ise 31.872,85 m² olduğu belirtilmiştir.

Toplam kullanılan KAKS değeri olan 46.007,00 m² inşaat alanının içinde; 5.981,08 m² ortak alan fazlası, 1.400 m² ticaret birimleri ile konut kullanımları bulunmaktadır. Konut kullanımları toplamı ise 38.625,92 m² inşaat alanı kaplamaktadır. Toplam 38.625,92 m² konut alanı kullanımının yanı sıra zemin katlarda planlanan 1.400 m² ticari birimler; satılabilir ve kiralanabilir alan toplamını 40.025,92 m²'ye çıkarmaktadır (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Örnek proje alanında konutalanı ve satılabilir-kiralanabilir alanlar (m²)

TİA (m ²)	KAKS (m ²)	Konut (m ²)	Satılabilir Kiralanabilir Alan (m ²)
85.468,32	46.007	38.625,92	40.025,92

Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde incelemesi yapılan tapu kütük bilgilerine göre, hak sahiplerinin projenin gerçekleşmesinin ardından imzalamış oldukları KKİS'ye göre elde edecekleri brüt inşaat alanları tespit edilmiştir (Çizelge 4.9). Parsellerin, bir kısmında tek bir malik yer alırken büyük bir kısmını birden çok hissedarın olduğu parseller oluşturmaktadır. İmzalanan kat karlığı inşaat yapım sözleşmesi gereğince, hak sahipleri kendi arsa yüzölçümlerine karşılık gelen inşaat alanının % 55'ini elde edecekleri için; hak

sahibinin proje sonunda alacağı brüt inşaat alanı, tapuda yazan arsa yüzölçümünün KASK değeri ile çarpılması sonucu bulunan inşaat alanının % 55'i olacaktır. Bu sözleşmeye göre; 100 m² arsa tapusu olan bir hak sahibi, 220 m² brüt inşaat alanı elde edecektir. Sözleşmeden yola çıkılarak her bir parselin süreç sonunda elde edeceği brüt inşaat alanı tespit edilmiştir. Hak sahiplerine aktarılacak olan 25.293,40 m² toplam inşaat alanını konut kullanımı oluşturacaktır (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9 Hak sahiplerinin KKİS karşılığında elde edecekleri inşaat alanı (m²)

Ada No	Parsel No	Arsa Alanı (m ²)	Sözleşme Karşılığı Alınacak Alan (m ²)	Ada No	Parsel No	Arsa Alanı (m ²)	Sözleşme Karşılığı Alınacak Alan (m ²)
2293	9	182	400,40	2295	9	174	382,80
2293	10	215	473,00	2295	10	216	475,20
2293	11	180	396,00	2295	11	167	367,40
2293	12	105	231,00	2295	12	183	402,60
2293	13	116	255,20	2295	13	188	413,60
2293	14	210	462,00	2295	14	149	327,80
2293	15	156	343,20	2296	1	157	345,40
2293	16	205	451,00	2296	2	295	649,00
2294	1	310	682,00	2296	3	136	299,20
2294	2	160	352,00	2296	4	137	301,40
2294	3	211	464,20	2296	5	177	389,40
2294	4	267	587,40	2296	6	192	422,40
2294	5	172	378,40	2296	7	279	613,80
2294	6	259	569,80	2296	8	269	591,80
2294	7	164	360,80	2296	9	263	578,60
2294	8	187	411,40	2296	10	182	400,40
2294	9	187	411,40	2296	11	202	444,40
2294	10	154	338,80	2296	12	164	360,80
2294	11	156	343,20	2297	1	407	895,40
2294	12	305	671,00	2297	2	272	598,40
2294	13	143	314,60	2297	3	201	442,20
2295	1	189	415,80	2297	4	200	440,00
2295	2	181	398,20	2297	5	204	448,80
2295	3	153	336,60	2297	6	253	556,60
2295	4	225	495,00	2297	7	101	222,20
2295	5	152	334,40	2297	8	208	457,60
2295	6	134	294,80	2297	9	197	433,40
2295	7	223	490,60	2297	10	257	565,40
2295	8	366	805,20	Toplam		11497	25293,40

Elde edinilen verilerden yola çıkarak, 85.468,32 m² olan toplam yapı inşaat alanının % 29,59'unun, emsale dahil olan alanların oluşturduğu 46.007,00 m²'nin ise % 54,98'inin hak sahiplerine devredileceğini söylemek yanlış olmayacaktır. Toplam 40.025,92 m² olan satılabilir ve kiralanabilir alanların yaklaşık % 63,19'unun hak sahiplerine dağıtılacağı anlaşılmaktadır. Ayrıca hak sahiplerine dağıtılacak olan alan, toplamı 38.625,92 m² olan konut alanının % 65,48'ini oluşturmaktadır (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.10 Paydaşların inşaat alanı paylaşım oranları

Paydaşların İnşaat Alanı Paylaşımı Oranları%	Gayrimenkul Geliştirici %	Hak Sahibi %
Toplam Yapı İnşaat Alanı	74,41	25,59
KAKS Alanı	45,02	54,98
Satılabilir Kiralanabilir Alan	36,81	63,19
Konut Alanı	34,52	65,48

Proje geliştirici şirket; KKİS'ye göre toplam yapı inşaat alanının % 74,41'ine, emsale dahil alanının % 45,02'sine, toplam satılabilir ve kiralanabilir alanın % 36,81'ine ve toplam konut alanının % 34,52'sine sahip olacaktır (Çizelge 4.10). Bunlara ek olarak toplam alanı 1.400 m² olan 28 adet ticari birimin geliştirici şirketin olacağının altı çizilmelidir.

4.1.2.2 İmar hakkı artışı öncesi; 2010 yılında yapıli taşınmaz değeri

1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı onaylanmadan önce örnek proje alanının bulunduğu bölgede geçerli olan Dumlupınar- Merdivenköy Fikirtepe Bölgesi (Mandıra Caddesi Kuzeyi) Uygulama İmar Planı'nda öngörülen yapılaşma şartlarına baktığımızda; seçilen proje alanında 2011 öncesinde bir yapının yasal olarak bitişik nizamda ve 2 katlı yapılmasının mümkün olduğu görülmektedir. Ayrıca 2011 yılı öncesinde geçerli olan söz konusu planın hükümlerinde, 11.11.1986 tarihli halihazır haritalarda mevcut yapılar bulunmadığı için fotogrametrik halihazır haritaların esas alındığı bildirilmiştir.

Dumlupınar-Merdivenköy Fikirtepe Bölgesi (Mandıra Caddesi Kuzeyi) Uygulama İmar Planı'na dair diğer bir plan hükmü ise şöyledir: “Arka bahçe mesafeleri $h/2$ 'dir. Ancak arka bahçe mesafesi $h/2$ alındığında bina derinliğinin 7,00 metrenin altına düşmesi halinde, bina derinliği 7 metre alınarak kalan mesafe arka bahçe mesafesi bırakılır. Bu mesafe 1 metreden az olamaz.” Ancak seçilen proje alanı; kentsel dönüşüm süreci öncesinde oto sanayi sitelerinin yoğunlukta olduğu bir bölge olup, plana altlık teşkil eden fotogrametrik halihazır haritalar incelendiğinde alanın, bir çoğu küçük olan farklı büyüklüklerdeki parsellerden oluştuğu ve yapıların bir çoğunun parsel yüzölçümlerinin tamamı kullanılarak inşa edilmiş yapılardan oluştuğu görülmektedir. Bu sebeple yapıların 7 metre bina derinliği şartının altına düşmeden $h/2$ olan arka bahçe mesafesi şartını sağlaması mümkün olmamakta, hatta birçok parselde minimum 1 metre arka bahçe mesafesi bırakılmasının bile imkanı olmadığı görülmektedir. 2011 tarihli imar planlarının açıklama raporunda kentsel dönüşüm alanında yoğun bir yapılaşmanın olduğu ve yapıların taban alanı kullanımı oranının çok yüksek olduğu vurgulanmaktadır. Üstelik plan hükümlerinde 2981-3290 ve 336 sayılı imar affı öngören kanunlar gereği ruhsat almış binaların korunduğu ve bu alanlarda tabi olduğu imar adasının kat yüksekliğine kadar kat ilavesi yapılabileceği belirtilmektedir.

Fotogrametrik halihazır haritalara bakılarak hangi yapıların imar aflarından faydalanarak ruhsata kavuşmuş olduğunu kestirmek mümkün olmadığı gibi, ruhsatlı binaların kat adetleri de bilinmemektedir. Plan 2 katlı yapılaşmaya el veriyor olmasına karşın, plana altlık teşkil eden fotogrametrik halihazır üzerinde 2'den çok kat adetinde inşa edilmiş yapılar tespit edilmiş olup, bu yapılardan hangilerinin ruhsatlı ve plan hükümlerince korunan yapılar olduğu anlaşılamamıştır.

Öte yandan imar affından faydalanarak ruhsata kavuşmuş olan yapılar planın öngördüğü yasal hak olan 2 kattan daha yüksek katlı yapılar olabileceği gibi, yine planın öngördüğü arka bahçe mesafesi şartlarını sağlamayan yapılar da olabilecektir. Bu sebeple bölgede 2010 yılına ilişkin olarak yapı stoğunun toplam değeri hesaplanırken, söz konusu yıl için geçerli olan planın öngördüğü yasal yapılaşma hakkı yerine, dönüşüm öncesinde seçilen proje alanında mevcut olan yapılaşma göz önünde bulundurulmuştur.

İBB tarafından 2011 yılında onaylanan imar planlarının açıklama raporunda; kentsel dönüşüm alanındaki ortalama TAKS değerinin 0,62 olduğu, bölgedeki birçok yerde parsellerin taban alanı olarak tamamının kullanıldığı belirtilmektedir. Aynı raporda kentsel dönüşüm alanında ortalama KAKS değerinin ise 1,95 olduğu bildirilmektedir. Ancak İBB tarafından 2011 yılında onaylanan imar planlarının açıklama raporunda yer alan KAKS analizi incelendiğinde; seçilen proje alanındaki parsellerin yaklaşık % 60'lık bir bölümünde KAKS değeri 1,00-1,50 aralığında kullanılırken, % 40'lık kısımda ise 1,50-2,00 değer aralığında olduğu görülmektedir (Şekil 4.7). Seçilen proje alanında 2010 yılına ilişkin yapıli taşınmaz değerinin hesaplanmasında KAKS değerinin 1,5 kabul edilmesi yerinde olacaktır.

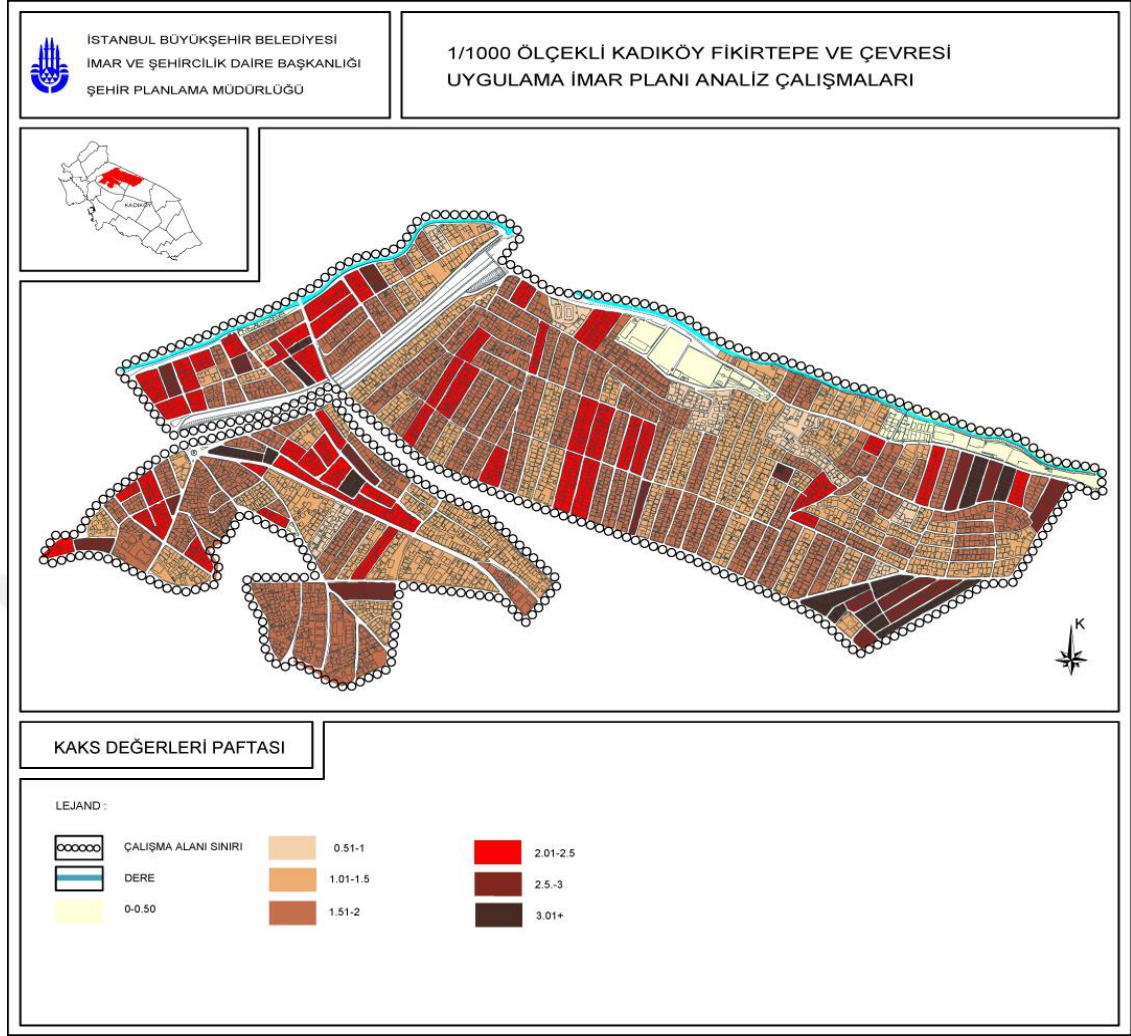
Seçilen proje alanı üzerinde 2010 yılında mevcut bulunan yapı stoğunun yaklaşık değeri; parsellerin toplam yüzölçümlerinin KAKS değeri ile çarpılarak toplam inşaat alanına ulaşılması ve ilgili yıla ilişkin Bakanlıkça belirlenen yapı yaklaşık maliyetleri kullanılarak mevcut yapı stoğunun maliyetlerinin hesaplanması ile elde edilecektir. Ardından alanın toplam değerine ulaşmak için; derinlemesine görüşmeler sonucunda tespit edilen 2010 yılına ilişkin arazi birim değeri kullanılarak hesaplanan arsa değeri, hesaplanmış olan yapı değerine ilave edilecektir. Kısacası 2010 yılında seçilen proje alanının arsa değeri ve proje alanı üzerinde bulunan yapı stoğunun yaklaşık değeri ayrı ayrı tespit edilecek, bu değerlerin toplamı proje alanının ilgili yılı için toplam taşınmaz değerini verecektir.

İBB tarafından 2011 yılında onaylanan plan hükümleri gereğince tevhid işlemi ve sosyal donatı alanı terki gerçekleştirilmeden önce proje alanında KKİS imzalanan parsellerin toplam yüzölçümünün 11.503,48 m² olduğu ve alan çalışması sonucunda 2010 yılı için elde edilen ortalama arazi birim satış değeri 1.238,89 TL/m² olarak tespit edildiği için, seçilen proje alanının 2010 yılında toplam arsa değeri (4.3) eşitliği kullanılarak hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Toplam Parsel Yüzölçümü} \times \text{Arazi Birim Değer} \quad (4.3)$$

$$\text{Arsa Değeri} = 11.503,48 \text{ m}^2 \times 1.238,89 \text{ TL/m}^2$$

$$\text{Arsa Değeri} = 14.251.546,34 \text{ TL}$$



Şekil 4.7 Kentsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe’de parsel bazında KAKS değerleri (Anonim 2011)

Proje alanı üzerinde 2010 yılında yer alan yapı stoğunun değerinin hesaplanması için, Bakanlığın birim inşaat alanı için 2010 yılında yayınladığı yapı yaklaşık maliyetlerinden yol çıkılması ve Eşitlik (4.4) yardımıyla yapı değerine ulaşılması gerekmektedir. 2010 yılında ilgili Bakanlıkça açıklanan birim inşaat maliyeti 822,664 TL/m² olarak bildirilmiş olup, 1,5 KAKS değeri ile hesaplanan toplam inşaat alanı 17.194,50 m² olmaktadır.

$$\text{Yapı Değeri} = \text{Parsel Alanı} \times \text{KAKS} \times \text{Birim Yapı Yaklaşık Maliyet} \quad (4.4)$$

$$\text{Yapı Değeri} = 11.503,48 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 822.664 \text{ TL/m}^2$$

$$\text{Yapı Değeri} = 14.195.248,31 \text{ TL}$$

Elde edilen yapı değeri 14.195.248,31 TL olmaktadır. Toplam taşınmazın değeri arsa değeri ve yapı değeri toplamına eşit olacaktır.

$$\text{Toplam Taşınmaz Değeri} = \text{Arsa Değeri} + \text{Yapı Değeri} \quad (4.5)$$

$$\text{Toplam Taşınmaz Değeri} = 14.251.546,34\text{TL} + 14.195.248,31$$

$$\text{Toplam Taşınmaz Değeri} = 28.446.794,64 \text{ TL}$$

4.1.2.3 İmar hakkı artışı sonrası; 2011 yılında potansiyel değer ile aktüel değer

İBB tarafından onaylanan 2011 tarihli uygulama imar planlarında küçük parsellerin birleşmesini teşvik etmek amacıyla aşamalı inşaat emsali önerilmiş olup, birleşerek 4001 m²'den büyük yapı adası oluşturan parsellere % 100 ilave inşaat alanı hakkı tanınarak bu alanlarda inşaat emsali 4,14'e çıkarılmış, ayrıca yapı yüksekliğinin serbest olduğu plan notlarında belirtilmiştir. Adı geçen 2011 tarihli planın notlarında inşaat alanı hesabının yeni oluşan parselin brüt alanı üzerinden yapılacağı hükmü yer almakta, mimari avan projede ise bu alanın 11.503,48 m² olduğu belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm alanının tamamında olduğu gibi örnek proje alanında da % 100 ilave inşaat alanı hakkını kullanabilmek için, küçük parseller birleştirilip tevhid edilerek tek parselden oluşan bir yapı adası oluşturulduğu için, 2011 yılında geçerli olan imar planı uyarınca potansiyel değer hesaplanmasına esas teşkil eden inşaat emsali 4,14'e yükselmiştir.

Hazırlanan bu planın getirdiği imar hakkı artışının, derinlemesine görüşmeler neticesinde elde edilen verilere göre arazi değerlerinde 3,38 katlık bir artış yarattığının tespit edildiği daha önce de açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm alanında meydana gelen plan değişikliğinin yarattığı beklenti ve sermaye yatırımcısının bölgeye yönelmesi arazi değerlerini etkilerken; yükselen arazi değeri ve artan imar hakkı gerek bölgede, gerekse seçilen proje alanında bir "potansiyel değer" yaratmıştır. Meydana gelen bu potansiyel değer ana unsurlarını arazi değerindeki sıçrama ve imar hakkı artışının getirdiği yeni inşaat alanı miktarı oluşturmaktadır. Bu durumda proje alanının potansiyel değeri, Eşitlik (4.6)'da belirtildiği üzere 2011 yılına ilişkin birim arazi değeri ve yeni inşaat alanı hakkının çarpımıyla elde edilecektir.

$$\begin{aligned}\text{Potansiyel Değer} &= (\text{Arsa Birim Değeri}) \times (\text{Emsal Hesabına Esas Alan} \times \text{İnşaat Emsali}) \\ \text{Potansiyel Değer} &= 4.187,5 \text{ TL/m}^2 \times (11.503,48 \text{ m}^2 \times 4,14) \quad (4.6) \\ \text{Potansiyel Değer} &= 199.427.205,2 \text{ TL}\end{aligned}$$

Potansiyel değerin bu ani yükselişinin arkasında imar hakkı artışının daha önce değinilmiş olan çift etkisi yatmaktadır. İmar hakkı hem kendisi artmakta, hem de arazi değerleri üzerinde etkili olarak arazi birim değerini arttırma olduğu için toplam değer içinde çift etki yaratmaktadır. Ancak çift etkinin değer üzerindeki rolü, taşınmaz değeri içinde imar hakkı ve sermaye yatırımı faktörlerinin katkısı hesaplanırken daha detaylı incelenecektir.

Söz konusu potansiyel değer; seçilen proje alanında belirlenmiş olan imar hakkına göre hayata geçirilmesi muhtemel olan bir projenin ulaşması beklenen değeridir. Başka bir deyişle planın elverdiği imar hakkına göre inşa edilmesi mümkün olacak bir projenin 2011 yılındaki potansiyel değeridir. Bu yönüyle, potansiyel değer; imar hakkı artışının sağladığı farklılık rantı I'ın bileşenlerinden olan rant farkı kavramını bünyesinde barındırmaktadır. Daha net bir ifadeyle; imar planlarından kaynaklı imar hakkı artışı ile Fikirtepe'de potansiyel değerin belirleyici olan bir rant farkı yaratılmış olup, 2011 yılı değeri henüz sermaye yatırımı sonucunda realize olmamış rantı içermektedir.

Ancak 2011 yılında seçilen proje alanında yeni bir gayrimenkul projesi hayata geçirilmemiş olup, proje alanında henüz kentsel dönüşüme tabi köhnemiş yapı stoğu bulunmaktadır. Bu durumda toplam aktüel değerin de hesaplanması gerekmektedir ve hesaplama için başvurulması gereken en doğru yöntem; proje alanının arsa değerinin hesaplanarak, ekonomik bir anlam ifade etmeyen yapı stoğunun yıkım ve nakliye masraflarının bulunan arsa değerinden çıkarılması olacaktır.

İlgili Bakanlıkça her yıl güncellenerek yayınlanan inşai maliyetler çizelgesinde POZ 18.015 koduyla yer alan demirli veya demirsiz betonarme yıkım maliyeti, 2011 yılı için 73,63 TL/m³'tür.

$$\text{Ortalama TAKS} = \frac{(0,45 \times 3) + (0,55 \times 1) + (0,60 \times 1)}{3}$$

$$\text{Ortalama TAKS} = 0,50$$

Enkaz hacmi, Eşitlik (4.8) yardımıyla hesaplanmaktadır. Dönüşüm süreci öncesinde toplam parsellerin yüzölçümü 11.503,48 m² olduğu için, seçilen proje alanında yapı enkazının hacminin hesaplanmasına esas teşkil edecek toplam taban alanı kullanımı 5.751,74 m²'dir.

$$\text{Enkaz Hacmi} = \text{Taban Alanı} \times \text{Yükseklik} \quad (4.8)$$

$$\text{Enkaz Hacmi} = 5.751,74 \text{ m}^2 \times 9,50 \text{ m}$$

$$\text{Enkaz Hacmi} = 54.641,53 \text{ m}^3$$

2011 yılında 1 m³ için yıkım maliyetinin 73,63 TL/m³ olduğu daha önce belirtilmiş olup, seçilen proje alanında toplam yıkımın maliyeti; 54.641,53 m³ ile 73,63 TL/m³'ün çarpımı sonucu bulunan 4.023.255,85TL'olacaktır. Nakliye maliyetinin ise (4.7) eşitliği ile hesaplanacağı daha önce açıklanmıştır.

$$F = K \times A(0,0007M + 0,01) \text{ TL/Ton}$$

Birim maliyetler içinde 02.017 POZ koduyla yer alan ve “Taşıma mesafesi taşıma yolu üzerinden ölçülen her cins kaplamalı kaplamasız yolda M km mesafeye her cins yük taşınması” olarak tanımlanmış bulunan K katsayısının, 2011 yılı için değeri 161,00 TL olarak açıklanmıştır. Formülde yer alan M değeri ise km cinsinden mesafeyi ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm süresince meydana gelen yıkımlar sonucunda ortaya çıkacak enkazın yaklaşık 100 km mesafeye taşındığı düşünüldüğünde;

$$F = 161 \times 54,64153(0,07 + 0,01)$$

$$F = 703,78 \text{ TL/Ton}$$

Toplam yıkım ve nakliye¹⁹ maliyeti 4.023.959,63 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu durumda aktüel değer Eşitlik (4.9) kullanılarak hesaplanmalıdır:

$$\text{Aktüel Değer} = (\text{Arsa Birim Değeri} \times \text{Alan}) - (\text{Yıkım ve Nakliye Masrafları}) \quad (4.9)$$

$$\text{Aktüel Değer} = (11.503,48 \text{ m}^2 \times 4.187,50 \text{ TL}) - 4.023.959,63 \text{ TL}$$

$$\text{Aktüel Değer} = 44.146.862,87 \text{ TL}$$

Seçilen proje alanında 2011 yılındaki mevcut durumun değeri olan aktüel değer ile onaylanan imar planları sonrasında hayata geçirilmesi muhtemel bir projenin değerini yansıtan potansiyel değer arasındaki fark oldukça büyük olduğu görülmektedir. Potansiyel değer belirleyicisi imar hakkı artışı sonucu gündeme gelen rant farkı olup, Farklılık Rantı I'ı arttırmak suretiyle arazi değerini arttırmıştır.

$$2011 \text{ Yılına Güncellenmiş } 2010 \text{ Yılı Arsa Değeri} = 15.791.213,16$$

$$2011'de \text{ Meydana Gelen Farklılık Rantı } I = 199.427.205,15 \text{ TL} - 15.791.213,16 \text{ TL}$$

$$2011'de \text{ Meydana Gelen Farklılık Rantı } I = 183.635.991,99 \text{ TL}$$

Arazinin konum avantajı, geliştirici için verimliliğin ifadesi olan imar hakkı miktarı ve imar hakkı artışının sebep olduğu rant farkı bu aşamada arazi değeri üzerinde etkili olan Farklılık Rantı I'ı meydana getiren bileşenlerdir.

4.1.2.4 Sermaye yatırımının başladığı noktada taşınmaz değeri

Bakanlıkça 2014 yılında gerçekleştirilen uygulama imar planı değişikliğiyle; mimari avan proje ve inşaat ruhsatı onay yetkisi İBB'ye aktarılmış olup yasal süreçler hızlanmış, böylece projelerin inşai sürecinin başlamasının önü açılmıştır.

Fikirtepe için 2014 yılı; dönüşüm sürecini fiilen başlatacak olan öncü projelerin art arda yapı inşaat ruhsatına kavuştuğu, kentsel dönüşüm alanı içinde sermaye yatırımının başladığı bir dönüm noktasını teşkil etmektedir. Seçilen proje alanında hayata geçirilen

¹⁹ Taşınmazın aktüel değeri hesaplanırken arsa değerinden sadece köhnemiş yapı stoğunun yıkım ve nakliye masrafları düşülmüş olup, enkazın bertaraf edilmesine yönelik masraf göz ardı edilmiştir.

gayrimenkul projesi de 2014 yılında bölgede ilk inşaat ruhsatına kavuşan proje olup aynı yıl içinde inşaata başlanmıştır. Bu sebeple seçilen proje alanında 2014 yılı için hesaplanan taşınmaz değeri, sermaye yatırımının başlamasının meydana getirdiği değeri bünyesinde taşımaktadır.

Gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler sonucunda; seçilen proje alanında inşai faaliyetlerin başlaması ve bu şekilde proje alanına sermaye aktarılmaya başlaması ile birlikte, 2014 yılı için arazi birim değerinin 7.575,00 TL/m²'yeyükseldiği tespit edilmiştir. 2014 yılına ilişkin taşınmaz değerinin hesaplanabilmesi için gerekli diğer bir unsur ise; yapılaşma şartlarının el verdiği yasal inşaat alanı hakkıdır. Adı geçen yılda Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında geçerli olan planlar, 2013 yılında ilgili Bakanlık tarafından onaylanmış olan nazım ve uygulama imar planlarıdır. Bu aşamada taşınmaz değeri hesaplanırken; 2014 yılına ilişkin arazi birim değerinden ve Bakanlıkça onaylanan imar planının tanıdığı yapılaşma haklarından yola çıkılarak gayrimenkul değerine ulaşılması, izlenmesi gereken doğru yöntem olacaktır. EHEA'nın (emsal hesabına esas brüt yapı adası alanı) 11.503,48 m² olduğu onaylı mimari projede belirtilmekte olup; bu alanın Eşitlik (4.10)'da belirtildiği üzere, emsal değeri ile çarpılması sonucunda toplam inşaat alanına ulaşılacaktır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Arsa Birim Değeri} \times (\text{EHEA} \times \text{Emsal Değeri}) \quad (4.10)$$

$$2014 \text{ Yılında Taşınmaz Değeri} = 7.575,00 \text{ TL/m}^2 \times (11.503,48 \text{ m}^2 \times 4)$$

$$2014 \text{ Yılında Taşınmaz Değeri} = 348.555.444 \text{ TL}$$

2011 yılına ilişkin potansiyel değer yani hayata geçirilmesi muhtemel bir projeden kaynaklanan değer ile 2014 yılında inşai sürecin fiilen başladığı andaki değer hesaplanma yöntemi aynıdır. Dikkat edilirse her iki hesaplama yönteminde de arsanın üzerinde henüz yapı bulunmamaktadır. Fakat 2011 yılında yaratılan rant farkı sonucu meydana gelen potansiyel değer artık 2014 yılında yeni koşullara göre yeni bir gerçek değere dönüşmüş olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Ancak bu potansiyel değer yeni bir gerçek değere dönüşmüş olsa da bünyesinde barındırdığı rant farkı henüz gerçekleşmemiş olup, 2014 yılındaki arazi değerinin ifadesi olan yeni gerçek değer halen 2011 yılında oluşmuş olan potansiyel değeri bünyesinde barındırmaktadır. 2011 yılında oluşmuş olan potansiyel değer 2014 yılına gelindiğinde halen arazi değerinin içinde saklıdır.

Diğer bir önemli nokta ise; önceki bölümde de bahsedilen ve imar hakkı artışının potansiyel değer hesaplanırken yapmış olduğu çift etkidir. Potansiyel değer hesaplanmasında; arazinin alanı, arazinin birim değeri ve emsal değer olmak üzere 3 farklı unsur rol oynamaktadır. İmar hakkı artışının ilk etkisi bu unsurlardan biri olan arazi değerini yaklaşık olarak 3,38 katına çıkarmak olurken, ikinci etkisi eşitliğin diğer bir unsuru olan emsal değeri yükselterek inşaat alanını arttırmasıdır. İmar hakkı artışı, eşitlikte kullanılan bu unsurlardan arazi değeri içindeki rolüyle potansiyel değere dolaylı, emsal değer üzerindeki rolüyle ise direkt etki etmekte; böylece oluşan potansiyel değer üzerinde çift etki yaratmaktadır.

2011 yılına ilişkin taşınmaz değeri 2014 yılına güncellendiğinde ise aşağıdaki sonuç elde edilmektedir. 2014 yılına ilişkin veriler ile hesaplanan arazi değeri ile 2011 yılına ilişkin verilerle hesaplanan değer güncellenmiş hali arasında kayda değer bir fark bulunduğu görülmektedir. Her iki değer de hesaplanma yöntemi aynı olmasına karşın fomülde değişen unsur arazi değeridir.

$$2014 \text{ Yılına Güncellenmiş Değer} = 199.427.205,2 \times 231,30 / 184,51$$

$$2014 \text{ Yılına Güncellenmiş Değer} = 250.000.068 \text{ TL}$$

Arazi değeri artış seyrinin karakteristiği incelenirken, arazi değerinde meydana gelen ikinci sıçramanın sermaye yatırımlarının başladığı yıl olan 2014 yılında gerçekleştiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm alanında hayata geçirilen öncü projeler içinde yer alan örnek proje alanında 2014 yılında sermaye yatırımının fiilen başlaması ile arazi değeri 7.575,00 TL/m²'ye yükselmiştir. Bu aşamada arazinin değerinin ani yükselişinin arkasında araziye sermaye yatırılması sonucunda Farklılık Rantı II'nin meydana gelmesi yatmaktadır.

$$2014 \text{ Yılına Güncellenmiş Potansiyel Değer} = 199.427.205,2 \times 231,30 / 184,51$$

$$2014 \text{ Yılına Güncellenmiş Potansiyel Değer} = 250.000.068 \text{ TL}$$

$$2014' \text{de Meydana Gelen Farklılık Rantı II} = 348.555.444 \text{ TL} - 250.000.068 \text{ TL}$$

$$2014' \text{de Meydana Gelen Farklılık Rantı II} = 98.847.204,85 \text{ TL}$$

2011 yılından 2014 yılına kadar geçen zaman zarfında, sermaye yatırımının önündeki; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanması, alanın boşaltılması ve yıkımların gerçekleştirilmesi gibi engeller kaldırılmış ve sermaye yatırımı için uygun koşullar hazırlanmıştır. 2014 yılında ise seçilen proje alanında fiilen inşai süreç başlamıştır. Sermaye yatırımına uygun koşulları hazırlamak üzere arazide verilen bütün uğraşların yanı sıra fiilen yatırımın başlaması bir gelişmeyi ifade etmekte olup; gerek kentsel dönüşüm alanında, gerekse seçilen proje alanında bir gelişme değeri meydana getirmiştir. Böylece 2011 yılı değerinin güncellenmiş karşılığı ile 2014 değeri arasındaki farkı yaratmıştır. Sermaye yatırımının seviyesini niteleyen bu uğraşlar arazide Farklılık Rantı II'nin meydana gelmesini sağlamakta, sermaye yatırımına kalan süre kısaldıkça Farklılık Rantı II'in toplam miktarı artmaktadır. 2014 yılına gelindiğinde ise, sermaye yatırımının fiilen başlaması sonucu meydana gelen Farklılık Rantı II arazi değerinde büyük oranda bir artış yaratmıştır. 2014 yılı taşınmaz değeri; söz konusu Farklılık Rantı II'nin yanı sıra, 2011 yılında oluşmuş olan potansiyel değer içindeki Farklılık Rantı I'i ihtiva etmektedir.

Bölgede 2011 yılından 2014 yılına dek arazi rantı getirisi piyasa koşullarında belirlenen güncelleme oranlarının çok üzerindedir.

4.1.2.5 2016 yılında tamamlanmış olan yapı taşınmazın değeri

2014 yılında gerçekleştirilen uygulama imar planı değişikliği ile uygulama imar planı hükümleri değişmiş olup, genel olarak yapılaşma ve imar uygulamalarına ilişkin yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan İBB'ye aktarılması onay aşamalarını kolaylaştırarak dönüşüm sürecine hız kazandırmıştır

Seçilen proje alanında hayata geçirilen proje de dahil birçok proje 2014 yılında mimari avan projesini onaylayarak inşaat ruhsatlarını almış ve bu projelerin bir kısmı kısa süre içinde fiilen inşai süreci başlatmıştır. Bahse konu bu projeler bugün Fikirtepe'de boy göstermeye başlamış olup, saha çalışmasını teşkil eden seçilen proje alanının ilk etabında dairelerin 2016 yılının aralık ayında teslim edilmesinin planlandığı öğrenilmiştir.

Seçilen projenin, toplam yapı inşaat alanı 85.468,32 m² olup 46.007,00 m²'lik kısmını emsale dahil alanlar oluşturmaktadır. 46.007,00 m² içinde; 38.625,92 m² konut kullanım alanı, 1.400 m² ticaret birimler ve 5.981,08 m² ortak alan fazlası bulunmaktadır. Projenin satılabilir ve kiralanabilir alanı; 38.625,92 m² konut alanı kullanım ve toplam alanı 1.400 m² olan ticari birimler ile 40.025,92 m²'ye ulaşmaktadır (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 Örnek proje alanında inşaat alanı dağılımı

TİA	KAKS	Konut	Ticaret	Satılabilir Kiralanabilir Alan
85.468,32 m ²	46.007 m ²	38.625,92 m ²	1.400 m ²	40.025,92 m ²
Ortak Alan	Ortak Alan Fazlası	Otopark Alanı	Sığınak Alanı	Sosyal Tesis
8.545,134 m ²	5.981,08 m ²	31.872,85 m ²	2.315,28 m ²	520,63 m ²

Yapının boşluklar düşüldüğünde yapı yaklaşık maliyet hesabına esas teşkil eden alanı 83.279,81 m² olmaktadır (Çizelge 4.12). Örnek projenin yapı yaklaşık maliyeti hesaplanırken dikkat edilmesi gereken 2 önemli nokta bulunmaktadır. Bunlardan ilki 2014 yılında ruhsatına kavuşan projeye yönelik inşai faaliyetler ruhsat alır almaz 2014 yılının mart ayında başlamış olup, 2016 yılı sonunda tamamlandığı için; 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin birim inşaat alanı maliyetlerinin ortalamasının alınması yerinde olacaktır. İkinci önemli nokta ise; toplam inşaat alanının oldukça büyük bir kısmını teşkil eden otoparklara yönelik olarak sağlıklı sonuçlar verecek ve güvenilir birim maliyetinin belirlenmesidir.

Çizelge 4. 12 Örnek projenin kullanım türleri ve birim inşaat maliyeti

Yapi Yaklaşık Maliyet				
Kullanım Türü	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	38.625,92	Yapı Yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar	5-A	1320
Ticaret	1.400,00			
Otopark	31.872,85			
Sığınak	2.315,28			
Sosyal Tesis	520,63			
Ortak Alan	8.545,13			
Maliyet Hesaplamasına Esas Alan Toplamı	83.279,81			

İlgili Bakanlık tarafından 2016 yılı için yayınlanan yapı yaklaşık maliyetlere ilişkin çizelgede; yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar 5-A grubu yapılar olarak tanımlanmış olup birim maliyetlerinin 1.320 TL/m² olduğu bildirilmiştir. Söz konusu gayrimenkul projesinin satış ofisinde yapılan görüşmelerde, projenin 2014 yılının Mart ayında başladığı ve 2016 yılının Aralık ayında biteceği öğrenildiği için; her üç yıla ilişkin yaklaşık birim maliyetlerin ortalamasına ulaşılması en gerçekçi sonucu verecektir. 5-A grubu yapılara ilişkin Bakanlık tarafından belirlenen 2015 yılı yapı yaklaşık maliyeti 1.230 TL/m² ve 2014 yılı yapı yaklaşık maliyeti 1.150 TL/m²'dir. Eşitlik (4.11)'de görüldüğü üzere, yaklaşık birim maliyetin toplam inşaat alanı ile çarpılması yöntemiyle, yapıların yaklaşık maliyetlerine ulaşılmaktadır.

$$5-A \text{ Grubu Yapılar İçin Ortalama Birim Maliyet TL/m}^2 = (1.320 + 1.230 + 1.150) / 3$$

$$5-A \text{ Grubu Yapılar İçin Ortalama Birim Maliyet} = 1.233,33 \text{ TL/m}^2$$

Proje geliştirici şirketleri temsil eden ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmeler kapsamında 2016 yılı için otopark katlarının birim maliyetinin normal katlarındakinden farklı olarak 530 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Resmi yapı yaklaşık maliyet fiyatları listesinde 5-A grubuna yönelik yapı yaklaşık maliyetinin 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin değerleri arasındaki katsayılardan yola çıkılarak; otopark inşaatının birim maliyetinin 2014 yılı için 493,86 TL/m² ve 2015 yılı için 461,74 TL/m² olması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

$$\text{Otopark Katları İçin Ortalama Birim Maliyet} = (531 + 494,7955 + 462,3662) / 3$$

$$\text{Otopark Katları İçin Ortalama Birim Maliyet} = 496,0538992 \text{ TL/m}^2$$

$$YYM = T \cdot A \text{ (m}^2\text{)} \times YYM \text{ (TL/m}^2\text{)} \quad (4.11)$$

$$\text{Otopark Katlarının YYM} = 31.872,85 \times 496,0538992$$

$$\text{Otopark Katlarının YYM} = 15.810.651,52 \text{ TL}$$

$$\text{Diğer Alanların YYM} = 51.406,96 \times 1.233,33$$

$$\text{Diğer Alanların Yapı Yaklaşık Maliyeti} = 63.401.745,98 \text{ TL}$$

Bu alanın Bakanlıkça belirlenen birim yapı yaklaşık maliyeti ile çarpılması sonucunda, seçilen proje alanında hayata geçirilen yapının değeri 79.212.397,20 TL olarak tespit edilmektedir.

Maliyet Unsurlarına Dayanan 2016 Yılı Yapı Değeri= 79.212.397,20 TL²⁰

Kentsel dönüşüm projesi uygulama alanında hayata geçirilen saha çalışmasında; öncü projelerin alanlarında 2016 yılına ilişkin arazi birim değerinin 17.500 TL/m², seçilen proje alanında arazi birim değerinin ise 18.000 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Toplam yapıli taşınmaz değerine ulaşmak üzere yapının üzerinde bulunduğu arsa değerini tespit etmek için; net parsel alanı olan 7.147,71 m² ile 18.000 TL/m² çarpılmış olup, 128.658.780,00TL sonucu elde edilmiştir. 2016 yılı arsa değerini veren bu işlem daha önce de kullanılmış olan (4.3) eşitliği ile gerçekleştirilmiştir.

2016 Yılı Arsa Değeri=Alan x Birim Arazi Değeri

2016 Yılı Arsa Değeri= 7.147,71 m² x18.000 TL/m²

2016 Yılı Arsa Değeri= 128.658.780,00 TL

Maliyet Unsurlarına Dayanan 2016 Yılı Yapı Değeri= 79.212.397,20 TL

Yapılı Taşınmazın Toplam Değeri=Arsa+Yapı Yaklaşık Değeri

Maliyet Unsurlarına Dayanan 2016 Yılı Yapılı Taşınmaz Değeri= 207.871.177,20 TL

Taşınmazın 2014 yılı için hesaplanan 348.555.444,00 TL arsa değeri, Yİ-ÜFE oranlarıyla 2016 yılına güncellendiğinde 378.789.833,90 TL elde edilmekte olup; 2016 yılı için yapı yaklaşık maliyetleri kullanılarak elde edilen yapıli taşınmazın değerinin 2014 yılındaki arsa değerinin altında kaldığı görülmektedir. Henüz inşai faaliyetin yeni başladığı bir arsada beklentinin hayata geçiriliyor olmasının ifadesi olan 2014 değeri; hem 2016 yılındaki arsa değerinin, hem de toplam yapıli taşınmaz değerinin üzerindedir. Bu sonuç bize; maliyet unsurlarına dayanarak hesaplanan taşınmaz değerinin 2014 yılında beklenen değer seviyesine ulaşmadığını yani 2014 yılında oluşan beklentiye karşılamadığını ve daha da önemlisi taşınmazın piyasa satış değerinin maliyeti esas alınarak hesaplanan

²⁰ Sermaye yatırımının tam olarak tamamlanmış olduğu andaki gayrimenkul değeri hesaplanmakta olduğu için, yapı değeri tespit edilirken amortisman gözardı edilmiştir.

değerinin çok üzerinde olacağını düşündürmektedir. İkinci önemli nokta ise; arsa ile yapının değerleri karşılaştırıldığında arsanın sermaye yatırımının somutlaşmış hali olan yapıdan çok daha büyük bir maddi karşılığı olduğudur.

Kentsel dönüşüm alanında tamamlanma aşamasına gelmiş öncü proje alanlarında kat irtifakı kurulduktan sonra arsa payı satışı yapılamadığı ancak KKİS'den doğan haklar devredilebildiği için; arsa birim değerinden söz etmek güvenilir olmamaktadır. Bu sebeple yapıyı taşınmazın toplam değerinin ikinci bir yöntem olarak gerçekleştirilen satışların inşaat alanı birim değeri kullanılarak hesaplanması, gerçek piyasa sonuçlarına ulaşılması açısından daha güvenilir sonuçlar verecektir.

Söz konusu projenin satış ofisinde 2016 yılı mayıs ayında gerçekleştirilen görüşmelerde, satış ofisindeki yetkililerce A parsel olarak nitelenen bölgede; projenin ilk etabını oluşturan 3 adet blokun bulunduğu ve saha çalışmasının gerçekleştirilmekte olduğu kısımda; daire satışlarının tamamlanmak üzere olduğu ve dairelerin 2016 yılının Aralık ayında teslim edileceği öğrenilmiştir. Söz konusu A parselin B bloğunda ve 22. katta yer alan brüt 95,48 m² yüzölçümüne sahip 2+1 dairenin fiyatının 977.300 TL olduğu, A parselin B bloğunda ve 21. katta yer alan brüt 58,55 m² yüzölçümüne sahip 1+1 dairenin fiyatının 583.300 TL olduğu, A parselin B bloğunda ve 22. katta yer alan brüt 63,75 m² yüzölçümüne sahip 2+1 dairenin fiyatının 674.200 TL olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu bilgiler doğrultusunda mayıs ayı itibariyle ortalama brüt konut (m²) birim satış değeri ortalaması 10.257,92 TL olarak hesaplanmaktadır (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13 Örnek projede 2016'da gerçekleşen satışlara esas taşınmaz değerleri (m²)

Kat	Alan (m ²)	Satış Fiyatı(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
22	95,48	977300,00	10235,65
21	58,55	583300,00	9962,43
22	63,75	674200,00	10575,69

Projenin satış ofisinde Eylül ayında gerçekleştirilen görüşmelerde, mayıs ayından beri brüt konut (m²) birim satış fiyatlarında % 8'lik bir artış yaşandığı bildirilmiş olup, 6.kata ulaşmış olan 2. etap dairelerin brüt konut m² birim satış fiyatının 9.516 TL'ye kadar

çıkıldığı aktarılmıştır. Mayıs ayına ilişkin konut birim brüt satış değeri aynı oranda güncellendiğinde eylül ayı brüt konut m² birim satış değeri 11.078,55 TL olarak elde edilmektedir. Seçilen proje alanındaki brüt konut alanları toplamı olan 38.625,92 m²'nin ekonomik karşılığı ise 427.919.186,02 TL olmaktadır. Seçilen proje alanındaki ticari birimler henüz satışa sunulmadığı için satış değerleri hakkında bilgi edinilemediğinden, toplam alanı 1400 m² olan ticaret birimlerinin satışının ekonomik getirisinin tespit edilmesi ancak seçilen proje alanına benzer özellikler gösteren ticaret birimlerinin satış değerinin elde edilmesi ile mümkün olabilecektir.

Seçilen proje alanına komşu parselde yer alan bir proje alanı imar planlarında ticaret kullanımına ayrılmış olup, alt katlarda dükkanlar ve üst katlarda ofis kullanımlarından meydana gelmektedir. Adı geçen proje yetkilisi ofis katlarında birim inşaat alanı satışlarının 20.000-22.000 TL/m² aralığında olduğunu ancak henüz zemin kat dükkan satışlarının başlamadığını, buna karşın zemin katlarda yer alan dükkanların satışlarının 25.000 TL/m² fiyatında yapılmasının planlandığını bildirmiştir. Başka bir geliştirici ile yapılan derinlemesine görüşmelerde de yine bölgede ticari birim satış değerinin 25.000 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Bu durumda ticari birimlerin ekonomik karşılığı ise 35.000.000 TL/m² olmaktadır.

$$\text{Yapılı Taşınmaz Piyasa Değeri} = \text{Satış Değeri (TL/m}^2\text{)} \times \text{TİA} \quad (4.12)$$

$$\text{Yapılı Taşınmaz Piyasa Değeri} = \text{Konut Alanı Satış Değeri} + \text{Ticari Alan Satış Değeri}$$

$$\text{Yapılı Taşınmaz Piyasa Değeri} = 427.919.186,02 \text{ TL} + 35.000.000 \text{ TL}$$

$$\text{Yapılı Taşınmaz Piyasa Değeri} = 462.919.186,02 \text{ TL}$$

Eşitlik (4.13) kullanılarak; yapılı taşınmazın satış verilerinden elde edilen değerinden, yapı yaklaşık maliyetleri ile elde etmiş olduğumuz yapı değerinin çıkarılması sonuç olarak arsanın değerini verecektir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Yapılı Taşınmaz Piyasa Değeri} - \text{Yapı Değeri} \quad (4.13)$$

$$\text{Arsa Değeri} = 462.919.186,02 \text{ TL} - 79.212.397,20 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Değeri} = 383.706.788,82 \text{ TL}$$

Yapı yaklaşık maliyetler ile ulaşılmış olan toplam taşınmaz değeri, daha önce de belirtildiği gibi; 2014 yılındaki çıplak arazi değerinin Yİ-ÜFE oranıyla 2016 yılına taşınması sonucu elde edilen değer çok altında kalmaktadır. Bu aynı zamanda, 2014 yılında henüz arazi değerinin içinde gizli olan ve bir beklentinin ifadesi olan potansiyel değer kaybolması anlamına gelmekte, beklentinin karşılanmadığını düşündürmektedir. Oysa piyasa verilerinden hareketle elde edilen 383.706.788,82 TL arsa değeri; 2014 arazi değerinin Yİ-ÜFE oranıyla 2016 yılına güncellenmesi sonucu ulaşılan 378.789.833,90 TL değerinin üzerindedir ve araziye yönelik 2014 yılında oluşmuş getiri beklentisinin karşılandığını ifade etmektedir.

2016 yılına gelindiğinde; 2014 yılında henüz potansiyel değer içinde saklı olan rant açığa çıkmıştır. Sermaye yatırımının bu rantı 2014'den 2016 yılına dek geçen sürede realize etmiştir. Sermaye yatırımının tamamlanmasıyla artık potansiyel değer hayata geçirilmesi muhtemel bir projenin değeri olmaktan çıkmış, hayata geçirilmiş projenin değerini oluşturulan unsurlardan biri haline gelmiş bu şekilde potansiyel değer yarattığı rant farkı tamamen gerçekleşmiştir. Sermaye yatırımı, sadece Farklılık Rantı I'ı realize etmekle yani potansiyel değeri gerçek değere dönüştürmekle kalmamış aynı zamanda arazi üzerinde Farklılık Rantı II olarak sınıflandırılan başka bir rant yaratmıştır. Arsanın ulaştığı olduğu değer olan 383.706.788,82 TL ile 2014 yılındaki arsa değerinin 2016 yılına güncellenmiş değeri olan 378.789.833,90 TL arasındaki fark; sermaye yatırımı başladığı andan itibaren, araziye sermaye yatırımının yapılması nedeniyle meydana gelen Farklılık Rantı II 'nin meydana getirdiği arazi değeri artışının karşılığıdır.

2014 Yılında Taşınmaz Değerinin 2016 Yılına Güncellenmesi=378789833,90 TL

2016'de Meydana Gelen Farklılık Rantı II=383.706.788,82 TL -378789833,90 TL

2016'de Meydana Gelen Farklılık Rantı II=4.916.954,92 TL

Gerçek satış verilerinin kullanılması ile elde edilen yapı taşınmaz değeri, yapı yaklaşık maliyetleri kullanılarak elde edilen değer çok üzerindedir. 79.212.397,20TL olan yapı, toplam yapı taşınmaz değerini 462.919.186,02 TL değerine taşımıştır. Maliyet unsurlarından yola çıkılarak elde edilen 207.871.177,20 TL taşınmaz değeri ile gerçek

satış verilerine dayanan 462.919.186,02 TL olan piyasa değeri arasında 2 kattan fazla bir fark bulunmaktadır.

Bu sonuç, bir yandan sermaye yatırımını temsil eden yapının, üzerinde inşa edildiği arsaya kendi maliyet değerinin çok üzerinde bir değer katmış olduğunu düşündürürken; öbür yandan şehrin ya da ülkenin herhangi başka bir konumunda inşa edilecek aynı yapının, üzerine inşa edileceği arsanın değerini aynı miktarda arttırıp arttırmayacağı sorusunu akıllara getirmektedir. Yapının inşaaı süreci boyunca, bir yandan araziye sermaye yatırılmasından kaynaklı olarak Farklılık Rantı II yaratılmakta, bir yandan ise daha önce meydana gelen ve sermaye yatırımı ile realize edilen potansiyel değer içinde saklı olan Farklılık Rantı I açığa çıkarılmaktadır. Böylece yapının inşa edilmesi toplam taşınmaz değerine yapının kendi maliyetinden çok daha fazla değer katmaktadır. Yapı yani sermaye yatırımının kendisi; toplam taşınmazın değerini, arsa değerini arttırmak suretiyle yükseltmektedir. 79.212.397,20TL olan yapının inşa edilmesiyle yapıyı taşınmazın toplam değerinin 462.919.186,02 TL'ye ve böylece yapının üzerinde bulunduğu arsanın değerinin 383.706.788,82 TL ulaşmış olması, rantın araziye hedef aldığını ortaya koymaktadır. Benzer şekilde 2014 yılında hesaplanan arazi değerinin 2016 yılına taşınan karşılığının 378.789.833,90 TL olması, rantın direkt olarak ve sadece araziye hedef aldığını tek başına kanıtlamaktadır.

Aslında yapı, teknik olarak üzerinde inşa edildiği arazide rant yaratmakta ancak değer katmış olduğu arsanın yeni değeri toplam taşınmazın ve sonuçta yapı içinde yer alan her bir bağımsız bölümün değerini arttırmaktadır. Rantın hedefinde yapının üzerinde bulunduğu arazi olmasına rağmen, bağımsız bölüm satışlarının toplam tutarı yapının piyasa değerini vereceği için; yapının değeri de, arazinin değerinin artmış olmasından kaynaklı olarak yükselmektedir. Yapıdaki bu değer artışı döngüsü arazi değeri artışıyla sağlanmaktadır. Sermaye yatırımını temsil eden yapının inşası ile hem Farklılık Rantı II yaratılmakta, hem de inşai süreç boyunca realize olan potansiyel değer içindeki rant farkı açığa çıkmakta olup, arazi değeri yükselmektedir. Bu şekilde her ne kadar değeri artan arsa da olsa, arsa payı değer kazanan bağımsız bölümlerin satış değeri yapıyı taşınmaz değerini vermektedir. Bu çevrim yapının değerini maliyetinden doğan değerden alıp piyasa değerine taşımaktadır. Kısacası sermaye yatırımının somutlaşmış hali olan yapı;

arazi rantı yaratmak ve imar hakkı kaynaklı arazi rantını realize etmek suretiyle, maliyetinden doğan değeri piyasa değerine çevirmektedir.

Bu durumda, maliyet unsurlarından yola çıkılarak elde edilen taşınmaz değeri ile gerçek satış verilerine dayanan piyasa değeri arasındaki 2 kattan fazla olan farkın meydana gelmesinde; hem Farklılık Rantı I, hem de Farklılık Rantı II'nin rolü olduğunu söylemek doğru olacaktır. Ancak bu iki taşınmaz değeri arasındaki farkı belirleyen temel unsur; ne Farklılık Rantı I ne de Farklılık Rantı II'dir. Taşınmazın 2016 yılındaki maliyet unsurlarından yola çıkılarak hesaplanan değeri ile piyasa değeri arasındaki farkı belirleyen; hem Farklılık Rantı I, hem de Farklılık Rantı II'nin boyutlarını belirleyen başka bir etmendir.

Emsalin değer içindeki katkısı dikkate alınmaz ise; 2011 yılında imar hakkı artışı kaynaklı olarak ve 2014 yılında sermaye yatırımı kaynaklı olarak arazi değerinde meydana gelen değer artışlarının 2016 yılına güncellenmiş değerleri toplanarak, bu toplama kadimden gelen arazi değeri eklenmesi sonucu bulunan değer; yapılı taşınmazın yapı yaklaşık maliyetlerden yola çıkılarak hesaplanan 2016 yılı değerine eşdeğer olmaktadır. Ancak 2011 yılında meydana gelen ve bir daha hiç kaybolmayan potansiyel değer yarattığı rant farkı ile 2014 yılındaki inşaat alanı hakkı hesaplamaya dahil edilince yani emsalin değer içindeki katkısı gözönünde bulundurulduğunda ise piyasa değerine ulaşılmaktadır. 2011 yılında imar hakkı artışı kaynaklı olarak ve 2014 yılında sermaye yatırımı kaynaklı olarak arazi değerinde meydana gelen değer artışlarının 2016 yılına güncellenmiş değerleri toplanarak, bu toplama kadimden gelen arazi değeri eklendiğinde; taşınmazın satış değerlerinden hareketle hesaplanmış olan 2016 yılı piyasa değerine çok yakın bir değere ulaşılmaktadır.

Yapılı taşınmazın piyasada oluşan değeri ile maliyet unsurlarına dayanan değeri arasındaki farkın; imar hakkının arsa değerinde meydana getirdiği artış sebebiyle meydana geldiği ve imar hakkı tarafından belirlendiği anlaşılmaktadır. Kısacası yapılı taşınmazın toplam piyasa değeri ile maliyet unsurlarından hareketle tespit edilen değeri arasında oluşan farkı imar hakkı tayin etmektedir.

Bu açıklama, imar hakkının; Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II'nin boyutlarını belirlemek suretiyle, maliyet unsurlarından yola çıkılarak hesaplanan değer ile piyasa değeri arasında oluşan farkı belirlediğini ortaya koymaktadır. Ancak aynı imar hakkı artışına sahip aynı yapının şehrin ya da ülkenin başka bir konumunda yer alan aynı büyüklükte başka bir arsa üzerine inşa edilmesi yani aynı sermaye miktarının şehrin ya da ülkenin başka bir konumunda yer alan aynı büyüklükte ve aynı imar hakkına sahip başka bir arsaya yatırılması durumunda; aynı miktarda değer artışının meydana gelip gelmeyeceği sorusunu yanıtsız bırakmaktadır. Şüphesiz ki arsanın konumu arsa değeri ve toplam değer artışı üzerinde etki yaratan bir faktör olacaktır. Ancak potansiyel değeri veren (4.6) eşitliğine bakıldığında konumun değer üzerindeki etkisi görülememektedir. Oysa eşitlikte imar hakkının hem arazi değerinde yaklaşık 4 katlık bir artış yaratan, hem de yeni inşaat alanı miktarını belirleyen çift etkisi görülmektedir.

Potansiyel Değer= Arsa Birim Değeri x (EHEA x Emsal Değeri)

Potansiyel Değer= 4.187,5 TL/m² x (11.503,48 m² x 4,14)

Potansiyel Değer= 199.427.205,2TL

2011'de Meydana Gelen Farklılık Rantı I= 199.427.205,15 TL-15.791.213,16 TL

2011'de Meydana Gelen Farklılık Rantı I=183.635.991,99 TL

Farklılık Rantı I'nin 2016 Yılına Güncellenmesi=249.880.703,00 TL

Fakat aynı oranda imar hakkı, şehrin her parselinde aynı oranda arazi değeri artışı sağlamayacaktır. Eşitlik içerisinde yer edinememiş olsa da, imar hakkı artışının yarattığı Farklılık Rantı I'in boyutlarını etkileyen konum faktörü olmaktadır. Farklılık Rantı I'in miktarını belirleyen temel unsur imar hakkıdır ancak imar hakkının arazi değeri üzerinde yaratacağı etkinin boyutunu konum faktörü belirlemektedir.

Aşağıda 2014 yılında meydana gelen Farklılık Rantı II'nin 2016 yılındaki güncel karşılığı görülmektedir. 2014 yılında arazi değeri artışı sağlayan ve Farklılık Rantı II'yi yaratan sermaye yatırımının başlamış olmasıdır. 2016 yılına gelindiğinde ise; gerçekleştirilen sermaye yatırımı ile hem Farklılık Rantı II yaratılmış, hem de Farklılık Rantı I açığa çıkarılmıştır.

2014’de Meydana Gelen Farklılık Rantı II= 98.847.204,85 TL

Farklılık Rantı II’nin 2016 Yılına Güncellenmesi=107.421.407,27 TL.

2014 Yılında Arsa Değerinin 2016 Yılına Güncellenmesi=378789833,90 TL

2016’de Meydana Gelen Farklılık Rantı II=383.706.788,82 TL -378789833,90 TL

2016’de Meydana Gelen Farklılık Rantı II=4.916.954,92 TL

Sermaye yatırımının tamamlanmış olduğu bu aşamada imar hakkının meydana gelen Farklılık Rantı II üzerindeki etkisi de yadsınamayacaktır. Çünkü İmar hakkı oranı, toplam inşaat alanı miktarının belirlediği için araziye yatırılacak sermaye miktarının da temel belirleyicisi olmaktadır. Daha fazla sermaye yatırımı daha büyük farklılık rantı II’nin meydana gelmesi ile sonuçlanmaktadır. Konum faktörü bu aşamada da, sermaye yatırımının arazi değeri üzerinde yaratacağı etkinin boyutunu belirlemektedir.

Potansiyel değerin oluşumunda çift etki yaratarak Farklılık Rantı I’in boyutlarını belirleyen imar hakkı; daha büyük bir potansiyel değer daha çok Farklılık Rantı II yaratılması anlamına geldiği için, Farklılık Rantı II’yi de belirleyen ana unsur olarak kendini göstermektedir. Farklılık Rantı I büyükse Farklılık Rantı II de büyük olacaktır.

İmar hakkının, 2011 yılında meydana gelen rant farkı olan Farklılık Rantı I ile sermaye yatırımı başladıktan sonra meydana gelen Farklılık Rantı II’nin hesaplanmasında belirleyici bir rol oynadığı görülmektedir. Öte yandan konum kendisi rant yaratmamakta ancak meydana gelen Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II’nin boyutlarını; imar hakkının ve sermaye yatırımının, arazi değeri üzerinde yarattığı etkinin boyutunu belirleyerek değiştirmektedir. Konum, Farklılık Rantı I ile Farklılık Rantı II’nin miktarını arttıran bir kelebek etkisi yaratmaktadır. Bu sebeple aynı sermaye yatırımı şehrin başka bir noktasındaki aynı büyüklükteki başka bir parselde yatırıldığında meydana gelen değer artışı aynı olmamaktadır. Şehrin en iyi konumunda fakat yapılaşma hakkı olmayan park kullanımına ayrılmış bir alanın ekonomik değeri olmayaktır. Ancak konum, imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının arazi değeri üzerinde yaratacağı değişimin boyutlarını etkileyen kilit bir faktör olarak kendini göstermektedir.

Bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren 25 adet firma içinde 20 tanesinin son 5 yıl içerisinde faaliyete başladığı öğrenilmiştir. Üstelik bu firmalardan 4 tanesinin

son 6 ay içinde olmak üzere 7 tanesinin son 1 yıl içinde faaliyete başlamış olduğu öğrenilmiştir. Bu durum gayrimenkul alım satımında hareketliliğin ve karlılığın süreceği yolundaki beklentiyi göstermektedir. Katılımcılara neden son 1 yıl içinde Fikirtepe’de gayrimenkul aracılığı faaliyetine atıldıkları sorulduğunda; henüz bölgedeki gayrimenkullerin değer artışlarının yeni başlayacağı, konut projelerinde ikinci el satışlar başlayınca burada olmak için bölgeye geldikleri öğrenilmiştir. Bu veriler; inşai süreci başlamayan projelerin ilerleme kaydetmesi ve devam eden projelerin tamamlanması ile bölgede taşınmaz değerinin artmaya devam edeceğini, fiziksel şartlar iyileştikçe ve sermaye yatırımı devam ettikçe değerın yükselişte olacağını işaret etmektedir. Zamanla yapı yaşlanacak olmasına rağmen, yeni sermaye yatırımlarıyla yeni Farklılık Rantı II’lerin meydana gelmesi kentsel dönüşüm alanında arazi değerini arttıracak olup; esas değeri artan arazi olmasına karşın bu değer artışı toplam yapı taşınmaz değerine yansımacaktır. Dönüşüm alanındaki tamamlanmış yapılar her yıl biraz daha yaşlanacak olmalarına rağmen, yapılara ait bağımsız bölümlerin değerleri bölgede ve çevresinde sermaye yatırımı devam ettikçe yani Farklılık Rantı II meydana gelmeye devam ettikçe artmaya devam ediyor olacaktır. Bölgede, çevresinde ve en nihayetinde şehrin herhangi bir yerinde sermaye yatırımı yapıldığında, arsa değeri artı yönde etkilenecek olup toplam taşınmaz değerini arttıracak ve bağımsız bölümlerin piyasa değerine de yansımacaktır. Çünkü kent çeperinde, merkezden uzak bir noktada yapılan herhangi bir sermaye yatırımı, avantajlı lokasyonu sebebiyle kentsel dönüşüm alanının merkezi konumunu güçlendirecek böylece yeniden farklılık rantı meydana gelecektir. Konum rantın boyutlarını etkileyen kilit faktör olduğu için, uzaktaki bir yatırımın bile bölgenin merkezi konumunu güçlendirerek rant yaratmasına vesile olacaktır. Ancak esas değeri artan, her zaman arazi olacaktır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulama alanında yapılaşmanın tamamlanmasının ardından Farklılık Rantı II meydana gelme hızı ve miktarında düşüş olacağını, bu nedenle bir süre sonra taşınmaz değeri artışının azalan bir ivme ile yükselmeye devam edeceğini öngörmek yanlış olmayacaktır. Ancak gün gelip de yapı ekonomik ömrünü doldurduğunda; yeniden geliştirilmesi söz konusu olursa yeniden büyük oranda Farklılık Rantı II, imar hakkını arttıran veya işlevini değiştiren bir düzenleme meydana geldiği vakit ise yeniden büyük oranda Farklılık Rantı I yaratılacaktır.

4.1.3 Rantın bileşenleri; oluşan taşınmaz rantı içinde imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının katkısının değerlendirilmesi

Dönüşüm projesi uygulama sürecinin farklı aşamalarında hesaplanan toplam taşınmaz değerleri ile onaylanan planların getirdiği imar hakkı artışının ve sermaye yatırımının, değer artış sürecinde oynadıkları roller açıklanmaya çalışılmıştır. Bu noktada söz konusu faktörlerin oluşan değer içindeki katkısının net olarak ortaya konması gerekmektedir.

İmar hakkından kaynaklı olarak meydana gelen değer artışı oluşan değer içinde farklılık rantının 1. türünün katkısını, sermaye yatırımından kaynaklı değer artışı ise farklılık rantının 2. türünün katkısını ifade etmektedir. Rant farkı ise imar hakkı artışından kaynaklı olarak meydana gelen potansiyel değer ile birlikte oluşmakta ve bu özelliğiyle farklılık rantının birinci türünü oluşturan unsurlar içerisinde yer almaktadır.

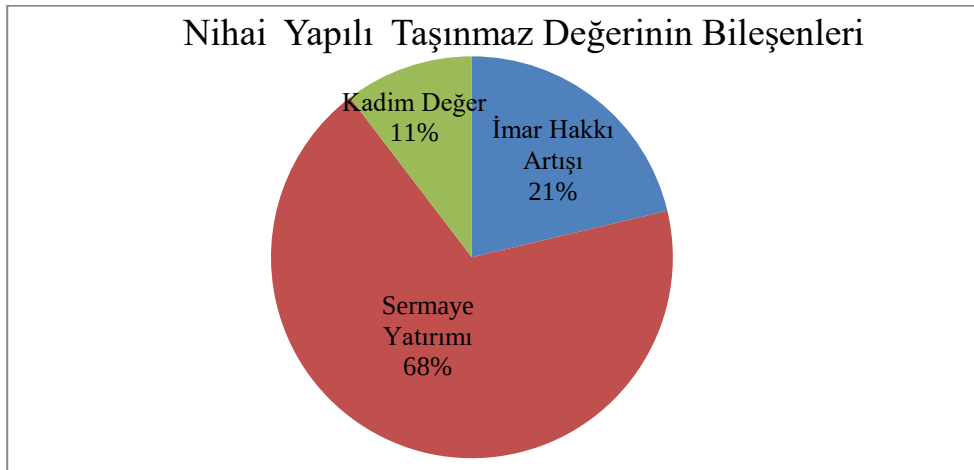
Seçilen proje alanında 2010, 2011, 2014 ve 2016 yıllarına ilişkin olarak hesaplanmış olan taşınmaz değerleri ile yıllar içinde arazi birim değerinde meydana gelen artış görülmektedir (Çizelge 4.14). Dönüşüm sürecinin farklı aşamalarında hesaplanmış olan söz konusu değerler Yİ-ÜFE oranlarıyla kendilerinden sonraki aşamalara taşınmıştır.

Çizelge 4.14 Projenin farklı aşamalarında imar hakkı dikkate alınmayarak tespit edilen arazi değeri artışının analizi (TL)

No	Yıl	Birim Değer TL	Arsa Değeri TL	Yapı Değeri TL	Yapılı Taşınmaz Değeri TL	Oluşan Değerin 2016 Yılına Taşınması TL
1	2010	1.238,89	14.251.546,34	14.195.248,31	28.446.794,64	
	Yİ-ÜFE 2010	166,52				21.487.723,63
2	2011	4.187,50	48.170.822,50			
Plan Değişikliğinden Kaynaklı Değer	Yİ-ÜFE 2011	184,51	32.379.604,39			44.060.198,76
3	2014	7.575,00	348.555.444,00			
Sermaye Yatırımının Başlamasından Kaynaklı Değer	Yİ-ÜFE 2014	231,03	26.822.861,21			29.149.529,34
4	2016	18.000,00			42.890.564,08	
			383.706.788,82	79.212.150,00	462.919.186,02	
			128.658.780,00	79.212.401,32	207.871.177,20	
Sermaye Yatırım Süresince . Oluşan Değer	Yİ-ÜFE 2016	251,07	112.365.181,53			112.365.181,53
						207.062.633,3

Böylece 2011 ve 2014 yılları arazi değeri artış miktarları tespit edilerek 2016 yılına güncellenmiştir. Benzer yöntemle 2016 yılında meydana gelen arazi değeri artış miktarı da tespit edilmiştir. Dönüşüm sürecinin farklı aşamalarında oluşmuş olan; plan değişikliğinden kaynaklı meydana gelmiş değer, sermaye yatırımının başlaması sonucu meydana gelmiş değer, sermaye yatırımı süresince meydana gelmiş değer ile bu değerlerin 2016 yılındaki karşılıkları Çizelge 4.14’te görülmektedir. Ancak söz konusu taşınmaz değerleri hesaplanırken imar hakkının çift etkisi dikkate alınmamıştır. İmar hakkı artışının sadece arazi değeri üzerindeki etkisi göz önünde bulundurularak ve inşaat hakkı üzerindeki etkisi dikkate alınmayarak ulaşılan değerlerin, 2016 yılına taşınması ve toplanmasıyla; 207.062.633,3 TL olan ve yapı yaklaşık maliyetleri kullanılarak hesaplanan nihai taşınmaz değerine çok yakın bir değere ulaşılmıştır.

Veriler analiz edildiğinde; maliyet yöntemi kullanarak elde edilmiş olan 207.871.177,20 TL yapılı taşınmaz değerinin % 10’unun arsanın bünyesindeki kadimden gelen değerden²¹, % 21’inin imar hakkı artışından, % 68’inin sermaye yatırımdan kaynaklı olduğu ortaya çıkmaktadır (Şekil 4.10). Ancak bu analiz imar hakkı artışının değer artış sürecindeki çift etkisini göz önünde bulundurmamakta, bu sebeple güvenilir bir sonuç vermemektedir.



Şekil 4.10 İnşaat maliyetleri baz alınarak elde edilen yapılı taşınmaz değerinin bileşenleri

²¹ Proje alanındaki imar hakkı artışı ve sermaye yatırımı gibi dışarıdan yapılan müdahaleler öncesinde, bölgenin yıllar içerisinde kendine has dinamikleri doğrultusunda oluşmuş olan arazi değeri kadim değer olarak adlandırılmıştır.

Potansiyel değer içinde imar hakkı artışının etkisi 32.379.604,39 TL olduğu görülmektedir (Çizelge 4.14). Oysa potansiyel değer oluşmasındaki tek belirleyici rant farkını yaratan imar hakkı artışıdır ve 2011 yılında oluşan bu potansiyel değer bir daha hiç kaybolmamıştır. Zamanla gerçek değere dönüşecek olan potansiyel değeri oluşturan yegane faktör olmasına rağmen imar hakkının potansiyel değer içinde oldukça az bir payı olduğu görülmektedir. Bunun sebebi 2011 ve 2014 yılı değerleri tespit edilirken, imar hakkı artışının inşaat alanı üzerindeki etkisinin göz ardı edilmesi ve sadece arazi değeri üzerinde meydana getirdiği artıştan kaynaklı etkisinin göz önünde bulundurulmasıdır (Çizelge 4.14).

İmar hakkı artışının sermaye yatırımı öncesinde taşınmaz değeri üzerinde meydana getirdiği artış, 2011 yılında yarattığı potansiyel değer sebep olduğu rant farkı kadar olup, söz konusu potansiyel değer boş arsa üzerinde 2011 yılında onaylanan planın elverdiği imar hakkı çerçevesinde yapılacak muhtemel projenin değerini ifade etmektedir. Üstelik 2010 yılında alanda bulunan köhnemiş yapı stoğunun geliştirici açısından bir maliyet kalemi olması dışında anlamı yoktur. Bu yüzden imar hakkı artışının taşınmaz değeri üzerinde meydana getirdiği artış ölçülürken; 2010 ve 2011 yıllarında halen seçilen proje alanında bulunmakta olan yapıların değeri değerlendirme kapsamına alınmayarak, 2011 yılındaki potansiyel değerden 2010 yılı boş arsa değerinin 2011 yılına güncellenmiş karşılığı çıkarılarak aradaki rant farkı tespit edilmiştir. Daha önce hesaplanmış olan bu değer aşağıda yer almaktadır.

2011’de Meydana Gelen Rant Farkı=183.635.991,99 TL

Bu meblağ, imar hakkı artışının; hem arazi değerinde meydana getirdiği artışı, hem de emsal oranındaki artış sayesinde yarattığı taşınmaz değeri artışını içermektedir. Yİ-ÜFE ile güncellenmesi sonucunda tespit edilen 2016 yılındaki karşılığının 249.880.703,00 TL olduğu çizelgede belirtilen söz konusu değer; aynı zamanda 2016 yılındaki taşınmaz değeri içerisinde farklılık rantının birinci türünü temsil etmektedir (Çizelge 4.15). Bu aynı zamanda şu anlama da gelmektedir; sermaye yatırımı ile gerçeğe dönmüş olan rantın içinde, imar hakkı artışının sermaye yatırımı öncesinde yaratmış olduğu ve potansiyel değer belirleyicisi olan rant farkının güncellenmiş değeri kadar payı vardır.

Çizelge 4.15 Projenin farklı aşamalarında imar hakkı dikkate alınarak tespit edilen taşınmaz değeri artışının analizi

NO	YIL	BİRİM DEĞER	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	YAPILI TAŞINMAZ DEĞERİ	OLUŞAN DEĞERİN 2016 KARŞILIĞI
1	2010	1.238,89	14.251.546,34	14.195.248,31	28.446.794,64	
	Yİ-ÜFE 2010	166,52				21.487.723,63
2	2011	4.187,50	199.427.205,15			
Plan Değişikliğinden Kaynaklı Değer	Yİ-ÜFE 2011	184,51	183.635.991,99			249.880.703,00
3	2014	7.575,00	348.555.444,00			
Sermaye Yatırımının Başlamasından Kaynaklı Değer	Yİ-ÜFE 2014	231,03	98.847.204,85			107.421.407,27
4	2016	18.000,00			42.890.564,08	
			383.706.788,82	79212397,20	462.919.186,02	
			128658780	79212397,20	207.871.177,20	
Sermaye Yatırım Süresince Oluşan Değer	Yİ-ÜFE 2016	251,07	4.916.954,92			4.916.957,92
						383.706.788,82

2014 yılında sermaye yatırımının başlaması sonucu meydana gelen değer artışının ve bu noktada meydana gelmiş olan Farklılık Rantı II'nin tespit edilmesi için ise, 2011 yılı değerinin 2014 yılına taşınması ve seçilen proje alanının 2014 yılı değerinden çıkarılması gerekli olmuştur. 2011 yılında oluşan potansiyel değer olan 199.427.205,2 TL'nin 2014 yılına güncellenmesi sonucu ulaşılan değer 250.000.068 TL olmaktadır. Elde edilen bu değer ile 348.555.444 TL hesaplanmış olan 2014 yılı taşınmaz değerinin farkı, 2014 yılında sermaye yatırımının başladığı noktada oluşan değer artışını yani 2014 yılında oluşan Farklılık Rantı II'yi vermiştir.

2014'de Farklılık Rantı II = 98.847.204,85 TL

Söz konusu bu değer 2016 yılına taşınması sonucu elde edilen 107.421.407,27 TL ise, 2016 yılı taşınmaz değeri içinde 2014 yılında sermaye yatırımından kaynaklı oluşan değer artışının katkısını teşkil etmektedir.

2014 yılına ilişkin 348.555.444 TL değerinin 2016 yılına güncellenmesiyle elde edilen 378.789.833,90 TL değerinin ise, 2016 yılına ilişkin ulaşılan arsa değerinden çıkarılması

sonucunda 4.916.954,92 TL değerine ulaşılmakta olup, bu değer 2014 yılından 2016 yılı sonuna kadar süren sermaye yatırımı boyunca meydana gelen Farklılık Rantı II'yi vermektedir.

2016'de Meydana Gelen Farklılık Rantı II=4.916.954,92 TL

2014 yılına ilişkin elde edileip 2016 yılına güncellenen Farklılık rantı II ve 2014'den 2016 yılına dek meydana gelmiş olan Farklılık rantı II'nin toplanması; 2016 yılı toplam değeri içinde sermaye yatırımından kaynaklı meydana gelen değer artışını verecektir.

Taşınmaz Değeri içinde Sermaye Yatırımının Arazi Değerine Toplam Etkisi;

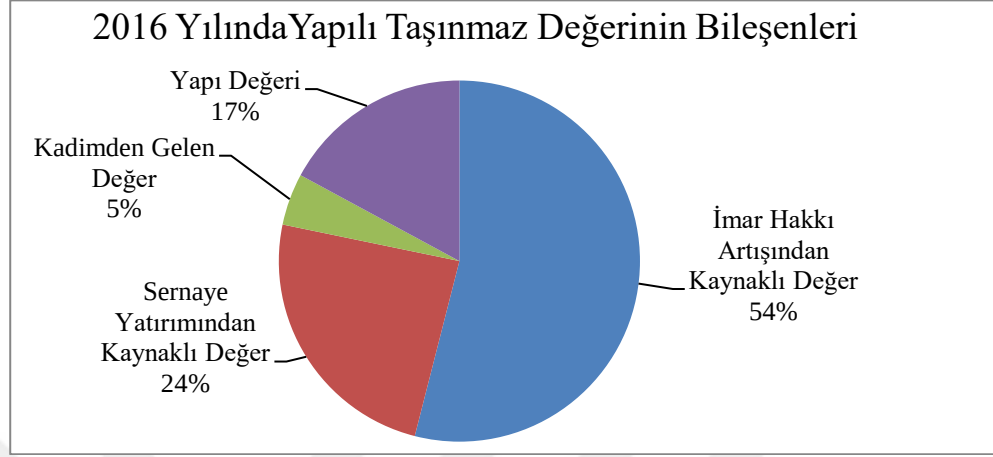
Toplam Farklılık Rantı II=107.421.407,27 TL + 4.916.954,92 TL

Toplam Farklılık Rantı II=112.338.362,19 TL

Yapılı taşınmazın 2016 yılındaki nihai değeri içinde; imar hakkı artışının katkısının % 54'e yükselmiş olduğu görülmektedir (Çizelge 4.15). Sermaye yatırımından kaynaklı değer alan katkısı % 24 oranındadır ancak % 17'lik paya sahip olan yapı değerinin de sermaye yatırımının somutlaşmış biçimi olduğu unutulmamalıdır. Bu sebeple sermaye yatırımının yapılı taşınmaz değeri içindeki toplam katkısının % 41 oranında olduğunu düşünmek yanlış olmayacaktır. Sonuç olarak; yapılı taşınmazın toplam değerinin % 54'ü Farklılık Rantı I, % 24'ü ise Farklılık Rantı II'den kaynaklanmaktadır (Şekil 4.11).

Bu aşamada nihai yapılı taşınmaz değerinin bileşenlerini gösteren 2 farklı grafik incelendiğinde; imar hakkının yaratmış olduğu değer artışının, toplam yapılı taşınmaz değeri içindeki katkısının % 21'den %54' yükseldiği görülmektedir. İlk değerlendirmeye esas teşkil eden 2016 yılı için hesaplanan ve maliyet unsurlarına dayanan yapılı taşınmaz değeri iken, ikinci değerlendirmeye esas teşkil eden 2016 yılı için gerçek satış verilerinden yola çıkılarak elde edilmiş yapılı taşınmaz değeridir. Bu iki değer ve iki farklı grafiğin hazırlanmasında değişen tek unsur, emsal değerinin toplam yapılı taşınmaz değeri içindeki etkisi olmuştur. Bu karşılaştırma, yapılı taşınmazın piyasa koşullarında ortaya çıkan değeri ile maliyet unsurlarından hareketle hesaplanan değeri arasındaki farkın imar hakkı tarafından tayin edildiğini net olarak ortaya koymaktadır. Kısacası,

piyasa değeri ile maliyet unsurlarına dayanan değer arasındaki farkın yegane belirleyicisi imar hakkı olmaktadır (Şekil 4.10-11)



Şekil 4.11 Piyasa verileri baz alınarak elde edilen yapıli taşınmaz değeriinin bileşenleri

Gerek imar hakkı artışının, gerekse sermaye yatırımının taşınmaz değerine etkisinden bahsedilen bütün bu değerlendirmelerde, değeri artan arazi olmuştur. Bu sebeple değerlendirmelerde imar hakkı artışının ve sermaye yatırımının arazi değerindeki etkisine değinilmiştir. Daha önce de ortaya ortaya koyulduğu gibi rantın hedefinde arazi bulunmaktadır. İmar hakkı artışının taşınmaz değeri üzerinde etki yarattığı 2014 yılına dek, zaten henüz yapının inşaaı süreci başlamamıştır. 2014 yılında sermaye yatırımının başladığı noktada da henüz yapıdan bahsetmek mümkün değildir

Açığa çıkan toplam rantı ararken yapı taşınmaz değerinde meydana gelen artış yerine, arsa değerinde meydana gelen artış kullanılarak değerlendirme yapılmalıdır. 2010 yılında; dönüşüm alanında bulunan yapıların tamamına yakını yasa dışı olup, hak sahiplerinin elinde sadece yapıların yer aldığı arsanın tapusu bulunmaktadır. Üstelik sürecin başındaki köhnemiş yapı stoğu gayrimenkul geliştirici açısından değer taşımamakta, aksine yıkım ve nakliye masrafları nedeniyle geliştirici açısından maliyet unsuru teşkil etmektedir. Ayrıca plan değişikliği ile oluşan beklenti, 2010 yılında mevcut yapı stoğu yerine planın elverdiği imar hakkının kullanılmasıyla arsa üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi yönündedir. Söz konusu beklentinin odağında aslında arsa bulunmaktadır. Potansiyel değeri oluşturan bu beklenti ve beklentiye sebep olan imar

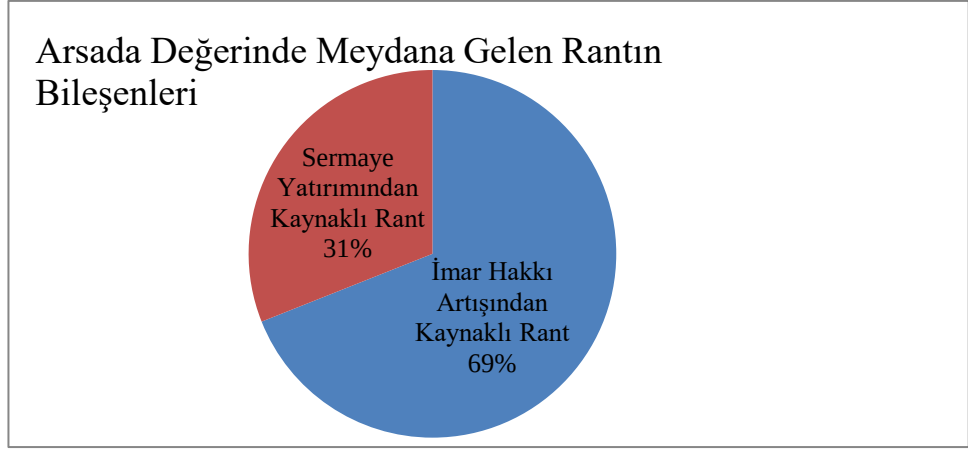
hakkı artışı ise rant farkını yaratmaktadır. Potansiyel değer, değer kazanmış arsa üzerinde artan imar hakkı ile inşa edilecek muhtemel projenin değerinin, rant farkı ise 2010 yılı değerini imar hakkı artışının yarattığı beklenti oranında yükselterek potansiyel değere taşıyan miktarın ifadesidir. Bu beklentinin odağında sürecin başında üzerinde ekonomik değeri bulunmayan yapıların bulunduğu arsa yer almaktadır. Bu sebeplerle, açığa çıkmış olan ranta; yapıyı taşınmaz değerinden değil, arsa değerinden hareket edilerek ulaşılmalıdır.

Satış değerlerinden elde edilen gelirlerin karşılığını ifade eden 462.919.186,02 TL yapıyı taşınmaz değerinin, 79.212.397,20 TL'lik kısmını yapı değerinin oluşturduğu düşünülürse, geriye kalan kısmını arsa değerinin oluşturduğunu öne sürmek yanlış olmayacaktır. 2010 yılı arsa değeri ile 2016 arsa değeri arasındaki arazi değeri artışını içeren veriler incelendiğinde meydana gelen toplam arazi rantının 362.219.065,2 TL olduğu görülmektedir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16 Arsa değerinin yükselmesi sonucu açığa çıkan rant

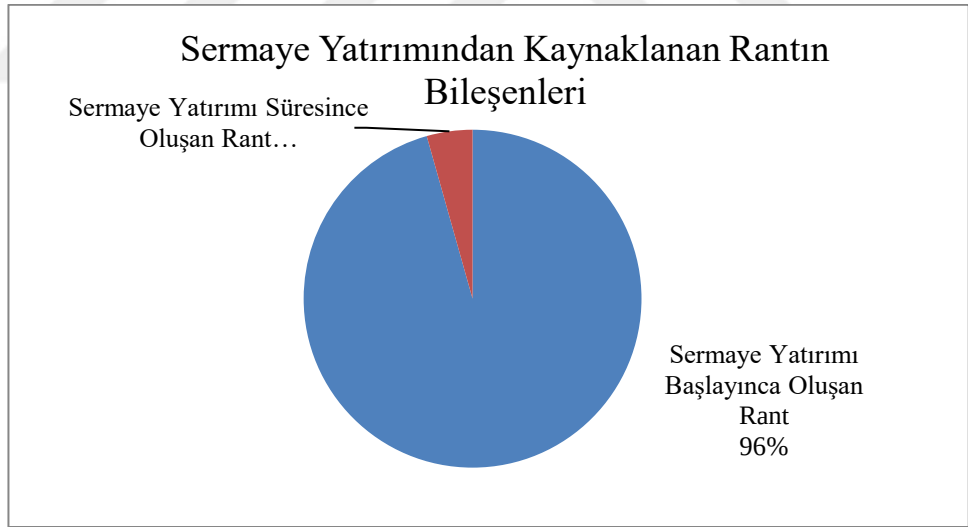
2010 Yılı Arsa Değeri	2010 Yılındaki Arsa Değerinin 2016 Yılına Güncellenmesi	2016 Yılı Arsa Değeri	Arsa Rantı
14.251.546,34 TL	21.487.723,63 TL	383.706.788,80 TL	362.219.065,20 TL

Sermaye yatırımı ile açığa çıkan bu rantın; 249.880.703,00 TL'sini, imar hakkı artışı ile varolan ve bir daha yok olmayan potansiyel değer içinde yer alan rant farkının 2016 yılındaki ekonomik karşılığını teşkil etmektedir. Meydana gelen toplam arazi rantı içinde imar hakkı artışından kaynaklı meydana gelen rantın payı % 69 olurken, sermaye yatırımdan kaynaklı olarak meydana gelen rantın toplam arazi rantı içerisindeki katkısı % 31 oranındadır. Meydana gelen toplam arazi rantının ilk bileşenini toplam rantın % 69'unu meydana getiren farklılık rantının birinci türü oluştururken, arazi rantının % 31'ini toplam arazi rantının diğer bileşeni olan farklılık rantının ikinci türü oluşturmaktadır (Şekil 4.12).



Şekil 4.12 Arsa değerinde meydana gelen rantın bileşenleri

Diğer bir dikkat çekici nokta ise sermaye yatırımından kaynaklı rantın % 96'lık kısmının sermaye yatırımının başlaması sonucunda meydana gelmiş olmasıdır. Sermaye yatırım süreci devam ederken meydana gelen ise sermaye yatırımından kaynaklanan arazi rantının sadece geriye kalan % 4'lük kısmı oluşmuştur (Şekil 4.13).



Şekil 4.13 Sermaye yatırımı kaynaklanan toplam taşınmaz rantının bileşenleri

Sermaye yatırımı başladıktan sonraki süreçte araziye sermaye yatırılmasından kaynaklı oluşan değer, toplam yapıli taşınmaz değeri içinde sadece yaklaşık 0,009'luk bir payı olduğu anlaşılmaktadır. Bu değer sadece örnek proje alanına sermaye yatırılmasından değil eş zamanlı olarak çevrede yapılan sermaye yatırımlarından kaynaklı olarak meydana gelen Farklılık Rantı II'dir. Kentsel dönüşüm alanında, örnek proje alanında

sermaye yatırımının gerçekleştirildiği süre zarfında daha önce de sözü edilen ve çalışma kapsamında öncü projeler olarak adlandırılan projeler dışında hiç bir yatırım olmadığının altı çizilmelidir. Bu sebeple örnek proje alanında inşai sürecin başladığı noktada meydana gelen ve farklılık rantının ikinci türünün % 96'sını meydana getiren değer, sadece örnek proje alanına yatırılan sermayeden kaynaklandığını belirtmek doğru olacaktır. Eş zamanlı olarak inşa edilcek projelerin sayısı çok olacağı için, sürecin daha ileriki aşamalarında hayata geçirilecek gayrimenkul projelerinin inşai süreçleri boyunca arazi değerlerinde sermaye yatırımından kaynaklı olarak meydana gelecek değer daha fazla olacağını düşünmek yanlış olmayacaktır.

Belirtilen sonuç, sermaye yatırımından kaynaklı meydana gelen rantın tamamına yakın kısmının; imar hakkı artışı gerçekleştikten sonra fakat fiilen araziye sermaye yatırımı başlamadan önce, arazi değerinin belirleyicisi olan potansiyel değer sermaye yatırımının başlaması sonucunda gerçek bir değere döneceği beklentisiyle meydana geldiğini göstermektedir. 2011 yılında arazi değerini arttıran kendisi zaten bir beklenti olan potansiyel değer iken, 2014 yılında arazi değerini arttıran potansiyel değer gerçek değere dönüşmesi yönündeki beklentidir. Sermaye yatırımından kaynaklı rantın tamamına yakın kısmı sermaye yatırımı tamamlanmadan hatta sermaye yatırımı kayda değer bir ilerleme göstermeden önce, sermaye yatırımının fiilen başladığı noktada oluşmuştur. Aslında bu değer sermaye yatırımı başladığı noktada oluşmuştur ama oluşan değer sebebi sermaye yatırımının sonuca ulaşacak olması, imar hakkının elverdiği inşaat alanının hayata geçirilecek olmasıdır. 2014 yılındaki arazi değerini yaratan, 2011 yılında olduğu gibi yine beklentidir. Taşınmaz değerinin çok büyük bir kısmı; sermaye yatırımı somutlaşmadan meydana gelmekte, proje hayata geçirilmeden önce değer yaratılmaktadır. Kısacası gayrimenkulün değeri; kendisi henüz var olmadan var olmaktadır.

2011 yılında potansiyel değeri ve 2014 yılında arazi değerini veren eşitliğin unsurlarından olan emsal değer, arazinin değerini bir beklentinin değerine dönüştüren faktördür. Yani gerek 2011 yılındaki, gerekse 2014 yılındaki beklentiye yaratan imar hakkı olmuştur. 2011'de beklentinin kaynağı imar hakkının olanak tanıdığı inşaat alanını içeren projenin hayata geçirilmesi iken, 2014 yılındaki bu projenin hayata geçirilmesi yolunda atılan

beklentiye canlandırmıştır. Çalışmanın geldiği bu aşamada, oluşan bu değerin nasıl değerlendirildiği ve nereye aktarıldığının incelenmesi gerekmektedir.

4.1.4 Meydana gelen rantın sürecin aktörlerince paylaşımı

Fikirtepe’de kentsel dönüşüm sürecinin en önemli aktörleri; hak sahipleri, geliştirici ve yatırım yapmak için Fikirtepe’yi seçerek taşınmaz edinen yatırımcılardır. Bölgede yapılan saha çalışmasında, komisyoncular ve kimi manipülatörlerin de kentsel dönüşüm süreci içinde boy gösterdiği ve oluşan ranttan pay almaya çabaladıkları öğrenilmiştir. Ancak bu durum seçilen proje alanı için geçerli olmamıştır.

Bir önceki aşamada kentsel arazi üzerinde meydana gelen rant hesaplanmıştır. Geline aşamada ise; toplam yapıli taşınmaz değeri ve dönüşüm süreci öncesinde bölgede yer alan köhnemiş yapı stoğu gözönüne alındığında meydana gelen taşınmaz rantı tespit edilmiştir (Çizelge 4.17). Dönüşüm öncesindeki yapı stoğu her ne kadar köhnemiş ve geliştirici açısından maddi değer taşımıyor olsa da hak sahipleri için maddi değer taşımaktadır. Bu sebeple, rantın paylaşım süreci değerlendirilirken yapıli taşınmaz değerinde meydana gelen rant göz önünde bulundurulmuştur.

Çizelge 4.17 Toplam yapıli taşınmaz değerinde meydana gelen rant

2010 Yılı Yapılı Taşınmaz Değeri TL	2010 Yılındaki Yapılı Taşınmazın 2016 Yılına Güncellenmesi TL	2016 Yılı Yapılı Taşınmaz Değeri TL	Yapılı Taşınmaz Değerindeki Toplam Artış
28446794,64	42890564,08	462919186	420028621,9

Sermaye yatırımının somutlaşması sonucunda açığa çıkan rantın kimler tarafından paylaşıldığını çözümlmek, süreci anlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu paylaşımın analiz edilmesi, tüm aktörlerin süreçten sağladığı kazancın tek tek incelenmesi ile mümkün olabilecektir. Söz konusu aktörlerin başında, dönüşüm sürecinin şüphesiz en çok etkilenen paydaşları olan Fikirtepelili hak sahipleri gelmektedir.

Seçilen proje alanındaki hak sahiplerinin dönüşüm süreci öncesinde ellerinde bulundurdıkları arsalarının 2010 yılı değeri, güncel değeri ve KKİS'den doğan inşaat alanı hakkının ekonomik karşılığını birarada değerlendirildiğinde; proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınmazsa, hak sahiplerinin elde ettiği rantın 258.712.561,57 TL olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.18). Bu değerlendirmede geliştiricinin hak sahiplerine dağıttığı toplam 25.293,40 m² brüt konut inşaat alanine ilişkin güncel piyasa değerinin 280.200.285,20 TL olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.18 Örnek proje alanında hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınmazsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı

2010 Yılı Arsa Değeri (TL)	2010 Yılı Arsa Değerinin Güncel 2016 Karşılığı (TL)	Sözleşme Karşılığı Alınacak İnşaat Alanı (m ²)	İnşaat Alanının Ekonomik Karşılığı (TL)	Rant
14.251.546,34	21.487.723,63	25.293,4	280.200.285,2	258.712.561,57

Hak sahiplerinin dönüşüm süreci öncesinde ellerinde bulundurdıkları yapıları taşınmazların 2010 yılı toplam değeri, güncel değeri ve KKİS'den doğan inşaat alanı hakkının ekonomik karşılığı birarada değerlendirildiğinde ise; hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınırsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantına ulaşılmaktadır (Çizelge 4.19). Her iki değerlendirmede de taşınmazların güncellenmiş değerleri ile dönüşüm süreci sonunda sözleşme karşılığı hak edilen inşaat alanının ekonomik değerleri farkı yer almakta olup, rant olarak ifade edilen bu fark miktarı hak sahiplerinin meydana gelen rantın bölüşüm sürecinden aldığı payı ifade etmektedir.

Çizelge 4.19 Örnek proje alanında hak sahiplerinin proje öncesi sahip oldukları yapılar dikkate alınırsa elde ettikleri toplam taşınmaz rantı

2010 Yapılı Taşınmaz Değeri (TL)	2010 Yılı Yapılı Taşınmaz Değerinin Güncel 2016 Karşılığı (TL)	Sözleşme Karşılığı Alınacak İnşaat Alanı (m ²)	İnşaat Alanının Ekonomik Karşılığı (TL)	Rant
28.446.794,64	42.890.564,08	25.293,4	280.200.285,2	237.309.721,12

Sürecin diğer bir önemli aktörü ve aynı zamanda lokomotif geliştirici olmakta, geliştirilen proje taşınmazı nihai piyasa değerine taşımaktadır. Toplam yapıları taşınmaz

değeri; değerlemenin yapıldığı tarih itibarıyla ve o tarihte geçerli olan piyasa koşullarında, geliştirmenin tamamlandığı varsayımıyla tespit edilen toplam piyasa değeridir (Anonymous 2012). Toplam yapı taşınmaz değerinin tespiti; söz konusu proje tamamlandığı ya da kısmen geliştirildiği bir aşamada beklenen gelirlerin bugünkü karşılığı tespit edilerek yapılmaktadır (Anonymous 2019). Geliştirilen projeye yatırılan sermayenin nihai değerinin tahmin edilmesine dayanan toplam yapı taşınmaz değeri; arsanın değeri, gayrimenkul geliştirme sürecindeki inşaat giderleri, uzmanlara ödenecek ücretler ve geliştirici karı unsurlarının toplamını bünyesinde barındırmaktadır (Anonymous 2016).²² Yapı taşınmazın toplam değeri, piyasa riski göz önünde bulundurularak öngörülen geri dönüşü de içermektedir. Bu değerlendirmede ertelenmiş ödemeler dikkate alınmaktadır. Söz konusu proje bir kentsel dönüşüm projesi olduğunda; geliştirme masrafları, borçlanma maliyeti, finansman faizi, proje masrafları, uzman maaşları gibi gider kalemlerinin yanına yıkım masrafları ve kira yardımı gibi dönüşüme özgü giderler eklenmektedir.

Saha çalışması esnasında seçilen proje alanının satış ofisinde yapılan görüşmelerde; konutların % 50'sinin satışının inşai sürecin başladığı 2014 yılında tamamlandığı, % 30'luk kısmının satışının ise 2015 yılında gerçekleştiği öğrenilmiştir. Şu an kalan son dairelerin satışı gerçekleştirilmekte olan projenin tüm giderler dahil toplam maliyetinin; satışı sunulan konut alanlarının her bir m²'lik kısmı için 5.600 TL olduğu yani her bir m² konut alanının 5.600 TL'ye satılmış olmasının toplam maliyetin karşılanması için yeterli olduğu da, yine satış ofisinde yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir.²³

Yapılan görüşmelerde ticari birimlerin henüz satışa sunulmadığı öğrenilmiş olup, seçilen proje alanına komşu olan ve imar planlarında ticaret kullanımına ayrılmış bir yapı adasında yer alan proje alanında, zemin kat dükkanlarının satışının 25.000 TL/m² fiyatla gerçekleştirilmesinin öngörüldüğü öğrenilmiştir.

²² Gross Development Value = (Construction Costs + Professional Fees + Profit + Land Costs). Bu eşitlikte yer alan Gross Development Value (GDV) toplam yapı taşınmaz değerini, "Construction Costs" yapım maliyetlerini, "Professional Fees" uzmanların ücretlerini, "Profit" geliştirici karını ve "Land Costs" arsa edinimine bağlı maliyetleri ifade etmektedir.

²³ Meydana gelen rantın sürecin aktörlerince bölüşümünün incelenmesi amacıyla yapı maliyeti hesaplanırken; daha önceki bölümlerden farklı olarak, yapı yaklaşık birim maliyetleri yerine yapı maliyetine ilişkin satış ofisinden elde edilen veri kullanılmıştır.

Geliştiricinin 2014 ve 2015 yıllarında yapmış olduğu satış tutarının Yİ-ÜFE oranıyla güncellenmesi, ticari birimlerin satış gelirlerinin bu tutara dahil edilmesi ve son olarak da proje maliyetinin satış değerlerinden düşünülmesi sonucunda; geliştiricinin net kazancının 82.045.968,77TL olduğu sonucuna varılmıştır (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.20 Örnek proje alanında geliştirici şirketin elde ettiği taşınmaz rantı

Geliştiricinin Getiri ve Maliyeti	Satılan Yaklaşık İnşaat Alanı	Satış Değeri (TL)	Güncel Değer (TL)
2014 Yılı	50%	49.996.950,00	54.333.784,51
2015 Yılı	30%	35.997.804,00	37.834.764,95
2016 Yılı	20%	29.539.531,31	29.539.531,31
Ticari Birimler			35.000.000,00
Toplam	100%	115.534.285,31	156.708.080,77
Toplam Maliyet			74.662.112,00
Rant			82.045.968,77

Dönüşüm sürecinde meydana gelen ranttan payını alan diğer bir aktör ise; Fikirtepe’den taşınmaz edinmeyi seçen yatırımcılar olmuştur. 2014 ile 2015 yıllarında seçilen proje alanından daire satın alan yatırımcılar, 2016 yılına gelindiğinde yükselmiş olan inşaat alanı birim satış değeri vesilesiyle dönüşüm sürecinden kazanç sağlayan aktörler arasında yerlerini almışlardır. Yatırım aracı olarak Fikirtepe’den taşınmaz almayı tercih eden yatırımcıların meydana gelen ranttan payına 25.989.575,79TL düştüğü anlaşılmaktadır (Çizelge 4.21).

Çizelge 4.21 Örnek proje alanında yatırım yapmayı seçenlerin elde ettiği taşınmaz rantı

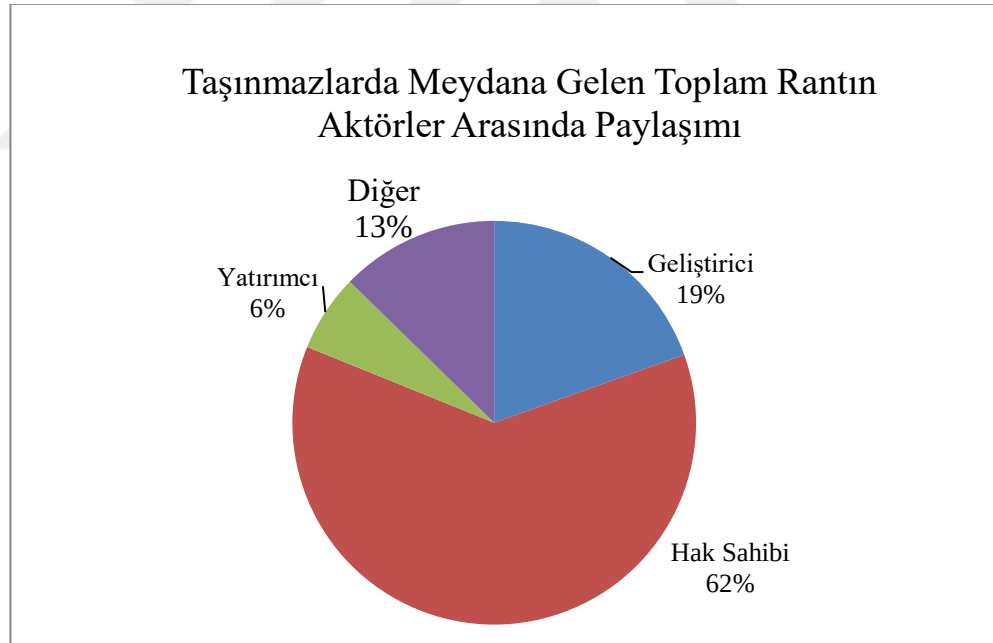
Yıllar	İnşaat Alanı Satış Değeri (TL)	Güncellenmiş Satış Değeri (TL)	2016 Satış Değeri (TL)	Rant (TL)
2014	49.996.950,00	54.333.784,51	73.848.828,28	19.515.043,77
2015	35.997.804,00	37.834.764,95	44.309.296,97	6.474.532,02
Toplam				25.989.575,79

Diğer bir çizelgede ise, seçilen proje alanındaki tüm aktörlerin süreçten maddi edinimlerine bir arada yer verilmiştir. Söz konusu çizelgede sürecin başında hak sahiplerinin ellerinde bulundurdıkları büyük bir kısmı ruhsatsız ve kaçak olan yapıların değeri göz ardı edilmiştir (Çizelge 4.22).

Çizelge 4.22 Köhnemiş yapıların değeri göz ardı edilirse örnek proje alanında meydana gelen rantın paydaşlarca bölüşümü

Toplam Rant (TL)			
Geliştirici	Hak Sahibi	Yatırımcı	Diğer
82.045.968,77	258.712.561,57	25.989.575,79	53.280.515,80

Süreç içinde meydana gelen rant içinde; % 62’lik en büyük payı hak sahiplerinin aldığı görülmektedir. Geliştiricinin payı % 19 iken, Fikirtepe’den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcılar meydana gelen ranttan % 6 pay almıştır. Örnek proje alanındaki kentsel dönüşüm projesinde meydana gelen rantın % 13’lük bir kısmını ise, sürecin içinde yer alan diğer aktörlerin elde ettiği anlaşılmaktadır. Alanda Fikirtepeliler ile yapılan görüşmeler sırasında kentsel dönüşüm bölgesine ilişkin edinilen bilgiler; bu aktörlerin arsa payı satın alarak hak sahibi olanlar ve komisyoncular olduğunu düşündürmektedir (Şekil 4.14).



Şekil 4.14 Köhnemiş yapıların değeri göz ardı edilirse proje alanında meydana gelen toplam taşınmaz rantının aktörlerce paylaşımı

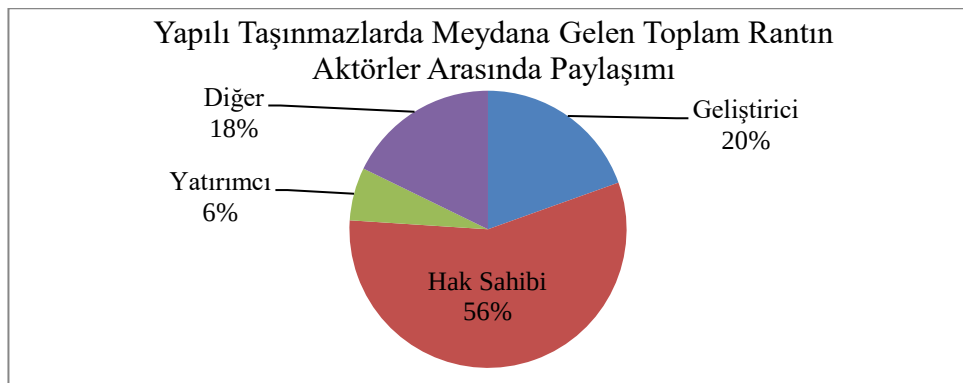
Daha önce de açıklandığı gibi bu değerlendirmede, hak sahiplerinin sürecin başında ellerine bulundurdıkları yapılar dikkate alınmamış olup ranta ulaşmak için sürecin başındaki arazi değerinden yola çıkılmıştır. Rantın ilk aşamada arazi değerlerinden yola

çıkılarak hesaplanmasının sebepleri ise; dönüşüm öncesindeki yapıların tamamına yakınının yasadışı olması, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin arsa payına göre yapılmış olması, plan değişikliğinin getirdiği beklentinin odağında arazi olması ve daha da önemlisi söz konusu rantın araziden elde edilmiş kazanç olmasıdır. Sürecin başında hak sahiplerinin ellerinde bulundurdıkları büyük bir kısmı ruhsatsız ve kaçak olan yapılar dikkate alındığında ise hak sahibinin aldığı pay değişiklik göstermektedir (Çizelge 4.23).

Çizelge 4.23 Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınırsa örnek proje alanında meydana gelen rantın paydaşlarca bölüşümü

Toplam Rant (TL)			
Geliştirici	Hak Sahibi	Yatırımcı	Diğer
82.045.968,77	237.309.721,12	25.989.575,79	74.683.356,26

Söz konusu ikinci durumda, meydana gelen rant içinde en büyük paya sahip olan hak sahiplerinin % 56'lık pay aldığı görülmektedir (Şekil 4.15). Hak sahiplerini % 20 ile geliştirici izlerken, Fikirtepe'den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcıların meydana gelen rant içindeki payının % 6 olduğu anlaşılmaktadır. Sürecin farklı aşamalarında arsa payı satın alarak hak sahibi olanlar, satın almış olduğu arsa payını dönüşüm süreci tamamlanmadan satanlar ve emlak aracılarının oluşturması kuvvetle muhtemel olan diğer aktörler ise % 18'lük bir paya sahip olmuştur (Şekil 4.15).



Şekil 4.15 Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınırsa proje alanında meydana gelen toplam taşınmaz rantının aktörlerce paylaşımı

Hak sahiplerinin sürecin başında ellerinde bulundurdıkları taşınmazlar dikkate alındığında; hak sahiplerinin hesaplanan ranttan kazanımları azalırken, diğer aktörlerin

kazanımının arttığı görülmektedir. Diğer aktörlerin ranttan aldığı payın ikinci değerlendirmede % 13'ten % 18'e çıkmış olması karşısında; ekonomik değer açısından anlam ifade etmiyor olsa da sürecin başında hak sahiplerinin ellerinde bulunan taşınmazların çoğu kez el değiştirdiğini, bu süreçten taşınmaz alıp satanlar ile emlak aracılarının kazançlı çıktığını yani hak sahiplerinin kendi paylarından bir kısmını diğer aktörlere aktardıklarını ifade etmek yanlış olmayacaktır.

Kentsel dönüşüm sürecinin tetikleyicisi olan imar planları yüksek oranda imar hakkı tanımış olduğu için, sürecin ilerleyen aşamalarında açığa çıkan kentsel arazi rantı da aynı oranda büyük olmaktadır. Fikirtepe'de yaşanan kentsel dönüşüm örneğinde; bu arazi rantı içinde en büyük oranı hak sahipleri alıyor olmasına karşın, yaratılan rant yanılsamasının²⁴ çok büyük olması sebebiyle geliştirici de büyük oranda kar elde etmiştir. Geliştiricinin maliyet ve gelir karşılaştırmasının yer aldığı çizelgede görülmektedir ki; bir gayrimenkul projesinden beklenen ortalama kar oranının % 25-% 35 olmasına rağmen örnek proje alanında geliştirici karı maliyet tutarının üzerindedir (Anonymous 2010)

4.1.5 Rant yanılsaması

Kentsel dönüşüm projesi alanlarında taşınmaz ve proje değerlendirme çalışmaları yanında kentsel dönüşüm projesi uygulamalarında sonra ortaya çıkan taşınmaz değer artışının ölçülmesi (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015) ile değerlendirme bilimindeki sinerji etkisinin irdelenmesi yoluyla projenin ekonomik ve toplumsal etkilerinin değerlendirilmesine katkı yapılması mümkün olmaktadır (Tanrıvermiş 2017, Tanrıvermiş vd. 2017). Araştırmada incelenen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde çok büyük boyutlarda bir taşınmaz rantı meydana geldiği, aktörlerin büyük oranlarda ekonomik kazanımlar elde ettiği ortadadır.

Rantın yanılsama olarak nitelendirilmesinin sebebi, bir gayrimenkulün tamamı ya da bir arsa payı satılmadığı sürece oluşan rantın, gayrimenkulü elinde bulunduran için somut bir

²⁴ Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanındaki taşınmaz değerlerinin, gerek emsal satışların, gerekse Fikirtepe'nin yakın çevresindeki taşınmaz değerlerinden çok daha yüksek değerlere taşınması, çalışma kapsamında rant yanılsaması olarak tanımlanmıştır.

karşılığının olmamasıdır. Gayrimenkul satılana kadar geçen sürede; yeni bir yasal düzenleme ile gayrimenkulun yapılaşma hakları ve değerinin değiştirilmesi durumunda ya da doğal afetler ve kazalar gibi mucbir sebepler sonucunda, arazi rantı da azalabilecek hatta yok olabilecektir. Sermaye yatırımı tamamlanıp, rant tamamen realize edildiğinde dahi, rant gayrimenkulü elinde bulunduranlar için yanılsama olmayı sürdürmektedir. Bu aşama rantın açığa çıkmış olmasına karşın henüz sahipsiz olduğunu söylemek doğru olacaktır. Geliştirici, hak sahibi ve bölgeden gayrimenkul edinen yatırımcılar için rant; ellerinde bulundurdıkları gayrimenkulün satışını gerçekleştirene dek, sadece elde edileceği beklenen ancak henüz elde edilememiş bir değer niteliği taşımaya devam edecektir. Kısacası kentsel arazi rantı, gerçek ve somut bir ekonomik karşılığa dönüşe kadar gayrimenkulü elinde bulunduranlar için bir yanılsama olarak kalacaktır.

Çalışmanın geldiği bu aşamada; meydana gelen kentsel arazi rantının boyutları sorgulanacak, kamu eliyle ve gayrimenkul piyasasınca beslenen bu rant yanılsamasının sebepleri ve sonuçlarına açıklık getirilecektir.

4.1.5.1 Kamu eliyle yaratılan rant yanılsaması

İBB ve Kadıköy Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda; 2006 tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı incelenmiş olup, Kentsel Dönüşüm Alanı'nı çevreleyen bölgelerdeki yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu tespit edilmiştir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında yapılan alan çalışmalarında ise; dönüşüm alanının yakın çevresindeki yapılaşma emsal değerinin 2,07 olduğu öğrenilen bölgelerde yer alan taşınmazların satış değerlerinin 2011 yılında hangi aralıkta değişim gösterdiği araştırılmış; kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracılarının oluşturduğu birinci grup katılımcılardan, söz konusu bölgede 2011 yılında meydana gelmiş gerçek satışların değerleri elde edilmiştir. Fikirtepe'de kentsel dönüşüm projesinin ilk kez gündeme geldiği, büyük oranda bir imar hakkı artışını öngören vedönüşüme altlık teşkil eden planların, İBB tarafından ilk kez onaylandığı yıl olan 2011'den itibaren bölgede gerçekleşen taşınmaz satışlarında önceki yıllardan farklı bir arazi değeri artış deseni meydana geldiği için; Fikirtepe'de meydana gelen arazi değeri yanılsamasını

hesaplayabilmek amacıyla 2011 yılı birim taşınmaz satış değerlerinden yola çıkılması yerinde olacaktır.

Bölgede gerçekleştirilen saha çalışması kapsamında yapılan görüşmeler çerçevesinde, dönüşüm alanının çevresindeki planlı gelişmiş yerleşmelerde 2011 yılında gerçekleşmiş taşınmaz satış değerleri öğrenilmiştir (Çizelge 4.24).

Çizelge 4.24 Örnek proje alanının çevresinde 2011’de gerçekleşmiş taşınmaz satışları

Mahalle	2011 Satış Fiyatı (TL)	Yüzölçümü m ²	İnşaat Alanı Birim Satış TL/m ²
Feneryolu	250.000	100	2.500,00
Minibüs Cad.	350.000	140	2.500,00
İstasyon Cad.	300.000	130	2.307,69
Feneryolu	270.000	130	2.076,92
Gözcübaba	245.000	120	2.041,67
Kızıltoprak Cad.	240.000	120	2.000,00
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	220.000	100	2.200,00
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	230.000	130	1.769,23
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	230.000	140	1.642,86

İncelenen taşınmaz satışları içinden konum ve nitelik olarak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı’na emsal teşkil edebilecek olan Gözcübaba ve Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde yer alan taşınmazlar seçilerek; çevresinde yer alan planlı yerleşimlerle bütünlük arz edecek bir plan yapılmış olsaydı, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında 2011 yılı arazi birim değeri ne kadar olacaktı tespit edilmeye çalışılmıştır. Aşağıda yer verilerde 2011 yılında Gözcübaba ve Fahrettin Kerim Gökay Caddesi’nde gerçekleşmiş olan taşınmaz satışları örneklenmektedir (Çizelge 4.25).

Çizelge 4.25 Örnek proje alanının çevresinde emsal teşkil edebilecek taşınmazların 2011 yılında gerçekleşmiş satış değerleri

Mahalle	2011 Satış Fiyatı (TL)	Yüzölçümü (m ²)	İnşaat Alanı Birim Satış TL/m ²
Gözcübaba	245.000	120	2.041,67
Gözcübaba	240.000	130	1.846,15
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	220.000	100	2.200,00
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	230.000	130	1.769,23
Fahrettin Kerim Gökay Cad.	230.000	140	1.642,86

Değerlendirme sonucunda, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında çevresiyle uyumlu bir imar planının hazırlanmış olduğu ve ilave emsal uygulamasının öngörülmemiş olduğu koşullarda, 2011 yılına ilişkin ortalama inşaat alanı satış değerinin yaklaşık olarak 1.899,98 TL/m² olacağı sonucuna varılmıştır.

Kentsel dönüşüm projesi alanında onaylanmış olan planlar; çevresi ile uyumlu yapılaşma şartlarında tasarlanmış ve hayata geçirilmiş olsaydı; muhakkak daha makul orandant meydana gelmiş olacaktı. Üstelik çevresinden kopuk ve kendi içinde kapalı bir yerleşme modeli benimsenmemiş olacak böylece dönüşüm alanı çevresi ile bütünlük sergileyecekti. Bölgede yakın çevresi ile uyumlu ve kabul edilebilir yapılaşma şartlarında bir imar planı hayata geçirilmiş olsaydı, arazi değerleri ve rant nasıl şekillenirdi açıklanmaya çalışılmıştır (Çizelge 4.26).

Çizelge 4.26 Meydana gelen rant fazlasının analizi²⁵

Rant Fazlası Çizelgesi	Emsal	2011 Arazi Birim Değeri (TL)	Toplam Arazi Değeri (TL)	Rant Fazlası (TL)	Rant Fazlasının Güncellenmiş Değeri (TL)
2011 Tarihli İmar Planı	4,14	4.187,504	199.427.395,65	154.184.685,05	209.805.153,52
Çevresiyle Uyumlu Makul Bir İmar Planı Yapılması Halinde Değer	2,07	1.899,98	45.242.710,60		

2011 yılında onaylanan imar planlarında % 100 ilave KAKS uygulaması getirilmesi ile inşaat emsali oranının 4,14 olması sonucunda arazi değerlerinde 3,38 katlık bir artışın görüldüğü kentsel dönüşüm alanında; yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu çevresiyle uyumlu bir yapılaşma deseni belirlenmiş olsaydı, 2011 yılı birim inşaat alanı satış değerinin Gözcübaşı ve Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nde gerçekleşen satışlara benzer olarak 1.899,98 TL/m² olacağını varsaymak yanlış olmayacaktır.

²⁵ 2011 tarihli imar planlarında inşaat emsali değeri 4,14 olarak belirlenmiş olup, daha sonra onaylanan planlar ile emsal değerinin 4'e indirilmesi arazi değerinde düşüş meydana getirmemiştir.

İnşaat alanı satış değeri artışı varsayıldığı gibi gerçekleşmiş olsaydı; potansiyel değer eşitliğinin bileşenleri olan emsal değer ve arazi değeri unsurlarının her ikisi de azalacağı için, meydana gelecek olan potansiyel değer mevcut imar planlarının sebep olduğu potansiyel değerın yaklaşık dörtte biri kadar, 199.427.395,65 TL yerine 45.242.710,60TL olacaktır.

İki farklı alternatifin emsal değerleri arasındaki iki katlık oranın, proje alanındaki arazi değeri ile çevresindeki arazi değeri arasındaki farka yansiyarak arazi değerinde 2,205 katlık benzer bir artış oranıyla sonuçlanmış olması dikkat çekicidir. İki alternatifin arazi değerleri arasındaki, emsal değerler arasındaki oranın yaklaşık olarak % 10 fazlası olan 2,205 katlık bu fark ise, yapılaşma şartları açısından çevresiyle uyumlu bir alternatifin yaratacağı arazi rantı ile onaylanan planın sebep olduğu arazi rantı arasında; imar hakkı artışı neticesinde gündeme gelmiş olan ve 2,205 oranın emsal değerler arasındaki oranla çarpımına eşit olan 4,41 katlık bir fark yaratmıştır. Sonuç olarak incelenen kentsel dönüşüm projesi alanında; yakın çevresindeki yapılaşma şartlarına aykırı olarak ilave % 100 KAKS uygulaması getirilmesi, 2011 yılı koşullarında 154.184.685,05 TL'lik fazladan rant yaratmış olup, bu rant fazlasının Yİ-ÜFE ile güncellenmesi sonucu 2016 yılına ilişkin karşılığının 209.805.153,5 TL olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.26).

Satış getirisi ve maliyetin karşılaştırıldığı çizelgede belirtildiği üzere; toplam proje maliyetinin 74.662.112,00 TL olmasına karşılık, seçilen örnek proje alanında sürecin başından bugüne geliştirici tarafından yapılan taşınmaz satışlarının 2016 yılındaki toplam ekonomik karşılığı 156.708.080,77 TL'dir (Çizelge 4.27). Seçilen proje alanının satış ofisinde yapılan görüşmelerde; taşınmazların % 50'sinin satışının 2014 yılında tamamlandığı, % 30'unun satışının ise 2015 yılı içinde gerçekleştiği öğrenilmiştir. Taşınmaz satışlarının 2016 yılındaki toplam ekonomik karşılığı; 2014 ve 2015 yıllarında geliştiricinin taşınmaz satışlarından elde ettiği gelirin 2016 yılına güncellenmesi, ardından bulunan değerın geriye kalan tüm taşınmazların satışının gerçekleştiği 2016 satış geliriyle toplanması sonucunda elde edilmiştir. Seçilen proje alanında geliştiricinin mevcut dönüşüm süreci sonunda kar oranının % 100'ün üzerinde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.27). En riskli bölgelerde bile Lisanslı Değerlem Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS-Royal Institution of Chartered Surveyors)'nun öngördüğü kabul edilebilir

geliştirici kar oranı % 35 olmasına karşın (Anonymous 2010), seçilen proje alanında geliştirici yapılaşma emsalinin 4 olduğu senaryoda, satış geliri maliyetin 2 katının üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Çizelge incelendiğinde geliştirici karının makul karşılanabilecek kar oranının 3,14 katı olduğu görülmektedir (Çizelge 4.27).

Çizelge 4.27 Mevcut durumda geliştirici karı

Emsal=4	Satış Getirisi (TL)	Toplam Maliyet (TL)	Makul Kar (TL)	Net Kar (TL)
	156.708.080,77	74.662.112,00	26.131.739,20	82.045.968,77

Yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu ve proje alanının konut kullanımına ayrıldığı senaryo ile yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu ve zemin katların ticari kullanıma ayrılacağı konut alanlarının planlandığının varsayıldığı senaryo için, yani çevresiyle uyumlu ve bütünlük sağlayan bir imar planı yapılması ile makul ve kabul edilebilir bir yapılaşma hakkı belirlenmiş olması durumunda; rant farkı ve net geliştirici karının muhtemel oranı tespit edilmiştir (Çizelge 4.28-29). İnşaat emsalinin 2,07 olduğu söz konusu senaryolar için satış getirileri hesaplanırken, daha önce de açıklandığı üzere 2011 yılında dönüşüm alanının yakın çevresinde gerçekleşmiş olan konut ve ticaret alanı satışlarından elde edilmiş olan ortalama birim inşaat alanı satış değerleri kullanılmıştır. 2011 yılında Gözcübaba ve Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nde gerçekleşmiş olan taşınmaz satışlarından yola çıkılarak; ilave emsal uygulaması öngörülmeyle çevresiyle uyumlu ve bütünlük arz eden bir imar planı hazırlanmış olsaydı, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında 2011 yılında konut alanları için birim inşaat alanı satış değerinin yaklaşık olarak 1.899,98TL/m² olacağı varsayılmıştır. Kentsel dönüşüm alanında yapılan alan çalışmaları kapsamında Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde 40'ar m² 2 adet dükkanın 2011 yılında 500.000'er TL'ye satıldığı öğrenilmiş olup, 2011 yılında dönüşüm alanının yakın çevresinde cadde üzerinde yer alan ticaret kullanımlarının birim inşaat alanı satış değerlerinin 12.500 TL/m² olduğu sonucuna varılmıştır.

Proje alanındaki yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu ve zemin katların ticari kullanıma ayrılacağı konut alanlarının planlandığının varsayıldığı senaryo sonucunda ulaşılması muhtemel toplam satış getirisi, proje maliyeti ve kar tutarı tespit edilmiştir (Çizelge 4.28). Toplam satış getirinin 81.823.846,02 TL olduğu hesaplamada, toplam 2,07 emsalin

kullanıldığı 8 katlı binanın taban alanında 0,30 TAKS kullanıldığı varsayılmış olup, ticari kullanımların birim inşaat alanı satış değerlerinin 12.500 TL/m² olduğu kabulünden yola çıkılmıştır.

Çizelge 4.28 Çevresiyle uyumlu ve zemin katların ticarete ayrıldığı bir plan yapılması durumunda geliştirici karı

Emsal=2,07	Satış Getirisi (TL)	Toplam Maliyet (TL)	Makul Kar (TL)	Net Kar (TL)
	81.823.846,02	17.859.152,70	6.250.703,45	63.964.693,32

Proje alanındaki yapılaşma emsalinin 2,07 olduğu ve proje alanının tamamen konut kullanımına ayrıldığı senaryo sonucunda ulaşılması muhtemel toplam satış getirisi, proje maliyeti ve kar tutarı da tespit edilmiştir (Çizelge 4.29).

Çizelge 4.29 Çevresiyle uyumlu ve taşınmazların tamamının konut kullanımına ayrıldığı bir plan yapılması durumunda geliştirici karı

Emsal=2,07	Satış Getirisi (TL)	Toplam Maliyet (TL)	Makul Kar (TL)	Net Kar (TL)
	45.242.710,60	17.859.152,70	6.250.703,45	27.383.557,90

Elde edilen kar oranları incelendiğinde karşılaşılan şaşırtıcı sonuç şudur ki, eğer yapılaşma şartları açısından çevresiyle uyumlu ve bütünlük sağlayacak bir imar planı hazırlanmış ve hatta proje alanının tamamı konut kullanımına ayrılmış olsaydı dahi; geliştirici yine RICS'in öngörmüş olduğu makul kar oranının çok üzerinde, makul kar oranının 4,38 katı bir satış karı elde etmiş olacaktır (Çizelge 4.29).

Her ne kadar geliştirici, bu durumda RICS'in öngörmüş olduğu makul kar oranının 4,38 katı bir karı hanesine aktarmış olacak olsaydı da, toplam karın miktarı çok daha düşük değere ulaşacaktır. Bununla birlikte uygulamaya konulan imar planları söz konusu alternatifle karşılaştırıldığında; mevcut imar planlarının hayata geçirilmesi neticesinde geliştiricinin kar hanesine 54.662.410,87 TL daha fazla aktardığı, üstelik bu kazancın çok daha az sayıda geliştirici şirket tarafından paylaşıldığı anlaşılmaktadır. Hayata geçirilen imar planları ile çok büyük miktarda imar hakkı artışı gerçekleştirilmiş, mevcut imar planlarının öngörmüş olduğu yapılaşma şartları çok büyük boyutlarda bir kentsel arazi

rantı yanılması yaratmıştır. Üstelik küçük müteahhitlerin sürece dahil olması mümkün olmamış, bu ranttan aralarında oldukça az sayıda geliştiricinin bulunduğu belirli aktörler fayda sağlayabilmiştir. Daha da önemlisi söz konusu rant yanılması oluşmasına olanak sağlayan planların niteliği soylulaştırmayı kaçınılmaz kılmıştır. Sonuç oldukça düşündürücü olup, kamu gücü kullanılarak neden bu denli büyük miktarlarda rant yaratılarak daha az sayıda sermaye yatırımcısının hanesine aktarılmasının sağlandığı ve kentsel dönüşümün soylulaştırmayı mümkün kılmak için bir araca dönüşüp dönüşmediği sorularını akıllara getirmektedir.

4.1.5.2 Gayrimenkul piyasasının yarattığı rant yanılması

Kentsel dönüşüm alanında meydana gelen bu rant yanılması sadece Fikirtepe ve yakın çevresinde değil, tüm Anadolu Yakasında gayrimenkul piyasasını etkilemiştir. Fikirtepe’den kentin farklı bölgelerine dağılan Fikirtepeliler, gittikleri kent parçalarında gayrimenkul değerinde artışa sebep olmuştur. Diğer yandan Fikirtepe’deki taşınmazını satmayarak geliştirici ile KKİS imzalayan hak sahipleri, geliştiriciden kira yardımı alarak kentin belli bölgelerinde kiraya çıktıkları için; başta Ünalın Mahallesi olmak üzere Anadolu Yakası’ndaki birçok bölgede kira değerlerinin artmasına vesile olmuştur.

Bölgede emlak aracılarının oluşturduğu birinci grup katılımcılar ile yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilecek veriler; kentsel dönüşüm sürecinin gayrimenkul piyasasını ne şekilde etkilediğine ve bu etkiyi nasıl yarattığına ilişkin ipuçları içermektedir. Söz konusu verilerden yola çıkılarak; Fikirtepe’deki dönüşüm sürecinin gerek Fikirtepe’de, gerekse Anadolu Yakası’ndaki taşınmaz değerlerine ve piyasasına etkisinin ne olduğu açıklanmaya çalışılacak, ardından bu etkinin altında yatan sebepler tartışılacaktır.

Görüşmelere eş zamanlı olarak katılımcılara yöneltilmiş olan anket formunda yer alan ve arazi birim satış değerleri ve kira değerleri ile dönüşüm süreci arasındaki ilişkiyi sorgulamaya yönelik olarak hazırlanmış soru ile, katılımcılardan dönüşüm alanı ve çevresinde birim kira değerinin kentsel dönüşüm sürecinde nasıl değiştiğinin açıklanması istenmiştir. Ancak katılımcıların verdiği cevapların birbirini desteklemediği ve çeşitlilik gösterdiği görülmektedir. Bu soruya 3 kişi bilmediklerini belirtirken, 9 kişi kiralanan

taşınmaz kalmadığını, 6 kişi ise kimsenin burada taşınmaz kiralamak istemediğini belirtmekle yetinmiştir. Katılımcıların 5'i bölgede kiraların arttığını, 2'si ise azaldığını beyan etmiştir. Soruya verilen cevaplardaki bu çeşitliliğin sebebinin, kentsel dönüşüm alanındaki kaos ortamı olduğu saha incelemelerinde anlaşılmıştır. Kentsel dönüşüm alanındaki yapıların bir kısmı ya yıkılmış ya da yıkılmamış olsa dahi boşaltılmıştır. Boşaltılan binaların bir kısmı Suriyeli göçmenler tarafından işgal edilmiş durumdadır. Kullanılabilecek durumda kalan taşınmazlar ya hak sahiplerinin kendi oturdukları taşınmazlar ya da ada genelinde uzlaşma sağlanması durumunda yıkımların yapılacağı yapı adalarında yer alan taşınmazlardır. Şu an kentsel dönüşüm alanında ayakta bulunan yapıların tümü, içinde bulundukları yapı adasında süreç hangi aşamada olursa olsun, yıkılacağı zamanı beklemektedir. Kiralık taşınmaz sayısı az olduğu için oturulabilecek durumda olanların kira bedeli oldukça artmış bulunmaktadır. Taşınmazların yıkılacak olması, üstelik bölgenin çamur içinde olması ve dev bir şantiyeyi andırıyor olması nedenleriyle; kentsel dönüşüm alanı, Fikirtepelili olmayan kiracılar için tercih edilebilecek nitelikte değildir.

Katılımcıların, kentsel dönüşümün Fikirtepe'de kira değerlerine etkisine ilişkin verdikleri yanıtlar birbirinden tutarsız olsa da; katılımcıların, sürecin dönüşüm alanı dışında kira değerlerine etkisi hakkında hemfikir oldukları görülmektedir. Emlak aracılarının bölgedeki kira değeri değişimi hakkında aktardıkları içinde; kentsel dönüşüm alanında belirsizlik yüzünden kira değerinin azaldığı ancak Fikirtepe çevresinde kiraların 500 TL'den 2.000-2.500 TL civarına çıktığı, Fikirtepelilerin taşındıkları bölgeler olan Fındıklı, Ünalın, Sancaktepe ve Sultanbeyli'de kira değerlerinin artış gösterdiği ve Göztepe, Acıbadem, Ataşehir'deki gayrimenkul piyasasının bile süreçten etkilendiği yer almaktadır. Bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu 1.grup katılımcıların çoğu tarafından, gerçekleştirilen görüşmeler sırasında, Fikirtepe'deki dönüşüm sürecinin tüm Anadolu Yakası'nda taşınmaz satışlarını etkilediğine vurgu yapılmıştır. Katılımcıların verdiği yanıtlar Fikirtepe'deki dönüşüm sürecinin başta yakın çevresinde olmak üzere Anadolu Yakası'nda yer alan birçok başka yerleşim merkezinde kiraları ve taşınmaz satış değerlerini arttırdığını düşündürmektedir.

Fikirtepelilerin dönüşüm süreci içinde mağdur olup olmadıklarını araştırmak için katılımcılara yöneltilmiş sorulara verilen yanıtlar ile Fikirtepe'deki taşınmazlarını dönüşümün ilk aşamalarında satanların daha kazançlı oldukları ve hatta sürecin başında bölgeyi terkeden Fikirtepelilerin gittikleri yerlerden 2'şer daire aldıkları öğrenilmiştir. Saha çalışmasında edinilen veriler; Fikirtepe'deki Dönüşüm Sürecinin, başta yakın çevresinde olmak üzere Anadolu Yakası'nda yer alan birçok başka yerleşim merkezindeki taşınmaz kiralari ve satış değerlerini arttırdığını doğrular niteliktedir.

Katılımcılara; yatırım yapmak amacıyla halen hisse satın alanların olup olmadığı, son 10 yıl içinde taşınmazların el değıştirme süreci ve arazi değerlerinin daha artıp artmayacağı konusundaki görüşleri sorularak; bölgedeki gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve yatırımcıların süreçten beklentisi açıklanmaya çalışılmıştır. Katılımcıların istisnasız tamamı Fikirtepe'de arazi değerlerinin artmaya devam etmekte olduğunu bildirmiştir. Benzer şekilde katılımcıların tamamı halen bölgeden taşınmaz satın alanların olduğunu belirtmiştir. Bölgede yapılan görüşmeler sırasında arsaların çok büyük kısmı hisseli olduğu için, kişilerin sahip oldukları hisselerin alınıp satıldığı anlaşılmıştır. Bölgedeki emlak aracılıyla yapılan görüşmelerde; Fikirtepe'de taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan, hemen hemen bütün Fikirtepelilerin arsa paylarına ait tapuları bulunduğundan ve bu arsa payları da birçok farklı kişiye ait olduğundan Fikirtepe'de birkaç m²'lik hisselerin satışına yönelik büyük bir pazar olduğu öğrenilmiştir. Öte yandan anket çalışması kapsamında kimi taşınmazların son 5 yıl içinde birden çok kez el değıştirmiş olduğu görülmüştür. Bütün bu açıklamalar, bölgedeki gayrimenkul piyasasının hareketliliğini gözler önüne sermektedir. Katılımcıların anlattıklarına göre; kentsel dönüşüm süreci bir yandan tüm Anadolu yakasında gayrimenkul değerlerine ilişkin ezberleri bozmuş, diğer yandan da Fikirtepeyi son derece hareketli bir gayrimenkul pazarına dönüştürmüştür.

Çalışmanın daha önceki aşamalarında açıklandığı üzere, kentsel dönüşüm süreci; arazi rantını, ilk aşamada imar hakkı artışından kaynaklı değer artışı beklentisi ve ikinci aşamada ise sermaye yatırımının meydana geleceği beklentisi kanalıyla yaratmaktadır. Ancak halen incelenen kentsel dönüşüm projesi alanında arazi parçaları alınıp satılmakta, zaten büyük oranda arazi değeri artışı gerçekleşmiş olmasına rağmen gayrimenkul

piyasasındaki hareketlilik sürekliliğini korumaktadır. Üstelik birçok yatırımcı dönüşüm projesi alanındaki projelerden taşınmaz sahibi olmayı seçmektedir. Bu noktada açıklanması gereken; kentsel dönüşüm projesi uygulama sürecinin gayrimenkul pazarını bu denli hareketli tutmayı nasıl başardığıdır. Kentsel dönüşüm sürecinin ilk aşamasında imar hakkı artışının yarattığı beklentinin, ikinci aşamada ise sermaye yatırımının tamamlanacağı yönündeki beklentinin sebep olduğu arazi değeri artışı, projeler tamamlandıktan bile devam etmektedir. Arazi değeri artışının belirtilen sürekliliğini sağlayan üçüncü bir beklenti olmaktadır.

Bölgede emlak aracılarının meydana getirdiği birinci grup katılımcıların aktardıkları değer artışının sürekliliğini sağlayan bir beklentinin varlığını ortaya koymaktadır. Katılımcılara bundan sonra Fikirtepe’de taşınmaz birim değerlerinin artıp artmayacağı konusundaki görüşleri sorulmuş olup; a) bundan sonra taşınmaz birim değeri artmaz, b) taşınmaz değeri birim değeri en fazla 5 yıl daha artar c) bundan sonra taşınmaz birim değeri sürekli olarak artar şıklarına etkinliğine göre 1 ile 5 arasında puan vermeleri istenmiştir. Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracılarının (birinci grup katılımcılar) oluşturduğu katılımcılar içinden; 2 kişi a) bundan sonra taşınmaz birim değeri artmaz ve 3 kişi de b) taşınmaz değeri birim değeri en fazla 5 yıl daha artar şıklarını seçerken, katılımcıların geri kalanı c) bundan sonra taşınmaz birim değeri sürekli olarak artar şikkını işaretlemiştir. Katılımcıların verdikleri cevaplar bir arada ele alındığında son 5 yıl içinde bölgedeki gayrimenkul piyasasının oldukça hareketli olduğu, halen arazilerden birkaç m²’lik parçaların satışlarının devam ettiği ve gerek eski Fikirtepelilerin, gerekse emlak aracılarının arazi değerlerindeki artışın devam edeceği beklentisi taşıdıkları sonuçlarına varılmaktadır.

Katılımcılara yöneltilen ve hak sahiplerinin arazi değeri artışından kaynaklı kazanç beklentisine yönelik ipuçları içeren diğer bir soruda; Fikirtepe’yi çok sevmeleri, Fikirtepe’nin konumu, Arazi değeri artışı/Rant, Projelerin kalitesi şıkları sunulmuş ve katılımcılardan Fikirtepe’den ayrılmayan Fikirtepelilerin taşınmazlarını satmama nedenlerine, en çok etkisi olan 5 ve en az etkisi olan 1 puan olmak üzere puan vermeleri istenmiştir. Fikirtepeyi çok sevmeleri ve Fikirtepe’nin konumu şıkları sırasıyla 18 ve 5’er puan alarak en düşük puanı alan seçenekler olurken, 113 puan ile c) şikkı olan arazi değeri

artışı/Rant en yüksek puanı almış ve onu 97 puan ile d) şıkkı olan Projelerin kalitesi seçeneği izlemiştir. Fikirtepe’de ikamet etmeye devam eden yani kentsel dönüşüm sürecinin daha önceki aşamalarında bölgeden ayrılmamış olan hak sahiplerinin; Fikirtepe’den kopamadıkları için değil, daha büyük bir rant elde etme beklentisi taşıdıkları için kentsel dönüşüm alanında yaşamaya devam ettikleri anlaşılmaktadır.

Başka bir diğer soruda ise; katılımcılara Fikirtepe’deki herhangi bir proje alanında taşınmazları olup olmadığı, varsa ne zaman edindikleri ve ne zaman satmayı düşündükleri sorulmuştur. Katılımcıların tamamının, hak sahiplerinin ellerindeki taşınmazların bölgedeki bütün yatırımlar bitmeden satılmaması gerektiğini konusunda hemfikir oldukları görülmüştür. Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren emlak aracıları (birinci grup katılımcılar) ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler; piyasanın yarattığı değer artışı beklentisinin, bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarını da etkisi altına aldığını göstermektedir.

Kentsel dönüşüm projesi alanında faaliyet gösteren birinci grup katılımcılara, kaç yıldır bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösterdikleri sorusu yöneltilmiş olup en uygun şıkkı işaretlemeleri istenmiştir. 7 adet firma son 1 yıl içinde bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösterdiğini belirtmiş, 13 adet firma ise 1-5 yıl seçeneğini işaretleyerek 1 yıldan çok ancak 5 yıldan az süredir bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyette bulunduğunu ifade etmiştir. Sadece 5 firmanın Fikirtepe’de 5 yılı aşkın süredir emlak aracılığı faaliyeti yapmakta olduğu anlaşılmıştır. Geriye kalanların birçoğunun 30 yılı aşkın süredir olmak üzere Fikirtepe’de olmalarına karşın son 5 yıl içinde emlak aracılığına başladığı tespit edilmiştir. Son 5 yıl içinde Fikirtepelilerin emlak aracılığı yapmaya soyunması bölgedeki gayrimenkul piyasasının hareketliliğini ve bölgede yaşayanların piyasadan pay kapma yarışına girdiğini işaret ederken son 6 ay içinde 4 yeni firmanın açılmış olması, katılımcıların arazi değerlerinde daha büyük oranlarda artış yaşanacağı beklentisi taşıdıklarını düşündürmektedir.

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılarla gerçekleştirilen diğer bir anket kapsamında katılımcılara “kentsel dönüşüm sizin için neyi ifade ediyor?” sorusu yöneltilerek; arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç, depreme

dayanıklı binaların yapılması, çevresel kalitenin yükselmesi, sosyo-kültürel olanakların artması, Fikirtepe’den taşınmak/yerinden edilme seçeneklerini puanlamaları istenmiştir.

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların vermiş olduğu cevaplar çerçevesinde, kentsel dönüşüm sürecinin hak sahipleri için ne ifade ettiğinin açıklanmaya çalışıldığı değerlendirilmedi; katılımcıların en yüksek puanı, arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç seçeneğine vermiş olduğu görülmektedir. 885 puan verilen arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç seçeneğini, 780 puan verilen depreme dayanıklı binaların yapılması seçeneği ile 527 puan alan çevresel kalitenin yükselmesi seçeneği izlemektedir. Sosyo-kültürel olanakların artması seçeneği 491 puan alırken, Fikirtepe’den taşınmak/yerinden edilme seçeneği 336 puanla en son sırada yer almıştır (Çizelge 4.30).

Çizelge 4.30 Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecini ifade etmek için vermiş oldukları puanlar

Kentsel Dönüşümün Hak Sahibi İçin Anlamı	Sıra	Toplam Puan
Arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç	1	885
Depreme dayanıklı binaların yapılması	2	780
Çevresel kalitenin yükselmesi	3	527
Sosyo-kültürel olanakların artması	4	491
Fikirtepe’den taşınmak/yerinden edilme	5	336
Toplam		3019

Kentsel dönüşüm denildiğinde katılımcıların aklına; çevresel kalitenin yükselmesi, sosyo-kültürel olanakların artması, depreme dayanıklı binaların yapılması gibi kentsel dönüşümün yapılması için ihtiyacı doğuran sorunlara karşılık bulunan çözümlerin ifadesi olan unsurların, arazi değerinin artması ve ekonomik kazançtan sonra gelmesi; katılımcıların kentsel dönüşümü çevresel veya sosyal bir dönüşümden ziyade bir ekonomik getiri kaynağı olarak algılıyor olduklarını akıllara getirmektedir.

Bölgedeki ikinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmelerde; yatırımcıların Fikirtepe’deki projelere yoğun ilgi gösterdiği, öncü proje alanlarında taşınmaz satışlarının oldukça hızlı bir şekilde devam ettiği öğrenilmiştir. Çalışma kapsamında incelenen örnek proje alanında ise, taşınmaz satışlarının tamamlanmış olduğu öğrenilmiştir. Çünkü

kentsel dönüşüm alanında taşınmaz değerinin artmaya devam edeceği beklentisini taşımakta olanlar sadece saha çalışmasının üçüncü grup katılımcıları ve birinci grup katılımcıları değil aynı zamanda proje alanından taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin oluşturduğu dördüncü grup katılımcılardır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında hayata geçirilen projelerden taşınmaz satın alan dördüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anketler kapsamında; yatırımcıların taşınmaz edinmek için Fikirtepe’yi seçmelerinin altında yatan faktörlerin incelenmesi amacıyla “Yatırım yapmak için Fikirtepe’yi seçme nedeniniz nedir?” sorusu yöneltilmiş olup katılımcılardan kendilerine sunulan seçeneklere 1 ile 5 puan arasında puan vermeleri istenmiştir. Katılımcılara sunulan seçeneklerin ve katılımcıların soruya vermiş oldukları puanların yer aldığı çizelgede, yatırım olanakları/taşınmaz değerinin artacak olması seçeneğinin 450 puan ile ilk sırayı almış olduğu görülmektedir. 446 puan alan merkezi konum seçeneği ikinci sırada, ulaşım olanakları seçeneği 3. sırada ve kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın ana unsurlarından olmasına rağmen bina kalitesi 4. sırada yer almıştır. Benzer şekilde kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın ana unsurlarından olan sosyo-kültürel olanaklara erişim kolaylığı, yaşam standartları, sosyal donatı ve yeşil alanların fazla olması gibi seçeneklerin ise sıralamada daha gerilerde yer aldığı görülmektedir (Çizelge 4.31).

Çizelge 4.31 Yatırımcıların Fikirtepe’yi seçme nedenlerine vermiş oldukları puanlar

Yatırım Yapmak İçin Fikirtepe’yi Seçme Nedeni	Sıra	Toplam Puan
Yatırım olanakları/taşınmaz değerinin artacak olması	1	450
Merkezi konum	2	446
Ulaşım olanakları	4	407
Bina kalitesi	5	385
Sosyo-kültürel olanaklara erişim kolaylığı	6	379
Yaşam standartları	7	377
Sosyal donatı ve yeşil alanların fazla olması	8	370
Fikirtepeyi çok sevmesi	9	250
Toplam		3508

Değerlendirme; yatırımcıların öncelikli beklentisinin ve ayrıca bölgedeki projelere yönelen talebi belirleyen temel faktörün; bölgede taşınmaz değerlerinin artacak olması

olduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin bölgede taşınmaz değerinin artacağına yönelik yarattığı beklenti yatırımcıların ilgisini Fikirtepe’ye çekerek talebi arttırmıştır.

Çalışmada birinci grup katılımcılara yöneltilen başka bir soruda ise, emlak aracılardan; yatırımcıların Fikirtepe’den arazi ya da hisse satın alma sebeplerine, en çok etkili olan 5 puan ve en az etkili olan 1 puan olmak üzere puan vermeleri istenmiştir. Soruyu 30 katılımcı içinden 25 kişi cevaplamıştır. a) Projelerden daire sahibi olup burada ikamet etmek amacıyla, b) Projeler bittikten sonra satmak amacıyla, c) Projeler bittikten sonra kiralamak amacıyla ve d) Projeler bitmeden önce satmak amacıyla şeklinde şıkların sunulmuş olduğu soruda; katılımcılar d) Projeler bitmeden önce satmak şikkına hiç puan vermemiştir. b) şikkı olan Projeler bittikten sonra satmak amacıyla seçeneği 121 puan ile en çok puan alan şık olurken, b şikkını 115 puan alan c) Projeler bittikten sonra kiralamak amacıyla şikkı izlemiş ve a) Projelerden daire sahibi olup burada ikamet etmek amacıyla şikkı toplam 76 puan almıştır. Saha çalışmasından elde edilen puanlar çerçevesinde; katılımcıların, projelerden taşınmaz satın alan kişilerin özellikle projeler bittikten sonra satmak ya da kiralamak amacıyla taşınmaz edindiklerini düşünmekte oldukları sonucuna ulaşılmaktadır.

Toplam 30 emlak aracısına yöneltilen ve yine aynı 5 katılımcının yanıtsız bıraktığı diğer bir soruda; en çok etkisi olan 5 ve en az etkisi olan 1 puan olmak üzere katılımcılardan, yatırım yapmak için yatırımcıların Fikirtepe’yi seçme nedenlerine yönelik; “Fikirtepe’yi çok sevmeleri, Fikirtepe’nin konumu, Arazi değeri artışı/rant ve projelerin kalitesi ve diğer” seçeneklerine puan vermeleri istenmiştir. Sorunun yöneltildiği a) şikkı olan Fikirtepe’yi çok sevmeleri şikkına katılımcılar hiç puan vermezken, katılımcıların tamamı c) şikkı olan Arazi değeri artışı/Rant seçeneğine 5’er puan vermiştir. c) şikkının alınabilecek en yüksek puanı aldığı puanlama sonucunda, b) şikkı olan Fikirtepe’nin konumu seçeneği 112 puan ve d) şikkı olan Projelerin kalitesi seçeneği 109 puan almıştır. 19. soru gibi 20. soru da yatırımcıların arazi değeri artışından kaynaklanacak kazanç beklentisinin işaret etmektedir.

Daha önce belirtildiği üzere katılımcılara yatırım yapmak amacıyla halen taşınmaz satın alanların olup olmadığı sorulmuş ve katılımcıların tamamının halen taşınmaz satın alanların olduğunu belirtmiş olması da, yatırımcıların bölgede arazi değerlerinin daha da yükseleceği beklentisi taşıdıklarını ortaya koymaktadır. Öte yandan, proje geliştirici şirketleri temsil eden ikinci grup katılımcılar da; görüşmeler sırasında Fikirtepe’de kentsel dönüşüm alanında yer alan projelerde hızlı değer artışının devam edeceğini önemle vurgulamışlardır. Bütün belirtilen açıklamalar, bölgedeki gayrimenkul piyasanın ölçeğini gözler önüne sermekte ve piyasanın yarattığı beklentiden sürecin tüm aktörlerinin etkilendiğini ortaya koymaktadır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, bir yandan başta yakın çevresinde olmak üzere Anadolu Yakasının genelinde taşınmaz kiralari ve satış değerlerini yükseltirken bir yandan Kentsel Dönüşüm Alanı’na özgü çok büyük bir gayrimenkul pazarı yaratmıştır. Küçük boyutlardaki arsa parçalarının defalarca el değiştirmesine sebep olan bu son derece hareketli gayrimenkul piyasası, dönüşüm sürecinin tüm aktörlerinde rant beklentisi yaratarak; ilk aşamada imar planlarının getirdiği imar hakkı artışının doğurduğu, ikinci aşamada sermaye yatırımdan kaynaklanan değer artışını sürekli kılmaktadır. Değer artışının sürekliliğini, üçüncü aşamada piyasa mekanizmasının yarattığı başka bir beklentinin sağladığı anlaşılmaktadır. Bu beklentiler silsilesi arazi rantını yaratmış ve talebi canlı tutarak rant artışının devamlılığını sağlamıştır.

Fikirtepe’de kalan hak sahipleri, sürecin farklı aşamalarında Fikirtepe’yi terkedenlerden daha büyük miktarda bir rant elde etme beklentisi taşıdıkları için sürecin başından bu yana bölgeyi terk etmemişlerdir. Kentsel dönüşüm projesi alanında canlılığını kaybetmeden kalabilmiş yegane cadde olan Mandıra Caddesi’nin her köşesinde bir emlak firması açılmıştır. Fikirtepe’de proje geliştirici şirketlerde görüşülen yetkililer ile yapılan görüşmelerde birçok geliştiricinin yeni yapı adaları ile anlaşma sağlamaya çalıştığı öğrenilmiştir. Fikirtepe’de son derece hareketli olan gayrimenkul piyasası içinde; her taşınmaz satın alan kendi karını da ekleyerek sattığından taşınmaz değerinin artmasına katkıda bulunmakta, bu taşınmazları satın alanlar da kar edeceğine inanmaktadır. Defalarca alınıp satılan arsa parçaları piyasanın boyutlarını ve ölçeğini büyütürken, aktörlerin kazanç beklentisini de arttırmıştır. Sürecin tüm aktörlerinin arazi değerinin

artacağına olan gönülden inancı, bölgede arazi değerlerinin artmaya devam etmesini sağlamaktadır.

Sonuç olarak; gayrimenkul piyasası arazi değerinin artacağı yönünde bir beklenti yaratmakta, bu beklenti ve beklentinin doğurduğu talep neticesinde arazi değeri artışı sürekliliğini korumaktadır. Piyasanın rutin işleyişi içinde normal olan beklentiden kaynaklı değer artışının, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde büyük boyutlara ulaşmasından dolayı; meydana gelen rant yanılsaması çok büyük olmaktadır. Özetle, kentsel dönüşüm sürecinde yaratılan beklenti ve talep rant yanılsamasını beslemektedir.

4.1.6 Değerlendirme

Sahada gerçekleştirilen çalışmalar, imar planlarının getirdiği imar hakkı artışı ve sermaye yatırımının başlaması olmak üzere arazi değerinin artışı üzerinde 2 önemli faktörün rol oynadığını ortaya koymuştur. 2011 yılında arazi değerinde görülen ilk sıçramanın aynı tarihte İBB tarafından onaylanan imar planlarının sunduğu imar hakkı artışına paralel gerçekleştiği, ikinci sıçramanın ise sermaye yatırımının fiilen başladığı noktada meydana geldiği anlaşılmıştır. Saha çalışmasının arazi değerlerinin artış seyrine ilişkin ikinci tespiti ise; sermaye yatırımının önündeki engellerin kaldırılarak arazinin sermaye yatırımı için uygun hale getirilmesine yönelik ve bu özelliğiyle aslında sermaye yatırıma kalan süreyi kısaltan her bir hamlenin arazi değerinde artışa sebep olduğu olmuştur.

İmar hakkı artışı, bir yandan arazi değerini yükseltmek diğer yandan ise toplam inşaat alanını arttırmak suretiyle taşınmaz değeri üzerinde çift etki yaratmaktadır. 2010 yılına ilişkin taşınmaz değeri ile 2011 yılında meydana gelen potansiyel değer arasındaki çok büyük miktardaki fark bu çift etkiden kaynaklanmaktadır.

İmar hakkı artışının arazi değeri üzerinde yarattığı çift etki sonucunda meydana gelen potansiyel değer bir rant farkı yaratmıştır. Meydana gelen toplam arazi rantı içinde; imar hakkı artışının, 2011 yılında yaratmış olduğu ve bir daha hiç kaybolmayan potansiyel değer içindeki rant farkının 2016 yılındaki karşılığı kadar payı vardır. Sermaye yatırımı, sadece Farklılık Rantı II'yi yaratmakla kalmamış aynı zamanda potansiyel değer

içindeki rant farkı olan Farklılık Rantı I' i realize etmiş yani açığa çıkarmıştır. 2014 yılında potansiyel değer gerçek değere dönüşmüştür ancak rant halen arazi değeri içinde gizlidir. İmar hakkı artışından kaynaklanan söz konusu Farklılık Rantı I sermaye yatırımı boyunca realize edilmiş, sermaye yatırımının tamamlanmasıyla ise rant farkı tamamen açığa çıkmıştır.

Araziye sermaye yatırılmasından kaynaklanan Farklılık Rantı II'nin % 96'sı tam olarak sermaye yatırımının başladığı noktada, henüz sermaye araziye tam olarak yatırılmadan oluşmuştur. Farklılık Rantı II'nin sadece % 4'lük kısmı sermaye yatırımı süresince meydana gelmiştir. Başka bir ifadeyle gayrimenkulün değeri, kendisi henüz somut olarak var olmadan önce var olmuştur.

Taşınmazın gerçek satış verilerinden hareketle tespit edilen piyasa değeri, yapı yaklaşık maliyetlerden yola çıkılarak hesaplanan değerinin 2,23 katı olmuştur. Üstelik yapı yaklaşık maliyetleri kullanılarak elde edilen yapıli taşınmazın toplam değeri; imar hakkı artışının neden olduğu beklenti kaynaklı değer olan ve 2014 yılı arazi değerinin güncelleme oranlarıyla 2016 yılına taşınmasıyla elde edilen değer altında kalmakta ve beklentiyi karşılamamaktadır.

Yapılı taşınmazın piyasada oluşan değeri ile maliyet unsurlarından hareketle tespit edilen değeri arasındaki farkın boyutunun temel belirleyici imar hakkıdır. Üstelik taşınmazın piyasada oluşan değeri ile maliyet unsurlarından hareketle tespit edilen değeri arasındaki farkın yegane belirleyicisi imar hakkı olduğu için, imar hakkı ne kadar büyükse aradaki fark da o kadar açılacaktır. Ancak boyutunu imar hakkının belirlediği bu farkın açığa çıkmasında; sermaye yatırımı temsil eden yapı katalizör görevi görmektedir. Sermaye yatırımının somutlaşmış hali olan yapının inşa edilmesi, taşınmazın maliyetinden doğan değerini piyasa değerine taşımaktadır. Ancak aradaki farkın boyutunu imar hakkı tayin etmektedir. Değer artışı sadece yapının üzerinde bulunduğu arazide meydana gelmekte, yapı ise arazideki değer artışına vesile olmaktadır. Sermaye yatırımının vücut bulmuş hali olan yapı; arazide değer artışı meydana getirmek suretiyle kendi piyasa değerini yani yapıli taşınmaz değerini meydana getirmektedir.

Kentsel alanda arazi veya arsanın yapıya dönüşmesinden sonra meydana gelen bu değer artışı içinde; sermaye yatırımı sonucu açığa çıkan Farklılık Rantı I ve sermaye yatırımıyla oluşan Farklılık Rantı II bulunmaktadır. Konum, kendisi rant yaratmamakta ancak meydana gelen Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II'nin boyutlarını etkileyen kilit bir rol üstlenmektedir. Farklılık Rantı I'i yaratan imar hakkı artışı ve Farklılık Rantı II'yi yaratan sermaye yatırımıdır. Farklılık Rantı I'in kaynağını teşkil eden imar hakkı, inşaat alanı miktarını belirlediği için otomatikman araziye yatırılacak sermaye miktarının da belirleyicisi olmaktadır. Bu sebeple Farklılık Rantı I'in miktarı büyükse Farklılık Rantı II'nin miktarı da büyük olacaktır. Kısacası imar hakkı Farklılık Rantı I doğuran sebep olmakla beraber, Farklılık Rantı II'nin miktarı üzerinde söz sahibi olmaktadır. Rantın büyüklüğünü imar hakkının büyüklüğü belirlemektedir ancak imar hakkının yaratacağı etkinin boyutu üzerinde ise, konum etkili olmaktadır. Bu özelliğinden ötürü, konum faktörünün yarattığı etki kelebek etkisine benzetilmiştir.

Zaman içinde yapı yaşlanacak olmasına rağmen taşınmazın değeri, bölgede ve çevresinde sermaye yatırımı devam ettikçe azalan bir ivmeyle artmaya devam edecektir. Kentin çeperlerinde yapılan bir sermaye yatırımı dahi, kentin birincil merkezinde yer alan dönüşüm alanının merkezi konumunu güçlendirecek, konumun rantın boyutunu belirleme kabiliyeti taşınmaza Farklılık Rantı II olarak dönecektir. Bölgede, çevresinde ve en nihayetinde şehrin herhangi bir yerinde gerçekleştirilen sermaye yatırımı dahi, konumun rant üzerindeki belirleyici etkisi sebebiyle dönüşüm alanında farklılık rantı yaratabilecektir.

Kırsal araziler için geliştirilmiş olan Farklılık Rantı Kuramı kentsel arazilere uygulandığında, farklılık rantının oluşum sürecinin kentsel arazilerde farklı olduğu görülmektedir. Bu yönüyle çalışma kentsel ve kırsal arazilerde oluşan farklılık rantlarını karşılaştırma imkanı sunmaktadır (Çizelge 4.32). İmar hakkı miktarının Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II miktarı üzerindeki belirleyici etkisi detaylı olarak açıklanmıştır. Kentsel arazilerde imar hakkının değiştirilebiliyor olması, kentsel arazilerde Farklılık Rantı I'in değiştirilmesini mümkün kılmaktadır. Aynı zamanda Farklılık Rantı I'in miktarının büyüklüğü, Farklılık rantı II'nin miktarının büyüklüğünü de etkilemektedir. Oysa kırsal arazilerde verimlilik ve konum değiştirilemediği için Farklılık Rantı I'in

değiştirilmesi mümkün olmamaktadır. Aynı şekilde kırsal arazilerde Farklılık Rantı I'ın miktarının büyüklüğü, Farklılık Rantı II'nin miktarının büyüklüğünü etkilememektedir. Öte yandan kentsel arazilerde Potansiyel değeri meydana getirmiş olan Farklılık Rantı I'ın sermaye yatırımı süresince realize edildiği de detaylı olarak açıklanmıştır. Başka bir deyişle kentsel arazilerde Farklılık Rantı II'nin meydana gelmesi, Farklılık Rantı I'ın realize olmasıyla sonuçlanmaktadır. Oysa kırsal arazilerdeki Farklılık Rantı I, Farklılık Rantı II'nin oluşmasından etkilenmemektedir. Kentsel arazilerde farklılık rantını yaratan ürün arsadaki toplam inşaat alanı olmaktadır. Bu sebeple Farklılık Rantı I, Farklılık Rantı II tarafından realize edilene dek inşaa edilmemiş inşaat alanı miktarının değeridir. Kırsal arazilerde ise ürün arazinin verimliliği olmaktadır. Dolayısıyla kırsal arazilerde Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II somut üründen elde dilmektedir. Oysa kentsel arazide meydana gelen Farklılık Rantı I soyut bir ürünün karşılığını ifade etmekte aynı zamanda inşaat alanı yani ürün değiştirilmeksizin meydana gelmektedir. Kırsal arazide ise Farklılık Rantı II ürün miktarı ve verimlilik arttırılarak elde edilebilmektedir. Kırsal arazilerde konum faktörü Farklılık Rantı I'ı meydana getirirken, kentsel arazilerde imar hakkının Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II'nin boyutuna etkisi üzerinde kelebek etkisi yaratmaktadır. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı II bir defaya mahsus meydana gelirken, kentsel arazilerde konumun rant üzerindeki belirleyici etkisi sebebiyle azalan bir ivmeyle sürekli olarak artmaya devam etmektedir.

Çizelge 4.32 Kırsal ve Kentsel Arazilerde Oluşan Farklılık Rantının Karşılaştırılması

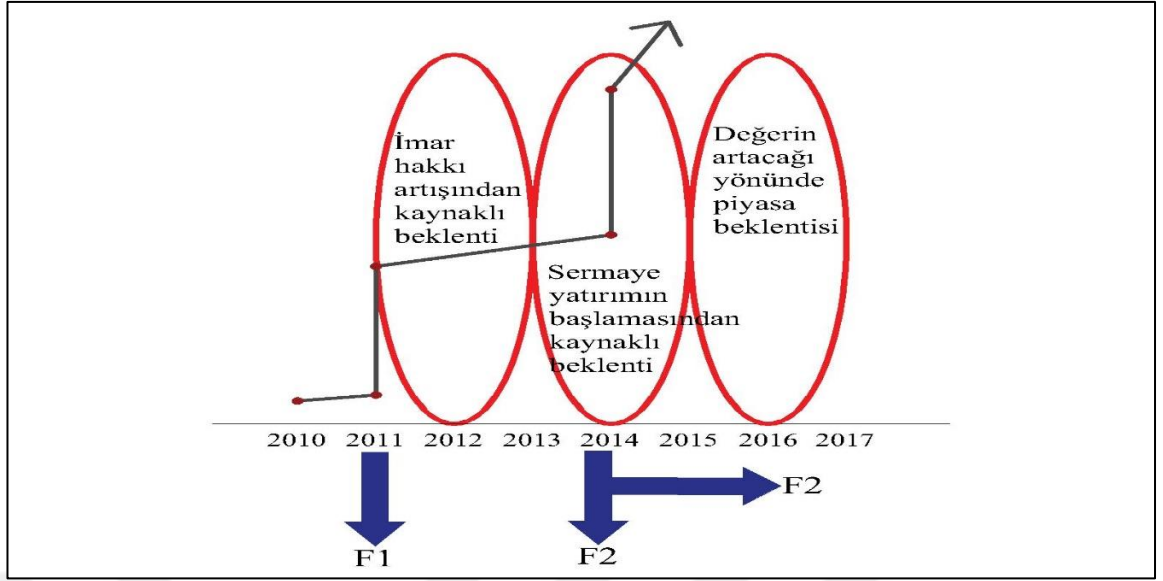
Kırsal Arazilerde Farklılık Rantı	Kentsel Arazilerde Farklılık Rantı
Ürün: araziden elde edilen verim	Ürün: arsadaki toplam inşaat alanı
F_1 değiştirilemez	F_1 değiştirilebilir
F_2 ürün miktarı arttırılarak oluşur	F_2 ürün miktarı değiştirilmeden oluşur (Ürünü inşa ederek)
F_1 ve F_2 birbirinden bağımsızdır.	F_1 büyükse F_2 'de büyük olur
F_2 'nin oluşması F_1 'i etkilemez	F_2 'nin oluşması F_1 'i gerçekleştirir
F_1 ve F_2 somut üründen elde edilir	F_1 soyut bir ürünün değeridir, F_2 somut üründen elde edilir
Konum F_1 yaratır	Konum, imar hakkının F_1 ve F_2 'nin miktarı üzerindeki etkisinde kelebek etkisi yaratır
F_2 artmaya devam etmez	F_2 azalan bir ivmeyle sürekli artmaya devam eder

Yapılı taşınmazın 2016 yılındaki nihai değeri içinde; imar hakkı artışının yarattığı arazi rantının katkısı % 54 olarak kendini göstermektedir. Nihani taşınmaz değeri içinde sermaye yatırımından kaynaklı toplam değer katkısı ise; % 17'lik paya sahip ve sermaye yatırımının somutlaşmış biçimi olan yapı değeri ile birlikte toplam % 41 oranındadır. Bu oranın % 24'ünü Farklılık Rantı II oluşturmaktadır. Özetle, toplam yapı taşınmaz değerinin % 54'ü farklılık rantının birinci, % 24'ü ise farklılık rantının ikinci türünden kaynaklanmaktadır. Toplam arazi rantından yola çıkıldığında yapılan hesaplamalar ise; kaynağı imar hakkı artışı olan Farklılık Rantı I'in toplam arazi rantı içindeki payının % 69, kaynağı araziye sermaye yatırılmış olması olan Farklılık Rantı II'nin meydana gelen toplam arazi rantı içerisindeki payının % 31 olduğunu ortaya koymuştur. Özetle arazi değerinde meydana gelen toplam rant bileşenlerine ayrıldığında; arazi rantının % 69'unu farklılık rantının birinci türünün ve % 31'ini ise farklılık rantının ikinci türünün meydana getirdiği görülmektedir.

Hak sahiplerinin sürecin başında ellerine bulundurdıkları yapı stoğu dikkate alınmayarak, sadece sürecin başında kentsel dönüşüm alanında arazi değerlerinden yola çıkılarak toplam taşınmaz rantına ulaşıldığında; meydana gelen ranttan % 62'lik en büyük payı hak sahiplerinin, % 19'luk payı geliştiricinin, % 6'lık payı Fikirtepe'deki projelerden taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcıların, % 13'lük payı ise diğer paydaşların elde ettiği görülmektedir. Hak sahiplerinin sürecin başında ellerine bulundurdıkları yapıların ekonomik değerleri göz önüne alınırsa ise; süreç içinde meydana gelen rant içinde yine en büyük paya sahip olan hak sahiplerinin payı % 56, geliştiricinin payı % 20, Fikirtepe'den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcıların payı % 6, getiri elde etmek için taşınmaz alıp satanlar ve komisyoncular gibi sürece ranttan pay almak için dahil olan aktörlerin payı ise % 18 olarak kendini göstermektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin başında hak sahiplerinin ellerinde bulundurdıkları taşınmazlar dikkate alınırsa; hak sahibinin ranttan aldığı pay azalmakta, diğer aktörlerin aldığı payı ise artmaktadır. Bu karşılaştırma; sürecin başında sadece hak sahibi için ekonomik bir karşılığı olan taşınmazların el değiştirmesi sürecinde; hak sahibinin ranttan aldığı payı arsa payı satışları aracılığıyla diğer aktörlere aktardığını düşündürmektedir.

İncelenen kentsel dönüşüm projesi alanında çok büyük oranda fazladan rant meydana getirilmiş ve bu fazladan rant çalışma kapsamında rant yanılması olarak isimlendirilmiştir. Çünkü kentsel arazi rantı, bir gayrimenkulün tamamı ya da bir arsa payı satılmadığı ve somut bir getireye dönüşmediği sürece, o gayrimenkulü ellerinde bulunduranlar için bir yanılma niteliği taşımaktadır. Bölgede tanıdığı imar hakkı açısından çevresiyle bütünlük arzeden bir planın yapılması yerine 2011 tarihli planların onaylanması sonucunda, meydana gelen rant yanılması 4,41 kat fazla olmuştur. Örnek proje alanında çevresiyle bütünlük arz edecek yapılaşma şartları benimsenmiş ve hatta tamamı konut kullanımına ayrılmış olsaydı dahi; yine geliştirici RICS'in öngörmüş olduğu makul kar oranının 4,38 katı kar elde etmiş olacaktı. Mevcut imar planları sonucu ise geliştirici karı makul kar oranının 3,14 katı olmuştur. Ancak iki alternatif arasında meydana gelen karların farkı 54.662.410,87 TL olmuş ve bu miktar çok daha az sayıda geliştiricinin oluşturduğu belirli aktörlerin hanesine aktarılmıştır. Fikirtepe'de gayrimenkul piyasası; hak sahiplerinin arsalarını sıkıştıkça küçük parçalar halinde sattığı ve yatırımcıların küçük parçalar halinde satılan bu taşınmazları topladığı son derece hareketli bir pazara dönüşmüştür. Arazi değerinin artacağı yönünde bir beklenti yaratan gayrimenkul piyasasında, aynı arsa parçacıklarının defalarca alınıp satılmasını sağlayan rant elde etme beklentisinin yarattığı talep rant yanılmasını güçlendirmektedir.

Beklenti, dönüşüm süreci boyunca arazi değeri artışında rol oynayan gizli bir unsur olmuştur. 2011'de beklentinin kaynağı imar hakkının olanak tanıdığı muhtemel projenin hayata geçirilmesi iken, benzer şekilde 2014 yılı arazi değerini yaratan da sermaye yatırımı sonucunda projenin hayata geçirileceği yönündeki beklentidir. 2011 yılında potansiyel değeri ve 2014 yılında arazi değerini veren eşitliğin unsurlarından olan emsal değer yani imar hakkı oranı, beklentiyi arazi değerine dönüştüren temel faktördür. Bu beklentileri gayrimenkul piyasasında oluşan rant elde etmek beklentisi izlemiştir. Rant yanılması olarak tanımlanan değeri meydana getiren ve aynı zamanda kalıcılığını sağlayan bu süreç çalışma kapsamında “beklenti zinciri” olarak tanımlanmıştır (Şekil 4.16). İlk halkasını yasa koyucu tarafından yaratılan ve imar hakkı artışından kaynaklı beklentinin oluşturduğu söz konusu zincirin ikinci halkasında, beklenti geliştirici tarafından yaratılmadığı. İlerleyen süreçte ise, talep ve beklenti arasındaki ilişkinin sonucu olarak piyasadaki değer artışı otonom olarak devam etmektedir.



Şekil 4.16 Arazi Değeri, Rant ve Beklenti Zinciri

Emsal değerin, yapıli taşınmazın toplam değerin belirlenmesinde oynadığı önemli ve etkin rol; kamu gücü ile meydana gelen değerin “land value capture”²⁶ yaklaşımı çerçevesinde tekrar kamu yatırımları için kullanılmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır. Belirtilen yaklaşım, tamamlanmış gayrimenkulün 2016 yılında ulaştığı ve planlama sürecinin neden olduğu “development value” ögesini içeren değerin bir kısmının, vergilendirilme benzeri uygulamalar ile kamuya aktarılmasını dayandırmaktadır.

Uygulamaya konulan imar planının sunmakta olduğu yaşam biçimi hak sahiplerine Fikirtepe’de kalma şansı vermemiş ve soylulaştırma sürecini kaçınılmaz hale getirmiştir. Mevcut planları uygulamaya koymanın seçilmesi, aslında bölgenin sistemli bir şekilde soylulaştırılmasının seçilmesi olmuştur.

4.2 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal Etkileri

Kentsel dönüşüm sürecinin sosyal etkilerine yönelik değerlendirmeler; saha çalışması kapsamında Fikirtepe’li hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup ve

²⁶ Land Value Capture (LVC); kentleşmeden kaynaklanan arazi değeri artışlarının, altyapı ve hizmet ihtiyacının finanse edilmesi için kullanımını öngörmektedir. Yaklaşımın amacı; kamu eliyle yaratılmış olan değerin, hizmet ve altyapı yetersizliğinin giderilmesinde ek kaynak olarak kullanılması için ayrıştırılmasıdır (Blanco vd. 2016, Tanrıvermiş 2017).

yatırımcıların oluşturduğu dördüncü grup katılımcılara yöneltilen anketlerin yorumlanması ve bu katılımcıların bir kısmıyla yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilen verilerin yanı sıra, bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu birinci grup katılımcılarla yarı yapılandırılmış anket formu eşliğinde gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerden elde edilen verilere dayanmaktadır.

4.2.1 Kentsel dönüşüm süreci öncesinde bölgenin sosyal yapısı

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılara yöneltilen anketlerin analiz edilmesi sonucunda elde edilmiş olan, katılımcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgelere göre dağılımı; anket katılımcılarının büyük bir kısmını Karadenizlilerin oluşturduğunu; Karadenizlileri, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu'luların izlediğini göstermektedir. Memleketi Karadeniz, İç Anadolu veya Güneydoğu Anadolu Bölgesi olmayan katılımcıların, yaklaşık olarak tüm katılımcıların sadece % 21'ini oluşturduğu tespit edilmiştir. Saha çalışması kapsamında anket yöneltilen 3.grup katılımcıların, % 2,4'ünün memleketi Akdeniz Bölgesi'nde iken; % 9,2'sinin Doğu Anadolu, % 2,4'ünün Ege, % 16,5'inin Güneydoğu Anadolu, % 21,8'inin İç Anadolu, % 39,8'inin Karadeniz, % 5,8'inin memleketinin ise Marmara Bölgesi'nde olduğu öğrenilmiştir (Çizelge 4.33).

Çizelge 4.33 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgelere göre dağılımı

Coğrafi Bölge	Sayı	Yüzde (%)
Akdeniz	5	2,40
Doğu Anadolu	19	9,20
Ege	5	2,40
Güneydoğu Anadolu	34	16,50
İç Anadolu	45	21,80
Karadeniz	82	39,80
Marmara	12	5,80
Diğer	3	1,50
Cevap yok	1	0,50
Toplam	206	100,0

Katılımcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgelere göre dağılımı; dönüşüm süreci öncesinde bölgenin sosyal yapısına ilişkin demografik veriler ile örtüşmekte olup, aynı zamanda çalışma örnekleminin kentsel dönüşümden etkilenen kesimi temsil kabiliyetini ortaya koymaktadır. Katılımcıların % 39,8'ini oluşturan Karadenizliler içinde ise; % 19,5'lik en büyük payın Kastamonululara ait olduğu olduğu, katılımcıların % 14,6'sını oluşturan Gümüşhanelilerin ikinci ve katılımcıların % 13,4'ünü oluşturan Orduluların üçüncü sıraya yerleştiği görülmektedir. Gümüşhane ve Ordu illerini; 8 katılımcıyla Giresun ve 7'şer katılımcıyla Sinop ile Trabzon illeri izlemektedir (Çizelge 4.34).

Çizelge 4.34 Memleketi Karadeniz Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı

Memleket		Bölge
		Karadeniz %
Kastamonu	Sayı %	16 19,50
Gümüşhane	Sayı %	12 14,60
Ordu	Sayı %	11 13,40
Giresun	Sayı %	8 9,80
Sinop	Sayı %	7 8,50
Trabzon	Sayı %	7 8,50
Rize	Sayı %	4 4,90
Bartın	Sayı %	3 3,70
Çorum	Sayı %	3 3,70
Samsun	Sayı %	3 3,70
Bolu	Sayı %	2 2,40
Karabük	Sayı %	2 2,40
Amasya	Sayı %	1 1,20
Artvin	Sayı %	1 1,20
Bayburt	Sayı %	1 1,20
Tokat	Sayı %	1 1,20
Toplam	Sayı %	82 100,00

İç Anadolu Bölgesi'nde ise durum biraz farklı olup, katılımcıların % 73,3'ünü tek başına Sivaslılar oluşturmaktadır. 33 tanesi Sivaslı olan İç Anadolulu toplam 45 katılımcının geriye kalan 12 tanesi ise; Çankırı, Konya, Niğde, Yozgat ya da Kayserili olduğunu belirtmiştir (Çizelge 4.35).

Çizelge 4.35 Memleketi İç Anadolu Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı

Memleket		Bölge
		İç Anadolu%
Sivas	Sayı %	33 73,30
Çankırı	Sayı %	3 6,70
Konya	Sayı %	3 6,70
Niğde	Sayı %	3 6,70
Yozgat	Sayı %	2 4,40
Kayseri	Sayı %	1 2,20
Toplam	Sayı %	45 100,00

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde de, İç Anadolu Bölgesi'ne benzer bir durum söz konusudur. Memleketi Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan 34 katılımcının çok büyük kısmını Diyarbakırlılar oluşturmakta, Diyarbakırlıları da Mardinliler izlemektedir (Çizelge 4.36).

Çizelge 4.36 Memleketi Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde olan hak sahibi ve kullanıcıların illere göre dağılımı

Memleket		Bölge
		Güneydoğu Anadolu%
Diyarbakır	Sayı %	20 58,80
Mardin	Sayı %	12 35,30
Adıyaman	Sayı %	1 2,90
Batman	Sayı %	1 2,90
Toplam	Sayı %	34 100,00

Bütün katılımcılar göz önünde bulundurulduğunda ise hak sahibi ve kullanıcıların % 16'sını oluşturan Sivaslıların 33 kişi ile en kalabalık hemşeri grubunu oluşturduğu görülmektedir. En kalabalık ikinci hemşeri grubu ise 20 kişi ile katılımcıların % 9,7'sini oluşturan Diyarbakırlılar olmuştur. Diyarbakırlıları sırası ile Kastamonu, Gümüşhane ve Mardin illerinden göç eden katılımcılar izlemektedir (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37 Hak sahibi ve kullanıcıların il bazında memleketlerine göre dağılımı

İller	Sayı	Yüzde (%)
Sivas	33	16,00
Diyarbakır	20	9,70
Kastamonu	16	7,80
Gümüşhane	12	5,80
Mardin	12	5,80
Ordu	11	5,30
Giresun	8	3,90
Sinop	7	3,40
Trabzon	7	3,40
İstanbul	6	2,90
Kütahya	4	1,90
Rize	4	1,90
Ardahan	3	1,50
Bartın	3	1,50
Çankırı	3	1,50
Çorum	3	1,50
Konya	3	1,50
Malatya	3	1,50
Mersin	3	1,50
Niğde	3	1,50
Samsun	3	1,50
Bilecik	2	1,00
Bingöl	2	1,00
Bolu	2	1,00
Elazığ	2	1,00
Erzurum	2	1,00
Karabük	2	1,00
Kars	2	1,00
Suriye	2	1,00
Van	2	1,00
Yozgat	2	1,00
Diğer	19	9,20
Cevap yok	1	0,50
TOPLAM	206	100,00

Fikirtepeliler hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu katılımcıların % 11,2'si Fikirtepe'ye geliş tarihlerine ilişkin soruyu yanıtsız bırakırken, % 27,2'sinin 1980 yılı öncesinde bölgeye geldiği görülmektedir. 1990 ve sonrasında bölgeye gelen Fikirtepelilerin oranı ise tüm katılımcıların % 47,1'ini oluşturmaktadır (Çizelge 4.38).

Çizelge 4.38 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de ikamet etmeye başlama yıllarına göre dağılımı

Fikirtepe'de İkamete Başlama Yılı	Sayı	Yüzde (%)
1979 ve öncesi	56	27,20
1980-1989 arası	30	14,60
1990 ve sonrası	97	47,10
Cevap yok	23	11,20
Toplam	206	100,00

Katılımcılar memleketleri ve Fikirtepe'de ikamet etmeye başladıkları yıllara göre değerlendirildiğinde; Doğu Anadolu'lu olan toplam 3 kişi ile İstanbullu olan 1 kişi dışında, 1980 öncesinde bölgeye gelmiş olan katılımcıları Karadenizli ve İç Anadolu'lu göçmenlerin meydana getirdiği anlaşılmaktadır. Bu sonuç, Kentsel Dönüşüm Alanı'nın 1980 öncesindeki nüfusunu, Karadeniz ve İç Anadolu'dan göç edenlerin oluşturduğunu düşündürmektedir (Çizelge 4.38).

Aynı değerlendirme, katılımcıların Fikirtepe'de ikamet etmeye başlama tarihleri; 1979 ve öncesi, 1980-1989 yılları ile 2000 yılı ve sonra dönem olarak gruplandırılarak ele alındığı zamanda; 1984 yılında bölgeye gelen bir kişi dışında, tamamına yakını Diyarbakırlı ve Mardinlilerden oluşan Güneydoğu Anadolu'lu katılımcıların Fikirtepe'ye 1990 yılı sonrasında gelmeye başladığı ve büyük bir çoğunluğunun bölgeye 2000 yılı sonrasındayerleştiği görülmektedir (Çizelge 4.39). Katılımcıların memleketleri ve Fikirtepe'de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı; Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden gelen göçmenlerin, Anadolu Yakası'nın ilk gecekondu mahallesi olan Fikirtepe'de 1980'li yıllarda belirmeye başladığını ancak 1990'lı yıllara kadar Fikirtepe'deki Karadeniz ve İç Anadolu Bölgesi'nden gelen göçmenlerin içinde yok denecek kadar az olan Güneydoğuluların sayısının 1990 yılından sonra artış gösterdiğini düşündürmektedir.

Çizelge 4.39 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe’de İkamete Başlama Yılı			Toplam
		1979 ve Öncesi	1980 ve Sonrası	Cevap Yok	
Akdeniz	Sayı	0	5	0	5
	%	0,00	2,40	0,00	2,40
Doğu Anadolu	Sayı	3	14	2	19
	%	1,50	6,80	1,00	9,20
Ege	Sayı	0	4	1	5
	%	0,00	1,90	0,50	2,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı	0	33	1	34
	%	0,00	16,00	0,50	16,50
İç Anadolu	Sayı	21	21	3	45
	%	10,20	10,20	1,50	21,80
Karadeniz	Sayı	31	41	10	82
	%	15,00	19,90	4,90	39,80
Marmara	Sayı	1	8	3	12
	%	0,50	3,90	1,50	5,80
Diğer	Sayı	0	1	2	3
	%	0,00	0,50	1,00	1,50
Toplam	Sayı	56	127	23	206
	%	27,20	61,70	11,20	100,00

Anket sonuçları daha detaylı incelendiğinde, Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nden gelen 34 kişinin 23’ünün Fikirtepe’ye 2000 yılı ve sonrasında yerleşmiş olduğu anlaşılmaktadır. Aynı şekilde Kütahya ve Uşak illerinden katılımcıların oluşturduğu Egelilerin de Fikirtepe’ye 2000’li yıllarda yerleşmiş oldukları görülmektedir. Akdeniz Bölgesi’nden Fikirtepe’ye gelmiş olduğunu belirten 5 kişinin 1 tanesi 1990-1999 yılları arasında, kalan 4’ü ise 2000 yılından sonra kentsel dönüşüm alanına yerleştiğini belirtmiştir. 1980 öncesinde kentsel dönüşüm alanının nüfusunun neredeyse tamamını oluşturmuş olan Karadeniz ve İç Anadoluların 1980 yılı sonrasında da bölgeye yerleşmeye devam ettikleri görülmektedir (Çizelge 4.40).

Çizelge 4.40 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye ve Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı

Coğrafi Bölge	Hangi yıldan itibaren Fikirtepe’de ikamet etmeye başladınız?					Toplam
	1979 ve Öncesi	1980-1989 Arası	1990-1999 Arası	2000 ve Sonrası	Cevapsız	
Akdeniz %	0 0,00	0 0,00	1 0,50	4 1,90	0 0,00	5 2,40
Doğu Anadolu %	3 1,50	5 2,40	4 1,90	5 2,40	2 1,00	19 9,20
Ege %	0 0,00	0 0,00	0 0,00	4 1,90	1 0,50	5 2,40
Güneydoğu Anadolu %	0 0,00	1 0,50	9 4,40	23 11,20	1 0,50	34 16,50
İç Anadolu %	21 10,20	12 5,80	6 2,90	3 1,50	3 1,50	45 21,80
Karadeniz %	31 15,00	11 5,30	12 5,80	18 8,70	10 4,90	82 39,80
Marmara %	1 0,50	1 0,50	2 1,00	5 2,40	3 1,50	12 5,80
Diğer %	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,5	2 1,00	3 1,50
Toplam %	56 27,20	30 14,60	34 16,50	63 30,60	23 11,20	206 100,00

Dağılım sonuçlarından yola çıkılarak Fikirtepe’nin dönüşüm öncesindeki sosyal yapısına yönelik genellemeye gidildiğinde; 1979 ve öncesinde Fikirtepe nüfusunun tamamına yakınının Karadeniz ve İç Anadolulardan oluştuğu, bu dönemde Fikirtepe nüfusu içinde az oranda Doğu Anadoluların olduğu, 1980 sonrasında Karadenizli ve İç Anadoluların bölgeye yoğun olarak gelmeye devam ettiği, 1980 sonrasında Doğu Anadolu’dan bölgeye göç oranında artış olduğu, 1990’lı yıllarlabirlikte Fikirtepe’ye yerleşmeye başlayan Güneydoğu Anadoluluların sayısında 2000’li yıllardabüyük oranda bir artış yaşandığı, kentsel dönüşüm alanına Ege ve Akdeniz’den göçlerin büyük kısmının ise 2000’li yıllarda gerçekleşmiş olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Hak sahibi ve kullanıcıların % 42,20’sinin memleketinden İstanbul’a geldikten sonra ilk yerleştiği bölge Fikirtepe olduğu görülmektedir (Çizelge 4.41). Hak sahibi ve kullanıcıların % 21,80’i ise İstanbul’da yerleştiği başka bir mahalleden Fikirtepe’ye taşınmıştır.

Çizelge 4.41 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe’ye gelmeden önceki ikametlerine göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe’ye Gelmeden Önceki İkamet Yeri				Toplam
		İstanbul İç	İstanbul Dışı/ Memleketinden	İstanbul Dışı/ Memleketi Dışında Bir Şehirden	Cevap Yok	
Akdeniz	Sayı %	1 0,50	4 1,90	0 0,00	0 0,00	5 2,40
Doğu Anadolu	Sayı %	3 1,50	10 4,90	1 0,50	5 2,40	19 9,20
Ege	Sayı %	0 0,00	3 1,50	0 0,00	2 1,00	5 2,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı %	6 2,90	17 8,30	4 1,90	7 3,40	34 16,50
İç Anadolu	Sayı %	5 2,40	24 11,70	1 0,50	15 7,30	45 21,80
Karadeniz	Sayı %	22 10,70	27 13,10	3 1,50	30 14,60	82 39,80
Marmara	Sayı %	8 3,90	1 0,50	1 0,50	2 1,00	12 5,80
Diğer	Sayı %	0 0,00	1 0,50	1 0,50	1 0,50	3 1,50
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,50	1 0,50
Toplam	Sayı %	45 21,80	87 42,20	11 5,30	63 30,60	206 100,00

Anket gerçekleştirilen Fikirtepelili kullanıcı ve hak sahibi olan katılımcıların; % 14,10’u Fikirtepe’de dünyaya geldiğini, 206 katılımcı içinden 133 kişinin oluşturduğu % 64,60’lık kesim ise Fikirtepe dışında doğmuş olduğunu belirtmişlerdir (Çizelge 4.42).

Çizelge 4.42 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de doğma durumlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Evet	29	14,10
Hayır	133	64,60
Cevap yok	44	21,40
Toplam	206	100,00

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcılar ile gerçekleştirilen anketler kapsamında, kentsel dönüşüm alanına nereden geldikleri sorusunu yanıtsız bırakmayan 143 katılımcı içinden 87 tanesinin kendisi ya da ailesinin Fikirtepe’ye doğrudan kendi memleketinden geldiği öğrenilmiştir. 45 kişinin kendisi ya da ailesinin kentsel dönüşüm alanına yerleşmeden önce bir süre İstanbul’un farklı semtlerinde ikamet ettiği, daha sonra kendine Fikirtepe’de bir yer edindiği anlaşılmaktadır (Çizelge 4.43).

Çizelge 4.43 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikamet yerlerinin niteliğine göre dağılımı

Fikirtepe'ye Gelmeden Önceki İkametgahın Niteliği	Sayı	Yüzde(%)
İstanbul içi	45	21,80
İstanbul dışı - kendi memleketinden	87	42,20
İstanbul dışı- memleketi dışında bir şehirden	11	5,30
Cevap yok	63	30,60
Toplam	206	100,0

Aynı değerlendirme, sadece Fikirtepe'de doğmadığını aktaran katılımcıların verdiği cevaplar dikkate alınarak gerçekleştirildiğinde; katılımcıların% 44,4'ünün Fikirtepe'ye kendi memleketinden geldiği görülmektedir. Fikirtepe'de doğmadığını aktaran katılımcıların verdiği cevaplar dikkate alındığında; 133 kişi içinden sadece 7 kişinin ilk durak olarak İstanbul dışında bir şehirde konakladığı, ikinci aşamada Fikirtepe'ye geldiği öğrenilmiştir. 26 kişinin ise memleketinden ayrıldıktan sonra İstanbul içinde farklı bir lokasyondan aktarmalı olarak Fikirtepe'de ikamet etmeye başladığı öğrenilmiştir (Çizelge 4.44).

Çizelge 4.44 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerinin Fikirtepe'ye gelmeden önceki ikametgahlarının niteliğine göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe'ye Gelemeden Önceki İkamet Yeri				Toplam
		İstanbul İçi	İstanbul Dışı/ Memleketinden	İstanbul Dışı/ Memleketi Dışında Bir Şehirden	Cevap Yok	
Akdeniz	Sayı	1	1	0	0	2
	%	0,80	0,80	0,00	0,00	1,50
Doğu Anadolu	Sayı	3	7	1	3	14
	%	2,30	5,30	0,80	2,30	10,50
Ege	Sayı	0	3	0	2	5
	%	0,00	2,30	0,00	1,50	3,80
Güneydoğu Anadolu	Sayı	3	13	3	5	24
	%	2,30	9,80	2,30	3,80	18,00
İç Anadolu	Sayı	4	13	1	8	26
	%	3,00	9,80	,80	6,00	19,50
Karadeniz	Sayı	17	21	0	12	50
	%	12,80	15,80	0,00	9,00	37,60
Marmara	Sayı	8	1	1	0	10
	%	6,00	0,80	0,80	0,00	7,50
Diğer	Sayı	0	0	1	1	2
	%	0,00	0,00	0,80	0,80	1,50
Toplam	Sayı	36	59	7	31	133
	%	27,10	44,40	5,30	23,3	100,0

Kendisi ya da ailesi bir süre İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen 45 katılımcının verdiği cevaplar, göçmenlerin bir kısmının İstanbul'daki ilk durağının Avrupa Yakası'nda olduğunu ortaya koymaktadır. Aşağıdaki çizelge; katılımcıların % 31,10'unun ilk olarak İstanbul'un Avrupa Yakası'nda şansını denediğini, daha sonra Fikirtepe'ye yerleşme fırsatı yakaladığını düşündürmektedir (Çizelge 4.45).

Çizelge 4.45 İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen Hak sahibi ve kullanıcıların, önceki ikametgahlarının bulunduğu yakaya göre dağılımı

İstanbul'un Yakası	Fikirtepe'den Önceki İkamet Yeri		Toplam
	İstanbul içi		
Asya	31	31	31
%	68,90	68,90	68,90
Avrupa	14	14	14
%	31,10	31,10	31,10
Toplam	45	45	45
%	100,00	100,00	100,00

Bir sonraki analizde ise kendisi ya da ailesi bir süre İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen 45 katılımcının, Fikirtepe'ye gelmeden önce aktarma yaptığı ilçeler görülmektedir (Çizelge 4.46).

Kendisi ya da ailesi bir süre İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen 45 katılımcının, Fikirtepe'ye gelmeden önce ikamet ettikleri bölgelere daha yakından bakıldığı zaman; 13 tanesinin Fikirtepe'ye gelmeden önce de Kadıköy'e bağlı mahallelerde yerleşmiş oldukları görülmektedir. Geriye kalan katılımcılar ise, büyük kısmı Anadolu Yakası'nda olmak üzere kentin farklı bölgelerinden bir süre kaldıktan sonra Fikirtepe'ye yerleşmişlerdir (Çizelge 4.46).

Çizelge 4.46 İstanbul'un farklı semtlerinde ikamet ettikten sonra Fikirtepe'ye yerleşen hak sahibi ve kullanıcıların, önceki ikametgahlarına göre dağılımı

İlçe		Fikirtepe'den Önceki İkamet Yeri	Toplam
		İstanbul İçi	
Aksaray	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Ataşehir	Sayı %	2 4,40	2 4,40
Bahçelievler	Sayı %	2 4,40	2 4,40
Bayrampaşa	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Beykoz	Sayı %	3 6,70	3 6,70
Beyoğlu	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Esenler	Sayı %	2 4,40	2 4,40
Fatih	Sayı %	2 4,40	2 4,40
Kadıköy	Sayı %	13 28,90	13 28,90
Küçükçekmece	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Maltepe	Sayı %	3 6,70	3 6,70
Pendik	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Sarıyer	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Sultanbeyli	Sayı %	2 4,40	2 4,40
Sultangazi	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Şişli	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Ümraniye	Sayı %	3 6,70	3 6,70
Üsküdar	Sayı %	4 8,90	4 8,90
Diğer (Gebze)	Sayı %	1 2,20	1 2,20
Toplam	Sayı %	45 100,00	45 100,00

Fikirtepe doğumlu olmayan 133 hak sahibi ve kullanıcının içinden 50 kişinin Karadenizli, 26 kişinin İç Anadolu, 24 kişinin Güneydoğu Anadolu, 14 kişinin Doğu Anadolu, 10 kişinin Marmaralı, 5 kişinin Ege ve 2 kişinin Akdenizli olduğu görülmektedir. Aynı çizelgede; Akdeniz, Ege ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinden olan katılımcılar içinde Fikirtepe doğumlu olan katılımcı bulunmadığı görülmektedir. Başka bir ifadeyle Akdeniz, Ege ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinden olan katılımcıların tamamı; kendi ailelerinin, kentsel dönüşüm alanında yerleşmiş olan ilk kuşak temsilcileridir (Çizelge 4.47).

Çizelge 4.47 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine ve Fikirtepe’de doğma durumuna göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe’de Doğmuş Olma			Toplam
		Evet	Hayır	Cevap Yok	
Akdeniz	Sayı	0	2	3	5
	%	0,00	1,00	1,5	2,40
Doğu Anadolu	Sayı	2	14	3	19
	%	1,00	6,80	1,5	9,20
Ege	Sayı	0	5	0	5
	%	0,00	2,40	0,00	2,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı	0	24	10	34
	%	0,00	11,70	4,90	16,50
İç Anadolu	Sayı	9	26	10	45
	%	4,40	12,60	4,90	21,80
Karadeniz	Sayı	15	50	17	82
	%	7,30	24,30	8,30	39,80
Marmara	Sayı	2	10	0	12
	%	1,00	4,90	0,00	5,80
Diğer	Sayı	0	2	1	3
	%	0,00	1,00	0,50	1,50
Toplam	Sayı	29	133	44	206
	%	14,10	64,60	21,40	100,00

Katılımcıların doğum yerinin Fikirtepe olup olmadığına yönelik soruya cevap veren 75 Karadenizli içinden 50 tanesinin Fikirtepe doğumlu olmadığı görülmektedir. Yani soruyu cevaplayan Karadenizlilerin 3’te 1’i Fikirtepe doğumlu olduğunu belirtirken diğer 3’te 2’si Fikirtepe doğumlu olmadığını belirtmiştir. Aynı soruyu yanıtsız bırakmayan 35 İç Anadolulunun da yaklaşık 4’te biri Fikirtepe doğumluyken, yaklaşık 4’te 3’ü Fikirtepe doğumlu olmadığını belirtmiştir. Benzer şekilde toplam katılımcılar içindeki oranı yüksek olmayan Doğu Anadolu ve Marmaralıların içinde de çok düşük oranda Fikirtepelili doğumlular bulunmaktadır. Ancak Doğu Anadolu ve Marmaralı katılımcıların toplam

anket katılımcıları içindeki oranının zaten oldukça düşük olduğu unutulmamalıdır. 1980 öncesinde Fikirtepe nüfusunun tamamına yakını Karadenizliler ve İç Anadoluların oluşturduğu, bu nüfusun içinde az miktarda Doğu Anadolu ve Marmaralıların olduğu düşünüldüğünde, katılımcıların memleketlerini ve kentsel dönüşüm alanında doğup doğmadıklarını gösteren bu çizelge daha anlaşılır bir hal almaktadır (Çizelge 4.47).

Fikirtepe doğumlu olmayan katılımcıların tamamına yakınının kentsel dönüşüm alanına doğrudan kendi memleketlerinden geldikleri daha önce belirtilmiş olup, bu göçmenler ya ailelerinin kentsel dönüşüm alanındaki ilk temsilcileridir ya da Fikirtepe'ye çocukken gelmişlerdir (Çizelge 4.48).

Çizelge 4.48 Fikirtepe doğumlu olmayan hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'ye nereden geldiklerine göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe'den Önceki İkamet				Toplam
		İstanbul İçi	İstanbul Dışı/Memleketinden	İstanbul Dışı/ Memleketi Dışında Bir Şehirden	Cevap Yok	
Akdeniz	Sayı	1	1	0	0	2
	%	0,80	0,80	0,00	0,0	1,50
Doğu Anadolu	Sayı	3	7	1	3	14
	%	2,30	5,30	0,80	2,30	10,50
Ege	Sayı	0	3	0	2	5
	%	0,00	2,30	0,00	1,50	3,80
Güneydoğu Anadolu	Sayı	3	13	3	5	24
	%	2,30	9,80	2,30	3,80	18,00
İç Anadolu	Sayı	4	13	1	8	26
	%	3,00	9,80	0,80	6,00	19,50
Karadeniz	Sayı	17	21	0	12	50
	%	12,80	15,80	0,00	9,00	37,60
Marmara	Sayı	8	1	1	0	10
	%	6,00	0,80	0,80	0,00	7,50
Diğer	Sayı	0	0	1	1	2
	%	0,00	0,00	0,80	0,80	1,50
Toplam	Sayı	36	59	7	31	133
	%	27,10	44,40	5,30	23,30	100,00

Fikirtepe doğumlu olduğunu belirten 29 katılımcının 2 tanesinin Doğu Anadolu, 2 tanesinin Marmara, 9 tanesinin İç Anadolu ve 15 tanesinin Karadenizli olduğu

görülmektedir (Çizelge 4.49). Kendisinden önce ataları kentsel dönüşüm alanına yerleşmiş olan katılımcıların; % 51,70'ini Karadenizliler, % 31'ini ise İç Anadolulular oluşturmaktadır. Bu sonuç; en az iki kuşaktır kentsel dönüşüm alanında olan katılımcılar içinde, Karadenizli ve İç Anadoluluların oranının oldukça yüksek olduğunu düşündürmektedir.

Çizelge 4.49 Fikirtepe doğumlu olan hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine göre dağılımı

Coğrafi Bölge		Fikirtepe'de Doğmuş Olma
		Evet
Akdeniz	Sayı %	0 0,00
Doğu Anadolu	Sayı %	2 6,90
Ege	Sayı %	0 0,00
Güneydoğu Anadolu	Sayı %	0 0,00
İç Anadolu	Sayı %	9 31,00
Karadeniz	Sayı %	15 51,70
Marmara	Sayı %	2 6,90
Diğer	Sayı %	1 3,40
Toplam	Sayı %	29 100,00

Kısacası; Karadenizli ve İç Anadolular içinde gerek kendi ailesinin kentsel dönüşüm alanındaki 1.kuşak temsilci olan katılımcılar, gerekse ailesi en az 2 kuşaktır kentsel dönüşüm alanında yerleşik olan katılımcılar bulunmaktadır. Ailesi en az 2 kuşaktır kentsel dönüşüm alanında yerleşik olan katılımcılar içinde sayısı çok az olmakla birlikte Marmara ve Doğu Anadolulular da yer almaktadır. Doğu Anadolu ve Marmaralı katılımcılar içinde hem ailesinin kentsel dönüşüm alanındaki 1.kuşak temsilcisi olan, hem de ailesi en az 2 kuşaktır kentsel dönüşüm alanında yaşayanlar bulunmaktadır ancak zaten toplam katılımcılar içinde oranları düşük olan Doğu Anadolu ve Marmaralıların büyük kısmını ailesinin 1.kuşak temsilcisi olan kişiler oluşturmaktadır. Güneydoğu Anadolu, Ege ve Akdenizliler içinde ise 2.kuşağa rastlanmamış olup, kentsel dönüşüm alanına söz

konusu bölgelerden gelmiş olanların tamamını, kendi ailesinin kentsel dönüşüm alanındaki birinci kuşak temsilci olan kişiler oluşturmaktadır.

Fikirtepe doğumlu katılımcıların doğum tarihlerine göre dağılımını gösteren aşağıdaki çizelge yardımıyla da; Fikirtepe doğumlu olan katılımcıların doğum tarihlerinden hareket ederek kaç kuşaktır Fikirtepe’de oldukları hakkında fikir yürütmek amaçlanmaktadır (Çizelge 4.50).

Katılımcıların doğum tarihleri, 1923 ile 2002 yılları arasında değişiklik göstermektedir. katılımcıların Fikirtepe’ye yerleşme tarihleri ise 1950 yılından itibaren çeşitlilik göstermektedir. Bu sebeple katılımcıların doğum tarihleri ilk gelen göçmenlerin yaşları ve Fikirtepe’ye gelme tarihlerinden yola çıkarak 1970 ve öncesi, 1971-1983 arası ve 1983 sonrası olmak üzere kuşaklara ayrılmıştır.

Çizelge 4.50 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de doğma durumlarının doğum tarihlerine göre dağılımı

Doğum Tarihi		Fikirtepe’de Doğmuş Olma			Toplam
		Evet	Hayır	Cevap yok	
1970 ve öncesi	Sayı	10	51	16	77
	%	4,90	24,80	7,80	37,40
1971-1983 arası	Sayı	9	24	9	42
	%	4,40	11,70	4,40	20,40
1984 ve sonrası	Sayı	8	29	5	42
	%	3,90	14,10	2,40	20,40
Cevap yok	Sayı	2	29	14	45
	%	1,00	14,10	6,80	21,80
Toplam	Sayı	29	133	44	206
	%	14,10	64,60	21,40	100,00

1970 öncesinde Fikirtepe’de doğmuş olan katılımcılar, tüm Fikirtepe doğumlu katılımcıların % 34,50’sini oluşturmaktadır. 1971 ve 1984 yılları arasında Fikirtepe’de dünyaya gelmiş olanlar ise Fikirtepe doğumlu katılımcıların % 31’ini oluşturmaktadır. Söz konusu çizelge, çok büyük çoğunluğunu Karadeniz ve İç Anadoluluların oluşturduğu Fikirtepe doğumluların, % 65,50’sinin 1984’ten önce dünyaya geldiğini ortaya koymaktadır. Fikirtepe’de doğduğunu dile getiren katılımcıların sadece % 27,50’si 1984

ve sonrasında dünyaya gelmiş olup, bu katılımcıların bir kısmının bugün ebeveyn olmuş olması muhtemeldir (Çizelge 4.49). 1980'e kadar bölgeye yerleşen göçmenlerin tamamına yakını birincil göçmenler olarak nitelendirilebilecek olan, İç Anadolu ve Karadenizlilerden oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda; birincil göçmenlerin çocukları ve hatta torunlarının Fikirtepe'de dünyaya gelmiş olduğunu tahmin etmek yanlış olmayacaktır. İç Anadolu ve Karadeniz kökenli olan Fikirtepelilerin dönüşüm alanındaki geçmişlerinin 3 hatta 4 kuşak öncesine uzanması kuvvetle muhtemeldir.

Saha çalışması kapsamında anket gerçekleştirilen 3.grup katılımcıların % 30,60'ı ikamet ettikleri taşınmazda kiracı ve % 67,51'i ise ikamet ettikleri taşınmazın mal sahibidir. İkamet ettikleri taşınmazda işgalci olan 2 katılımcıyı ise Suriyeli göçmenler oluşturmaktadır (Çizelge 4.51).

Çizelge 4.51 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de ikamet ettikleri taşınmazı hangi sıfatla kullandıklarına göre dağılımı

Kullanıcı Türü	Sayı	Yüzde (%)
Kiracı	63	30,60
Sahibi	139	67,50
İşgalci	2	1,00
Cevap yok	2	1,00
Toplam	206	100,00

Katılımcıların Fikirtepe'de ikamet etmeye başladıkları yılın taşınmaz kullanım tipine göre dağılımını gösteren aşağıdaki çizelgeye göre; 1979 ve öncesinde Fikirtepe'de ikamet etmeye başlayan 56 kişiden sadece 2 tanesinin ve 1980-1989 yılları arasında Fikirtepe'de ikamet etmeye başlayan 30 kişiden sadece 5 tanesinin oturduğu taşınmazda kiracı olmasına karşın, 1990 ve sonrasında Fikirtepe'de ikamet etmeye başlayan 97 kişi içinden 52 katılımcı oturduğu taşınmazda kiracı konumundadır. 1990-1999 yılları arasında bölgeye gelmiş olan 34 kişinin 14 kişisi kiracı olmasına karşın 20 kişinin hak sahibi olduğu ancak 2000 sonrasında bölgeye geldiğini belirten 63 kişi içinden 24'ü hak sahibi iken 38'inin ikamet ettiği taşınmazda kiracı olduğu görülmektedir. 2000 yılı sonrasında bölgeye geldiğini belirtmiş olan 63 kişinin 2'sini ise Suriye'den gelmiş olan göçmenler

oluşturmakta olup, bu göçmenler ikamet ettikleri taşınmazda işgalci olduklarını dile getirmişlerdir.2000’li yıllara kadar halen kiracıların oranı hak sahiplerinin oranından düşük iken, 2000 sonrasında kiracıların oranının taşınmaz sahibi olanlardan daha yüksek olduğu görülmektedir (Çizelge 4.52).

Çizelge 4.52 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yılın taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı

Fikirtepe’de İkamete Başlama Yılı		Taşınmazı Kullanım Niteliği				Toplam
		Sahibi	Kiracı	İşgalci	Cevap yok	
1979 ve öncesi	Sayı	52	2	0	2	56
	%	25,20	1,00	0,00	1,00	27,20
1980-1989 arası	Sayı	25	5	0	0	30
	%	12,10	2,40	0,00	0,00	14,60
1990-1999 arası	Sayı	20	14	0	0	34
	%	9,70	6,80	0,00	0,00	16,50
2000 ve sonrası	Sayı	24	38	2	0	63
	%	11,70	18,40	0,50	0,00	30,60
Cevap yok	Sayı	18	4	0	0	23
	%	8,70	1,90	0,50	0,00	11,20
Toplam	Sayı	139	63	2	2	206
	%	67,50	30,60	1,00	1,00	100,00

Kiracıların Fikirtepe’ye geliş tarihlerini analiz etmek üzere hazırlanan çizelgede; 1979 ve öncesinde kentsel dönüşüm alanına gelmiş olan 56 kişinin 52 tanesinin hak sahibi olduğu görülmektedir (Çizelge 4.51). Buna göre 1980-1989 arasında gelen 30 kişinin 25 tanesi hak sahibi iken 5 kişi kiracı olduğunu belirtmiştir. 1979 ve öncesi doğumluların tamamına yakınının hak sahibi olduğu, 1980-1989 yılları arasında bölgeye gelenler arasında da hak sahiplerinin oranının % 80 olduğu görülmektedir. Ancak 1990 öncesindeki toplam 5 kiracının 3 tanesinin 1980’den 1990’a kadar geçen sadece 10 yıllık bir süre zarfında bölgeye gelmiş olması; 1979 öncesinde çok düşük olan kiracılık oranının 1980’den itibaren artma eğilime girdiğini düşündürmektedir (Çizelge 4.51). Kiracıların Fikirtepe’ye geliş dönemleri görülmekte olup, kiracılık oranının 1980 sonrasında yükselme eğilimi göstermeye başladığı, 1990-1999 arasında kiracılık oranındaki artışın hız kazandığı ve özellikle 2000 yılı sonrasında bölgede kiracılığın son derece artış gösterdiği görülmektedir (Çizelge 4.53).

Çizelge 4.53 Kiracıların Fikirtepe’de ikamet etmeye başladıkları yıla göre dağılımı

Taşınmaz Kullanım Niteliği		Fikirtepe’de İkamete Başlama Yılı					Toplam
		1979 ve Öncesi	1980-1989 Arası	1990-1999 Arası	2000 ve Sonrası	Cevap Yok	
Kiracı	Sayı	2	5	14	38	4	63
	%	3,20	7,90	22,20	60,30	6,30	100,00
Toplam	Sayı	2	5	14	38	4	63
	%	3,20	7,90	22,20	60,30	6,30	100,00

Kiracı ve mal sahiplerinin coğrafi bölgelere göre dağılımını gösteren başka bir çizelge incelendiğinde; katılımcıların % 30,60’ını oluşturan kiracıların büyük kısmını, Güneydoğu Anadolu kökenli katılımcıların oluşturduğu anlaşılmaktadır. Güneydoğu Anadolu’lu olup da kiracı olduğunu belirten katılımcılar tüm katılımcıların % 10,2’sini meydana getirmektedir (Çizelge 4.54). Çizelgeler birlikte değerlendirildiğinde; 1990 sonrasında Fikirtepe’ye gelenlerin, kendilerinden önce gelenlere kıyasla taşınmaz sahibi olma şansının daha az olduğu, toplam 63 kiracının 52 tanesini 1990 sonrasında Fikirtepe’ye gelenler ve 1990 sonrasında gelmiş olan kiracıların ise 21 tanesini tek başına Güneydoğu Anadolu’luların oluşturduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.53-54).

Çizelge 4.54 Katılımcı memleketlerinin taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı

Memleket		Taşınmaz Kullanım Niteliği				Toplam
		Sahibi	Kiracı	İşgalci	Cevap yok	
Akdeniz	%	2 1,00	3 1,50	0 0,00	0 0,00	5 2,40
Doğu Anadolu	%	12 5,80	7 3,40	0 0,00	0 0,00	19 9,20
Ege	%	2 1,00	3 1,50	0 0,00	0 0,00	5 2,40
Güneydoğu Anadolu	%	13 6,30	21 10,20	0 0,00	0 0,00	34 16,50
İç Anadolu	%	36 17,50	8 3,90	0 0,00	1 0,50	45 21,80
Karadeniz	%	65 31,60	16 7,80	0 0,00	1 0,50	82 39,80
Marmara	%	8 3,90	4 1,90	0 0,00	0 0,00	12 5,80
Diğer	%	1 0,50	0 0,00	2 1,00	0 0,00	3 1,50
Toplam	%	139 67,50	63 30,60	2 1,00	2 1,00	206 100,00

Kiracıların memleketlerine göre yapılan diğer değerlendirmede de benzer bir sonuçla karşılaşmakta olup, 63 kiracının % 33,3'ünü oluşturan 21 kişinin Güneydoğu Anadolu Bölgesi kökenli olduğu görülmektedir. 1990'lı yıllar ile birlikte bölgede kiracıların sayısındaki artışın hızlandığı ve 2000'li yıllarda bölgedeki kiracıların sayısında büyük oranda bir artış olduğu, bunlara ek olarak Güneydoğu Anadolu'dan bölgeye göçlerin 1990'larda kendini gösterdiği ve 2000'li yıllarda Güneydoğu Anadolu kökenli göçmenlerin oranında büyük bir artış görüldüğü düşünüldüğünde; bu durum daha anlaşılır bir hal almaktadır. Karadenizli 16 katılımcının kiracı olduğunu belirttiği görülmektedir ancak hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılarla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde kiracı olduğunu belirten Karadenizli katılımcıların bir kısmını geçici kiralık konutlarda ikamet eden hak sahiplerinin oluşturduğu öğrenilmiştir (Çizelge 4.55).

Çizelge 4.55 Kiracı olan hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine göre dağılımı

Memleket	Kiracı
Akdeniz	3
%	4,80
Doğu Anadolu	7
%	11,10
Ege	3
%	4,80
Güneydoğu Anadolu	21
%	33,30
İç Anadolu	8
%	12,70
Karadeniz	16
%	25,40
Marmara	4
%	6,30
Cevap yok	1
%	1,60
Toplam	63
%	100,0

Özetle 1980 öncesinde kentsel dönüşüm alanı nüfusunun tamamına yakını Karadenizli ve İç Anadolular oluşturmakta olup, bu dönemde bölgede yaşamış nüfusun içinde, oturduğu taşınmazın kiracısı olanların oranının oldukça düşük olduğu görülmektedir. 1980 sonrasında bölgede kiracılık kendini göstermeye başlamıştır. 1990'larda bölgede ivme kazanan kiracılık oranı artışı hızı 2000'li yıllarda giderek yükselmiştir. Kiracıların

% 33,3'ünü 1990'lardan sonra bölgeye gelmeye başlayan ve büyük çoğunluğunu 2000'li yıllarda bölgeye gelenlerin oluşturduğu Güneydoğu Anadolu'lar meydana getirmektedir. Güneydoğulular gibi 1990'lardan sonra kentsel dönüşüm alanında görülmeye başlanan ve oranları 2000'li yıllarda artış gösteren Ege ve Akdenizliler içinde de kiracılık oranı diğer bölgelere kıyasla daha yüksektir. Bu açıklamalar bölgeye daha geç tarihlerde yerleşmiş olanların, taşınmaz sahibi olma fırsatı yakalamadığını düşündürmektedir. Bölgedeki hak sahiplerinin çok büyük bir kısmını, çoğu 1980 öncesinde bölgeye gelmiş olan Karadeniz ve İç Anadolu'lar oluştururken, kiracıların büyük kısmını ise 2000 yılından sonra kentsel dönüşüm alanına gelmiş olan Güneydoğu Anadolu'lar oluşturmaktadır.

Katılımcıların verdikleri cevaplar; kentsel dönüşüm alanındaki taşınmazların % 54,90'ının sadece arsa tapusuna sahip olduğunu, % 31,10'unun kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz tapusuna sahip olduğunu ve % 2,40'ının ise tapusuz olduğunu ortaya koymaktadır (Çizelge 4.56).

Çizelge 4.56 İkamet edilen taşınmazın tapu durumlarına göre dağılım

Mülkiyet Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Var, hisseli	113	54,90
Var, kat mülkiyetli	64	31,10
Yok	5	2,40
Cevap yok	24	11,70
Toplam	206	100,00

Sadece üzerinde bulunduğu arsanın tapusu bulunan yapılar; hukuken binaya dair hiçbir hakka sahip olmamakta ve bu yapılarda yaşayan hak sahipleri sadece arsadaki hisse oranları kadar hak sahibi olmaktadır. Yani üzerinde çok katlı bir apartman dahi olsa bu kişilerin kanun önünde sahip oldukları, yapının üzerinde bulunduğu parselin yüzölçümünden kendi hisse oranlarına düşen arsa miktarı kadar olacaktır. Fikirtepe'li hak sahibi olan katılımcılar içinden % 29,5'i taşınmazlarında 2-4 ortak, % 34'5'i ise 4'ten daha çok ortak sayısına sahip olduğunu belirtmiştir. Toplam 139 kişiden oluşan 3.gruptaki hak sahibi katılımcıların % 36'sını oluşturan 50 kişi ise taşınmazının tek başına sahibi olduğunu belirtmiştir (Çizelge 4.57).

Çizelge 4.57 Hak sahibi ve kullanıcıların sahip oldukları taşınmazdaki hissedar sayısına göre dağılımı

Hissedar Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
Sadece bana ait	50	36,00
2-4 ortak	41	29,50
4 üzeri ortak	48	34,50
Toplam	139	100,00

Fikirtepelı hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılar içındensadece 12 kişi tapusunu imar affı ile elde etmiş olduğunu aktarmış, hak sahibi 139 katılımcının % 84,2'sini oluşturan 117 kişi, sahibi oldukları taşınmazı satın aldıklarını belirtmiştir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projelerinin devam ettiği bölge; her ne kadar Anadolu Yakası'nın ilk gecekondı mahallesi olarak plansız bir şekilde meydana gelmiş olsa da, hak sahiplerinin çok büyük bir kısmı taşınmazlarının bulunduğu arsayı satın alarak elde etmiş bulunmaktadır (Çizelge 4.58).

Çizelge 4.58 Tapu sahibi hak sahiplerinin mülkiyeti elde ediş şekillerine göre dağılımı

Mülkiyeti Elde Etme Biçimi	Sayı	Yüzde (%)
Satın alarak	117	84,20
İmaraffı ile	12	8,60
Cevap yok	10	7,20
Toplam	139	100,00

Anket çalışması kapsamında; katılımcılara oturmakta oldukları taşınmazın büyüklüğü sorulmuş olup, katılımcıların % 38,80'i oturmakta oldukları taşınmazın 100 m²'nin üzerinde olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların % 30,10'u 50-100 m² arasında bir taşınmazda oturduklarını belirtmiş olup, 61 kişi ise soruyu cevaplamamıştır (Çizelge 4.59).

Çizelge 4.59 Hak sahibi ve kullanıcıların dönüşüm süreci öncesinde sahip oldukları dairenin büyüklüğüne göre dağılımı

Dönüşüm Öncesi Konut Büyüklüğü	Sayı	Yüzde (%)
1-50m ² 'den düşük	3	1,50
2-50-100 m ²	62	30,10
3-100 m ² üzeri	80	38,80
Cevap yok	61	29,60
Toplam	206	100,0

Alan çalışması kapsamında görüşülen katılımcılar içinde soruya cevap veren 181 kişi içinden; katılımcıların % 41,30'ünü oluşturan 85 kişi hane halkı sayısının 5 kişinin üzerinde olduğunu belirtmiştir. Tüm hak sahibi ve kullanıcıların % 36,90'ını oluşturan 76 kişi 3 veya 4 kişilik bir hane olduklarını belirtmiş olup, katılımcıların % 8,70'ini oluşturan 18 kişinin ikamet ettikleri konutta yalnız ya da iki kişi yaşadıkları öğrenilmiştir (Çizelge 4.60).

Çizelge 4.60 Hak sahibi ve kullanıcıların hane halkı sayılarına göre dağılımı

Hane Halkı Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
1-2 kişi	18	8,70
3-4 kişi	76	36,90
5 ve üzeri	85	41,30
Cevap yok	27	13,10
Toplam	206	100,0

Taşınmaz büyüklüğü ve hane halkı sayısı bir arada değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm süreci öncesinde katılımcıların oturmakta olduğu taşınmazların, hane halkı sayısına göre yeterli büyüklükte olduğu görülmektedir. Ancak bu taşınmazların plansız ve yasa dışı olarak apartmanlaşmış olduğunun altının çizilmesi gerekmektedir. Eğitim durumuna ilişkin anket sorusunu cevaplayan katılımcıların % 31,1'inin ilkokul mezunu, % 26,70'inin ortaokul mezunu ve % 27,20'sinin lise mezunu olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların % 7,30'unun üniversite mezunu olmasına karşılık , ankete katılanların % 2,40'ı ilkokuldan dahi mezun olmadıklarını belirtmiştir (Çizelge 4.61).

Çizelge 4.61 Hak sahibi ve kullanıcıların eğitim durumlarına göre dağılımı

Mezun Olunan Okul	Sayı	Yüzde (%)
İlkokul	64	31,10
Ortaokul	55	26,70
Lise	56	27,20
Üniversite	15	7,30
Diğer	5	2,40
Cevap yok	11	5,30
Toplam	206	100,00

Fikirtepeliler hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılara yöneltilen anketlerin analizi; Fikirtepe’de kentsel dönüşüm öncesindeki sosyal yapıya ışık tutmakta, eski Fikirtepe ve eski Fikirtepelilere ilişkin ipuçları içermektedir. Dönüşüm süreci öncesindeki sosyal yapıyı yansıtan örneklemin vermiş olduğu cevaplar, sadece göçmenlerin geldikleri yer ve İstanbul’da edindikleri konum hakkında fikir vermemekte aynı zamanda Türkiye’nin kendi dinamikleri çerçevesinde şekillenmiş olan bir gecekondu mahallesinin gelişim süreci ve ortadan kaldırılmaya çalışılan apartmanlaşmış bu sağlıklı dokuda dönüşüm sürecinin başlamasına dek yaşamış olan Fikirtepeliler hakkında bilgiler içermektedir. Anket sonuçlarının analizi sonucunda; büyük bir kısmını Karadeniz, İç Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi kökenli göçmenlerin oluşturduğu Fikirtepe topluluğunun sosyo-kültürel yapısının yanı sıra dönüşüm öncesinde sahip oldukları taşınmazlara ilişkin de veriler elde edilmiştir. Değerlendirmenin önemle altının çizilmesi gereken çıktılarında biri de şüphesiz ki; satın alarak elde etmiş oldukları arsalar üzerinde inşa edilmiş olan ve kentin oldukça merkezi bir noktasında yer alan taşınmazlarının, her ne kadar yasa dışı olsa da, dönüşüm öncesinde katılımcıların kendileri ve aileleri için yeterli büyüklükte olmasıdır.

4.2.2 Değişim süreci: toplumsal çatışma, belirsizlik ve güvensizlik

Dönüşüm sürecinin başlamasıyla birlikte Fikirtepe’nin hem fiziksel yapısı, hem de sosyal yapısı değişmeye başlamıştır. Eski Fikirtepe dönüşmeye başlamış ancak henüz yeni Fikirtepe’ye dönüşümünü tamamlamamıştır. Bugün ne dönüşüm öncesindeki eski Fikirtepe ne de ne henüz imar planlarının öngörmüş olduğu yeni Fikirtepe vardır. Fikirtepe yeni bir oluşumun merkezinde ancak kentsel standartlar ve sağlıklı yaşam koşullarının çok uzağındadır.

Bazı projeler tamamlanmış hatta bağımsız bölüm satışları dahi bitmiş olmasına karşın bazı proje alanlarında henüz uzlaşma süreci bile başlayamamıştır. Bazı geliştirici şirketler iflas etmiş olup, hangi kuruma devredileceği belirsizdir. Bazı geliştirici şirketlerin ise farklı hukuki problemler yüzünden akıbeti belli değildir. Bölgede inşai sürecin her aşamasında gayrimenkul projesi bulunmakta olup, devam eden projelerde faaliyetler sürerken, sözleşmelerin imzalanması tamamlanmadığı ya geliştirici şirket başka yasal

sorunlar yaşadığı için boşaltılmamış olan konutlarda yaşayanlar, tamamı bir şantiyeyi andıran bölgede hayatlarına devam etmek zorunda kalmaktadır. Devam eden inşaatlar sebebiyle kentsel dönüşüm alanı toz ve çamur içinde kalmış olup, fiziksel çevre mevcut haliyle son derece sağlıklı durumdadır. Terk edilmiş evler, terk edilmiş evlerin kimliği belirsiz kimselerce kullanılması, dönüşüm alanında devam eden projelere daracık sokaklardan inşaat malzemesi taşıyan kamyon ve beton mikserlerinin arkasının kesilmemesi ile bu araçların sebep olduğu gürültü kirliliği; güvenlikten uzak ve oldukça sağlıklı fiziksel koşullar yaratmış olup bölgede yaşamak ya da çalışmak zorunda olanları çamur ve tozdan ibaret bir fiziksel çevreye mahkum bırakmıştır. Henüz yıkımların gerçekleştirilmediği alanlarda da kentsel dönüşüm süreci sebebiyle ticari faaliyetler canlılığını yitirmiştir. Kentsel dönüşüm süreci öncesindeki Konut+Ticaret alanları, ağırlıklı olarak bölgenin omurgası olan Mandıra Caddesi üzerinde ve yine işlek bir cadde olan Hızırbey Caddesi üzerinde bulunmasına karşın, mevcut haliyle dönüşüm alanında Mandıra Caddesi dışında neredeyse bölgenin tamamında ticari faaliyetlerin sona erdiği görülmüştür. Birçok Fikirtepe'li kendi proje alanlarında belirsizliğin ortadan kalkmasını beklemektedir.

Yasal belirsizlikler ve söz konusu fiziksel koşullar kentsel dönüşüm alanının sosyal yapısına da yansımış olup, eski Fikirtepe'den yeni Fikirtepe'ye dönüşüm olarak tanımlayabileceğimiz değişim süreci tam anlamıyla bir kaos ortamı yaratmıştır. Dev bir şantiyeyi andıran bölgenin mevcut sosyal yapısında toplumsal bir çatışma ve güvensizlik ortamı kendini göstermektedir. Söz konusu çatışma ve güvensizlik ortamı yani değişim sürecinin getirdiği bu ara durum; birinci grup katılımcılar ile üçüncü grup katılımcılarla yapılan anket ve görüşmelerden elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi ile açıklanmaya çalışılacaktır.

Ankete katılan katılımcıların KKİS karşılığında elde edeceği taşınmaza ait mimari projeyi inceleyip incelemeyi sorusuna verdikleri cevaplar görülmektedir (Çizelge 4.62). Katılımcıların % 21,40'ı mimari projeyi incelediğini dile getirmiştir. Katılımcıların % 40,30'u ise ya mimari projeyi incelememiştir, ya da taşınmazlarının yer aldığı yapı adasına yönelik bir mimari proje henüz söz konusu bile değildir. 2011'den beri devam etmekte olan 5 yıllık dönüşüm sürecinin bugün geldiği aşamada; kendi taşınmazına ait

mimari proje hakkında fikir sahibi olan hak sahiplerinin oranının bu denli az olması, bölgedeki belirsizlik ve çözümsüzlük ortamını gözler önüne sermektedir.

Çizelge 4.62 Hak sahibi ve kullanıcıların mimariyi projeyi inceleme durumlarına göre dağılımı

Mimari Projeyi İnceleme Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	44	21,40
Hayır	83	40,30
Cevap yok	79	38,30
Toplam	206	100,00

Saha çalışmasında; Fikirtepe'nin geçirdiği değişimin yarattığı mevcut belirsizlik ve güvensizlik ortamının ve bu değişim sürecinin sebep olduğu mevcut fiziksel kirliliğin katılımcılar için memnuniyetsizlik yarattığı anlaşılmıştır. Çalışma süresince; katılımcıların kentsel dönüşüm alanında yaşanan kaos ve belirsiz ortamından rahatsızlık duydukları sıkça dile getirilmiştir.

Saha çalışması kapsamında katılımcılar tarafından kullanılan ve soylulaştırma sürecine ilişkin ipuçları taşıyan ifadeler; eski ve yeni Fikirtepe arasında bir geçiş süreci yaşandığını, bu geçiş sürecinde aslında Fikirtepelili olmayan başka insanların boşalan evlere yerleşerek Fikirtepelilerin ahlak normlarına uygun olmayan faaliyetler yaptıklarını işaret etmektedir. Kimi kadın katılımcılar tarafından kullanılan ifadeler ise; katılımcıların gidecek bir yerleri olmadığını hissettiklerini düşündürmektedir.

Fikirtepelili hak sahipleri ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılarla gerçekleştirilen anket kapsamında, katılımcıların geliştirici şirket ve yasa koyucuya karşı duygu ve düşüncelerinin irdelenebilmesi amacıyla; sırasıyla “Sizce müteahhit şirket size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?” ve “Sizce devlet size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?” soruları yöneltilmiştir (Çizelge 4.63).

Çizelge 4.63 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1-Hiç değer vermiyor	34	16,50
2-Heğer vermiyor	102	49,50
3-Değer veriyor	66	32,00
4-Çok değer veriyor	2	1,00
5-Cevap yok	2	1,00
Toplam	206	100,0

Müteahhit şirkete karşı duydukları güveni ortaya koymayı amaçlayarak katılımcıların müteahhit şirketin kendi düşüncelerine değer verdiğine inanıp inanmadıklarına yönelik soruya; katılımcıların % 1'i çok değer veriyor, % 32'si değer veriyor, % 49,50'si değer vermiyor ve % 16,50'si ise hiç değer vermiyor cevabını vermiştir (Çizelge 4.63). Fikirtepelı hak sahibi ve kullanıcılar arasında geliştirici tarafından düşüncelerinin önemsenmediğini düşünme oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

Aynı soru kiracılar göz ardı edilerek katılımcılar arasından sadece hak sahipleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde de bu oranın oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Çizelgeye göre; katılımcılar arasından geliştirici ile dolaysız ilişkisi olan hak sahiplerinin % 43,90'ının geliştiricinin kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediğine, % 12,20'si ise geliştiricinin kendisine ve kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine inandığı sonucuna ulaşılmaktadır. Hak sahibi olan katılımcıların % 1,40'ı geliştiricinin kendisine ve kendi düşüncelerine çok değer verdiğini düşünmekte iken, % 42,40'ı değer verdiğini düşünmektedir (Çizelge 4.64).

Çizelge 4.64 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1-Hiç değer vermiyor	17	12,20
2-Değer vermiyor	61	43,90
3-Değer veriyor	59	42,40
4-Çok değer veriyor	2	1,40
Toplam	139	100,00

Kiracılar arasında geliştiricinin kendisine ve düşüncelerine değer vermediği inancı daha yüksek olmakla beraber hak sahipleri içinde de benzer düşünenlerin oranının oldukça yüksek olduğu ortadadır. Fikirtepelili kiracı ve hak sahiplerinin oluşturduğu anket katılımcılarının yasa koyucunun kendi düşüncelerine önem verip vermediği yönündeki inancını açıklamayı amaçlayan soruya; katılımcıların % 2,40'ı çok değer veriyor, % 43,20'si değer veriyor, % 43,20'si değer vermiyor ve % 10,70'i ise hiç değer vermiyor cevabını vermiştir (Çizelge 4.65).

Çizelge 4.65 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1-Hiç değer vermiyor	22	10,70
2-Değer vermiyor	89	43,20
3-Değer veriyor	89	43,20
4-Çok değer veriyor	5	2,40
5-Cevap yok	1	0,50
Toplam	206	100,0

Katılımcılar arasından sadece hak sahiplerinin oluşturduğu Fikirtepelilerin, yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki inancını değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan çizelgede ise; hak sahibi olan katılımcıların % 37,40'ı yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediğine % 5,80'i ise yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine inandığı görülmektedir. Hak sahibi olan katılımcıların % 2,90'ı yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine çok değer verdiğiğine inanırken , % 54'ü değer verdiğiğine inanmaktadır (Çizelge 4.66).

Anket sonuçları; görüşülen kiracı ve hak sahiplerinin içindeki azımsanamayacak bir kesimin sadece geliştirici şirketin değil aynı zamanda yasa koyucunun de kendi düşüncelerine değer verdiği yönündeki inançlarını yitirdiklerini işaret etmektedir. Aynı zamanda anket sonuçlarından; kiracılar içerisinde yasa koyucu tarafından kendilerine değer verildiği inancının daha az olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.66 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1- Hiç değer vermiyor	8	5,80
2- Değer vermiyor	52	37,40
3- Değer veriyor	75	54,00
4- Çok değer veriyor	4	2,90
Toplam	139	100,00

Geliştiricinin kendi düşüncelerine önem verdiği inanan 66 kişinin 59'u yasa koyucunun de kendi düşüncelerine önem verdiğini, 3 tanesi ise çok değer verdiğini düşünmektedir. Geliştiricinin kendi düşüncelerine önem vermediğine inanan 102 kişinin 75'i, yasa koyucunun de kendi düşüncelerine değer vermediğini, bunlar arasındaki 1 kişi ise yasa koyucunun kendi düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünmektedir. Geliştiricinin kendi düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünen 34 kişinin 21'i yasa koyucunun kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine, 8'i ise değer vermediğine inanmaktadır. Fikirtepeliler için geliştirici tarafından önemsenmek ile yasa koyucu tarafından önemsenmek arasında bir ilişki olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.67).

Çizelge 4.67 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç	Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
	Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	Cevap yok	
Hiç değer vermiyor Sayı %	21 10,20	8 3,90	5 2,40	0 0,00	0 0,00	34 16,50
Değer vermiyor Sayı %	1 0,50	75 36,40	25 12,10	1 0,50	0 0,00	102 49,50
Değer veriyor Sayı %	0 0,00	4 1,90	59 28,60	3 1,50	0 0,00	66 32,00
Çok değer veriyor Sayı %	0 0,00	1 0,50	0 0,00	1 0,50	0 0,00	2 1,00
Cevap yok Sayı %	0 0,00	1 0,50	0 0,00	0 0,00	1 0,50	2 1,00
Toplam Sayı %	22 10,70	89 43,20	89 43,20	5 2,40	1 0,50	206 100,00

Katılımcıların; yasa koyucunun düşüncelerine önem verip vermediği hakkındaki düşüncelerinden yola çıkarak geliştiricinin tutumu hakkındaki görüşleri incelendiğinde bu ilişki daha net görülmektedir. Yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğini düşünen 89 kişinin 59'u müteahhitin de kendi düşüncelerine değer verdiğini düşünmektedir. Müteahhitin kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünmesine karşın yasa koyucu tarafından düşüncelerine değer verildiğine inanan kişi sayısı 25'tir. 5 kişi ise müteahhitin kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine ancak yasa koyucunun düşüncelerine değer verdiğine inanmaktadır.

Yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünen 89 kişinin sadece 4 tanesi geliştiricinin kendi düşüncelerine değer verdiğine ve 1 kişi çok değer verdiğine inanırken, 89 kişinin 75'i geliştiricinin kendi düşüncelerine değer vermediğini ve 8'i hiç değer vermediğini düşünmektedir. Benzer şekilde yasa koyucunun kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine inanan 22 kişinin 1'i müteahhitin kendi düşüncelerine değer vermediğine, geri kalan 21'i ise müteahhitin kendi düşüncelerine hiç değer vermediğine inanmaktadır.

Kısacası düşüncelerine yasa koyucu tarafından değer verildiğine inancına kaybetmiş katılımcıların tamamına yakın kısmının, geliştirici tarafından düşüncelerine değer verildiğini zaten düşünmediği ortadadır. Ancak müteahhit tarafından düşüncelerine değer verilmediğini düşünen katılımcıların bir kısmı düşüncelerine yasa koyucu tarafından değer verildiğine inancını halen kaybetmemiştir (Çizelge 4.67).

Benzer bir değerlendirme sadece hak sahibi olan katılımcıların "Müteahhit şirket size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?" ile "Devlet size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?" sorularına vermiş oldukları cevaplar çerçevesinde yapıldığında da sonuç değişmemektedir (Çizelge 4.68).

Çizelge 4.68 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç	Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
	Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	
Hiç değer vermiyor Sayı	7	7	3	0	17
%	5,00	5,00	2,20	0,00	12,20
Değer vermiyor Sayı	1	40	20	0	61
%	0,70	28,80	14,40	0,00	43,90
Değer veriyor Sayı	0	4	52	3	59
%	0,00	2,90	37,40	2,20	42,40
Çok değer veriyor Sayı	0	1	0	1	2
%	0,00	0,70	0,0	0,70	1,40
Toplam Sayı	8	52	75	4	139
%	5,80	37,40	54,0	2,90	100,00

Yukarıda yer almakta olan Çizelge 4.68’de yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine değer verdiğini düşünen 75 hak sahibinin 52 tanesi geliştiricinin de kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inanırken, 20 tanesi geliştiricinin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğine, 3’ü ise geliştiricinin kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğine inanmaktadır (Çizelge 4.68). Yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine çok değer verdiğini düşünen 4 hak sahibi bulunmakta olup 3 tanesi geliştiricinin kendisine ve kendi düşüncelerine değer verdiğini 1 tanesi de çok değer verdiğini düşünmektedir. Yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünen 8 hak sahibinin 7 tanesinin müteahhitin de kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğini düşündüğü, 1 tanesinin ise değer vermediğini düşündüğü görülmektedir. Yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünen 52 hak sahibinin 40 tanesi geliştiricinin de kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünürken, 7 tanesi ise hiç değer vermediğini düşünmektedir. Yasa koyucunun kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünen 52 hak sahibinin sadece 5 tanesi geliştiricinin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmektedir. Müteahhit tarafından düşüncelerine değer verilmediğini düşünen 61 hak sahibinin 20 tanesi ile müteahhit tarafından düşüncelerine hiç değer verilmediğini düşünen 17 hak sahibinin ise 3 tanesinin halen yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inancını kaybetmediği görülmektedir (Çizelge 4.68).

Kendinin ve düşüncelerinin yasa koyucu nazarında değersiz olduğunu düşünen hak sahiplerinin geliştirici tarafından düşüncelerine değer verildiğine inancını zaten kaybetmiş olduğu ortadadır. Bu sonuç, Fikirtepelili hak sahiplerinin dönüşüm sürecinde sırasıyla önce geliştiriciye karşı güvenlerini yitirdiklerini, belirsizlik ve kaos ortamının ilerleyen aşamalarında ise yasa koyucunun kendilerine değer verdiğine inançlarını yitirdiklerini düşündürmektedir.

Saha çalışması kapsamında gerçekleştirilen görüşmelerde; kimi katılımcıların, yıllardan beri müteahhitin hafriyata bile başlamadığı yapı adaları sebebiyle yasa koyucuyu sorumlu gördükleri anlaşılmıştır. Bazı katılımcılar ise; kentsel dönüşüm alanında fiziksel şartların kötü olduğunu ve çamur içinde yaşadıklarını ancak söz konusu fiziksel şartların düzeltilmesi için bir muhatap bulamadıklarını, ne ilçe belediyenin ne de büyükşehirin fiziksel koşulların düzeltilmesi için çözüm üretmeye yanaşmadığını vurgulamıştır. Görüşmelerde; kentsel dönüşüm projesi alanında bir kaos ve belirsizlik ortamı olduğu, evi boşaltılan kimi Fikirtepelililerin tanıdıklarının evinde yaşamaya devam ettiği öğrenilmiştir. Bazı katılımcılar ise yasa koyucuya ve geliştirici şirkete duydukları güvensizliğin altında, geliştirici şirketler ile yasa koyucunun beraber hareket ettiğine yönelik bir inancın yattığı ifade etmişlerdir. Bölgede yapılan görüşmelerde; bazı geliştirici şirketlerin kira yardımlarıyla kentin başka bir bölgesinden taşınmaz satın almak isteyen kişilerin, geliştiricinin verdiği çekin karşılıksız çıkması sonucunda kredi borcunu ödeyemedikleri öğrenilmiştir.

Derinlemesine görüşmeler sırasında katılımcıların aktardıkları da, kentsel dönüşüm sürecinde geliştirici şirkete karşı güvenini yitiren ve geliştiricinin kendi düşüncelerine önem verdiğine inancını kaybeden Fikirtepelililerin; belirsizlik ve kaos ortamının devam etmesi sonucunda yasa koyucunun kendilerine değer verdiğine inançlarını da yitirdiklerini, yasa koyucuya karşı duydukları güveni kaybettiklerini düşündürmekte ve anketlerden elde edilen verileri doğrulamaktadır.

Yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inanmayanların oranı her ne kadar hak sahipleri içinde düşük değilse de, kiracılar içinde yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inanmayanların oranının % 82,5'e yükseldiği görülmektedir. Bunun sebebinin ise; bölgede ve çevresinde taşınmaz kiralrı büyük oranda artış göstermiş olduğu için kiracılar açısından durumun daha belirsiz olmasının olduğu söylenebilir (Çizelge 4.69).

Çizelge 4.69 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının ikamet edilen taşınmazı kullanma türüne göre dağılımı

Kullanım Niteliği		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
İşgalci	Sayı	1	0	0	0	1	2
	%	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50	1,00
Kiracı	Sayı	13	37	12	1	0	63
	%	6,30	18,00	5,80	0,50	0,00	30,60
Sahibi	Sayı	8	52	75	4	0	139
	%	3,90	25,20	36,40	1,90	0,00	67,50
Cevap yok	Sayı	0	0	2	0	0	2
	%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Toplam	Sayı	22	89	89	5	1	206
	%	10,70	43,20	43,20	2,40	0,50	100,00

İzleyen çizelgelerde; kullanıcı ve hak sahiplerinin geliştirici ile yasa koyucunun, kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki düşünceleri ile dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri karşılaştırılmıştır. Katılımcıların, geliştirici şirketin kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki inançları ile dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığı görülmektedir (Çizelge 4.70).

Çizelge 4.70 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
Evet	Sayı	8	30	20	1	0	59
	%	3,90	14,6	9,70	0,50	0,00	28,60
Hayır	Sayı	26	68	44	1	2	141
	%	12,60	33,0	21,40	0,50	1,00	68,40
Cevap yok	Sayı	0	4	2	0	0	6
	%	0,00	1,9%	1,00	0,00	0,00	2,90
Toplam	Sayı	34	102	66	2	2	206
	%	16,50	49,50	32,00	1,00	1,00	100,00

Aynı soru, geliştiriciyle arasında dolaysız bir ilişki ve KKİS’nin bağlayıcılığı bulunan hak sahiplerinin, kentsel dönüşüm süreci sonrasında Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmaması ile karşılaştırıldığında da benzer bir sonuçla karşılaşmakta olup, bu durumda da hak sahiplerinin, geliştirici şirketin kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki inançları ile dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığı görülmektedir (Çizelge 4.71).

Çizelge 4.71 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	
Evet	Sayı	4	18	17	1	40
	%	2,90	12,90	12,20	0,70	28,80
Hayır	Sayı	13	39	40	1	93
	%	9,40	28,1	28,80	0,70	66,90
Cevap yok	Sayı	0	4	2	0	6
	%	0,00	2,90	1,40	0,00	4,30
Toplam	Sayı	17	61	59	2	139
	%	12,20	43,90	42,40	1,40	100,00

Katılımcıların kentsel dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri ile yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki inançları arasında bir ilişki tespit edilememektedir (Çizelge 4.72).

Çizelge 4.72 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
Evet	Sayı %	4 1,90	27 13,10	26 12,60	2 1,00	0 0,00	59 28,60
Hayır	Sayı %	18 8,70	60 29,10	59 28,60	3 1,50	1 0,50	141 68,40
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	2 1,00	4 1,90	0 0,00	0 0,00	6 2,90
Toplam	Sayı %	22 10,70	89 43,20	89 43,20	5 2,40	1 0,50	206 100,00

Aynı ilişki katılımcılar arasından hak sahibi olan Fikirtepelilerin verdiği cevaplar çerçevesinde ele alındığında benzer bir tablo elde edilmiştir. Hak sahibi olan Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri ile yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediği yönündeki inançları arasında bir ilişki tespit edilememektedir (Çizelge 4.73).

Çizelge 4.73 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	
Evet	Sayı %	2 1,40	16 11,50	21 15,10	1 0,70	40 28,80
Hayır	Sayı %	6 4,30	34 24,50	50 36,00	3 2,20	93 66,90
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	2 1,40	4 2,90	0 0,00	6 4,30
Toplam	Sayı %	8 5,80	52 37,40	75 54,00	4 2,90	139 100,00

Katılımcıların Kentsel Dönüşüm süreci arkasından akıbetleri ile yasa koyucunun ve geliştiricinin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançları arasında ilişkiyi tanımlamak amacıyla yöneltilen sorulara katılımcılar tarafından verilen yanıtlar

göstermektedir ki; hak sahibi ve kiracıların, kendilerini yasa koyucunun ve geliştirici şirketin gözünde değerli ya da değersiz hissetmesinin, sürecin ardından Fikirtepe’den ayrılacak ya da ayrılmayacak olması ile bir ilgisi bulunmamaktadır (Çizelge 4.72- 4.73).

Benzer şekilde kentsel dönüşüm sürecinin ardından KKİS karşılığında elde edeceği taşınmazda kendi oturacağını belirtenler arasında geliştirici ile yasa koyucu tarafından kendisine ve düşüncelerine değer verilmediğini düşünenler olduğu gibi, sürecin ardından elde edeceği taşınmazını satarak ya da kiraya vermek suretiyle Fikirtepe’yi terk edeceğini belirtenler arasında da kendisine ve düşüncelerine değer verilmediğini düşünenler olduğu görülmektedir (Çizelge 4.74 - 4.75).

Çizelge 4.74 Hak sahibi ve kullanıcıların müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının taşınmazı değerlendirme tiplerine göre dağılımı

Projeden Sonra Taşınmazı Değerlendirme Biçimi		Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
Çocuklarına Verecek	Sayı %	0 0,00	1 0,50	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,50
Kiraya Verecek	Sayı %	2 1,00	8 3,90	9 4,40	1 0,50	0 0,00	20 9,70
Oturacak	Sayı %	4 1,90	15 7,30	14 6,80	0 0,00	0 0,00	33 16,00
Satacak	Sayı %	11 5,30	30 14,60	34 16,50	1 0,50	0 0,00	76 36,90
Diğer	Sayı %	0 0,00	2 1,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00	2 1,00
Cevap yok	Sayı %	17 8,30	46 22,30	9 4,40	0 0,00	2 1,00	74 35,90
Toplam	Sayı %	34 16,50	102 49,50	66 32,00	2 1,00	2 1,00	206 100,0

Daha anlaşılır bir şekilde ifade etmek gerekirse; katılımcıların geliştirici ya da yasa koyucu tarafından kendisine ve düşüncelerine değer verildiğini düşünüp düşünmemesinin yani geliştirici ve yasa koyucunun gözünde kendini değerli bulup bulmamasının, dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olup olmamasıyla bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Çizelge 4.75 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının taşınmazı değerlendirme tiplerine göre dağılımı

Projeden Sonra Taşınmazı Değerlendirme Biçimi		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
Çocuklarına Verecek	Sayı %	0 0,00	1 0,50	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,50
Kiraya Verecek	Sayı %	0 0,00	7 3,40	11 5,30	2 1,00	0 0,00	20 9,70
Oturacak	Sayı %	2 1,00	13 6,30	17 8,30	1 0,50	0 0,00	33 16,00
Satacak	Sayı %	6 2,90	26 12,60	43 20,90	1 0,50	0 0,00	76 36,90
Diğer	Sayı %	0 0,00	1 0,50	1 0,50	0 0,00	0 0,00	2 1,00
Cevap yok	Sayı %	14 6,80	41 19,90	17 8,30	1 0,50	1 0,50	74 35,90
Toplam	Sayı %	22 10,70	89 43,20	89 43,20	5 2,40	1 0,50	206 100,00

Bir sonraki aşamada ise, hak sahibi ve kullanıcıların aynı sorulara vermiş oldukları yanıtlar ile hak sahibi ve kullanıcıların memleketleri arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığının anlaşılması hedeflenmiştir. Bu amaçla önce hak sahipleri ve kullanıcıların “Müteahhit şirket size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?” sorusuna, ardından ise “Devlet size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?” sorusuna vermiş oldukları cevaplar, memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölge ile karşılaştırılmıştır. Fikirtepe’li hak sahiplerinin geliştirici şirket tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verildiğine inançlarının, hak sahiplerinin memleketlerine göre dağılımı görülmektedir. Hak sahiplerinin memleketleri ile geliştiricinin kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediğine ilişkin fikirleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığı anlaşılmaktadır (Çizelge 4.76).

Çizelge 4.76 Hak sahiplerinin müteahhit şirketin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı

Memleketin Bulunduğu Coğrafi Bölge		Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	
Akdeniz	Sayı %	0 0,00	2 1,40	0 0,00	0 0,00	2 1,40
Doğu Anadolu	Sayı %	1 0,70	5 3,60	5 3,60	1 0,70	12 8,60
Ege	Sayı %	1 0,70	0 0,00	1 0,70	0 0,00	2 1,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı %	1 0,70	6 4,30	6 4,30	0 0,00	13 9,40
İç Anadolu	Sayı %	7 5,00	12 8,60	16 11,50	1 0,70	36 25,90
Karadeniz	Sayı %	6 4,30	32 23,00	27 19,40	0 0,00	65 46,80
Marmara	Sayı %	1 0,70	4 2,90	3 2,20	0 0,00	8 5,80
Diğer	Sayı %	0 0,00	0 0,00	1 0,70	0 0,00	1 0,70
Toplam	Sayı %	17 12,20	61 43,90	59 42,40	2 1,40	139 100,00

Bir sonraki aşamada, Fikirtepelı hak sahiplerinin yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilip verilmediğine ilişkin soruya verdikleri yanıtların, hak sahiplerinin memleketlerine göre dağılımı incelenmiştir. Hak sahiplerinin memleketleri ile yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine değer verip vermediğine ilişkin fikirleri arasında da anlamlı bir ilişki bulunmadığı görülmektedir (Çizelge 4.77).

Çizelge 4.77 Hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı

Memleketin Bulunduğu Coğrafi Bölge		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	
Akdeniz	Sayı	0	2	0	0	2
	%	0,00	1,40	0,00	0,00	1,40
Doğu Anadolu	Sayı	1	4	6	1	12
	%	0,70	2,90	4,30	0,70	8,60
Ege	Sayı	0	1	1	0	2
	%	0,00	0,70	0,70	0,00	1,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı	0	5	8	0	13
	%	0,00	3,60	5,80	0,00	9,40
İç Anadolu	Sayı	4	12	19	1	36
	%	2,90	8,60	13,70	0,70	25,90
Karadeniz	Sayı	3	25	35	2	65
	%	2,20	18,00	25,20	1,40	46,80
Marmara	Sayı	0	3	5	0	8
	% e	0,00	2,20	3,60	0,00	5,80
Diğer	Sayı	0	0	1	0	1
	%	0,00	0,00	0,70	0,00	0,70
Toplam	Sayı	8	52	75	4	139
	%	5,80	37,40	54,00	2,90	100,00

Daha sonraki aşamada ise; kiracıları da değerlendirmeye dahil etmek amacıyla, hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilip verilmediğine dair inançları ile katılımcıların memleketleri karşılaştırılmış olup, kiracılar açısından anlamlı bir ilişki tespit etmenin mümkün olup olmadığı sorgulanmıştır. Anket gerçekleştirilen bütün üçüncü grup katılımcıların yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilip verilmediği yönündeki düşüncelerinin, katılımcıların memleketlerine göre dağılımı görülmektedir. Bu karşılaştırmada da elde edilen sonuç değişmemektedir (Çizelge 4.78).

Çizelge 4.78 Hak sahibi ve kullanıcıların yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının memleketlerinin bulunduğu coğrafi bölgeye göre dağılımı

Memleketin Bulunduğu Coğrafi Bölge		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
Akdeniz	Sayı %	0 0,00	5 2,40	0 0,00	0 0,00	0 0,00	5 2,40
Doğu Anadolu	Sayı %	3 1,50	9 4,40	6 2,90	1 0,50	0 0,00	19 9,20
Ege	Sayı %	1 0,50	2 1,00	2 1,00	0 0,00	0 0,00	5 2,40
Güneydoğu Anadolu	Sayı %	5 2,40	18 8,70	11 5,30	0 0,00	0 0,00	34 16,50
İç Anadolu	Sayı %	4 1,90	17 8,30	23 11,20	1 0,50	0 0,00	45 21,80
Karadeniz	Sayı %	6 2,90	33 16,00	40 19,40	3 1,50	0 0,00	82 39,80
Marmara	Sayı %	2 1,00	4 1,90	6 2,90	0 0,00	0 0,00	12 5,80
Diğer	Sayı %	1 0,50	0 0,00	1 0,50	0 0,00	1 0,50	3 1,50
Toplam	Sayı %	22 10,70	89 43,20	89 43,20	5 2,40	1 0,50	206 100,00

Özetle hak sahibi ve kullanıcıların aktardıkları göstermektedir ki; Fikirtepelilerin gerek geliştiriciye, gerekse yasa koyucuya karşı güvenini yitirmesi yani geliştiriciyle yasa koyucunun nazarında kendisini ve düşüncelerini değersiz görmesi ile dönüşüm süreci sonrasında elde edecekleri taşınmazı değerlendirme biçimi, dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri, memleketleri gibi unsurlar arasında doğrudan bir sebep-sonuç ilişkisi bulunmamaktadır. Bu karşılaştırmalar; Fikirtepelilerin geliştirici şirkete ve yasa koyucuya karşı güvenlerini yitirmelerinin, geliştirici ve yasa koyucunun nazarında kendilerine ve düşüncelerine değer verilmediğini düşünmelerinin altında bölgedeki belirsizlik ortamı ve bölgede kaosu hüküm sürmesinin olduğunu düşündürmektedir.

Diğer bir soruda ise anket katılımcılarına; diğer Fikirtepelilerin katılımcıların fikirlerine önem verip vermediği konusundaki inançları sorulmuş olup, katılanların % 4,40'ı çok değer veriyor, % 44,70'i değer veriyor derken, % 38,30'u değer vermiyor ve % 12,10'u ise hiç değer vermiyor cevabını vermiştir (Çizelge 4.79).

Çizelge 4.79 Hak sahibi ve kullanıcıların diğer Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Hiç değer vermiyor	25	12,10
Değer vermiyor	79	38,30
Değer veriyor	92	44,70
Çok değer veriyor	9	4,40
Cevap yok	1	0,50
Toplam	206	100,00

Aynı soruya sadece hak sahibi olan katılımcıların verdiği cevaplar değerlendirmeye alındığında elde edilen sonuç değişmemekte olup, Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğine inanan katılımcıların oranının yüksek olduğu görülmektedir (Çizelge 4.80). Anket sonuçları; hak sahiplerinin % 43,2'sinin diğer Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini ya da hiç değer vermediğini düşündüklerini ortaya koymaktadır. Bu sonuç, belirsizlik ve güvensizlik temelli kaos ortamının; Fikirtepelilerin birbirine karşı duyduğu güveni de olumsuz etkilemiş olabileceğini akıllara getirmektedir.

Çizelge 4.80 Hak sahiplerinin diğer Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Hiç değer vermiyor	13	9,40
Değer vermiyor	47	33,80
Değer veriyor	70	50,40
Çok değer veriyor	8	5,80
Cevap yok	1	0,70
Toplam	139	100,0

İzleyen aşamada, katılımcıların 'Sizce, Fikirtepeliler size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?' sorusuna verdikleri cevaplar ile 'Sizce, devlet size ve düşüncelerinize ne derece değer veriyor?' sorusuna verdikleri cevaplar karşılaştırılmıştır. Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğine inanan 25 kişi içinden sadece 4 kişi yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inanmakta ancak hiç kimse yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine çok değer verdiğini düşünmemektedir (Çizelge 4.81).

Çizelge 4.81 Hak sahiplerinin Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının, yasa koyucunun kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere inançlarına göre dağılımı

Fikirtepelilerin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	Cevap yok	
Hiç değer vermiyor	Sayı %	13 6,30	7 3,40	4 1,90	0 0,00	1 0,50	25 12,10
Değer vermiyor	Sayı %	5 2,40	53 25,70	21 10,20	0 0,00	0 0,00	79 38,30
Değer veriyor	Sayı %	4 1,90	27 13,10	58 28,20	3 1,50	0 0,00	92 44,70
Çok değer veriyor	Sayı %	0 0,00	2 1,00	5 2,40	2 1,00	0 0,00	9 4,40
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	0 0,00	1 0,50	0 0,00	0 0,00	1 0,50
Toplam	Sayı %	22 10,70	89 43,20	89 43,20	5 2,40	1 0,50	206 100,0

Benzer şekilde Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünen 79 kişinin sadece 21'i yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmekte olup, söz konusu 79 kişinin 5'i yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğini, 53 kişi ise yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünmektedir. Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünen 79 kişi içerisinde yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine çok değer verdiğine inanan katılımcı bulunmamaktadır. Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inanan toplam 101 katılımcı içinde, yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğine inananların oranı yüksektir. Ancak Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmeyen 104 katılımcının çok büyük kısmının; kendilerine ve düşüncelerine yasa koyucu tarafından değer verildiği yönündeki, başka bir ifadeyle yasa koyucu tarafından önemsendikleri yönündeki inancını kaybetmiş olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.81).

Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmeyen katılımcıların sırasıyla yasa koyucu ve müteahhit şirket tarafından kendilerine değer verilip verilmediği yönündeki fikirleri değerlendirilmiştir (Çizelge 4.82 -83).

Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmeyen katılımcılar arasında; müteahhit tarafından kendisine ve düşüncelerine değer verildiğini düşünenlerin oranı oldukça azdır. Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünen 79 katılımcının sadece 15'i müteahhitin kendine ve düşüncelerine değer verdiğine inanmaktadır. Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünen 25 katılımcı içinde ise sadece 2 tanesi müteahhitin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmektedir. Ancak her iki grupta da müteahhitin kendisine ve düşüncelerine çok değer verdiğini düşünen katılımcı bulunmamaktadır

Çizelge 4.82 Hak sahibi ve kullanıcılar içinde Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünenlerin, müteahhit şirketin tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilme inançlarına göre dağılımı

Fikirtepelilerin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç		Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	cevap yok	
Hiç değer vermiyor	Sayı	15	7	2	1	25
	%	14,40	6,70	1,90	1,00	24,00
Değer vermiyor	Sayı	9	54	15	1	79
	%	8,70	51,90	14,40	1,00	76,00
Toplam	Sayı	24	61	17	2	104
	%	23,10	58,70	16,30	1,90	100,00

Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünen 79 katılımcının 21'i yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmektedir. Yani Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünen 79 katılımcının 6'sı henüz yasa koyucunun gözünde değersizleştiğini düşünmemekte ancak müteahhitin gözünde kendisinin ve düşüncelerinin değersiz olduğuna inanmaktadır (Çizelge 4.82 – Çizelge 4.83)

Veriler incelendiğinde kiracılar arasında Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine değer vermediği inancının daha yüksek oranda olduğu görülmektedir (Çizelge 4.84). 139 hak sahibinin 47 tanesi Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğini, 13'ünün ise hiç değer vermediğini düşünmesine karşılık; hak sahipleri arasında yer alan 78 katılımcının Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini ya da çok

değer verdiğini düşündüğü görülmektedir. Ancak 63 kiracının sadece 21 tanesi Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer verdiğini düşünmekte olup, kiracılar arasından 10 katılımcı Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine hiç değer vermediğine, kiracılar arasından 32 katılımcı ise Fikirtepelilerin kendisine ve düşüncelerine değer vermediğine inanmaktadır.

Çizelge 4.83 Hak sahibi ve kullanıcılar içinde Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine değer vermediğini düşünenlerin, yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine değer verilme inançlarına göre dağılımı

Fikirtepelilerin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç		Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç				Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Cevap yok	
Hiç değer vermiyor	Sayı %	13 12,50	7 6,70	4 3,80	1 1,00	25 24,00
Değer vermiyor	Sayı %	5 4,80	53 51,00	21 20,20	0 0,00	79 76,00
Toplam	Sayı %	18 17,30	60 57,70	25 24,00	1 1,00	104 100,00

Belirtilen karşılaştırma sonuçları; Fikirtepe’de yaşamakta olan kiracıların kendilerini Fikirtepelilerin gözünde daha değersiz gördüğünü ortaya koyarken, aynı zamanda kiracıların diğer Fikirtepelilere olan güveninin daha az olduğunu düşündürmektedir (Çizelge 4.84).

Çizelge 4.84 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inançlarının ikamet edilen taşınmazdaki kullanıcı türüne göre dağılımı

Kullanıcı Türü		Fikirtepelilerin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç					Toplam
		Hiç değer vermiyor	Değer vermiyor	Değer veriyor	Çok değer veriyor	cevap yok	
İşgalci	Sayı %	2 1,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00	2 1,00
Kiracı	Sayı %	10 4,90	32 15,50	21 10,20	0 0,00	0 0,00	63 30,60
Sahibi	Sayı %	13 6,30	47 22,80	70 34,00	8 3,90	1 0,50	139 67,50
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	0 0,00	1 0,50	1 0,50	0 0,00	2 1,0
Toplam	Sayı %	25 12,10	79 38,30	92 44,70	9 4,40	1 0,050	206 100,00

Belirsizlik ve güvensizlik temelli kaos ortamının; Fikirtepelilerin birbirine karşı duyduğu güveni de yitirmelerine neden olduğunu, herkesin birbirine kuşku ile baktığı bir toplumsal çatışmaya sebebiyet verdiğini düşünmek yanlış olmayacaktır. 3.grup katılımcıların oluşturduğu Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcılar ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler esnasında katılımcılar tarafından aktarılanlar, bu düşünceleri doğrulamaktadır. Saha çalışmasında kapsamında yürütülen görüşmelerde; kimi katılımcılar, kentsel dönüşüm sürecinden bireysel çıkar elde eden kişilerin ve mafyanın varlığına değinmiş olup, sadece yasa koyucuya karşı değil aynı zamanda kendi çıkarları doğrultusunda hareket eden diğer Fikirtepelilere karşı da güvensizlik duyduklarını dile getirmişlerdir. Görüşmeler süresince; katılımcılar tarafından “bireysel çıkar elde eden insanlar”olarak tanımlanan kişiler; mafya veya esas amacı bir gayrimenkul projesi geliştirmek olmayan şirketlerden çıkar elde ederek, diğer Fikirtepelileri bu şirketlerle KKİS imzalamaya yönlendiren ve bu şekilde kazanç elde eden diğer Fikirtepelili hak sahipleridir.

Bazı katılımcıların, bölgede hakim olan belirsizlik ortamı sebebiyle; ne yapması gerektiğini, kime güvenmesi gerektiğini bilememenin güvensizliğini yaşamakta olduğu görülmüştür. Alan çalışması kapsamında yapılan görüşmeler sonucunda; Fikirtepelilerin bu belirsizlik ortamında birbirlerine olan güvenlerini de yitirdikleri, birbirlerini müteahhitler ve mafya ile işbirliği yapmakla suçladıkları anlaşılmıştır. Yapılan görüşmeler kapsamında; katılımcılar tarafından, Fikirtepe’deki dönüşümün sebep olduğu değişimin getirdiği belirsizlik ve güvensizlik ortamının yanı sıra bölgede görülen komisyonculuğun ve haksız kazancın boyutlarına vurgu yapılmıştır. Katılımcıların; manipülatörler sebebiyle sürecin uzadığını düşündükleri, bu kişi ve şirketlerin Fikirtepelilere çok cüzi miktarda paralar vererek hak sahiplerinin arsalarını başka firmalara pazarladıklarını aktardıkları ayrıca bu süreçte diğer bazı Fikirtepelileri “Avantacı” olmakla suçladıkları görülmüştür.

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anket ve derinlemesine görüşmelerden; eski Fikirtepe’den yeni Fikirtepe’ye dönüşürken yaşanan değişim sürecinde büyük bir belirsizlik ve güvensizlik ortamının hüküm sürdüğü anlaşılmaktadır. Özellikle taşınmaz sahibi oldukları yapı adasında uzlaşma sağlanamamış olan ya da sahibi oldukları taşınmaz geliştiricinin çeşitli sebeplerle projeye başlamamış olduğu yapı adalarında bulunan, bu sebeple ekonomik

açından mağdur olan ve dönüşüm sürecinin çilesini çeken hak sahiplerinin; gerek geliştirici şirkete, gerek yasa koyucuya, gerekse birbirlerine karşı güvenini yitirdiği anlaşılmıştır. Bölgede bu güvensizlik ve belirsizliğin insan ilişkilerine yansıdığı, insan ilişkilerinde hakim olan güvensizlik ve belirsizlikten kaynaklı bir toplumsal çatışma ortamı meydana geldiği gözlemlenmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerini imzalayanların imzalamayanları açgözlülük ve süreci belirsizliğe sürüklemekle suçladığı, imzalamayanların ise imzalayanları süreci kilitlemekle suçladığı bu çatışma ortamının; baba, oğul ve kardeşler arasında dahi ciddi kavgalara sahne olduğu öğrenilmiştir. Kıraathanede yapılan görüşmelerde, yıllardan beri bir arada yaşamakta olan Fikirtepelilerin birbirlerini haksız kazanç elde etmekle suçladıkları ve birbirlerine iğneleyici sözler söylediklerine şahit olunmuştur.

Fikirtepelilerin Fikirtepelilere karşı güven kaybının altında yatan temel unsurlardan biri de; sürecin daha erken dönemlerinde bazı Fikirtepelilerin bazı geliştirici şirketlerle diğer Fikirtepelileri ikna etmek için para karşılığında anlamış olmalarıdır. Bazı geliştirici şirketlerin ve bölgede manipölatörlerin yapı adalarında sözü geçenlerle anlaşarak diğer hak sahiplerini KKİS imzalamaya ikna etmeye çalıştıkları, daha net bir ifadeyle para karşılığında diğer Fikirtepelilerin imzalarını sattıkları, bölgede gerçekleştirilen görüşmelerde öğrenilmiştir. Böylece bu şirketlere güvenmeyerek imza atmaya yanaşmayan hak sahipleri olduğu için birçok proje alanında süreç kilitlenmiştir. Daha sonraları yapı adaları kendi içlerinde birer temsilci seçmişler, bir araya gelerek yasal düzlemde haklarını arama yoluna gitmişlerdir. Bu belirsizlik ve kaos ortamı giderek daha da karmaşık bir hal almış, bir sonraki aşamada geliştirici şirketler ada temsilcileri ile gizli anlaşmalar yapma yoluna gitmiştir. Arazi mafyasının da sürece dahil olması sonucunda bazı ada temsilcilerinin silahlı saldırıya uğradığı öğrenilmiştir.

Sonuç olarak; kentsel dönüşüm alanındaki güvensizlik ve belirsizlik insan ilişkilerine yansımış olup, değişim süreci, güvensizlik ve belirsizlikten beslenen bir toplumsal gerilim ortamı yaratmıştır. Eski Fikirtepe'nin yeni Fikirtepe'ye dönüşümü; unsurlarını belirsizlik, kaos, güvensizlik ve çaresizliğin oluşturduğu bir toplumsal çatışmaya sahne olmaktadır. Öte yandan bölgede gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler; kentsel dönüşüm sürecinde ilk olarak geliştirici şirkete karşı güvenini yitiren, sürecin ilerleyen

aşamalarında yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine önem verdiği yönündeki güvenini kaybeden Fikirtepelilerin, kaos ve belirsizlik ortamının ilerleyen aşamaların birbirlerine karşı güvenlerini ve diğer Fikirtepelilerin gözünde değerli oldukları inancını da kaybettiklerini düşündürmektedir. Saha çalışması kapsamında gerçekleştirilen anketlerden elde edilen veriler de bu çıkarımı doğrular niteliktedir.

4.2.3 Memnuniyet ve mağduriyet denklemi

Bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu 1.grup katılımcılar ile Fikirtepe hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılarla yapılan anket ve görüşmelerden elde edilen veriler göstermektedir ki; Fikirtepe hak sahiplerinin memnuniyetleri bulundukları yapı adasındaki geliştirici şirketin durumu yani projenin geldiği aşama ve mağduriyet ile doğrudan ilişkilidir. Çalışmanın bir önceki bölümünde değişimin getirdiği belirsizlik ve kaos ortamından etkilenenlerin, çözüme daha erken ulaşılan yapı adalarının hak sahiplerine nispeten talihsiz Fikirtepeliler olduğu açıklanmıştır. Uzlaşma sürecinin kilitlendiği, çözüme halen ulaşamayan yapı adalarındaki hak sahipleri kendileri için çaresizlik ve mağduriyet anlamına gelen dönüşüm sürecinden memnun değil iken, belirsizliklerin giderildiği veya çözüme ulaşmaya daha yakın yapı adalarında ve inşai sürecin devam ettiği proje alanlarında memnuniyet oranının arttığı görülmektedir. Bu noktada altı çizilmesi gereken husus; projenin tamamlanması sonucu hak sahibinin ekonomik kazanç dışında bir kazanımının olmayacak olmasıdır. Daha net bir ifadeyle mağduriyet memnuniyetsizliğe, ekonomik kazanç ise memnuniyete yol açmaktadır. Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm sürecinden memnun olup olmamaları; yaşı, kiracı ya da hak sahibi olma, dönüşüm öncesinde sahip olunan taşınmazın büyüklüğü gibi unsurlara göre değişiklik göstermektedir. Ancak dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin memnuniyet düzeyinde belirleyici olan temel unsurlar mağduriyet ve ekonomik kazançtır. Dönüşüm sürecinden duyulan memnuniyet elde edilen ekonomik getiri ile paralellik, memnuniyetsizlik ise mağduriyet ile paralellik göstermektedir.

Gerçekleştirilen anketler kapsamında; üçüncü frup katılımcılara Fikirtepe’de kentsel dönüşüm projesi uygulamasında memnun olup olmadıkları sorulmuş olup, sunulan

şıklardan birini seçmeleri istenmiştir. Anket katılımcılarının % 8,70'i Fikirtepe'de kentsel dönüşüm çok memnun olduğunu % 29,10'u memnun olduğunu belirtirken, % 54,90'ı memnun olmadığını ve % 7,30'u ise hiç memnun olmadığını belirtmiştir (Çizelge 4.85).

Çizelge 4.85 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de dönüşüm yapılmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı

Memnuniyet Düzeyi	Sayı	Yüzde (%)
Hiç memnun değilim	15	7,30
Memnun değilim	113	54,90
Memnunum	60	29,10
Çok memnunum	18	8,70
Toplam	206	100,0

Memnuniyet ile taşınmazı kullanma biçimi birarada değerlendirildiğinde ise; 63adet kiracının sadece 3 tanesinin memnun, 1 tanesinin ise çok memnun olduğu görülmektedir. Anket sonuçları incelendiğinde görülmektedir ki, anket katılımcılarının % 30,60'ını oluşturan kiracılar içinde % 2,90'lık kesim hiç memnun değilim derken, % 25,70'lik kesim memnun değilim demiştir. 63 kiracı içerisinde 59 kişinin, "Fikirtepe'de kentsel dönüşüm yapılmasından memnun musunuz?" sorusuna "memnun değilim" ya da "hiç memnun değilim" şeklinde cevap verdikleri görülmektedir. Kentsel dönüşüm süreci içerisinde; kiracılar tarafından kullanılan birçok taşınmaz, dönüşüm süreci ile birlikte boşaltılmış ya da yıkılmış, kullanılmaya devam edenlerin ise kira fiyatı artmıştır. Sonuç olarak ise; kiracıların tamamına yakını kira değerlerini arttıran dönüşüm sürecinden memnuniyetsizdir (Çizelge 4.86).

Çizelge 4.86 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin taşınmaz kullanım tipine göre dağılımı

Kullanım Niteliği		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
İşgalci	Sayı	2	0	0	0	2
	Yüzde	% 1,00	% 0,00	% 0,00	% 0,0	% 1,00
Kiracı	Sayı	6	53	3	1	63
	Yüzde	% 2,90	% 25,70	% 1,50	% 5,00	% 30,60
Sahibi	Sayı	7	60	55	17	139
	Yüzde	% 3,40	% 29,10	% 26,70	% 8,3%	% 67,50
Cevap yok	Sayı	0	0	2	0	2
	Yüzde	% 0,00	% 0,00	% 1,00	% 0,0%	% 1,00
Toplam	Sayı	15	113	60	18	206
	Yüzde	% 7,30	% 54,90	% 29,10	% 8,70	% 100,00

Hak sahibi ve kullanıcı anketi katılımcılarının % 67,5'ini oluşturan hak sahiplerinin ise; % 7'sinin “hiç memnun değilim”, % 60'ının “memnun değilim”, % 55'nin “memnunun” ve % 17'sinin ise; “çok memnunun” şeklinde yanıt verdiği görülmektedir. İkamet ettiği taşınmazın sahibi olan Fikirtepelilerin; memnuniyeti ölçmeye yönelik soruya birbirinden farklı cevaplar vermiş olduğu, kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmayanlar kadar süreçten çok memnun olduğunu bildirmiş olanların da bulunduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.86).

Anket verileri incelendiğinde; katılımcıların müteahhitin şirketin kendi düşüncelerine değer verdiğine inançları ile süreçten memnuniyetleri arasında bir ilişki olduğu anlaşılmaktadır. Müteahhit şirketin yani geliştiricinin kendi düşüncelerine değer verdiğine inanan 66 kişinin 33'ünün kentsel dönüşümden memnun iken 15 tanesinin çok memnun olduğu görülmektedir. Müteahhit şirketin kendi düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünen 34 kişi içinde ise süreçten çok memnun olduğunu ifade eden hiç kimse bulunmazken memnun olduğunu ifade eden sadece 3 kişi bulunmaktadır. Müteahhit şirketin kendi düşüncelerine hiç değer vermediğini düşünen 34 kişi içinden, geriye kalan 31 kişinin 22 kişisi kentsel dönüşüm sürecinden memnun değilken, 9 tanesi hiç memnun olmadığını belirtmiştir.

Katılımcılar geliştiricinin kendi düşüncelerine değer verip vermediği inancına göre gruplandırıldığında, en büyük grubu 102 kişi ile değer vermiyor diyenler oluşturmaktadır. Söz konusu 102 kişinin 72'si geliştiricinin kendi düşüncelerine değer vermediğine ve 5'si ise hiç değer vermediğine inanmaktadır. Geliştiricinin kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünen 102 kişi içinde sadece 23 kişi kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğunu belirtmiş, hiçbir katılımcı çok memnunun şeklinde cevap vermemiştir (Çizelge 4.87).

Çizelge 4.87 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, müteahhit şirket tarafından kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı

Müteahhit Şirketin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç	Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
	Hiçmemnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Hiç değer vermiyor Sayı	9	22	3	0	34
%	4,40	10,70	1,50	0,00	16,50
Değer vermiyor Sayı	5	72	23	2	102
%	2,40	35,00	11,20	1,00	49,50
Değer veriyor Sayı	0	18	33	15	66
%	0,00	8,70	16,00	7,30	32,00
Çok değer veriyor Sayı	0	0	1	1	2
%	0,00	0,00	0,50	0,50	1,00
cevap yok Sayı	1	1	0	0	2
%	0,50	0,50	0,00	0,00	1,00
Toplam Sayı	15	113	60	18	206
%	7,30	54,90	29,10	8,70	100,00

Kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını belirten 113 kişi içinde müteahhit şirketin kendi düşüncelerine değer verdiği yönündeki inancını kaybetmiş olanların oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Memnun olmayan 113 katılımcı içinde 72 kişi geliştirici şirketin düşüncelerine değer vermediğini ve 22 kişi ise hiç değer vermediğini düşünmektedir. 113 kişi içinde sadece 18 kişi müteahhit şirketin kendi düşüncelerine önem verdiğini düşünürken, hiç kimse müteahhit şirketin kendi düşüncelerine çok önem verdiğini düşünmemektedir. Kentsel dönüşüm sürecinden hiç memnun olmadığını belirten 14 katılımcı içinde 5 kişi geliştiricinin kendi düşüncelerine değer vermediğine ve 9 kişi ise hiç değer vermediğine inanmaktadır. Tüm katılımcıların % 29,10’unu oluşturan ve kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğunu belirtenlerin içindeki % 16’lık pay geliştiricinin kendi düşüncelerine değer verdiğine inananlar oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinden çok memnun olan 18 kişinin 1’i müteahhitin kendi düşüncelerine çok değer verdiği düşünmekte olup 15 tanesi ise değer verdiğini düşünmektedir (Çizelge 4.87)

Müteahhit şirketin kendi düşüncelerine değer vermediğine inanan kişilerin süreçten memnun olmadıkları ortadır. Bir anlamda katılımcılar tarafından geliştiriciye karşı duyulan güvenin de ifadesi olan, müteahhitin düşüncelerine değer verip vermediğine

ilişkin inançları ile sürece karşı duydukları memnuniyet arasında bir ilişki bulunmaktadır (Çizelge 4.87).

Benzer bir ilişki, sürece karşı duyulan memnuniyet ile yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verip vermediği yönünde duyulan inanç arasında da mevcuttur.”Fikirtepe’de kentsel dönüşüm yapılmasından memnun musunuz?” sorusuna “Devlet sizin düşüncelerinize ne derece önem veriyor? soruna verilen cevaplar karşılaştırılarak elde edilen çizelgede; “Devletin benim düşüncelerime çok değer verdiğini düşünüyorum.” diyen sadece 5 kişi bulunduğu ve bu 5 kişi içinde kentsel dönüşüm sürecinden çok memnun olduğunu düşünen kimsenin yer almadığı görülmektedir. “Devletin benim düşüncelerime çok değer verdiğini düşünüyorum.” diyen 5 kişi içinden 1’er kişi “Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnun musunuz?” sorusuna “memnun değilim” ve “memnunum” derken, 3 kişi “hiç memnun değilim” şeklinde cevap vermiştir. Soruyu yanıtsız bırakmayan 205 kişi arasından 89 kişi yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğine ve 89 kişi de değer vermediğine inandığını dile getirmiştir. Yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğine inanan 89 kişinin 35’i kentsel dönüşümden memnun olmadığını belirtmiştir. Yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer vermediğini düşünen 89 kişi içinde ise; 64 kişi dönüşümden memnun olmadığını, 6 kişi hiç memnun olmadığını aktarırken, sadece 14 kişi kentsel dönüşümden memnun olduğunu ve 5 kişi ise çok memnun olduğunu belirtmiştir. “Devletin, benim düşüncelerime hiç değer vermediğini düşünüyorum.” diyen 22 kişi içinden 13 tanesi kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını ve 8 tanesi hiç memnun olmadığını bildirmiştir. “Devletin benim düşüncelerime hiç değer vermediğini düşünüyorum” diyenler içinde yalnızca 1 kişi kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğunu aktarmıştır (Çizelge 4.87).

Kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını belirten 113 kişi içinde yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiği yönündeki inancını kaybetmiş olanların oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Memnun olmayan 113 kişinin 64 tanesi yasa koyucunun düşüncelerine değer vermediğini ve 13 tanesi hiç değer vermediğini düşünmektedir. 113 kişi içinde 35 kişi yasa koyucunun düşüncelerine önem verdiğini ve sadece 1 kişi yasa koyucunun kendi düşüncelerine çok önem verdiğini düşündüğünü

belirtmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinden hiç memnun olmadığını belirten 14 kişinin verdiği cevaplar aynı ilişkiyi daha net ortaya koymaktadır. Süreçten hiç memnun olmayan 14 kişinin 6'sı yasa koyucunun düşüncelerine değer vermediğine ve 8 tanesi de yasa koyucunun düşüncelerine hiç değer vermediğine inanmaktadır. 206 katılımcı arasından kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğunu belirten 60 katılımcının 44 tanesi yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğine inandığını belirtmiştir. Benzer bir şekilde kentsel dönüşüm projesinden çok memnun olduğunu dile getiren 18 kişinin 10 kişisi yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğini, 3'ü ise yasa koyucunun kendi düşüncelerine çok değer verdiğini düşünmektedir (Çizelge 4.88).

Çizelge 4.88 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, yasa koyucu tarafından kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı

Yasa Koyucunun Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Hiç değer vermiyor	Sayı %	8 3,90	13 6,30	1 0,50	0 0,00	22 10,70
Değer vermiyor	Sayı %	6 2,90	64 31,10	14 6,80	5 2,40	89 43,20
Değer veriyor	Sayı %	0 0,00	35 17,00	44 21,40	10 4,90	89 43,20
Çok değer veriyor	Sayı %	0 0,00	1 0,50	1 0,50	3 1,50	5 2,40
Cevap yok	Sayı %	1 0,50	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,50
Toplam	Sayı %	15 7,30	113 54,90	60 29,10	18 8,70	206 100,00

Fikirtepelilerin dönüşüm sürecinden memnun olup olmadıklarının ve memnuniyeti belirleyen etkenleri anlamaya yönelik soruların bir arada yorumlanması sonucunda; Fikirtepelili taşınmaz sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinden memnuniyet düzeylerinin geliştirici şirkete ve yasa koyucuya karşı duydukları güven ile ilişkili olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşümün başından bu yana sıkıntılı bir süreç yaşayan, kira desteği alamayan, projelerin bir türlü başlamamış olması sebebiyle tozun içinde yaşamak zorunda kalan ve belirsizliğin halen devam ettiği proje alanlarında sorunlarla karşı karşıya kalan hak sahipleri; gerek geliştirici şirketin, gerekse yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğine inanmamakta olup, geliştirici ve yasa koyucuya karşı güvenlerini yitirmişlerdir.

Fikirtepelilerin kendisine ve kendi düşüncelerine değer vermediği düşünen katılımcıların sayısı 79, hiç değer vermediğini düşünenlerin sayısı 25'tir. Toplam 92 kişi Fikirtepelilerin kendisine ve kendi düşüncelerine değer verdiğini, 9 kişi ise Fikirtepelilerin kendisine ve kendi düşüncelerine çok değer verdiğini düşünmektedir (Çizelge 4.89). Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan belirsizliğin ve kaosun getirdiği bu güvensizlik ortamında; Fikirtepelilerin birbirlerine karşı güvenlerinin ve birbirlerinin gözünde değerli oldukları yönündeki inançlarının da olumsuz yönde etkilendiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Çizelge 4.89 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe'de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepelilerin kendilerine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inançlarına göre dağılımı

Fikirtepelilerin Kendilerine ve Düşüncelerine Verdiği Değere İlişkin İnanç	Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
	Hiçmemnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Hiç değer vermiyor Sayı	9	11	4	1	25
%	4,40	5,30	1,90	0,50	12,10
Değer vermiyor Sayı	4	51	20	4	79
%	1,90	24,80	9,70	1,90	38,30
Değer veriyor Sayı	2	50	31	9	92
%	1,00	24,30	15,00	4,40	44,70
Çok değer veriyor Sayı	0	1	4	4	9
%	0,00	0,50	1,90	1,90	4,40
Cevap yok Sayı	0	0	1	0	1
%	0,00	0,00	0,50	0,00	0,50
Toplam Sayı	15	113	60	18	206
%	7,30	54,90	29,10	8,70	100,00

İzleyen aşamada kiracı ve hak sahibi olan tüm katılımcıların kentsel dönüşümün ardından akıbetleri ile memnuniyetleri karşılaştırılmıştır. İncelenen kentsel dönüşüm projesi uygulama sürecinin ardından Fikirtepe'den ayrılacağını belirten 141 katılımcının 76'sının kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını, 12'sinin ise hiç memnun olmadığını belirtmiş olması; katılımcıların sürecin ardından ikibetleri ile memnuniyetsizlik arasında bir ilişki bulunduğunu akıllara getirmektedir. Ancak sürecin ardından Fikirtepe'den ayrılacak olan katılımcıların çok büyük bir kısmını kiracılar oluşturduğu için bu sonuç yanıltıcıdır (Çizelge 4.90).

Çizelge 4.90 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin süreç sonrası Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnunum	Çok memnun	
Evet	Sayı	3	33	15	8	59
	Yüzde	1,50	16,00	7,30	3,90	28,60
Hayır	Sayı	12	76	43	10	141
	Yüzde	5,80	36,90	20,90	4,90	68,40
Cevap yok	Sayı	0	4	2	0	6
	Yüzde	0,00	1,90	1,00	0,00	2,90
Toplam	Sayı	15	113	60	18	206
	Yüzde	7,30	54,90	29,10	8,70	100,00

Daha sonra ise, katılımcıların kentsel dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri ve süreçten memnuniyet düzeylerine yönelik çaprazlama işlemi, sadece hak sahibi olan katılımcıların verdiği cevaplar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu değerlendirme sadece hak sahibi katılımcıların verdiği cevaplar doğrultusunda gerçekleştirildiğinde; dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet etmeye devam edecek olan hak sahipleri arasında memnuniyetsizler olduğu gibi, sürecin ardından Fikirtepe’den ayrılacak olan hak sahipleri arasında da süreçten memnun olanların bulunduğu anlaşılmaktadır. Kısacası katılımcıların dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri ile memnuniyetleri arasında bir bağıntı bulunmamaktadır (Çizelge 4.91).

Çizelge 4.91 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin süreç sonrası Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Evet	Sayı	1	18	14	7	40
	%	0,70	12,90	10,10	5,00	28,80
Hayır	Sayı	6	38	39	10	93
	%	4,30	27,30	28,10	7,20	66,90
Cevap yok	Sayı	0	4	2	0	6
	%	0,00	2,90	1,40	0,00	4,30
Toplam	Sayı	7	60	55	17	139
	%	5,00	43,20	39,60	12,20	100,00

Anket verileri ile derinlemesine görüşmeler beraber incelendiğinde; Fikirtepe’de kentsel dönüşüm ile birlikte kira değerlerinin artışından olumsuz etkilenen ve çoğunun sürecin ardından nereye gideceği belirsiz olan kiracıların yanı sıra, belirsizlik devam ettiği için Fikirtepe’den ayrılmayan ve sürecin belirsizliği içinde maddi ve manevi olumsuzluklar ile mücadele eden yani mağdur olan hak sahiplerinin de kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadıkları anlaşılmaktadır (Çizelge 4.90 – 91).

Alanda yapılan incelemelerde ve derinlemesine görüşmelerde; uzlaşma sağlanmış olan veya inşai sürecin başlamak üzere olduğu yapı adalarındaki hak sahiplerinin, geliştirici şirketin ve yasa koyucunun kendi düşüncelerine değer verdiğine inandıkları görülmüştür. Alan çalışmasının verileri incelendiğinde; aynı hak sahiplerinin Fikirtepe’de kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesinden memnun oldukları anlaşılmaktadır. Özetle, memnuniyet mağduriyetle ters orantılı, ekonomik getiri beklentisiyle ise doğru orantılıdır.

Verilere yönelik değerlendirmeler; Fikirtepe’de kentsel dönüşüm yapılmasından memnun olmadığını belirten katılımcıların, Fikirtepe’de arazi değeri artışından memnun olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını belirten 113 kişinin 37’sinin arazi değeri artışından memnun olduğu, 24 kişinin ise arazi değeri artışından çok memnun olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinden hiç memnun olmadığını belirten 15 kişinin 2’si arazi değeri artışından memnun olduğunu, 1’i arazi değeri artışından çok memnun olduğunu belirtmiştir.

Katılımcıların % 62,2’sini oluşturan kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmayan ya da hiç memnun olmayanların içinde; katılımcıların % 31,2’sini oluşturan kesimin arazi değeri artışından memnun olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmadığını belirten 113 kişi içinden 64 kişi arazi değeri artışından memnun ya da çok memnundur (Çizelge 4.92).

Çizelge 4.92 Hak sahibi ve kullanıcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı

Arazi Değerlerinin Artmasından Memnunniyet		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Hiç memnun değilim	Sayı	9	7	0	0	16
	%	4,40	3,40	0,00	0,00	7,80
Memnun değilim	Sayı	2	45	4	2	53
	%	1,00	21,80	1,90	1,00	25,70
Memnunum	Sayı	2	37	41	1	81
	%	1,00	18,00	19,90	0,50	39,30
Çok memnunum	Sayı	1	24	15	15	55
	%	0,50	11,70	7,30	7,30	26,70
Cevap yok	Sayı	1	0	0	0	1
	%	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50
Toplam	Sayı	15	113	60	18	206
	%	7,30	54,90	29,10	8,70	100,00

Aynı değerlendirme; çoğu bölgedeki kentsel dönüşümden memnun olmayan kiracılar göz ardı edilerek hak sahibi katılımcıların verdiği cevaplar çerçevesinde gerçekleştirildiğinde elde edilen veriler daha çarpıcıdır. Fikirtepe’de kentsel dönüşüm yapılmasından memnun olmadığını dile getiren 60 hak sahibi içinden, 27 tanesi arazi değerlerinin artmasından memnun olduğunu, 24 tanesi ise arazi değerleri artışından çok memnun olduğunu dile getirmiştir. Benzer şekilde kentsel dönüşüm sürecinden hiç memnun olmadığını belirten 7 kişinin 2’si arazi değeri artışından memnun olduğunu, 1’i ise çok memnun olduğunu bildirmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinden memnun ya da çok memnun olanlar içinde ise arazi değeri artışından hiç memnun olmadığını belirten hiç kimse bulunmamakta olup, kentsel dönüşüm sürecinden memnun ya da çok memnun olduğunu belirten 72 kişi içinden sadece 3 katılımcı arazi değeri artışından memnun değilim demiştir (Çizelge 4.93).

Çizelge 4.93 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin, Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından duydukları memnuniyete göre dağılımı

Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnun musunuz?		Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından memnun musunuz?				Toplam
		Hiçmemnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Hiç memnun değilim	Sayı	3	1	2	1	7
	%	2,20	0,70	1,40	0,70	5,00
Memnun değilim	Sayı	0	9	27	24	60
	%	0,00	6,50	19,40	17,30	43,20
Memnunum	Sayı	0	1	40	14	55
	%	0,00	0,70	28,80	10,10	39,60
Çok memnunum	Sayı	0	2	1	14	17
	%	0,00	1,40	0,70	10,10	12,20
Toplam	Sayı	3	13	70	53	139
	%	2,20	9,40	50,40	38,10	100,00

Bu sonuç; Fikirtepelilerin bölgenin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinden ya da arazi değeri artışından değil, sürecin kendisinden yani dönüşümün uygulanma biçiminden memnuniyetsiz olduklarını düşündürmektedir. Alan çalışması; hem kentsel dönüşüm sürecinden memnun olan kesimin hem de olmayan kesimin, Fikirtepe’deki arazi değeri artışından memnun olduğunu gözler önüne sermektedir. Anket gerçekleştirilen 139 hak sahibi içinde sadece 16 katılımcı arazi değeri artışından memnun olmadığını veya hiç memnun olmadığını belirtmiştir. Mağduriyet yaşadıkları için süreçten memnuniyetsiz oldukları vurgulanan katılımcılar da, şayet kendilerini tatmin edecek bir ekonomik getiri sağlarlar ise süreçten memnuniyet duyanlar arasına katılacaklardır. Memnuniyetsizler içinde yer alan birçok katılımcının kentsel dönüşüm yapılmasından memnun olmasa dahi arazi değeri artışından memnun olduğu anlaşılmaktadır.

Katılımcıların sürecin ardından elde edecekleri dairenin büyüklüğü ile memnuniyetleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığı da verilerden okunabilmektedir. Saha çalışması kapsamında yapılan bu değerlendirmede; katılımcılara projelerin tamamlanmasının ardından elde edecekleri dairenin büyüklüğü sorulmuş ve alınan yanıtlar katılımcıların Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından duydukları memnuniyet ile karşılaştırılmıştır (Çizelge 4.94).

Çizelge 4.94 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri daire büyüklüğüne göre dağılımı

Proje Sonrasında Elde Edilecek Daire Büyüklüğü		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
1-50 m ² ’den düşük	Sayı %	3 2,20	8 5,80	8 5,80	0 0,00	19 13,70
2-50-100m ²	Sayı %	3 2,20	32 23,00	22 15,80	9 6,50	66 47,50
3-100 m ² ’üzeri	Sayı %	0 0,00	14 10,10	15 10,80	5 3,60	34 24,50
Cevap yok	Sayı %	1 0,70	6 4,30	10 7,20	3 2,20	20 14,40
Toplam	Sayı %	7 5,00	60 43,20	55 39,60	17 12,20	139 100,00

Dönüşüm sürecinin ardından elde edeceği daire ailesi için yeterli büyüklükte olmayan katılımcılar arasında kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğunu belirtenler olduğu gibi, sürecin ardından elde edeceği daire ailesi için yeterli büyüklükte olan katılımcılar içinde kentsel dönüşümden memnun olmadığını belirtenler olduğu görülmektedir (Çizelge 4.95).

Çizelge 4.95 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri dairenin aileleri için yeterli büyüklükte olup olmamasına göre dağılımı

Proje Sonrasında Elde Edilecek Daire Büyüklüğünün Yeterli Olup Olmaması		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnunum	Çok memnun	
Evet	Sayı %	1 0,70	23 16,50	23 16,50	9 6,50	56 40,30
Hayır	Sayı %	6 4,30	29 20,90	27 19,40	6 4,30	68 48,90
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	8 5,80	5 3,60	2 1,40	15 10,80
Toplam	Sayı %	7 5,00	60 43,20	55 39,60	17 12,20	139 100,00

Benzer şekilde projelerin sonuçlanmasının ardından proje sonrasında elde edeceği taşınmazı satacağını bildiren katılımcıların içinde kentsel dönüşüm sürecinden memnun olanların oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir (Çizelge 4.96). Katılımcıların

proje sonrasında elde edecekleri taşınmazı nasıl değerlendirilecekleri sorusuna verdikleri cevaplar ile memnuniyet düzeylerinin karşılaştırılması sonucu hazırlanan çizelge; kentsel dönüşüm sürecinin ardından KKİS’den doğan hakkına karşılık elde edeceği taşınmazında kendisi oturacağını belirtmiş olan 31 katılımcının 17 tanesinin bölgede kentsel dönüşüm yapılmasından memnun olmadığı, 1 tanesinin ise hiç memnun olmadığı görülmektedir (Çizelge 4.96).

Çizelge 4.96 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin proje sonrası elde edecekleri taşınmazı değerlendirme biçimlerine göre dağılımı

Projeden Sonrasında Elde Edilecek Taşınmazı Değerlendirme Biçimi		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Çocuklarıma vereceğim	Sayı %	1 0,70	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 0,70
Kiraya vereceğim	Sayı %	1 0,70	10 7,20	8 5,80	1 0,70	20 14,40
Oturacağım	Sayı %	1 0,70	17 12,20	9 6,50	4 2,90	31 22,30
Satacağım	Sayı %	4 2,90	27 19,40	33 23,70	11 7,90	75 54,00
Diğer	Sayı %	0 0,00	0 0,00	2 1,40	0 0,00	2 1,40
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	6 4,30	3 2,20	1 0,70	10 7,20
Toplam	Sayı %	7 5,00	60 43,20	55 39,60	17 12,20	139 100,00

Dönüşümün ardından alınacak dairenin büyüklüğü, hak sahiplerinin dönüşüm sürecinin ardından akıbetleri, taşınmazı değerlendirme şeklinin ayrı ayrı memnuniyetle karşılaştırılması göstermiştir ki; süreçten sonra alınacak dairenin büyüklüğü, aile için yeterli büyüklükte olması, bu daireyi değerlendirme biçimi, katılımcıların kentsel dönüşümün ardından Fikirtepe’de kalıp kalmaması gibi unsurlar katılımcıların memnuniyetinin belirleyicisi değildir.

Saha çalışması kapsamında; hak sahiplerinin süreçten memnuniyetlerinin temel belirleyicisinin ekonomik getiri olduğu tespit edilmiştir. Elde edilen veriler, kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’den ayrılacak olsalar dahi hak sahiplerinin arazi değerlerinin artmasından memnun olduklarını ortaya koymaktadır. Değerlendirmeler; katılımcıların memnuniyetlerinin temel belirleyicisinin dönüşüm sürecinin kendisi, süreç

sonunda elde edecekleri taşınmazın niteliği ya da dönüşümün sebep olacağı çevresel sonuçlar değil, sadece dönüşüm sonucunda elde edecekleri ekonomik kazanç olduğunu işaret etmektedir (Çizelge 4.97).

Çizelge 4.97 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından memnuniyetlerinin, kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ardından Fikirtepe’de İkamet Edip Etmeyecek Olma		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
Evet	Sayı %	1 0,70	5 3,60	18 12,90	16 11,50	40 28,80
Hayır	Sayı %	2 1,40	7 5,00	49 35,30	35 25,20	93 66,90
Cevap yok	Sayı %	0 0,00	1 0,70	3 2,20	2 1,40	6 4,30
Toplam	Sayı %	3 2,20	13 9,40	70 50,40	53 38,10	139 100,00

Saha araştırması kapsamında yapılan görüşmeler ve incelemelerde; Fikirtepe’den ayrılan birçok kişinin her gün vakit geçirmek için Fikirtepe’deki kiraathanelere ve ibadet için bölgedeki camilere geldikleri anlaşılmıştır. Kentsel dönüşüm süreci öncesinde 50 yıl bölgede yaşadığı ve yıkımların yapılmasının ardından geçici konutlara yerleştiğinden beri her gün Fikirtepe’ye geldiği öğrenilen bir kişinin, dönüşüm sürecinden memnun olmadığı düşünülmüş ancak süreç sonrası elde edeceği taşınmaz çok değerli olacağı için kentsel dönüşüm sürecinden memnun olduğu ve elde ettiği taşınmazları oğullarına devredeceği öğrenilmiştir.

Fikirtepelileri kentsel dönüşüm sürecinde memnun olma ve olmama başlıkları altında ikiye ayıran unsurlar ekonomik getiri beklentisi ve mağduriyet olarak kendini göstermektedir. Herhangi bir hak sahibini mağdur ya da ekonomik getiri elde etmiş olmasını sağlayan sebepler ise; sürecin kendileri için ekonomik açıdan avantajı olup olmaması, bulundukları yapı adasında uzlaşma sağlanmış olup olmaması ve yapı adasındaki projenin ilerleme durumu kısacası yapı adasındaki geliştirici şirketin başarısı ile niyeti olarak kendini göstermektedir. Kimi yapı adalarında geliştirici şirketler maddi ya da yasal sıkıntılar yaşadıkları için projeler ilerlememekte, kimi yapı adalarında ise Manipülatör şirketlerin zaten esas niyeti projeyi geliştirmek olmadığı için dönüşüm süreci

kilitlenmektedir. Geliştiricilerin hak sahipleri tarafından güven kazanmadığı yapı adalarında uzlaşma sağlanamamış olup bunların bazılarında farklı hak sahiplerini farklı firmalarla sözleşme imzalamıştır. Söz konusu yapı adalarında süreç durmuş, hatta bazı yapı adalarında tam çözüme ulaşılmışken şirketler iflas etmiş yada devredilmiştir.

Hak sahipleri arasında memnuniyetsizliği belirleyen temel faktör mağduriyet olmakta, mağduriyetin belirleyici ise bulundukları yapı adasındaki uzlaşma süreci ve geliştirici şirket olarak ortaya çıkmaktadır. Memnuniyetin belirleyicisi ise ekonomik getiri beklentisi olup, bu getirinin miktarı ve elde ediliş süresi de yine hak sahibinin bulunduğu yapı adasındaki geliştirici şirketin başarısı ile yakından ilişkilidir. Özetle Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm sürecinde Fikirtepelili hak sahiplerinin memnuniyetini belirleyen yapı adasındaki geliştirici şirketin niteliğidir. En büyük mağduriyeti yaşayan kiracılar ile hak sahipleri içerisinde mağduriyet yaşayanlar kentsel dönüşüm sürecinden memnun değil iken, mağduriyet yaşamayan ve ekonomik avantajlar elde eden hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecinden memnundur.

Emlak aracılarının oluşturduğu birinci grup katılımcılara, kentsel dönüşüm sürecinin başlamasından bu yana taşınmazlarını satarak Fikirtepe'yi terk edenlerin maddi açıdan mağdur olup olmadıklarını öğrenmek amacıyla yöneltilen soruya 19 kişi evet 6 kişi hayır yanıtını vermiştir. Hayır yanıtını verenler, Fikirtepe'yi terk edenlerin gittikleri yerleşim yerlerinde 2 adet konut sahibi olmalarından dolayı maddi açıdan mağdur olmadıklarını düşünmektedir. Fikirtepe'yi terk eden kişilerin taşınmazlarını satmasalardı daha kazançlı olup olmayacakları konusunda katılımcıların fikirlerini öğrenmeye yönelik soruya ise sadece bir kişi "hayır" yanıtını vermiştir. Bir önceki soruya hayır yanıtını veren 5 kişi taşınmazlarını satarak Fikirtepe'yi terk etmiş olanların maddi açıdan mağdur olmadıklarını ancak Fikirtepe'yi terk etmemiş olsalardı daha kazançlı olacaklarını düşünmektedir. Görüşmeler kapsamında birinci grup katılımcılara taşınmazlarını satarak Fikirtepe'yi terk eden kişilerin gitme nedenleri sorulmuştur. 30 adet katılımcının tamamı tek nedenin ya da en önemli nedenin ekonomik gerekçeler olduğunu belirtmiştir. Ayrıca sürecin belirsizliğinin de etkili olduğu katılımcılar tarafından bildirilmiştir. Çalışma kapsamında; mağduriyet ve ekonomik getiri unsurlarının Fikirtepelilerin memnuniyet düzeylerinin belirleyicisi olduğunu anlaşılmıştır.

Diğer yandan hak sahipleri ile yapılan derinlemesine görüşmelerde de, sözleşme imzalamış olduğu geliştirici konusunda şanssız olan katılımcıların; geliştirici şirketlere sitem ederek çoğunun manipülatörler olduğunu aktardığı, kimi geliştiricilerin kira bile ödemeyerek hak sahiplerini mağdur ettiklerini, proje geliştirmek yerine emlak aracılığı yaptıklarını belirttikleri görülmüştür. Ayrıca görüşmelerde; memnuniyetinin katılımcının cinsiyeti ile ilişkili olduğu ve erkeklerden farklı olarak hak sahibi kadınlar için kentsel dönüşüm sürecinin sağladığı ekonomik avantajların ikinci planda kaldığı gözlemlenmiştir.

Başka bir değerlendirmede ise; hak sahiplerinin doğum tarihlerinden yola çıkılarak, önce katılımcıların yaşları ile dönüşüm sürecinden duydukları memnuniyet, ardından katılımcıların yaşları ile arazi değerlerinin yükselmiş olmasından duydukları memnuniyet karşılaştırılmıştır. 139 hak sahibinin doğum tarihleri ile kentsel dönüşüm sürecinden memnuniyet düzeyleri karşılaştırılması sonucunda, katılımcıların yaşları ile kentsel dönüşüm sürecinden duydukları memnuniyet arasında anlamlı bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir (Çizelge 4.98).

Çizelge 4.98 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de dönüşüm yapılmasından memnuniyetlerinin doğum tarihlerine göre dağılımı

Doğum Tarihi		Kentsel Dönüşüm Yapılmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
1970 ve öncesi	Sayı %	4 2,90	28 20,10	27 19,40	8 5,80	67 48,20
1971-1983 arası	Sayı %	2 1,40	13 9,40	10 7,20	3 2,20	28 20,10
1984 ve sonrası	Sayı %	0 0,00	10 7,20	6 4,30	6 4,30	22 15,80
Cevap yok	Sayı %	1 0,70	9 6,50	12 8,60	0 0,00	22 15,80
Toplam	Sayı %	7 5,00	60 43,20	55 39,60	17 12,20	139 100,00

Hak sahiplerinin arazi değeri artışından duydukları memnuniyetin de katılımcıların yaşı ile ilişkili olmadığı anlaşılmaktadır. Ancak tüm yaş grupları için arazi değeri artışından memnun olma oranının oldukça yüksek olduğu görülmektedir (Çizelge 4.99). Saha çalışmasında yapılan görüşmelerde; birçok Fikirtepe’nin Fikirtepe’de oturmaya devam etmeyecek olsa da arazi değerindeki artış nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamasından

memnun olduğu anlaşılmıştır. Eğitim durumu ve katılımcıların ailesinin gelmiş olduğu coğrafi bölge ile memnuniyet arasında da belirgin bir ilişkiye rastlanmamıştır. Ancak katılımcılar içinde üniversite mezunu oranının oldukça az olduğu unutulmamalıdır.

Çizelge 4.99 Hak sahiplerinin Fikirtepe’de arazi değerlerinin artmasından memnuniyetlerinin doğum tarihlerine göre dağılımı

Doğum Tarihi		Arazi Değerlerinin Artmasından Memnuniyet				Toplam
		Hiç memnun değil	Memnun değil	Memnun	Çok memnun	
1970 ve öncesi	Sayı %	1 0,70	10 7,20	32 23,00	24 17,30	67 48,20
1971-1983 arası	Sayı %	1 0,70	0 0,00	15 10,80	12 8,60	28 20,10
1984 ve sonrası	Sayı %	0 0,00	2 1,40	11 7,90	9 6,50	22 15,80
Cevap yok	Sayı %	1 0,70	1 0,70	12 8,60	8 5,80	22 15,80
Toplam	Sayı %	3 2,20	13 9,40	70 50,40	53 38,10	139 100,00

Fikirtepe’de genç ya da yaşlı olarak ayrılmaksızın hemen hemen herkesin arazi değeri artışından memnun olduğu ortadadır. Ancak daha önce de açıklandığı gibi hak sahipleri için kentsel dönüşüm sürecinden memnuniyetsizliğin altında yatan sebep mağduriyet iken memnuniyetin altındaki sebep süreçten sağlanan ekonomik kazanç olup, her ikisinin de belirleyicisi olan temel unsur ise geliştirici şirkettir. Kendi yapı adasında KKİS imzalamaya talip olan müteahhitin nitelikleri; hak sahibi için yıllarca süren mağduriyetlere de yol açabilmekte aksine büyük bir kazanç beklentisi de getirebilmektedir. Kısacası Fikirtepe dönüşüm alanı özelinde; dönüşümden en çok etkilenenler olan hak sahiplerinin kaderini içinde bulunduğu yapı adasına talip olan geliştirici şirketin niyeti, tutumu ve başarısı çizmektedir. Birçok hak sahibi içinse kaderini belirleyen bu seçim rastlantısal bir biçimde gelişmiştir.

4.2.4 Soylulaştırma

Bölgede yapılan saha çalışması ve derinlemesine görüşmeler kapsamında defalarca el değiştirmiş taşınmazlar olduğu, arsa paylarının küçük parçalar halinde elden ele dolaştığı öğrenilmiştir. Fikirtepe’deki taşınmazların el değiştirme süreci içinde; uzun yıllardan beri

Fikirtepe’de yaşayan yada Fikirtepe’de doğmuş ve büyümüş birçok kişi sürecin belirsizliğinden tedirgin olarak sahip olduğu taşınmazını satmış ve Fikirtepe’den ayrılmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinden memnun ve umutlu olan birçok Fikirtepelinin de projelerin tamamlanmasının ardından sözleşme karşılığı elde edeceği taşınmazı satarak bölgeden ayrılacağı öğrenilmiştir.

4.2.4.1 Kentsel dönüşüm alanındaki sosyo-ekonomik değişim

Gerek saha çalışması kapsamında gerçekleştirilen anket çalışmaları, gerekse derinlemesine görüşmeler, dönüşüm sürecinde meydana gelen mülkiyet değişimini doğrulamaktadır. Katılımcıların yaklaşık % 70,0’inin kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’den ayrılacağı görülmektedir. Fikirtepelili kullanıcı ve hak sahiplerinin oluşturduğu üçüncü grup katılımcıların % 28,60’ı kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet etmeyi düşünmekte % 68,40’ı ise düşünmemektedir (Çizelge 4.100).

Çizelge 4.100 Hak sahibi ve kullanıcıların kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Evet	59	28,60
Hayır	141	68,40
Cevap yok	6	2,90
Toplam	206	100,0

Bu değerlendirme kiracılar göz ardı edilerek sadece hak sahipleri için yapıldığında, kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’den ayrılacak olan katılımcıların oranının % 66,90 olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.101). Toplam 139 hak sahibi içinde sürecin ardından bölgeden ayrılacağını belirtenlerin sayısının 93, Fikirtepe’den ayrılmayacağını bildirenlerin sayısının ise 40 olduğu görülmekte olup, çizelge verileri Fikirtepe’deki el değiştirme yani soylulaştırma sürecini doğrular niteliktedir.

Çizelge 4.101 Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinin ardından Fikirtepe’de ikamet edip etmeyecek olmalarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Evet	40	28,80
Hayır	93	66,90
Cevap yok	6	4,30
Toplam	139	100,00

Bölgede birinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmelerde; “Kentsel dönüşüm sürecinin başlamasından bu yana taşınmazlarını satarak Fikirtepe’yi terk edenler oldu mu?” sorusuna katılımcıların tamamı evet ve taşınmazlarını satmayan Fikirtepelilerin projelerden elde edecekleri taşınmazlarda kendilerinin ikamet edeceklerini düşünüp düşünmedikleri sorusuna ise katılımcıların tamamı hayır yanıtını vermiştir.

Anket çalışmasına katılan Fikirtepelili hak sahiplerinin sözleşme karşılığı elde edeceği taşınmazların büyüklüklerine göre hazırlanmıştır. 139 hak sahibinin % 13,70’i proje sonrası elde edecekleri dairenin 50 m²’den küçük olacağını, % 47,50’si taşınmazın 50 ile 100 m² aralığında olacağını ve % 24,50’si ise 100 m²’nin üzerinde olacağını belirtmiştir (Çizelge 4.102).

Çizelge 4.102 Hak sahiplerinin proje sonrasında elde edilecek dairenin büyüklüklerine göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1-50m ² ’den düşük	19	13,70
2-50-100m ²	66	47,50
3-100m ² ’üzeri	34	24,50
Cevap yok	20	14,40
Toplam	139	100,00

Hak sahiplerinin sadece % 24,50’sinin KKİS karşılığında 100 m² üzerinde bir taşınmaz alabilecek olmasına rağmen, % 69,80’i 100 m²’nin üzerinde bir dairede yaşamak istediğini belirtmiştir (Çizelge 4.102-103). Bu veriler ve çizelgeler, hak sahiplerinin

kentsel dönüşüm süreci sonrasında elde edeceği taşınmazların beklentilerini karşılamayacağına işaret etmektedir.

Çizelge 4.103 Hak sahiplerinin yaşamak istedikleri konut büyüklüklerine göre dağılım

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
1-50m ² 'den düşük	3	2,20
2-50-100m ²	26	18,70
3-100m ² üzeri	97	69,80
Cevap yok	13	9,40
Toplam	139	100,00

Hak sahiplerinin % 40,30'u proje sonrası elde edilecek dairenin ailesi için yeterli olduğunu, çoğunluğu oluşturan % 48,90'ı ise KKİS'den doğan hakkına istinaden proje sonrasında elde edeceği taşınmazın ailesi için yeterli büyüklükte olmadığını dile getirmiştir (Çizelge 4.104).

Çizelge 4.104 Hak sahiplerinin projeden sonra sahip olacakları taşınmazın aileleri için yeterli büyüklükte olup olmadığına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Evet	56	40,30
Hayır	68	48,90
Cevap yok	15	10,80
Toplam	139	100,00

Toplam 139 hak sahibi içinden % 54'ü projeden sonra sahip olduğu taşınmazı satarak değerlendireceğini belirtirken; % 22,30'u kendisi ikamet edeceğini ve % 14,40'ı kiraya vererek % 0,70'i çocuklarına vererek değerlendireceğini belirtmiş, diğer şıkkı olarak görülmekte olan % 1,40'ı ise henüz belli olmadığını dile getirmiştir. Toplam 139 hak sahibi içerisinde Fikirtepe'de ikamet etmeye devam edeceğini belirtenlerin sayısı 31 kişiyi geçmemektedir (Çizelge 4.105).

Çizelge 4.105 Hak sahiplerinin projeden sonra sahip olacakları taşınmazı değerlendirme durumlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Satacak	75	54,00
Oturacak	31	22,30
Kiraya verecek	20	14,40
Çocuklarına verecek	1	0,70
Diğer	2	1,40
Cevap yok	10	7,20
Toplam	139	100,00

Anket çalışması gerçekleştirilirken, katılımcıların bir kısmının elde edeceği taşınmazda kendi oturmayacağı halde kendisinin oturacağını söylediğinin farkına varıldığının altının çizilmesi gerekmektedir. Bu sebeple; kentsel dönüşüm sürecinin ardından bölgeyi terkedecek olan Fikirtepelilerin oranının % 70 oranının çok daha üzerinde olacağını öngörmek yersiz olmayacaktır.

Fikirtepe’de dönüşüm süreci öncesindeki sosyal yapıyı temsil eden katılımcıların % 31,10’unun ilkokul mezunu, % 26,70’inin ortaokul mezunu ve % 27,20’sinin lise mezunu olduğunu, % 7,30’unun üniversite mezunu olmasına karşılık, ankete katılanların % 2,40’ının ilkokuldan dahi mezun olmadıkları görülmüştür (Çizelge 4.106).

Çizelge 4.106 Hak sahibi ve kullanıcıların eğitim durumlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
İlkokul	64	31,10
Ortaokul	55	26,70
Lise	56	27,20
Üniversite	15	7,30
Diğer	5	2,40
Cevap yok	11	5,30
Toplam	206	100,00

Fikirtepe’den taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişileri temsil eden dördüncü grup katılımcıların ise; % 4,10’unun eğitim durumu ortaokul iken % 9,30’unun lise, % 70,10’unun üniversite ve % 16,50’sinin eğitim durumu ise lisansüstü seviyesindedir. Eski Fikirtepelileri temsil eden katılımcılar içinde üniversite mezunu oranı % 7,30 iken,

yatırımcıları temsil eden katılımcılar içinde üniversite mezunu oranı 86,60’a ulaşmaktadır. Ayrıca yatırımcıları temsil eden katılımcılar arasında ilkokul mezunları ve ilkokul mezunu dahi olmayanlar bulunmamaktadır (Çizelge 4.107).

Çizelge 4.107 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların eğitim durumlarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Ortaokul	4	4,10
Lise	9	9,30
Üniversite	68	70,10
Lisansüstü	16	16,50
Toplam	97	100,00

Taşınmaz yatırımı yapmak için Fikirtepe’yi seçen kişileri temsil eden dördüncü grup katılımcıların meslek sınıfları da incelenmiştir. Uzman kategorisi, mühendis ve mimar gibi teknik personelin yanı sıra finans sektöründe çalışan profesyonelleri ifade ederken, sağlık profesyonelleri kategorisi ise birçoğu doktor olduğunu belirtmiş olan sağlık sektöründe hizmet veren kişileri ifade etmektedir (Çizelge 4.108).

Çizelge 4.108 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların meslek sınıflarına göre dağılımı

Cevap	Sayı	Yüzde (%)
Uzman	39	40,20
Esnaf-tüccar	22	22,70
Sağlık profesyoneli	22	22,70
Yönetici	13	13,40
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Bu aşamaya kadar yer verilen değerlendirmeler; Fikirtepe’nin sosyal yapısının kentsel dönüşüm süreci içinde değişim göstermekte olduğunu ortaya koymakta, eğitim düzeyi ve meslekler açısından gidenler ile gelenler arasındaki farklılıkları işaret etmektedir. Saha çalışmasından elde edilen veriler; bölgede kentsel dönüşüm sürecinden kaynaklı bir sosyo-kültürel değişim yaşanmakta olduğunu gözler önüne sermektedir.

Fikirtepe’yi terk eden veya terk edecek olan kesim ile yeni Fikirtepeliler arasındaki tek fark, eğitim düzeyleri ve kültürel yapı değildir. Saha çalışması, eski ve yeni Fikirtepelilerin ekonomik yapıları arasında da belirgin farklılıklar olduğunu ortaya

koymaktadır. Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında yatırım yapmayı seçen dördüncü grup katılımcıların ekonomik durumları hakkında fikir veren halihazırdaki ikamet yeri verileri, kentsel dönüşüm alanında yatırım yapabilecek ekonomik güce sahip bu katılımcıların gelir düzeyi yüksek kişiler olduğunu işaret etmektedir (Çizelge 4.109).

Çizelge 4.109 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların halihazırdaki ikametgahlarına göre dağılımı

Halihazırdaki ikametgah	Sayı	Yüzde (%)
Kadıköy	29	29,90
Ataşehir	18	18,60
Çekmeköy	9	9,30
Beykoz	5	5,20
Üsküdar	5	5,20
Beşiktaş	4	4,10
Şişli	1	1,00
Sarıyer	1	1,00
İstanbul dışı	14	14,40
Cevap yok	11	11,30
Toplam	97	100,0

Proje alanından taşınmaz yatırımı yapmayı seçen dördüncü grup katılımcıların % 12,40'ının aylık hane halkı geliri 2.000-5.000 TL aralığında ve % 37,10'unun aylık hane halkı geliri 5.000- 10.000 TL aralığında iken, % 22,70'inin aylık hane halkı gelirin 10.000 - 15.000 TL aralığında, % 26'sının ise hane halkı gelirin 15.000 TL üzerinde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.110).

Çizelge 4.110 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların aylık hane halkı gelirine göre dağılımı

Aylık hane halkı geliri (TL)	Sayı	Yüzde (%)
1-2000-5000	12	12,40
2-5000-10000	36	37,10
3-10000-15000	22	22,70
4-15000 ve üzeri	26	26,80
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Katılımcıların almış oldukları dairelerin fiyatları incelendiğinde, % 2,10'unun fiyat aralığının 200.000-400.000 TL, % 47,40'ının 400.000-600.000TL, % 24,70'inin 600.000-800.000 TL ve % 22,70'inin ise 800.000 TL üzerinde olduğu görülmektedir (Çizelge 4.111). Hane halkı gelirin yanı sıra, satın alınan taşınmazın fiyat aralığı da;

Fikirtepe’de yatırım yapmayı seçen kişilerin taşınmaz alım gücü yani ekonomik durumu hakkında fikir vermektedir.

Çizelge 4.111 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların satın alınan daire fiyatlarına göre dağılımı

Satın Alınan Daire (TL)	Sayı	Yüzde (%)
200000-400000	2	2,10
400000-600000	46	47,40
600000-800000	24	24,70
800000 ve üzeri	22	22,70
Cevap yok	3	3,10
Toplam	97	100,00

Fikirtepe’den taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişilerin oluşturduğu dördüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anketler; yatırımcıların % 41,20’sinin ikamet etmek amacıyla taşınmaz satın almış olmasına karşın, geriye kalan 57,70’inin satmak veya kiraya vermek amacıyla başka bir ifadeyle yatırım amaçlı olarak taşınmaz sahibi olduğunu göstermektedir (Çizelge 4.112).

Çizelge 4.112 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların taşınmazı kullanım amaçlarına göre dağılımı

Taşınmaz Alma Amacı	Sayı	Yüzde (%)
Oturma	40	41,20
Kiralama	36	37,10
Satma	20	20,60
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Yatırımcıların satın almayı seçtikleri daire türüne incelendiğinde; % 5,20’si 1+0 daire, % 43,30’u 1+1 daire, % 32’si 2+1 daire, % 16,50’si 3+1 daire ve % 2,10’unun ise 4+1 daire satın almış olduğu görülmektedir. Yatırımların yaklaşık yarısının 1+0 ve 1+1 daireler satın almış olması, kendileri oturmak amacıyla değil yatırım amacıyla Fikirtepe’den taşınmaz satın alma yoluna gittiklerini işaret etmektedir (Çizelge 4.113).

Çizelge 4.113 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların satın alınan daire tipine göre dağılımı

Daire Tipi	Sayı	Yüzde (%)
1+0	5	5,20
1+1	42	43,30
2+1	31	32,00
3+1	16	16,50
4+1	2	2,10
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Fikirtepe’de 600.000 TL vererek taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişi, diğer tüm zaruri ve lüks masrafları ile diğer yatırımlarına ek olarak bu harcamayı yapmaktadır. Oysa Fikirtepe’de dönüşüm sürecinin kaybedeni olarak tanımlanamayacak ve ekonomik çıkarları sebebiyle süreçten gayet memnun olduğunu bildirmiş olan hak sahiplerinin çoğu, sürecin sonunda KKİS karşılığında kendine verilecek olan taşınmazı satarak kendine daha uygun fiyatlı bir taşınmaz alıp kalanıyla birçok zaruri masrafını karşılamayı amaçlamaktadır. Bu örnek Fikirtepe’den ayrılan hak sahipleri ile Fikirtepe’nin yeni sakinleri arasındaki ekonomik durum farklılığını örneklemekte, aynı zamanda bu iki grubun hayattan beklentilerinin farklılığını ortaya koymaktadır. Sonuç olarak, kentsel dönüşüm alanında iki önemli boyutu olan bir değişim meydana gelmekte; hem sosyo-kültürel, hem de sosyo-ekonomik değişim aynı ayna yaşanmaktadır.

4.2.4.2 Fikirtepe’nin yeni sahiplerinin soylulaştırmaya bakışı

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi sürecine ilişkin en çok merak uyandıran konularından biri de, dönüşüm alanından taşınmaz satın alan kişilerin, soylulaştırmaya nasıl baktıkları, bu süreci ve kendi rollerini nasıl algıladıklarıdır. Bu amaçla, Fikirtepe kentsel dönüşüm alanından taşınmaz satın almayı seçen dördüncü grup katılımcılar ile gerçekleştirilen anketlerde; yatırımcılara, hak sahipleri hakkındaki düşüncelerini ve hak sahipleri ile birlikte yaşama fikrine nasıl baktıklarını açıklamaya yönelik sorular yöneltilmiştir.

Belirtilen sorulardan ilki kentsel dönüşüm projesi alanında taşınmaz yatırımı yapmayı seçen katılımcıların, komşularının eğitim seviyelerine verdiği önemi değerlendirmeye imkan vermiştir. Yatırımcıların % 89,70’i komşularının eğitim seviyesini önemsemekte

iken % 9,30'u komşularının eğitim seviyelerine önem vermediklerini belirtmiştir (Çizelge 4.114).

Çizelge 4.114 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların komşularının eğitim seviyelerinin yüksek olmasına verdikleri öneme göre dağılımı

Komşuların Eğitim Seviyesinin Yüksek Olmasının Önemli Olup Olmadığı Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Evet	87	89,70
Hayır	9	9,30
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,0

Diğer bir analizde ise; kentsel dönüşüm projesi alanında taşınmaz yatırımı yapmayı seçen katılımcıların, Fikirtepelilerin eğitim düzeylerinin yüksek olup olmadığı sorusuna verdikleri cevaplar incelenmiştir. Yatırımcıların % 9,30'u Fikirtepelili hak sahiplerinin eğitim düzeyini yüksek bulduğunu ve % 89,70'i Fikirtepelili hak sahiplerinin eğitim düzeyinin yüksek olmadığını belirtmiştir (Çizelge 4.115).

Çizelge 4.115 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların Fikirtepelili hak sahiplerinin eğitim düzeyleri hakkındaki düşüncelerine göre dağılımı

Fikirtepelili Hak Sahiplerinin Eğitim Düzeylerinin Yüksek Olup Olmadığı Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Evet	9	9,30
Hayır	87	89,70
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Katılımcıların çok büyük bir kısmı komşularının eğitim düzeyinin yüksek olmasını önemserken, yine çok büyük bir kısmı Fikirtepelilerin eğitim durumunu yüksek bulmadığını belirtmiştir. Ancak bu yatırımcılar komşularının eğitim durumlarının yüksek olmasını önemsemelerine karşın, Fikirtepelili hak sahiplerinin eğitim durumunun yüksek olmadığını bilerek incelenen dönüşüm projesi alanında yatırım yapmayı seçmişlerdir.

Fikirtepe'den taşınmaz yatırımı yapmayı seçenlerin oluşturduğu dördüncü grup katılımcıların büyük bir çoğunluğunu oluşturan % 88,70'i, ailesinin güvenli bir ortamda

yaşammasını önemli bulduğunu aktarmıştır. Katılımcıların % 10,30'u ise ailesinin güvenli bir ortamda yaşammasını önemli bulmadığı yönünde fikir beyan etmiştir (Çizelge 4.116).

Çizelge 4.116 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların ailesinin güvenli bir ortamda yaşamasına verdiği öneme göre dağılımı

Aile Olarak Güvenli Bir Ortamda Yaşamının Önemli Olup Olmadığı Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Evet	86	88,70
Hayır	10	10,30
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Görüşülen katılımcıların % 46,40'ı Fikirtepelili hak sahipleri ile birlikte yaşamayı güvenli bulurken % 52,60'ı Fikirtepelilerle yaşamayı güvenli bulmadığını dile getirmiştir (Çizelge 4.117).

Çizelge 4.117 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların Fikirtepelili hak sahipleri ile birlikte yaşamının güvenli olup olmadığı hakkındaki düşüncelerine göre dağılımı

Fikirtepelili Hak Sahipleri ile Birlikte Yaşamının Güvenli Olup Olmadığı Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Evet	45	46,40
Hayır	51	52,60
Cevap yok	1	1,00
Toplam	97	100,00

Bölgede taşınmaz yatırımı yapmayı tercih edenleri temsil eden katılımcıların çok büyük bir kısmı ailesinin güvenli bir ortamda yaşammasını istemekte ancak katılımcıların çoğu Fikirtepelili hak sahipleri ile birlikte yaşamayı güvenli bulmamaktadır.

Değerlendirmelerin ortaya koyduğu çelişkili tutum, yatırımcıların; Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm alanından konut edinirken aslında Fikirtepelili hak sahiplerinin soylulaştırma süreci sonunda bölgeden tamamen gidecek olduğu fikrine inandıklarını göstermektedir. Üstelik bu tutum, kendilerinin satın aldıkları taşınmazın ilk sahibi olan eski Fikirtepelilerin soylulaştırma sürecinin ardından bölgeden tamamen gidecek olmasını görmezden geldiklerini ya da görseller bile bu durumu önemsemediklerini ortaya koymaktadır.

Bölgeden taşınmaz satın alan yatırımcıların, komşularının Fikirtepelili bir hak sahibi olmasını nasıl karşılayacaklarına yönelik soruya verilen yanıtlar incelendiğinde; katılımcıların % 14,40'ının yan komşusunun Fikirtepelili hak sahibi bir aile olmasından hiç memnun olmayacağı ve % 20,60'ının ise memnun olmayacağı anlaşılmaktadır. “Yan komşunuzun Fikirtepelili hak sahibi bir aile olmasını nasıl karşılırsınız?” sorusuna; katılımcıların % 30,90'ının “Fark Etmez”, “% 33'ünün “Memnun Olurum” ve % 1'inin ise “Çok Memnun Olurum” cevabını verdiği görülmektedir (Çizelge 4.118).

Çizelge 4.118 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların yan komşusunun Fikirtepelili hak sahibi bir aile olmasına ilişkin düşüncelerine göre dağılımı

Yan Komşunun Fikirtepelili Hak Sahibi Bir Aile Olması Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Hiç memnun olmaz	14	14,40
Memnun olmaz	20	20,60
Fark etmez	30	30,90
Memnun olur	32	33,00
Çok memnun olur	1	1,00
Toplam	97	100,00

Anket çalışmasına katılan dördüncü grup katılımcıların % 16,50'si çocuklarının Fikirtepelili hak sahibi ailelerin çocuklarıyla vakit geçirmesine sıcak bakmadığını “Hiç Memnun Olmam” cevabını vererek, % 21,60'ı ise “Memnun Olmam” cevabını vererek dile getirmiştir. Yatırımcıların % 29,90'ı “Fark Etmez” derken % 32'si ise “Memnun Olurum” şeklinde cevap vermiştir (Çizelge 4.119).

Çizelge 4.119 Bölgede taşınmaz yatırımı yapanların çocuklarının Fikirtepelili ailelerin çocuklarıyla vakit geçirmesine yönelik düşüncelerine göre dağılımı

Çocukların Fikirtepelili Hak Sahibi Ailelerin Çocuklarıyla Birlikte Vakit Geçirmesi Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Hiç memnun olmaz	16	16,50
Memnun olmaz	21	21,60
Fark etmez	29	29,90
Memnun olur	31	32,00
Toplam	97	100,00

Fikirtepeliler hak sahipleriyle aynı sosyal donatıları ve yaşam alanlarını paylaşma fikrine bakışlarını ortaya koymaya yönelik soruya; araştırmaya katılan yatırımcıların % 17,50'si “Hiç Memnun Olmam” ve % 20'si “Memnun Olmam” cevabını vermiştir. Katılımcıların % 37,80'i “Fark Etmez”, “% 4,40'ı “Memnun Olurum” ve % 2,20'si ise “Çok Memnun Olurum” şikkını işaretlemiştir (Çizelge 4.120).

Çizelge 4.120 Katılımcıların Fikirtepeliler hak sahipleriyle aynı sosyal donatıları ve yaşam alanlarını paylaşmayı değerlendirmelerine göre dağılımı

Fikirtepeliler Hak Sahipleriyle Aynı Sosyal Donatıları ve Yaşam Alanlarını Paylaşma Hakkında Görüş	Sayı	Yüzde (%)
Hiç memnun olmaz	17	17,50
Memnun olmaz	20	20,60
Fark etmez	36	37,10
Memnun olur	22	22,70
Hiç memnun olmaz	2	2,10
Toplam	97	100,00

Yatırımcıların azımsanmayacak bir kesiminin Fikirtepeliler ile komşu olmak ve yaşam alanlarını ortak kullanmak fikrine sıcak bakmadığı ancak buna rağmen Fikirtepe'den taşınmaz yatırımı yapmayı seçtiği görülmektedir. Fikirtepe'de taşınmaz yatırımı yapmayı tercih eden yatırımcıları temsil eden dördüncü grup katılımcılar ile yapılan anketlerin değerlendirilmesi; Fikirtepe'nin yeni sahiplerinin eski Fikirtepeliler ile birlikte yaşama fikrine sıcak bakmadığını ortaya koymakla kalmamış, eski Fikirtepelilerin Fikirtepe'de yaşamaya devam etmeyeceklerini zaten daha sürecin başında bildiklerini dahası bu soylulaştırma sürecini çok normal karşıladıklarını göstermiştir. Ayrıca bulgular; yatırımcıların, kent merkezinin el değıştirme sürecinde ekonomik alım gücü karşılığında sahip oldukları avantajlı konumlarını sorgulamadıklarını işaret etmektedir.

4.2.4.3 Fikirtepe'nin eski sahiplerinin soylulaştırmaya bakışı

Araştırmaya katılan kullanıcı ve hak sahiplerinin “Kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor?” sorusuna verdikleri cevaplar incelendiğinde ortaya çıkan sonuç ise daha ilginç olup, eski Fikirtepeliler için de soylulaştırma sürecinin normal algılandığını düşündürmektedir.

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılarla gerçekleştirilen anketler kapsamında; hak sahibi ve kullanıcılara “Kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor?” sorusu yöneltilmiş olup, arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç, depreme dayanıklı binaların yapılması, çevresel kalitenin yükselmesi, sosyo-kültürel olanakların artması, Fikirtepe’den taşınmak/yerinden edilme seçeneklerine 1 ile 5 arasında puan vermeleri istenmiştir.

Kentsel dönüşümün hak sahipleri için neyi ifade ettiğini açıklamaya yönelik soruya Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların verdiği yanıtlardan yola çıkarak hazırlanan değerlendirmede, arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç seçeneğinin; çevresel kalitenin yükselmesi, sosyo-kültürel olanakların artması, depreme dayanıklı binaların yapılması gibi kentsel dönüşümün yapılması için esas ihtiyacı doğuran sorunlara karşılık bulunan çözümlerin ifadesi olan unsurlardan çok daha yüksek puan aldığı görülmektedir (Çizelge 4.121).

Fikirtepe’de kentsel dönüşümün yapılmasını gerekli kılan temel sebepler; kaçak, yoğun ve sağlıklı yapılaşma, afet riski altındaki binaların bulunması, fiziksel koşulların sağlıklı olması, sosyal donatılara ulaşım imkanlarının kısıtlı olması ve yeterli miktarda yeşil alan bulunmaması olmasına karşılık; Fikirtepelili katılımcılar kentsel dönüşüm sürecini arazi değerlerinin artması ve ekonomik kazanç olarak algılamaktadır. Özetle Fikirtepelili hak sahiplerinin büyük kısmı, Fikirtepe’de yaşanan süreci bir çevresel veya sosyal bir dönüşüm olarak değil bir kazanç kaynağı olarak görmektedirler (Çizelge 4.121).

Çizelge 4.121 Hak sahibi ve kullanıcıların kentsel dönüşümü ifade etmek için yaptıkları puanlama

Kentsel Dönüşümün Anlamı	Sıra	Toplam Puan
Arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç	1	885
Depreme dayanıklı binaların yapılması	2	780
Çevresel kalitenin yükselmesi	3	527
Sosyo-kültürel olanakların artması	4	491
Fikirtepe’den taşınmak/yerinden edilme	5	336
Toplam		3019

Söz konusu soru; sadece Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm sürecini nasıl algıladıklarını değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecinden ne beklediklerinin de anlaşılmasına olanak sağlamaktadır. Soruya katılımcılar tarafından verilen yanıtlar; yıllardan beri yaşadıkları ve birçoğunun doğup büyüdüğü bölgeden ayrılmayı, katılımcıların bir zorunluluk olarak görmediklerini, hatta ekonomik kazanç elde etmek karşılığında Fikirtepe’den ayrılmayı makul bulduklarını ortaya koymaktadır. Fikirtepe’den ayrılarak kentin başka bir bölgesinde yeniden bir hayat kurma fikrini oldukça makul karşılayan Fikirtepelilerin, kentsel dönüşüm sürecini arazi değeri artışı ve ekonomik kazanç olarak görmeleri; kentsel dönüşümden öncelikli beklentilerinin rant elde etmek olduğunu açıkça göstermektedir.

Görüşülen birinci grup katılımcıların; taşınmazlarını satarak Fikirtepe’yi terk eden hak sahiplerinin gittikleri yerleşim yerlerinde henüz emlak değerleri yükselmeden taşınmaz sahibi olma fırsatı yakaladıkları için kazançlı olduğunu düşündükleri daha önce açıklanmıştır. Emlak aracılarının oluşturduğu söz konusu katılımcıların, Fikirtepe’de yaşanan kentsel dönüşüm süreci oldukça karlı olduğu için hiç kimsenin mağdur olmadığını düşündükleri ancak taşınmazını satmayanların zamanla daha büyük kazançlar elde edeceklerine inandıkları anlaşılmıştır. Bu ifadeler aslında; birinci grup katılımcıları oluşturan emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren kişilerin, Fikirtepe’den ayrılmak zorunda olmayı mağduriyet ve yerinden edilme olarak nitelendirmediklerini ancak maddi açıdan kazanç sağlamadan Fikirtepe’den ayrılmayı mağduriyet ve yerinden edilme olarak gördüklerini ortaya koymaktadır.

Saha çalışmasının çıktılarına göre; Fikirtepelilerin çok büyük bir kısmı ekonomik çıkarları doğrultusunda kentsel dönüşüm alanından taşınarak kentin başka bir bölgesine yerleşmeyi makul karşılamaktadır. Eski Fikirtepelilerin çok büyük bir kısmı Fikirtepe’den ayrılarak kentin başka bir bölgesine yerleşmeyi bir zorunluluk ya da kendilerine yapılmış bir haksızlık olarak algılamamakta ve zaten kentsel dönüşüm sürecini bir rant elde etme süreci olarak gördükleri için ekonomik fayda karşılığında Fikirtepe’den ayrılarak kentin başka bir bölgesine yerleşmeyi normal karşılamaktadır. Ayrıca hak sahipleri, neden kendilerinin boşalttığı mahalleye ekonomik durumu daha iyi

olduğu için ya da yaşam biçimi kendisinden farklı olduğu için başkalarının yerleştiğini sorgulamamaktadır.

4.2.4.4 Çıkış noktası Fikirtepe olan kent içi göçün yönü ve niteliği

Yapılan saha çalışması sadece eski Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm alanını terk ettiğini ortaya koymamakta aynı zamanda ne yönde hareket ettikleri hakkında da fikir vermektedir. Fikirtepe'li hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılarla gerçekleştirilen anketler, hak sahiplerinin içinde memleketine dönmeyi düşünenlerinin oranının çok az olduğunu göstermektedir.

Saha çalışması kapsamında hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcılara yöneltilen anketler, hak sahiplerinin % 13,60'ı memleketine dönmeyi düşünmekteyken % 86,30'u düşünmemekte olduğunu göstermiş olup, katılımcıların bir kısmıyla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler esnasında kimi hak sahiplerinin bu soruyu kendisine yapılmış bir hakaret olarak algıladığı anlaşılmıştır (Çizelge 4.122).

Çizelge 4.122 Hak sahibi ve kullanıcıların memleketlerine dönmeye ilişkin düşüncelerine göre dağılımı

Sürecin Ardından Memlekete Dönüp Dönmeme Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	28	13,60
Hayır	176	85,40
Cevap yok	2	1,00
Toplam	206	100,00

Gerçekleştirilen anketlerde; üçüncü grup katılımcılara Fikirtepe'den ayrılan hak sahiplerinin nerelere taşınmış oldukları ile kendilerinin nereye yerleşeceği sorulmuştur. Ancak katılımcıların % 53'ü sürecin ardından kendisinin ve ailesinin nereye yerleşeceğinin belirsiz olduğunu dile getirmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde Fikirtepe'yi terkeden hak sahiplerinin nerelere gittiklerine ilişkin soruya 3.grup katılımcılar tarafından verilen yanıtlar; bölgede emlak aracılığı konusunda faaliyet gösteren şirketlerin sahipleri ile çalışanlarının oluşturduğu birinci grup katılımcılar ile gerçekleştirilmiş olan derinlemesine görüşmelerden elde edilen veriler ile örtüşmekte olup, Fikirtepelilerin

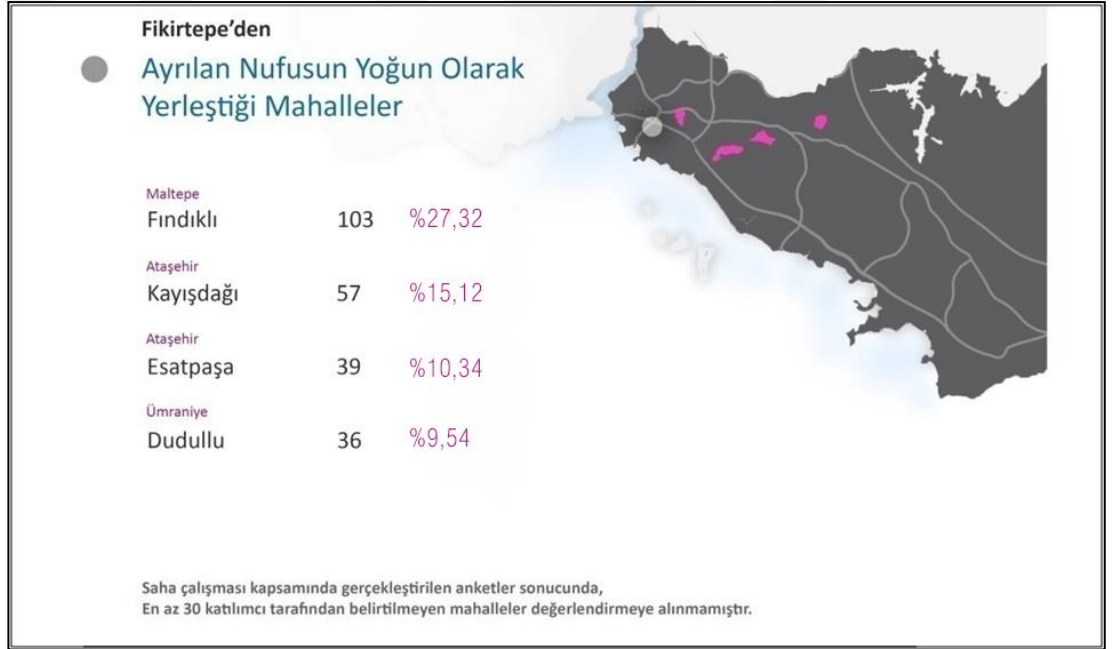
kentin farklı noktalarına dağıldığını ortaya koymaktadır. Dönüşüm süreci öncesinde babası ve ağabeyleri ile aynı binada yaşamakta olan bir katılımcının; ağabeylerinden birinin babalarını da alarak Sancaktepe'ye taşındığı, diğer ağabeyinin Gözcübaba'ya taşındığı ancak kendisinin işi nedeniyle Fikirtepe'de kaldığı öğrenilmiştir.

Taşınmazını satarak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanını terk eden hak sahiplerinin hangi bölgelere gittiklerine ilişkin soruya verilen yanıtlar çerçevesinde Fikirtepe'den ayrılan hak sahiplerinin kent içinde yerleştikleri mahalleler incelendiğinde; % 27,32 paya sahip olan Fındıklı Mahallesi'nin, 103 kez söylenip diğer tüm mahallelere fark atarak öne çıktığı görülmektedir. Bu soru kapsamında; katılımcılardan, özellikle Fikirtepe'den ayrılan tanıdıklarının yerleştikleri mahalleleri belirtmeleri istenmiştir (Çizelge 4.123).

Çizelge 4.123 Fikirtepe'yi terkeden hak sahibi ve kullanıcıların yerleştikleri mahalleler

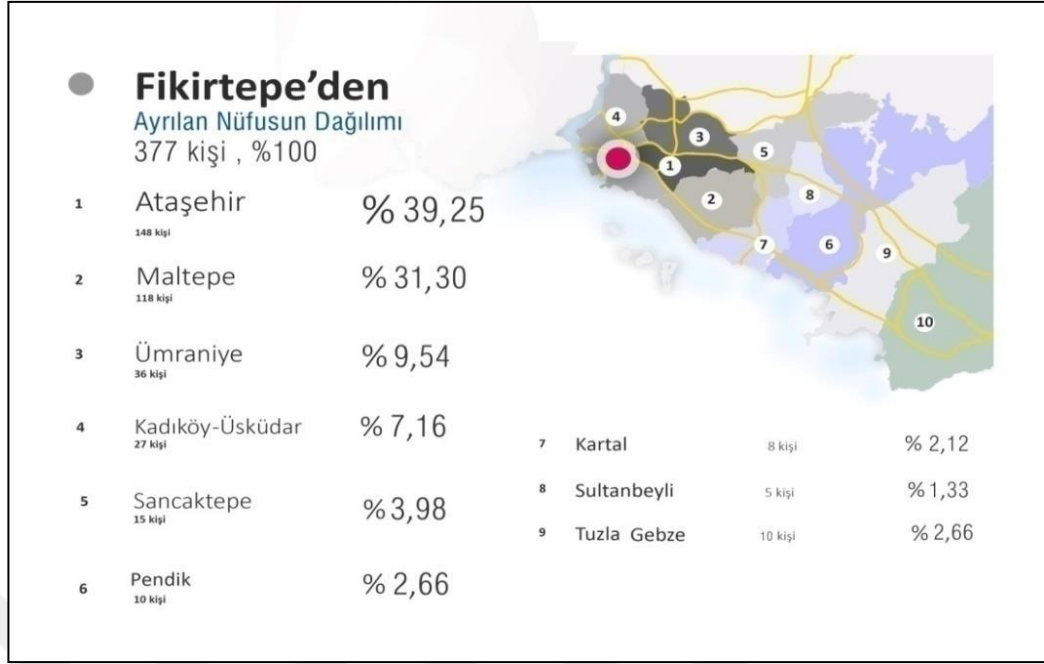
Mahalle	Sayı	Yüzde (%)
Fındıklı	103	27,32
Kayışdağı	57	15,12
Esatpaşa	39	10,34
Dudullu	36	9,54
Ünalın	24	6,37
Örnek	19	5,04
Mustafa kemal	11	2,92
İçerenköy	10	2,66
Kaynarca	10	2,66
Sarıgazi	8	2,12
Yakacık	8	2,12
Zümrüt	8	2,12
Başbüyük	6	1,60
Ferhatpaşa	4	1,06
Bakkalköy	3	0,80
Fetih	3	0,80
Göztepe	3	0,80
Mehmet Akif	3	0,80
Ortadağ	3	0,80
Samandıra	3	0,80
Necip fazıl	2	0,52
İnönü	1	0,26
Küçükyalı	1	0,26
Yeni sahra	1	0,26
Yenidoğan	1	0,26
Diğer	10	2,65
Toplam	377	100,00

Maltepe İlçesi sınırları içerisinde yer alan Fındıklı Mahallesi'ne en yakın mahalle ise, soruya verilmiş tüm cevapların 57 kez söylenerek % 15,12'sine sahip olan ve Ataşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayışdağı Mahallesi olmuştur. Ardından yine Ataşehir İlçesi'nde yer alan Esatpaşa Mahallesi gelmekte ve 39 kez söylenmiş olan Esatpaşa'yı 36 kez söylenmiş olan Dudullu ve 24 kez söylenmiş olan Ünalın izlemektedir. Benzer şekilde Ataşehir İlçesine bağlı mahalleler olan Örnek 19 ve Mustafa Kemal 11 kez söylenmiştir. Diğer tüm mahalleler 10 ve daha az kez söylenmiş olup, diğer seçeneğini 1 Tuzla cevabı ile 9 Gebze cevabı oluşturmaktadır (Çizelge 4.123). Söz konusu veriler mahalle bazında değerlendirildiğinde; ezici bir çoğunlukla Maltepe İlçesi'ne bağlı Fındıklı Mahallesi öne çıkmaktadır (Şekil 4.17).



Şekil 4.17 Fikirtepeden ayrılan nüfusun yoğun olarak yerleştiği mahalleler

Katılımcıların vermiş olduğu cevaplar ilçeler bazında değerlendirildiğinde ise; Ataşehir İlçesi ilk sıraya oturmaktadır (Şekil 4.18).



Şekil 4.18 Fikirtepeden ayrılan nüfusun mahalelere göre dağılımı

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu 3.grup katılımcıların vermiş olduğu yanıtlarının % 39,25'ini Ataşehir İlçesi'ne bağlı mahalleler, % 31,30'unu Maltepe İlçesi'ne bağlı mahalleler ve % 9,54'ünü Ümraniye İlçesi'ne bağlı mahalleler oluşturmaktadır (Çizelge 4.124).

Çizelge 4.124 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun yoğun olarak yerleştiği ilçeler

İlçe	Sayı	Yüzde (%)
Ataşehir	148	39,25
Maltepe	118	31,30
Ümraniye	36	9,54
Kadıköy-Üsküdar	27	7,16
Sancaktepe	15	3,98
Pendik	10	2,66
Kartal	8	2,12
Sultanbeyli	5	1,33
Gebze+Tuzla	10	2,66
Toplam	377	100,00

Fikirtepelili hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncügrup katılımcıların verdiği Maltepe cevaplarının mahallelere göre dağılımını incelendiğinde; Maltepe cevaplarının 103 tanesini tek başına Fındıklı İlçesi'nin oluşturduğu görülmektedir. Veriler, taşınmazı satarak Maltepe İlçesi'ne yönelen hak sahiplerinin tamamına yakınının; katılımcılar

tarafından verilen toplam 118 Maltepe yanıtının tek başına 103'ünü teşkil eden Fındıklı Mahallesi'ne yerleştiklerini düşündürmektedir (Çizelge 4.125).

Çizelge 4.125 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Maltepe İlçesi'nde yerleştiği mahalleler

Maltepe	Sayı	Yüzde (%)
Fındıklı	103	87,30
Zümrüt	8	6,80
Başbüyük	6	5,10
Küçükyalı	1	0,80
Toplam	118	100,00

Ataşehir cevaplarının mahallere göre dağılımına dayanan değerlendirmede ise; 148 Ataşehir cevabı içinde ilk sırayı 57 kez dile getirilen Kayışdağı Mahallesi'nin, İkinci sırayı ise 39 kez dile getirilen Esatpaşa Mahallesi'nin aldığı görülmektedir. Kayışdağı ve Esatpaşa cevapları, 148 Ataşehir cevabının % 64,9'u olan toplam 96 tanesini oluşturmaktadır. Esatpaşa Mahallesi'ni izleyen en yakın cevap ise 19 kez dile getirilen Örnek Mahallesi olmuştur (Çizelge 4.126).

Çizelge 4.126 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Ataşehir İlçesi'nde yerleştiği mahalleler

Ataşehir	Sayı	Yüzde
Kayışdağı	57	38,5
Esatpaşa	39	26,4
Örnek	19	12,8
Mustafa kemal	11	7,4
İçerenköy	10	6,8
Ferhatpaşa	4	2,7
Bakkalköy	3	2,0
Fetih	3	2,0
Yeni sahra	1	0,7
İnönü	1	0,7
Toplam	148	100,0

Hak sahiplerinin Ataşehir'de yer seçimine ilişkin altının çizilmesi gereken diğer bir önemli husus ise, Ataşehir ilçesine bağlı bu mahallelerin çok büyük bir kısmının Maltepe İlçesi sınırında yer almakta olmasıdır. İlçelerin İdari sınırları görmezden gelinerek Asya Yakası'nın bütününe bakıldığında, Fikirtepe'den hareket eden hak sahiplerinin belirli bölgelerde kümелendiği görülecektir. Saha çalışması verilerine göre Fikirtepe'den yola

çıkan nüfusun yaklaşık % 43,77'si Fındıklı ve Kayışdağı Mahalleleri çevresinde, yaklaşık % 26,80'i ise Esatpaşa Mahallesi ve çevresinde kümelenmiştir (Şekil 4.19).



Şekil 4.19 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun yoğun olarak kümелendiği bölgeler

Katılımcılar tarafından verilmiş olan 36 adet Ümraniye İlçesi cevabının tamamını ise, Dudullu Mahallesi oluşturmaktadır (Çizelge 4.127). Saha çalışması kapsamında gerçekleştirilen derinlemesine görüşme ve anketler hak sahiplerinin tamamına yakınının İstanbul içinde hareket ettiğini, İstanbul'dan ayrılmadığını ancak kent merkezinden uzaklaştığını, bazılarının kent çeperlerine yöneldiğini göstermektedir. Fikirtepe'den ayrılan hak sahipleri, kentin Anadolu Yakası'nın çeşitli bölgelerine yayılmıştır.

Çizelge 4.127 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun Ümraniye İlçesi'nde yerleştiği mahalleler

Ümraniye	Sayı	Yüzde
Dudullu	36	100,0
Toplam	36	100,0

Avrupa'da başlayarak İran'da son bulan TEM Otoyolu; hizmete girdiği andan bu yana, İstanbul'da kentsel gelişmenin kaderini belirleyen en önemli unsurlardan biri olmuştur. TEM boyunca uzanan ve köprü bağlantıları ile ilişki içerisindeki yerleşmeler çok kısa süre içinde büyürken, bağlantı yollarının beslediği yasadışı yapılaşmaların oluşturduğu yerleşim alanları hızlı bir gelişme sergilemiştir. Bir yandan kendi uzandığı aksta hızlı bir gelişme sağlayarak Ümraniye, Ataşehir ve Kartal'ı Anadolu Yakası'nın stratejik konuma

sahip yerleşim merkezlerine dönüştürürken, diğer yandan kent çeperini yeniden şekillendirerek Anadolu Yakası'nda Samandıra, Sultanbeyli ve Çekmeköy hattına dayandırmıştır. Böylece D-100 karayolunun sınırlandığı ve 1973 yılı öncesine yapılaşmış yerleşim alanlarını çevreleyen ilk kuşak ile TEM'in bir parçası olan Anadolu Otoyolu arasında ikincil bir bölge meydana gelmiştir. Sonuç olarak, TEM hızla gelişmesini sağladığı alanlar ile kendi şekillendirdiği çeper arasında ikinci bir kuşak oluşturmuştur.

Çalışma kapsamında merkez sınırını teşkil ettiği varsayılan kuşak; TEM Otoyolu'nu D-100 Karayolu ile buluşturduktan sonra D-100 karayolunun sınırlandığı 1973 yılı öncesinde yapılaşmış yerleşim alanlarını teğet geçerek devam etmekte böylece ilk boğaz köprüsünün belirleyicisi olduğu merkez sınırlarını genişleten yeni bir sınır çizmektedir. Esatpaşa, Ünalán, Örnek, Mustafa Kemal, Fetih, Göztepe, Küçükalyalı ve Yenisahra TEM Otoyolu'nun D-100 Karayolu ile buluşturduktan sonra D-100 karayolunun sınırlandığı yerleşim alanlarını teğet geçerek devam eden kuşağın sınırlandığı iç adada kalan mahalleler iken; Fındıklı, Kayışdağı, Dudullu, İçerenköy, Kaynarca, Sarıgazi, Yakacık, Zümrüt, Başibüyük, Ferhatpaşa, Bakkalköy, Mehmet Akif, Ortadağ, Samandıra, Necip Fazıl, İnönü ve Yenidoğan Mahalleleri Avrupa Yakası'ndan gelerek Güzelyalı yönünde uzanan kuşağın dışında yani birincil merkezin "öteki" tarafında kalmaktadır (Çizelge 4.128).

Çizelge 4.128 Fikirtepe'den ayrılan nüfusun varış noktasının merkez sınırını belirlediği varsayılan kuşağa göre dağılımı

Hareket Yönü	Sayı	Yüzde
Merkez	101	27,5
Kuşağın Dışı (İkincil Bölge)	266	72,5
Toplam	367	100,0

Fikirtepelı hak sahibi ve kullanıcıların oluşturduğu üçüncü grup katılımcılarla gerçekleştirilen anketlerden elde edilen veriler çözümlendiğinde; Fikirtepelı hak sahiplerinin, % 72,5'inin çalışma kapsamında merkez sınırını teşkil ettiği varsayılan kuşağın dış tarafında kalan yerleşimlere yöneldiği görülmektedir. Taşınmazını satarak

Fikirtepe’yi terk eden hak sahiplerinin % 72,5’i, TEM’in ve D-100’ün belirleyicisi olduğu birincil kuşağının dışına yerleşmiştir (Şekil 4.20).



Şekil 4.20 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun merkez sınırını belirlediği varsayılan kuşağa göre dağılımı

Taşınmazını satarak Fikirtepe’yi terk eden hak sahiplerinin % 14,45’i ise, TEM’in belirleyicisi olduğu ikincil kuşağının dışına yönelmiştir. Fikirtepe’den ayrılan hak sahiplerinin % 88,55’inin yeni yerleşim yerlerinin ikincil bölge olarak nitelenen alanda kaldığı görülmektedir. (Çizelge 4.129)

Çizelge 4.129 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun varış noktasının TEM’in çizdiği ikincil kuşağa göre dağılımı

Hareket Noktası	Sayı	Yüzde
İkincil Bölge	314	85,55
İkincil Kuşağın Dışı	53	14,45
Toplam	367	100,0

Birincil bölge yer alan Fikirtepe’den ayrılan nüfusun; % 58’inin ikincil bölgeye, % 14,45’inin ise üçüncül bölgeye hareket ettiği görülmektedir. Fikirtepe’yi terkeden hak sahiplerinin % 14,45’i Anadolu Otoyolu’nun belirlediği sınırın dışına yönelmiştir (Şekil 4.21).



Şekil 4.21 Fikirtepe’den ayrılan nüfusun birincil ve ikincil kuşağa göre dağılımı

Marmara Denizi’ni takip eden kentsel gelişim, karayollarının kazandığı öneme paralel olarak yayılmacı bir hale gelmiş olup, D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu kentin merkezden uzak kesimlerinin yerleşime açılmasına olanak sağlayarak plansız gelişmesine hız kazandırmıştır²⁷. 1973 yılında hizmete giren 1. Boğaz Köprüsü ile bütünleşen D-100 Karayolu; Marmara Denizi’ne paralel ilerleme gösteren kentsel gelişmeyi, uzandığı aksa çekerek bir kent çeperi tanımlamıştır. 1988 senesinde hizmete giren 2. Boğaz Köprüsü ile entegre olan TEM ve bağlantı yolları, kentsel gelişmeyi yönlendirerek bağlantı yollarının beslediği yasadışı yapılaşmaların oluşturduğu yerleşim alanlarının gelişmesine imkan sağlamıştır. TEM boyunca uzanan ve köprü bağlantıları ile ilişki içerisindeki yerleşmeler çok kısa süre içinde büyürken, bağlantı yollarının beslediği yasadışı yapılaşmaların oluşturduğu yerleşim alanları hızlı bir gelişme sergilemiştir. Ümraniye, Ataşehir ve Kartal’ı Anadolu Yakası’nın stratejik konuma sahip yerleşim merkezlerine dönüştüren TEM Otoyolu; bağlantı yollarının beslediği Samandıra, Sultanbeyli ve Çekmeköy hattına Anadolu Yakası’nın bir sonraki çeperi olma niteliği kazandırmıştır (Anonim 2010).

²⁷ TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi’nin 3. Köprü Projesi Değerlendirme Raporu.

Ümraniye TEM'in iki yakasında geniş bir alanda yayılma göstermiş olup, yasadışı yapılaşma temelli büyük bir yerleşim alanına dönüşmüştür. Ümraniye'ye bağlı bir yerleşim olan Çekmeköy ile Kartal'a bağlı bir yerleşim olan Sultanbeyli'de gelişmenin önü kesilememiş olup, bu yerleşmeler günümüzde birer İlçe Belediyesi statüsü kazanmıştır. 1990'dan sonra sanayi alanlarının ana ulaşım aksları boyunca yer seçmesi ve sanayi alanlarının yerlerini ticaret ve hizmet alanlarının doldurması; kent çeperinin yeniden tanımlanmasını beraberinde getirmiştir. Gerek 1. Boğaz Köprüsü, gerekse 2. Boğaz Köprüsü kendi yarattığı dinamikler çerçevesinde kentsel gelişmeye yön vermiş; yeni gelişme alanları ile bu gelişme alanlarını kentin geri kalanından ayıran sınırlar yaratmıştır. Benzer şekilde 3. Boğaz Köprüsü de kendi dinamikleri çerçevesinde kentsel gelişmeyi şekillendirecektir. Köprü ve bağlantı yollarının hizmete girmesi ile birlikte; ulaşım aksının etkisi altında kalan alanlar dönüşecek, yoğun yerleşmelerin sınırları yeniden tanımlanacak, yeni kent çeperinde saçaklanmalar kendini gösterecektir. Bu süreçte Fikirtepe'den ayrılan hak sahiplerinin yöneldiği yerleşim alanlarının nasıl etkileneceğini zaman gösterecektir..

Çalışmanın diğer bir bulgusu; merkezden iç ada olarak nitelenen merkez dışına ötelenen Fikirtepelilerin, bu süreci yerinden edilme edilme olarak algılamıyor olmasıdır. Aksine, Fikirtepelili hak sahiplerinin büyük bir çoğunluğu merkezden merkezden ayrılmayı bir maddi kazanç kaynağı hatta büyük bir kazanım olarak görmektedir. Fikirtepelili hak sahipleri bu süreçte; merkezde kalma mücadelesi değil daha fazla maddi kazanım elde etme mücadelesi vermektedir. Hak sahiplerinin birçoğu, kendilerini tatmin eden maddi kazanç karşılığında, Fikirtepe'den memnuniyetle ayrılmaya hazır bulunmaktadır.

Derinlemesine görüşmelerde emlak aracılara yöneltilen ve taşınmazını satarak Fikirtepe'yi terk eden hak sahiplerinin kentin hangi bölgelerine gittiklerinin öğrenilmesini amaçlayan soruya verilen cevaplar kabaca sınıflandırıldığında; üçüncü grup katılımcılardan elde edilen veriler ile örtüşmekte olduğu görülmektedir. Birinci grup katılımcılar tarafından verilen yanıtlar içerisinde; Esatpaşa Mahallesi, Örnek Mahallesi, Fındıklı Mahallesi, Ünalın Mahallesi Kayışdağı Mahallesi, Samandıra, Sultanbeyli, Dudullu, Ümraniye ve Zümrüt Mahallesi yer almaktadır.

Çalışma kapsamında görüşülen bir katılımcı; maddi durumu iyi olan Ordu, Sivas, Gümüşhanelilerin Kayışdağı'na gittiğini, bölgeyi ilk terkedenlerin ise Fındıklı'ya gittiğini belirterek, Fikirtepelilerin maddi imkanlarına olanak veren bölgelere yerleştiklerini ifade etmiştir. Başka bir katılımcı; Fikirtepe'den ayrılan insanların memleketlerine göre gruplar halinde hareket ettiğini, hatta dini mezheplerine göre kent içindeki farklı bölgeleri tercih ettiklerini dile getirmiştir. Diğer yandan Fikirtepe'den koparak kent içinde farklı yerleşim yerlerine yönelen Fikirtepelilerin hak sahibi ya da kiracı olma durumlarına göre yeni yerleştikleri yerler arasında belirgin bir farklılaşma olmadığı öğrenilmiştir.

Sebebi olduğu belirsizlik nedeniyle, Fikirtepe'deki kentsel dönüşümün büyük bir kargaşaya sahne olduğu çalışmanın önceki aşamalarında açıklanmıştır. Bu kaos ortamının maddi açıdan hangi hak sahiplerini karlı çıkaracağı ise henüz netleşmemiştir. Sürecin başında maddi sıkıntıları ya da endişeleri sebebiyle Fikirtepe'den ayrılanların bir kısmının Maltepe'ye bağlı Fındıklı Mahallesi, Başbüyük, Zümrüt Mahallesi ve Ataşehir İlçesinin Maltepe İlçesi sınırına yakın mahallelerine doğru hareket ettiği ve bir kısmının buralarda 2'şer daire sahibi olduğu derinlemesine görüşmelerden öğrenilmiştir. Ancak zaman içinde Maltepe'de emlak fiyatlarının artması sonucunda bu hareket Ümraniye ve Sancaktepe İlçelerine bağlı mahallere kaymıştır. Sürecin başında Fikirtepe'den ayrılan ve maddi durumu daha iyi olanlar Üsküdar İlçesi'ne bağlı Ünalı Mahallesi'ne ya da Esatpaşa Mahallesi ve çevresine yerleşmişlerdir. Ancak izleyen süreçte artan talep nedeniyle bu bölgelerde emlak fiyatlarında da büyük oranda artış görülmüştür. Maddi açıdan daha büyük avantajlar elde etmek için bekleyenlerin, KKİS karşılığında ellerine geçecek olan taşınmazı satarak elde edecekleri maddi imkanla, bugün Maltepe ya da Ataşehir İlçesi'nde konut sahibi olup olamayacakları ise tam bir muammadır.

4.2.4.5 Değerlendirme

Saha çalışması verileri; kentsel dönüşüm projesi uygulama alanında 2000'li yıllarda sayıları hızla artan Güneydoğu Anadolu ile birlikte kiracılığın arttığını ve bölgeye daha geç tarihlerde yerleşmiş olan Fikirtepelilerin taşınmaz sahibi olma konusunda öncekiler kadar şanslı olmadığını düşündürmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi öncesi dönemde bölgede yer alan taşınmazların büyük bir kısmı hukuken sadece üzerinde inşa edilmiş olduğu arsa tapusuna sahiptir. Kentsel dönüşüm uygulaması gereğince kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanırken hak sahibinin elinde bulundurduğu arsa alanı dikkate alınmakta olduğundan; dönüşüm uygulaması hukuk dışı konuta sahip olanları mükafatlandırılırken, binasını KKİS kurarak ve ruhsatlı inşa ettirmiş olanları cezalandırmaktadır. Her ne kadar yasa dışı olsa da, kentsel dönüşüm süreci öncesinde katılımcıların oturmakta olduğu taşınmazların hane halkı sayısı ve konut büyüklüğü açısından değerlendirildiğinde yeterli büyüklükte olduğu görülmektedir.

Saha çalışması kapsamında yapılan analizler; kentsel dönüşüm projesinin başından bu yana, aşamalı ve etki alanı giderek genişleyen bir güven kaybı sürecinin varlığını işaret etmektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecine bölgeye özgü manipülatörlerin dahil olması sonucunda kentsel dönüşüm süreci kilitlenerek çözümsüz bir hal almıştır. Uzayan dönüşüm süreci Fikirtepe’yi dev bir şantiyeye çevirmiştir. Çözümsüzlük ve belirsizlik dönüşüm alanının sosyal yapısına da yansımış, güvensizlik ve çaresizlikten beslenen bir toplumsal gerilime sebep olarak eski Fikirtepe’den yeni Fikirtepe’ye dönüşümü ifade eden geçiş sürecini kaosa sürüklemiştir.

Hak sahipleri için memnuniyetsizliği beraberinde getiren yaşanan mağduriyet olup, memnuniyetlerinin yegane sebebi ise kentsel dönüşüm sürecinden elde edilecek ekonomik getiri olmaktadır. Hak sahibinin çoğu zaman tesadüfî bir şekilde KKİS imzaladığı geliştirici şirketin niteliği; aslında hak sahibinin memnun mu yoksa mağdur mu olacağına ilişkin denklemin sabit değişkeni olmakta yani hak sahiplerinin dönüşüm serüvenini karşılarına çıkan geliştirici şirketlerin niyeti, tutumu ve başarısı yönlendirmektedir. Bu sonuç; sağlıklı işleyecek bir kentsel dönüşüm süreci için geliştirici şirketlerin niteliklerinin taşıdığı önemin altını çizmekle kalmamakta aynı zamanda büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde rol alacak olan geliştiricilerin yetkinliklerini değerlendirmeye yönelik standartlar belirlenmesinin ve süreç boyunca geliştiricilerin denetlenmesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Kentsel dönüşüm alanında hem sosyo-kültürel, hem de sosyo-ekonomik değişimi bünyesinde barındıran çok boyutlu bir dönüşüm yaşanmaktadır. Fikirtepe’nin yeni

sahipleri; bu ayrıştırma sürecini görmezden gelmekte ve normal karşılamaktadır. Diğer yandan yatırımcılar bu ayrıştırma sürecindeki avantajlı statüsünü kendine hak görmektedir.

Saha çalışması; eski Fikirtepelilerin dönüşüm alanını terk edip kentin başka bir noktasına yerleşmeyi kendilerine yapılmış bir haksızlık olarak algılamamakta olduğunu, zaten bir rant elde etme süreci olarak gördüğü kentsel dönüşüm sürecinin sonunda elde edeceği ekonomik kazanç ile birlikte kentin başka bir bölgesine taşınmayı büyük bir şans olarak algıladığını göstermektedir. Eski Fikirtepe'nin soylulaştırmaya karşı duran bir tutumu olmamakla birlikte süreç içindeki tek mücadelesi elde edeceği ekonomik kazancı arttırmak yönünde olmuştur. Fikirtepeliler neden bundan sonra yıllardan beri oturdukları mahallede, sadece başka yaşam biçimine sahip olduğu için ya da ekonomik durumu daha iyi olduğu için başkalarının oturacağını sorgulamamaktadır. Hak sahiplerinin bu tutumu, aslında kentlerin en önemli probleminin yanlış kentsel politikalar değil, politikaların hedefindeki toplulukların tepkisizliğinin olduğunu düşündürmektedir.

Fikirtepe'den ayrılan hak sahiplerinin % 72,5'inin kent merkezini belirleyen kuşağın dışına hareket ettiği tespit edilmiştir. Tatmin edici bir getiri karşılığında Fikirtepe'den gitmeye gönüllü olan başka bir deyişle kent merkezindeki konumunu satmak isteyen hak sahiplerinin bu tutumu göstermektedir ki; hak sahipleri için kent merkezinin kullanım değeri önemini yitirmiş, kent merkezi değişim değerini ifade eder olmuştur. Bölgeden yatırım yapmayı seçenler ve geliştiriciler için de Fikirtepe'nin merkezi konumu değişim değerini ifade etmektedir. Dönüşüm alanının kullanım değeri, ister mülkiyet sahibi ister kiracısı olsun, sadece bölgede hayata geçirilecek olan projelerin son kullanıcısı için anlam taşımaktadır.

Fikirtepe'de yaşanan kentsel dönüşüm sürecinin kazananları ile kaybedenlerinin henüz tam olarak netleşmemiştir. Kentsel dönüşüm sürecinin başında bölgeyi terk edenlerin mi, sağlayacağı ekonomik kazancı arttırmak için direnenlerin mi, yoksa projelerin tamamlanmasını bekleyenlerin mi süreçten daha kazançlı çıkacağını; ilerleyen süreçte Fikirtepe'ki gelişmeler, İstanbul'daki gayrimenkul piyasası hareketleri, kentsel politikalar ve hatta ulusal ekonomik politikalar belirleyecektir.

4.3 Kentsel Rant ile Kurulan İlişki Biçimleri

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanındaki saha çalışmaları, bölgenin büyük bir rant savaşına sahne olduğunu ortaya koymakta olup, sürecin tüm aktörlerinin meydana gelen rant ile ilişkilerinin daha yakından incelenmesini gerekli kılmaktadır.

4.3.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde yasa koyucunun rolü

Dönüşüm projesi uygulama alanında, proje alanının yakın çevresi ile bütünlük sağlayan imar planlarının hayata geçirilmesi yerine, daha yüksek yoğunluklu bir yapılaşma deseni benimsenmiştir. İBB tarafından onaylanmış olan imar planlarının tanıdığı 4 kat imar hakkı artışı ve yüksek yoğunluklu yapılaşma Fikirtepe 2016 yılına ilişkin karşılığı 209.805.153,5 TL olan bir rant fazlası yaratılmıştır.

2011 tarihli imar planlarının öngördüğü imar hakkı artışı ve yüksek yoğunluklu yapılaşma; gerek sermaye yatırımcısı, gerekse hak sahibinde büyük bir rant beklentisi yaratmış olup, temel unsurlarını arazi değerindeki sıçrama ve artan inşaat alanının oluşturduğu bir “potansiyel değer” meydana getirmiştir. Adı geçen planların 2013 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmesinin ardından Bakanlıkça hazırlanan planlar da kendinden önceki planların getirdiği ilave emsal uygulamasını benimsemiştir. Yani İBB'nin onaylamış olduğu planların iptal edilmesinin ardından merkezi yönetim devreye girmiş, İBB'nin onaylamış olduğu imar planlarının yarattığı imar hakkı artışı ve rant beklentisi sonucu meydana gelmiş olan potansiyel değer yok olmasını engellemiştir. Başka bir ifade ile, yasa koyucu rantı yaratmış ve büyük miktardaki rantın korunması yönünde irade göstermiştir.

2014 yılında yapılan plan değişikliği ile bir yetki devri gerçekleşmiş olup Fikirtepe'de kentsel dönüşüm sürecinde görülen tıkanıklığı açmak için, tasarım ve uygulamaya ilişkin yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan İBB'ye aktarılmıştır. Çalışmanın önceki aşamalarında detaylı olarak açıklandığı gibi; sermaye yatırımı imar hakkı artışının meydana getirdiği beklentinin yarattığı rantı realize etmekte, sermaye yatırımı gerçekleşmediği sürece potansiyel değer gerçek değere dönüşmemekte ve rant açığa

çıkılmamaktadır. Tasarım ve uygulamaya ilişkin tüm yetkilerin Bakanlık'tan İBB'ye aktarılması onay süreçlerini kolaylaştırarak sadece dönüşüm sürecine değil aynı zamanda rantın realize olmasına da hız kazandırmıştır. Politik irade; kentsel dönüşüm sürecinin ve aslında sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldırarak, kendi yaratmış olduğu henüz realize olmamış rantın sermaye yatırımı tarafından açığa çıkarılmasını kolaylaştırmış ve hızlandırmıştır.

Rantı yaratan yasa koyucu, zaman içerisinde; potansiyel değerin kalıcı olmasını sağlayan, sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldırarak rantın açığa çıkmasını hızlandıran, ve sermaye yatırımcısı tarafından yeni rant yaratılmasına imkan sunan koşulları sağlayan düzenlemeler yapmıştır.

Araştırma verileri, Fikirtepe'de bilinçli ve sistemli bir şekilde rant yaratıldığını ve rantın kalıcı olmasının sağlandığını düşündürmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde yasa koyucu rantı yaratarak, sermaye yatırımını gerçekleştirecek şirketlere yönlendirmiştir. Bu aşamada meydana gelen rantın paydaşları hak sahipleri ile geliştirici olarak ortaya çıkmaktadır. Yasa koyucu yaratmış olduğu rantı hak sahibi ve geliştiriciye aktarmış ancak tam anlamıyla rantın dağıtımını gerçekleştirmemiştir. Daha açık bir ifadeyle rantı yaratan yasa koyucu; sürecin ilerleyen aşamalarına aktif olarak rantın diğer aktörler arasında bölüşümünde rol üstlenmemiş olup, hak sahipleri ile geliştiriciyi baş başa bırakmış, ranttan pay almak isteyen informal oluşumların devreye girmesi için uygun koşulların meydana gelmesine fırsat vermiştir.

4.3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde geliştiricinin rolü

Süreç içinde diğer etkin bir aktör olan geliştiricinin rolünün ise biraz daha karmaşık olduğu görülmektedir. Geliştirici hem yasa koyucu tarafından yaratılmış olan rantı realize etme, hem rant yaratma, hem rant kollama, hem de bu rantı aktarma bir anlamda rant satma rolünü üstlenmiştir.

2013 tarihinde Bakanlıkça hazırlanan plan da, İBB tarafından hazırlanan 2011 tarihli iptal edilen plan gibi yüksek imar hakkı öngörerek rant beklentisinin devamlılığını sağlamış olup Fikirtepe'nin sermaye yatırımcısı için cazibesini yitirmesini engellemiştir. 2014 yılında itirazlar sonucunda yapılan tadilat ile proje onay süreçleri bir adım daha hızlandırılmıştır. Sürece ilişkin onay yetkilerinin, bir gayrimenkul geliştirme süreci olan kentsel dönüşüm sürecine hız kazandırarak geliştiricilerin sıkıntılarının çözüme kavuşturulması amacıyla İBB'ye devredildiği anlaşılmaktadır. 2015 yılındaki değişiklik de, konut alanlarında nüfus yoğunluğunu arttırmak suretiyle geliştirici lehine gerçekleşmiştir. 2013 yılında onaylanan planlar potansiyel değeri kalıcı kılmış, 2014 ve 2015 yılında yapılan plan değişiklikleri sermaye yatırımcıyı daha hızlı ve daha karlı hale getirmiştir. 2011 yılında başlayan süreç boyunca yapılan tüm müdahalelerin sermaye yatırımcısı lehine sonuçlandığı anlaşılmaktadır.

Yapılaşma şartları çevresiyle uyumlu olan ve bütünlük sağlayan bir imar planı hazırlanabilecek iken, mevcut imar planlarının uygulamaya konulması neticesinde meydana gelen arazi rantının 4,41 kat fazla olduğu detaylı olarak açıklanmıştır. Uygulamaya konulan imar planları ile geliştirici karı ise, RICS'in öngörmüş olduğu makul kar oranının 3,14 katı olmuştur. Üstelik yapılaşma şartları açısından yakın çevresiyle uyumlu olan ve hatta tamamı konut kullanımına ayrılmış bir senaryo hayata geçirilmiş olsaydı bile; geliştiricinin RICS'in öngörmüş olduğu makul kar oranının 4,38 katı kar elde etmesi bekleneciktir. Ancak mevcut durumda gerçekleşen toplam geliştirici karı 54.662.410,87 TL daha fazla olmuştur. Ayrıca bu miktardan çok daha az sayıda geliştiricinin oluşturduğu belirli aktörler faydalanabilmiştir. Bu denli büyük oranda kar elde ettiği ve her müdahalenin kendi lehine sonuçlandığı sürecin, geliştiriciler için bir rant sağlama sürecinden ziyade rant kollama süreci olduğunu düşünmek yanlış olmayacaktır. Bu senaryo; geliştiricilerin temsil ettiği çıkar gruplarının süreç boyunca lobicilik faaliyetleri yürüttüğünü ve yasa koyucunun kimi organlarında baskı yaratarak rant kolladığını akıllara getirmektedir.

2011 yılında imar hakkı artışıyla meydana gelen rantın paydaşları geliştirici ve hak sahibi iken; 2014 yılına kadar geçen sürede hak sahipleri kendi paylarına düşen rantı arsa payı alıp satanlar ve komisyoncular gibi diğer aktörler ile paylaşmış, 2014 yılından sonra ise

geliştirici ranttan kendi payına düşenin bir kısmını bölgeden taşınmaz satın alan yatırımcıya aktarmıştır. Bu süreçte geliştirici, sermaye yatırımı süresince gerçekleştirdiği gayrimenkul satışları aracılığıyla, sahip olduğu rantın bir kısmını amacı rant elde etmek olan yatırımcılara aktarmıştır. Başka bir ifadeyle bu süreçte geliştirici rant satmıştır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm sürecinin tamamına bakıldığında, geliştiricinin; sürecin ilk aşamasında rant kollayarak imar hakkı artışına dayanan rant farkının böylece potansiyel değerin oluşmasını ve sonrasında ön ayak olduğu yasal müdahaleler ile bu değerin artmasını sağladığı görülmektedir. Sürecin ikinci aşaması olan sermaye yatırımı süresince ise imar hakkı artışına dayanan rant farkını açığa çıkarmak suretiyle potansiyel değeri gerçek değere dönüştürerek rant farkını realize ettiği, sermaye yatırımının tamamlanacağı beklentisinden kaynaklı rantı meydana getirdiği ayrıca ranttan kendi payına düşen miktarı taşınmaz satın alan yatırımcılar ile paylaştığı ve bu şekilde bir anlamda rant sattığı görülmektedir.

4.3.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde hak sahibinin rolü

Geliştiricinin Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm sürecinde değer artışının meydana gelmesine ilişkin rolünün irdelendiği bir önceki bölümde; imar hakkı artışıyla meydana gelen rantın ilk etaptaki iki paydaşından biri olan Fikirtepelili hak sahiplerinin, 2014 yılına kadar geçen sürede kendi payına düşen rantı arsa payı alıp satanlar ve komisyoncular gibi diğer aktörler ile paylaşmış olduğuna değinilmiştir. Yani Fikirtepelili hak sahibi bölgedeki kentsel dönüşüm sürecinden rant sağlarken, bu rantın bir kısmını zamanla sürece dahil olan diğer aktörler ile paylaşmıştır.

Saha çalışması kapsamında; bölgede çok hareketli bir gayrimenkul piyasası olduğu ve arsaların küçük parçalar halinde elden ele dolaştığı öğrenilmiştir. Ayrıca sürecin başından bu yana taşınmazlarının tamamını satarak Fikirtepe'den ayrılan hak sahipleri olduğu, satmayanların ise daha fazla kazanç elde etmek için beklediği katılımcılar tarafından aktarılmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinin erken aşamalarında taşınmazının tamamını ya da arsasının bir kısmını satmış olan Fikirtepeliler; sürecin başında yasa koyucu tarafından kendilerine tahsis edilmiş olan rantın bir kısmını, bölgeden arsa payı alanlar ve

komisyoncular gibi sürecin diğerk aktörüyle paylaşmıştır. Hak sahipleri; kendileri de rant elde etmiş olsalar dahi, ellerinde bulundurdıkları arsa paylarına tekabül eden rantın bir kısmını sürecin Fikirtepelili olmayan ikincil aktörlerine transfer etmişlerdir.

Saha çalışmasında elde edilen veriler; daha önceki bölümlerde detaylı olarak açıklandığı üzere Fikirtepelilerin, kentsel dönüşüm sürecini arazi değeri artışı ve ekonomik kazanç olarak gördüklerini ve kentsel dönüşümden öncelikli beklentilerinin en yüksek miktarda rantı elde etmek olduğunu ortaya koymuştur. Saha çalışmaları kapsamında; hak sahiplerinin büyük bir çoğunluğunun kentsel dönüşüm sürecinden memnun olmasalar dahi kentsel dönüşüm alanındaki arazi değeri artışından memnun olduğu anlaşılmıştır. Hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecinde büyük rantlar elde etmekle kalmamış aynı zamanda meydana gelen ranttan aldıkları payı arttırmak için geliştirici ile büyük mücadelelere girmiş, pazarlık masasına oturmuştur. Hak sahipleri ve geliştiriciler için çetin pazarlıklara sahne olan kentsel dönüşüm sürecine yönelik olarak; hak sahiplerinin yasa koyucunun kendilerini müteahhittin insafına terk ettiğini, geliştiricinin ise yasa koyucunun kendilerini vatandaşın eline bıraktığını dile getirdikleri tespit edilmiştir. Bu çetin pazarlıklar sürerken bazı geliştirici şirketlerin bölgede yaşayan Fikirtepeliler ile gizli anlaşmalar yaptığı, anlaşmaya yanaşan Fikirtepelilerin ise daha çok rant elde edebilmek karşılığında diğerk Fikirtepelileri KKİS imzalamaya ikna etme çabasına girdiği çalışmanın önceki aşamalarında açıklanmıştır. Bu açıklamalar; hak sahibi ve geliştiricinin, sürecin başında yasa koyucu tarafından kendilerine sunulmuş olan rantı bölüşürken kıyasıya mücadele ettiklerini, kendi paylarını arttırmak için zaman zaman meşru olmayan yollara başvurduklarını gözler önüne sermektedir. Kentsel dönüşüm sürecini düğümleyen önemli faktörlerden birinin hak sahibinin rant mücadelesi olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

Hak sahibi; bir yandan sürecin başında kendisine ve geliştiriciye sağlanmış olan rantı geliştirici ile hangi oranda bölüşeceğine dair bir mücadele sürecine girerek kendi payını arttırmaya çalışmış bir yandan ise kendi payına düşen rantı arsa payı satışları ile diğerk aktörler ile paylaşmıştır. Hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecinde; rant elde etmiş, rant satmış ve aynı zamanda rant kollamıştır.

4.3.4 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde yatırımcının rolü

Rantın, kentsel dönüşüm sürecinin başındaki birincil paydaşlarının geliştirici ve hak sahibi olduğu ancak sürecin ilerleyen aşamalarında paylaşım sürecine ikincil aktörlerin dahil olduğu açıklanmıştır. Sürecin ilk etabında imar hakkı artışıyla meydana gelen rantın birincil paydaşı olan ve bu aşamada sermaye yatırımının başladığı etapta KKİS'ye göre kendi payına düşen inşaat alanının tamamını elinde bulunduran geliştirici, sermaye yatırımı sürecinde finansman kaynağı sağlamak için taşınmaz satışları gerçekleştirmiştir. Bölgeden taşınmaz yatırımı yapmayı seçen yatırımcı ise, inşaat alanı birim satış değerinde meydana gelen artış sonucunda satın aldığı inşaat alanı miktarınca rant elde etmiştir. Başka bir ifade ile geliştirici elinde bulundurduğu inşaat alanının bir kısmını yani sürecin başında payına düşen ve halen sermaye yatırımı süresince realize olmakta olan rantın bir kısmını taşınmaz satışları ile yatırımcıya aktarmıştır. Böylece 2014 ve 2015 yıllarında henüz sermaye yatırımı devam ederken Fikirtepe'den taşınmaz yatırımı yapmayı seçen kişiler zaman içinde meydana gelen arazi değeri artışı sonucunda rant elde etmiştir.

Saha çalışmalarında; 4.1.5 Nolu Bölüm'de açıklandığı üzere, bölgeden taşınmaz satın almayı tercih edenlerin taşınmaz değerinin artacak olması nedeniyle Fikirtepe'ye yöneldikleri öğrenilmiştir. Elde edilen veriler; daha önceki bölümlerde detaylı olarak açıklandığı gibi, yatırımcıların satın aldıkları taşınmazı yatırım amaçlı aldıklarını ve büyük kısmının taşınmazlarını satacak ya da kiraya verecek olduklarını işaret etmektedir. Esas amaçları rant elde etmek olan bu yatırımcılar, rant elde etmelerini sağlayacak bir araç olarak taşınmaz satın almaktadırlar. Yatırımcıların süreç içindeki rolü rant satın almak olmaktadır.

4.3.5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde manipülatörlerin rolü

Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm sürecinin en anlaşılabilir aktörü şüphesiz saha çalışması kapsamında varlığı öğrenilmiş olan manipülatörlerdir. Fikirtepe'ye özgü olan ve sürecin belirsizliğinden nemalanan manipülatörler sebebiyle; bölgedeki kentsel dönüşüm süreci çözümsüz bir hal almıştır. Katılımcıların tarafından manipülasyon olarak nitelenen faaliyet; imar adalarındaki hak sahiplerini etik olmayan ya da bazılarına haksız kazanç

sağlayan yöntemlerle KKİS imzalamaya ikna etme ve ardından bu inşaat sözleşmelerinden doğan inşaat hakkını bir bedel karşılığında gayrimenkulü geliştirecek olan esas şirkete devretme işlemidir. Katılımcılar, söz konusu manipülatörler ile birlikte çalışan Fikirtepelileri ve uzlaşma sağlanmış olmasına rağmen inşai faaliyete başlamayan geliştiricileri de manipülatör olarak nitelendirmektedir.

Saha çalışması kapsamında yapılan derinlemesine görüşmelerde; bölgedeki manipülatörlerin faaliyet türlerine göre kendi içinde farklılaştığını ancak ana hatlarıyla hak sahiplerini KKİS imzalamaya ikna etmek için çabalarken kentsel dönüşüm sürecini uzatan hatta kilitleyen aktörler oldukları öğrenilmiştir. Fikirtepelilerin aktardıklarına göre, manipülatörler; kimi zaman kendini geliştirici gibi tanıtarak hak sahipleriyle sözleşme imzalayan ve para karşılığında sözleşmeden doğan hakkını geliştirici şirketlere devreden paravan şirketler ya da kişiler, kimi zaman geliştiricinin kendisi, kimi zamansa ekonomik çıkar elde etmek amacıyla diğer Fikirtepelileri imza atmaya ikna etmek için geliştiriciler hesabına çalışan Fikirtepeliler olmaktadır. Farklı biçimlerde manipülasyon yapan söz konusu aktörlerin ortak özellikleri; ekonomik çıkar elde etmeleri, hak sahiplerini KKİS imzalamaya ikna etmeye çalışmaları ve kentsel dönüşüm sürecini uzatmalarıdır.

Bölgede faaliyet gösteren emlak aracıları; manipülatörlerin insanların cehaletini kullandığını, insanları etki altında bıraktıklarını vurgulamıştır. Bazı katılımcıların; yapı adalarında uzlaşma sağlanmış olmasına rağmen inşai faaliyete başlamaya yanaşmayan geliştirici şirketleri manipülatör olmakla suçladığı görülmüştür. Fikirtepelili bir hak sahibi, kendilerini geliştirici olarak tanıtan şirketlerin birçoğunun manipülatör olduğunu ve proje geliştirmek yerine emlak aracılığı yaptığını belirtmiştir. Başka bir hak sahibi, kendi arsasının bulunduğu yapı adasında; 130 kişinin % 57 oranla KKİS imzaladığını ancak 5 senedir inşaa faaliyetin başlamadığını dile getirmiş ve söz konusu geliştiricinin de manipülatör olduğunu ileri sürmüştür. Katılımcıların bir kısmı; söz konusu manipülatörlerin, hak sahiplerine sahte projeler göstererek yapamayacakları projeleri vaadettiklerini daha sonra ellerinde bulundurdıkları sözleşme haklarını çok yüksek meblağlar karşılığında diğer geliştiricilere sattıklarını bildirmiştir. Bir katılımcı; manipülatörleri, hak sahiplerinin sözleşme oranlarını kabul etmesi karşılığında

firmalardan prim alan seyyar pazarlamacılar olarak nitelendirmiş olup, imzalar tamamlanınca elde ettikleri sözleşme hakkını 5 trilyon gibi büyük bedeller ile daha büyük geliştirici şirketlere devrettiklerini aktarmıştır. Başka bir katılımcı, manipülatörlerin, hak sahiplerini sözleşmeyi imzalamaya ikna etmek karşılığında geliştiricilerden para ya da daire aldıklarını söylemiş ve hak sahiplerinin kandırıldığını eklemiştir. Diğer bir katılımcı ise; 283 hak sahibinin bulunduğu bir yapı adasında, 270 hak sahibine sözleşme imzalama karşılığında komisyon veren başka bir geliştiricinin yasadışı ilişkileri sebebiyle ortadan kaybolduğunu belirtmiştir. Bir hak sahibi, geliştiricilere bağlı çalışan bu kişilerin, KKİS oranına razı olmak karşılığında hak sahibine elden para verdiğini ifade etmiştir. Başka bir hak sahibi, kendi yapı adalarında KKİS imzalamaları karşılığında tüm hak sahiplerine geliştirici tarafından 10'ar bin lira verildiğini ve sözleşmeler imzalanınca tapuya şerh koyulduğu ancak 5,5 yıldır inşaata başlanmadığını iletmiştir. Kimi katılımcılar, söz konusu manipülatörlerin politik bağlantılarını öne sürmeleri sebebiyle hak sahiplerinin çaresiz kaldıklarını dile getirmiştir.

Saha çalışması sırasında, kimi Fikirtepelilerin de manipülatör şirketler ile ortak çalışmakta olduğu öğrenilmiştir. Bu kişilerin çoğu zaman mahalle temsilcisi adı altında ama geliştirici için faaliyet gösterdiğini belirten bir katılımcı, diğer hak sahiplerini ikna etmesi karşılığında geliştiricinin bahsi geçen kişilere daha yüksek bir sözleşme oranı sunduğunu söylemiştir. Diğer bir katılımcı; manipülatörlerin ada temsilcisi vasıtasıyla yapı adası içinden 4-5 kişiyi komisyon karşılığı ikna ettiğini, böylece tüm yapı adasında süreç kilitlendiğinden dolayı diğer hak sahiplerinin uzlaşma aşamasının daha fazla uzamaması için pes ederek sözleşmeleri imzalamak zorunda kaldıklarını aktarmış ve söz konusu ada temsilcilerini de manipülatör olarak tanımlamıştır. Bu açıklamalar; hak sahiplerinin en çok güvendiği ve kendi aralarından temsilci olarak seçmiş oldukları kişilerin geliştiriciler tarafından birer maşa olarak kullanıldıklarını, mahalle temsilcilerinin ise kendi çıkarları uğruna temsilcisi oldukları mahallenin çıkarlarını feda ettiklerini işaret etmektedir. Başka bir hak sahibi ise; esas amacı bir gayrimenkul projesi geliştirmek olmayan şirketlerden menfaat elde etmek için hak sahiplerini yönlendiren Fikirtepelilere sitem etmiş ve onlar yüzünden dönüşüm süreci başladığından beri Fikirtepe'de mafya çetelerinin ortaya çıktığını vurgulamıştır.

Manipulatörlerin faaliyetleri, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinin nasıl ve neden kilitlendiğine ışık tutmaktadır. Şirketlerin kıyasıya rekabeti sebebiyle aynı yapı adasında birden çok şirket ile KKİS imzalanması neticesinde uzlaşma süreci uzamakta, kimi zamansa tamamen kilitlenmektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinde; manipulatörler insanları etkileyerek süreci yönlendirmişler, sürecin belirsizliğinden ve insanların cehaletinden faydalanarak rant arayışına girmişlerdir. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinden öncelikli beklentisinin elde ettiği rantı en yüksek değere taşımak olması, kendilerine KKİS karşılığında daha büyük bir oran vadeden manipulatörlere inanmalarını sağlamış ve manipulatif faaliyetleri kolaylaştırmıştır. Diğer yandan yasa koyucunun kentsel dönüşüm sürecinde aktif bir rol üstlenmeyişi de informal faaliyetlere fırsat vermiştir. Sonuç olarak manipulatörler; kentsel arazi rantı kollamış, bu süreçte bazı yapı adaları için dönüşümü içinden çıkılmaz bir hale getirmiştir.

4.3.6 Değerlendirme

Bölüm içerisinde kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri tek tek ele alınarak; rantın yaratılması ve paylaşılması süreçlerindeki rolleri tartışılmıştır. Yasa koyucu, Fikirtepe’de bilinçli ve sistemli bir şekilde rant yaratmış ancak rantın paydaşlar arasındaki paylaşım sürecine dahil olmamıştır. Başka bir ifadeyle rantın esas yaratıcısı olan yasa koyucu; yarattığı rantı geliştirici ve hak sahibinin hanesine aktarmış, rantın bölüşüm sürecine gelindiğinde ise hak sahipleri ile geliştiriciyi başbaşa bırakmıştır.

İmar hakkı artışıyla meydana gelen rantın sürecin başındaki birincil paydaşları geliştirici ve hak sahibidir. Geliştirici ve hak sahibi; kendi paylarına düşen rantın bir kısmını taşınmaz satışı yapmak suretiyle yatırımcı ve diğer aktörlere transfer etmişlerdir. İlk etapta imar hakkı artışıyla meydana gelen rantın paydaşları geliştirici ve hak sahibi iken; 2014 yılına kadar geçen sürede hak sahipleri kendi paylarına düşen rantı arsa payı alıp satanlar ve komisyoncular gibi diğer aktörler ile paylaşmış, 2014 yılından sonra ise geliştirici ranttan kendi payına düşenin bir kısmını bölgeden taşınmaz satın alan yatırımcıya aktarmıştır. Hak sahibi ve geliştirici bir anlamda rant satmıştır.

Geliştiricinin kentsel dönüşüm sürecindeki karmaşık rolü; hem yasa koyucu tarafından yaratılmış olan rantı realize etme, hem rant yaratma, hem rant elde etme, hem rant satma, hem de rant kollama olmuştur. Hak sahipleri de, sermaye yatırımı başlayana dek gerçekleştirdikleri arsa satışları kanalıyla kendi paylarına düşen rantı arsa payı alıp satanlar ve komisyoncular gibi aktörler ile bölüşmüştür. Hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecinde rant elde etmiş ve rant satmıştır. Bölgeden taşınmaz edinmeyi seçen yatırımcıların ise; kentsel dönüşüm sürecinde rant satın aldıkları açıklanmıştır.

Her ne kadar paravan şirketler ve kişiler, geliştiriciler hatta Fikirtepeliler farklı şekillerde manipülatif faaliyetler gösteriyor olsalar da, manipülatörlerin ortak özellikleri; süreçten ekonomik çıkar elde etmeleri, hak sahiplerini KKİS imzalamaya ikna etmeye çalışmaları ve kentsel dönüşüm sürecini kilitlemeleridir. Manipülatörler Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinde kentsel arazi rantı kollamışlardır. Bunu yaparken de kentsel dönüşüm sürecini içinden çıkılmaz bir hale getirmişlerdir. Manipülatörler için elverişli koşulları sunan belirsizliğin arkasında, yasa koyucunun rant paylaşım sürecinde sadece izleyici rolü üstlenmesi yatmaktadır. Ayrıca hak sahiplerinin kendi paylarına düşen rantı arttırmak için kentsel dönüşüm sürecinin başından beri vermiş oldukları mücadele de manipülatörlerin amaçlarına ulaşmalarını kolaylaştırmıştır.

Sürece dahil olan tüm aktörler en yüksek oranda rant sağlamak için kıyasıya mücadele vermişler, nihayetinde kentsel dönüşüm sürecini bir rant paylaşım savaşına dönüştürmüşlerdir. Bu rant paylaşım savaşında yer alan tüm aktörlerin meydana gelen rantın büyüklüğünden memnun oldukları görülmektedir. Diğer yandan kentsel arazi rantının biliçli ve sistematik bir biçimde yaratıldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu kentsel arazi rantı yaratım ve paylaşım sürecinde; rantı realize etmek için yasa koyucunun mu sermayeyi bir maşa olarak kullandığı yoksa sermayenin mi yasa koyucuyu rant yaratma yolunda bir araç olarak kullandığı sorusunun net olarak yanıtlanması mümkün olmamaktadır. Sermaye ile yasa koyucu arasında her iki tarafın da bir diğerinden fayda sağladığı mutualist bir ilişki bulunduğu anlaşılmaktadır.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEYDANA GELEN GAYRİMENKUL RANTI İÇİNDEN KAMUYA AKTARILAN PAYIN ARTTIRILMASI İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ: BEKLENTİ ZİNCİRİNİN KIRILMASI

Çalışmanın bu aşamasında, araştırma bulgularından yola çıkılarak kentsel dönüşüm sürecinde açığa çıkan rantın kamuya aktarılması için bir model önerilmesi amaçlanmaktadır. Modelin temel niteliklerinden biri, kamusal alan kavramı üzerine şekillenmesi olmuştur. Tekeli (1999), kamusal alanı herkese açık bir görünme ve görüşme mekanı olarak tanımlamıştır. İnsanları biraraya getiren kamusal alan, birçok farklı alt kamusal alanlara ayrılan bir alan olma niteliği taşımaktadır (Tekeli 1999).

Model kapsamında, öncelikle rantın kaynağının yeniden tanımlanması hedefinden hareketle üretken kamusal yaşam alanları tanımlanacak ve ardından üretken kamusal yaşam alanları hayata geçirilmesiyle beklenti zincirinin kırılmasına dayanan bir dönüşüm senaryosu önerilecektir.

5.1 Modelin Bileşenleri ve Üretken Kamusal Alanların Tanımlanması

Çalışma içerisinde yeri geldikçe kentsel dönüşüm sürecine ilişkin çıkarımlara yer verilmiş, bölüm değerlendirmelerinde sürece dair eleştirilerde ve tespitlerde bulunulmuştur. Söz konusu eleştiriler ve tespitlerin bir araya getirilmesi sonucunda, kentsel dönüşüm sürecinin “olması gerekenler” ve “olmaması gerekenler”inin ortaya konulması, model bileşenlerinin tanımlanmasını kolaylaştıracaktır.

Kentsel dönüşüm sürecinde imar hakkı artışları sonucunda yaratılan rant yanılsaması, şüphesiz sürecin olmaması istenen unsurlarının başında gelmektedir. Rant yanılsamasının gündeme gelmesine olanak veren imar planlarından kaynaklı büyük imar hakkı artışı ve yoğunluk artışının getireceği trafik yükü de kentsel dönüşüm süreci sonunda istenmeyen sonuçlardır. Dönüşüm süreci sonunda karşılaşılmaması istenmeyen imar planlarından kaynaklı diğer bir unsur çevresiyle bütünleşmeyen imar planlarının onaylanmasının sebep olduğu mekansal ayrışmadır.

Yüksek oranda imar hakkı artışının meydana getirdiği kentsel rantın paylaşım sürecinde çıkan sorunlar sebebiyle; Fikirtepe’de kentsel dönüşüm sürecinin çözümsüz bir hal aldığı görülmüştür. Bu bakımdan yüksek oranlarda imar hakkı artışının, kentsel dönüşüm sürecinide “olmaması gereken” unsurlar içinde yer alması gerektiği anlaşılmıştır. Kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi için, çalışmanın 2. ve 4. Bölümü’nde açıklandığı üzere; sermaye yatırımının dönüşüme ihtiyacı olan bölgelere çekilmesinin başarılması gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için, sermaye yatırımının gerçekleşmesi böylece imar hakkındaki artış sonucu meydana gelen potansiyel değerin gerçek değere dönüşmesi ve potansiyel değerin yarattığı Farklılık Rantı I’nı açığa çıkması gerekmektedir. Farklılık Rantı I sermaye yatırımı gerçekleşmediği sürece realize olmamaktadır. Bu sebeple, kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi bölgede sermaye yatırımının gerçekleşmesi ile mümkün olmaktadır. Dönüşümün hayat bulması için, sermaye yatırımının dönüştürülmeye ihtiyacı olan kent parçasına çekilmesi gerektiği için, sürecin öncelikli unsurlarından bir tanesi, sermaye yatırımı için elverişli koşulların yaratılmasıdır.

Türkiye’de uygulanan birçok kentsel dönüşüm projesinde ve Fikirtepe Projesi uygulama alanında sermaye yatırımı için cazip koşullar yaratan temel unsur, genellikle imar hakkı artışı veya Farklılık Rantı I yaratılması olarak görülmektedir. Çözüm olarak, sermayeyi kentsel dönüşüm alanlarına çekmek için makul miktarda imar hakkı artışını öngören başka farklılık rantı kaynakları bulunması gerekli olmaktadır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği’nde; büyük oranda imar hakkı artışlarının öngörüldüğü alanlarda, rantın paylaşımında meydana gelen sorunlar yüzünden dönüşüm sürecinin kilitlendiği görülmüştür. Arazinin konumu da değiştirilemeyeceği için, sermayeyi dönüşüm alanlarına çekmek için Farklılık Rantı I yerine Farklılık Rantı II yaratılması yoluna gidilmesi en makul çözümlerden biri olmaktadır. Çünkü Farklılık Rantı I, ancak geliştirici açısından bir anlamda arazinin verimliliğinin arttırılmasını ifade eden imar hakkı artışı sayesinde ve konum avantajının etkisiyle yaratılmaktadır. Sermaye yatırımının ilgisini çekmek için Farklılık Rantı II meydana getirmek ise, ancak dönüşüm alanlarında ilk yatırımın yasa koyucu tarafından yapılması ile mümkün olabilecektir. Çünkü Farklılık Rantı II’yi yaratan rant kaynağı araziye sermaye yatırılmasıdır. Özetle, özel sektör yatırımlarını bölgeye çekecek farklılık rantı; Farklılık Rantı I yaratan büyük imar hakkı artışlarıyla

değil, dönüşüm alanını bir cazibe merkezine dönüştürecek başkaca farklılıkların kurgulanması sonucu Farklılık Rantı II yaratılması ile elde edilmelidir. Bu senaryo ise; dönüşüm alanlarında ilk yatırımın yasa koyucu tarafından yapılmasını gerekli kılmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılması istenmeyen diğer bir unsur, çalışma kapsamında açıklanan mağduriyetlerdir. Fikirtepe’de hak sahiplerinin hem mağduriyetinin, hem de memnuniyetinin geliştirici şirketin niteliğine bağlı olduğu görülmüştür. Hak sahiplerinin taşınmazlarının yer aldığı yapı adasına hangi şirketin talip olacağı ise rastlantısal bir şekilde belli olmaktadır. Bu rastlantısal eşleşme, hak sahiplerinin mağduriyetinin arkasındaki nedenin yasa koyucunun kentsel dönüşüm sürecinin içinde aktif olarak yer almamış olması olduğunu düşündürmektedir. Diğer yandan yasa koyucunun aktif bir rol üstlenmeyerek, kentsel dönüşüm sürecinde geliştirici ile hak sahibini baş başa bıraktığı görülmüştür. Aynı zamanda sürecin başında rantı yaratarak birincil aktörlere aktaran yasa koyucu, rantın paylaşım sürecine dahil olmamıştır. Bunun sonucunda incelenen dönüşüm projesi uygulama alanında haksız kazanç sağlayan manipülatörler türemiş olup, süreci kaos ve toplumsal çatışma ortamına sürüklemişler ve dönüşümü kilitlemişlerdir. Mağduriyet, toplumsal çatışma, çözümsüzlük ve manipülatörlerin kentsel dönüşüm sürecinde kendine yer bulamaması için sürecin “olması gereken” unsurlarından biri de, yasa koyucunun aktif olarak dönüşüm ve rantın paylaşım süreci içinde yer almasıdır.

Dönüşüm projesi alanlarında “olmaması gereken” başka bir değişim veya etki de soylulaştırma olarak ifade edilebilir. Soylulaştırmanın önüne geçilmesi ancak sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel değişimin bir arada gerçekleştirilmesini hedefleyen çok boyutlu bir kentsel dönüşüm kurgusu ile mümkün olacaktır. Kentsel dönüşüm sürecinde kendine yer bulmaması gereken öge soylulaştırma, süreç kurgulanırken mutlaka göz önünde bulundurulması gereken öge ise çok boyutlu bir dönüşüm senaryosu olmalıdır.

Kentsel dönüşüm sürecinde bahsi geçen “olması gerekenler” ve “olmaması gerekenler”i gözönünde bulundurarak, meydana gelen rantın kontrolünü ve yeterli oranının kamuya aktarımını sağlayacak bir dönüşüm modelinin tanımlanması için; rantın kaynağı, rantın boyutu, dönüşümün niteliği, sürecin aktörleri ve rantın paylaşımı gibi model

bileşenlerinin tek tek ele alınması ve modelin rant kaynağını teşkil edecek üretken kamusal alanların açıklanması gerekli olmaktadır.

Model bileşenlerinden ilkinin rantın kaynağı teşkil etmektedir. Farklılık Rantı I yerine Farklılık Rantı II'nin meydana gelmesi gerektiği ve bu sebeple imar hakkı artışı olmaksızın sermaye yatırımı çekecek koşulların yasa koyucu tarafından yapılacak olan ilk sermaye yatırımı ile yaratılması gerektiği açıklanmıştır. Çalışma kapsamında kentsel dönüşüm projelerinde Farklılık Rantı II yaratacak yani rant kaynağı teşkil edecek kamu yatırımları “üretken kamusal yaşam alanları” olarak tanımlanmıştır. Bu aşamada üretken kamusal yaşam alanları tanımına açıklık getirilmesi yerinde olacaktır.

Kültür denince ilk akla gelen sanatsal faaliyetler olsa da, kültür kelime anlamı olarak insan eliyle üretilen herşeyi kapsamaktadır. Bu tanımıyla kültür, üretim süreçlerinin tamamını ifade etmektedir. Söz konusu üretken kamusal yaşam alanları; sadece kültür denince ilk akla gelen sanat işlevini değil, sanatsal üretimin yanı sıra bilimsel üretim, tarımsal üretim, geleneksel üretim ve permakültür faaliyetleri gibi üretim kültürünü aşılacak çok farklı işlevleri bünyesinde barındıran büyük kamu yatırımlarını tanımlamaktadır. Bu kamu yatırımları tüketim kültürünü körükleyen donatıların sunduğu yaşam tarzı karşısında üretime dayanan bir kentsel yaşam biçimi sunacak olup, kentlinin kendine ayırdığı zaman diliminde tüketerek değil üreterek tatmine ulaşmasını sağlayacaktır. Üretken kamusal yaşam alanları olarak isimlendirilen söz konusu kamu yatırımları; sanatın her alanına yönelik faaliyetler, yüzme havuzları ve hipodromlar gibi büyük yapıları da içeren spor tesisleri, bilimsel araştırma imkanı sunan teknoloji yapıları ve laboratuvarlar, organik tarım alanları, dokuma atölyeleri, permakültür alanları gibi çeşitli üretim süreçlerini içerecek olup aynı zamanda kentliye tüm bu üretim süreçlerini takip etme ve deneyimleme fırsatı verecek kurslar, klüpler, atölyeler ve toplulukları bünyesinde bulunduracaktır. Aynı zamanda sosyal donatılar, kış bahçeleri, büyük yeşil alanlar, uzun süre vakit geçirme imkanı sunan mekanları kapsayan açık ve kapalı alanlar ile kentliye üretime dayanan bir yaşam formu sunacaktır. Diğer yandan kültürel politikalarla desteklenen bu üretken kamusal yaşam komplekleri, özel sektör yatırımlarını çeken bir cazibe merkezi niteliği kazanacaktır. Özel sektör meydana gelen değer artışından ve üretken kamusal alanların yarattığı dışsallıktan faydalanacak diğer yandan sermaye yatırımı kanalıyla kentsel dönüşümü sağlayacaktır. Model, kentsel rantın işlevsel

ve üretken kamusal alanlardan kaynaklanmasını ancak aynı zamanda rantın üretken mekanlar yaratması öngörmektedir. Bu süreçte kamu eliyle yaratılan rant tekrar kamunun kullanımına sunulmuş olacaktır. Dahası, kentsel rant kavramının bünyesinde barındırdığı üretimsiz ve emeksiz kazanç; kentsel dönüşüm alanlarında üretken kamusal alanların hayata geçirilmesi sonucunda bilimsel çalışma, teknolojik araştırma, sanatsal üretim, geleneksel üretim, sportif faaliyete yani emeğe dönüşecektir. Sonuç olarak rantın yeniden tanımlanması gerekli olacaktır.

Model bileşenlerinin bir diğeri meydana gelen taşınmaz rantının boyutunun tayin edilmesi olup, önerilen üretken kamusal alanlar, rantın boyutunu kontrol etme fırsatı verecektir. İmar hakkı artışı sunulmayarak toplam inşaat alanının sınırlandırılması ve dönüşümün merkezde yer alan kamu yatırımı çevresinde şekillenmesi; rantın boyutunun sürecin başından sonuna kadar kontrol altında tutulabilmesine imkan verecektir. Böylece sermaye yatırımının sürecin sonunda ulaşabileceği kar aralığı da sürecin başında öngörülebilecektir.

Şüphesiz ki ortaya konulacak modelin en önemli bileşenlerinden biri dönüşümün niteliği olacaktır. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel iyileşme sağlamamalı aynı zamanda sosyal, ekonomik ve hatta kültürel dönüşüme olanak veren bir nitelik taşımalıdır. Tanımlanmış olan üretken kamusal alanlar sunacağı kentsel yaşam biçimi gereği çok boyutlu bir kentsel dönüşümün hayata geçirilmesinin anahtarı olacaktır. Kamusal mekanlar yaratılması hem planlama disiplininin ilke ve teknikleri açısından bir gereklilik, hem de daha az imar hakkı tanıyan planlarla meydana gelen rant açığını kapatan bir çözüm niteliğindedir. Odağında üretken kamusal yaşam alanları olan bir model; çok boyutlu dönüşümün sağlanmasının yanı sıra mahalle dokusunun korunmasını sağlayan, çevresiyle bütünlük sergileyen, mekansal ve sosyal ayrışmanın önüne geçen, trafik yükünü arttıracak bir nüfus yoğunluğunu öngörmeyen imar planlarının hazırlanmasına olanak sunacaktır.

Modelin bileşenlerinden bir diğeri dönüşüm aktörleri olmaktadır. Model kapsamında manipülatörler dönüşüm süreci içinde kendine yer bulamazken, yasa koyucunun üretken kamusal alan yaratan yatırımcı rolü ve rant dağıtıcı rollerini üstlenmesi beklenmektedir. Zaten yasa koyucunun kentsel dönüşüm ve rant paylaşım sürecine aktif olarak dahil olması, manipülatörlerin sürecin dışında kalması anlamı taşımaktadır. Böylece toplumsal

gerilim ve çatışmanın önüne geçilecek, dönüşüm sürecinin kesintisiz şekilde devamlılığı sağlanacaktır. Yasa koyucunun model kapsamındaki kamusal alan yaratan yatırımcı rolü; oluşacak rant miktarını belirlemesini ve süreç boyunca kontrol altında tutmasını sağlayacaktır. Rantın kaynağı ve yasa koyunun yatırımcı rolü sayesinde, rantın otomatik olarak yasa koyucu tarafından dağıtılması; modelin diğer bir bileşeni olan rantın bölüşümünün kontrol altında tutulmasına ve rantın daha hakça paylaşımına olanak verecektir.

Yasa koyucunun, rant yaratan aynı zamanda dağıtan bir denge unsuru teşkil etmesi, tüm kamunun fayda sağladığı mekanlar yaratılmasına olanak verecektir. Geliştirici ise; süreç içindeki rant yaratma, rantı realize etme ve rant satma işlevlerine devam edecek ve süreç boyunca hem kendi yarattığı ranttan, hem de üretken kamusal alanların yarattığı ranttan faydalanacaktır. Bu süreçte, resmi olmayan bir kamu-özel ortaklığı form kazanacaktır.

Rantın kaynağı olan üretken kamusal yaşam alanlarının aynı zamanda rant miktarı ve rantın bölüşümünün kontrol altında tutulmasına imkan vermesinin temel sebebi; kentsel arazi rantını yaratan beklenti zincirine müdahale edilmesini sağlayacak olmasıdır.

5.2 Beklenti Zincirinin Tanımlanması

İmar planlarının tanıdığı imar hakkı artışı ya da sermaye yatırımının başlaması gibi arazi değerinde artışa neden olan tüm etmenlerin altında ortak bir unsur yatmakta olduğu çalışma kapsamında açıklanmıştır. Sermaye yatırımının tamamlanmasına rağmen gayrimenkulde değer artışının devam etmesine neden olan etmenlerin arkasındaki itici güç de aynı unsurdur. Arazi değerinde artışa sebebiyet veren tüm etmenlerin özünde aynı itici kuvvet rol oynamakta olup bu kuvvet arazi değerinde artışın gerçekleşeceği yönündeki ve ilk kaynağı imar hakkı artışı olan beklentidir.

Beklenti zincirinin ilk halkasını, imar hakkı artışını öngören planların onaylanması meydana getirmektedir. İmar hakkındaki artışının arazi değerindeki artışla sonuçlanması reaksiyonunun arkasındaki itici güç, artan imar hakkının olanak verdiği inşaat alanına sahip muhtemel projenin hayata geçirileceği yönündeki beklentidir. Bu aşamada

potansiyel değeri söz konusu beklenti yaratmaktadır. Beklenti zincirinin bu ilk halkasında, beklentiye yaratan yasa koyucu iken, beklenti içine giren öncelikle sermaye yatırımını gerçekleştiren geliştiriciler ile hak sahipleri olmaktadır.

Beklenti zincirinin ikinci halkasını sermaye yatırımının başlaması ile gayrimenkul projesinin tamamlanacağına dair artan inanç ve beklenti oluşturmaktadır. Bu aşamada, beklentiye körükleyen sermaye yatırımının fiilen başlaması, değer artışının altında yatan itici güç ise gerçek değere dönüşen potansiyel değer, araziye yatırılan sermaye sonucunda inşa edilen yapı ile birlikte daha yüksek bir değere ulaşacağı beklentisidir. Böylece; sermaye yatırımı vücut bulmadan evvel değer meydana gelmekte, gayrimenkul projesinin değeri kendisi henüz var olmadan önce varolmaktadır. Ayrıca projeden gayrimenkul satın alan yatırımcıların rant elde etme beklentisinden kaynaklı değer artışı sermaye yatırımı süresince devam etmekte, yatırımın tamamlanmasına kalan sürenin azalması talebi ve dolaylı olarak değeri arttırmaktadır.

Beklenti zincirinin üçüncü halkasını ise; piyasa koşullarının tayin ettiği beklenti teşkil etmektedir. Gayrimenkul piyasasında taşınmaz değerinin artmaya devam edeceği yönündeki hakim beklentinin doğurduğu talep neticesinde kentsel arazi değeri artışı devamlılığını korumaktadır. Sürecin istisnasız tüm aktörlerinin sahip olduğu, değer artacağı yönündeki gönülden inanç ve beklenti, talebi canlı tutarak meydana gelen kümülatif arazi rantını arttırmaktadır. Farklı aşamalarda olsa da her yatırımcının bir rant elde etme beklentisi taşıyor olması, arazi değerindeki artışın sürekliliğine imkan vermektedir. Fikirtepe’de görüldüğü üzere, spekülasyonların yoğunlaştığı bölgelerde yaratılan beklenti çok büyük bir rant yanılsaması yaratmaktadır.

Özetle; ilk aşamada yasa koyucu ikinci aşamada ise yasa koyucunun kurguladığı senaryo çerçevesinde geliştirici tarafından beklenti yaratılmakta, böylece artan talep sonucu arazi rantı meydana gelmektedir. Bu aşamaya geldikten sonra ise piyasada değer artışı otonom olarak devam etmektedir. Çünkü piyasa koşulları talebi sürekli canlı tutmakta, talep ve beklenti arasındaki karşılıklı sebep sonuç ilişkisi sürekliliğini korumaktadır. Yaratılan yanılgı geçerliliğini koruduğu sürece; meydana gelen kümülatif arazi rantı sürekli bir artış sergilemektedir.

5.3 Beklenti Zincirinin Üretken Kamusal Alanlar ile Kırılması

Kentsel arazi değerinde artışa sebep olan faktörlerin ardındaki esas unsurların tespitinden hareketle beklenti zinciri olarak isimlendirilen aşamalı bir süreç tanımlanmış olup, taşınmaz değerinin, rant elde etme beklentisinin doğurduğu talep sonucunda artış gösterdiği fikri açıklanmıştır. Beklenti yaratan ve beklenti içine giren aktörler beklenti zincirinin farklı aşamalarında değişiklik gösterse de, beklentiden etkilenen her zaman arazi değeri olmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde meydana gelen kentsel arazi rantı içinden kamuya aktarılan payın arttırılması amacıyla beklenti zincirinin kırılmasına dayanan bir model ortaya atılması hedeflenmiştir. Tanımlanmış olan üretken kamusal yaşam alanları, zincirin halkalarını oluşturan süreçlere ilk halkadan itibaren etkin şekilde müdahale edilmesine imkan sunacaktır. Sunulan model kapsamında sadece meydana gelen rant içinde kamu payının arttırılması ve rantın hakça paylaşımı sağlanmış olmayacak aynı zamanda nitelikli kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilebilecektir.

Beklenti zincirinin ilk halkasında; imar hakkı artışı öngörülerek Farklılık Rantı I yaratılması yerine üretken kamusal alan yatırımları kanalıyla Farklılık Rantı II üretilmesi, rantın kaynağının tekrar formulize edilmesine olanak sağlayacaktır. Beklenti zincirinin ilk halkasında, rant yaratılacak ancak rantın kaynağını imar hakkı artışı teşkil etmeyecektir.

İmar hakkı yani Farklılık Rantı I büyükse, imar hakkı miktarı araziye yatırılacak sermaye miktarını belirlediği için Farklılık Rantı II'nin de büyük olacağı çalışmanın 4. Bölümü'nde açıklanmıştır. Bu sebeple, üretken kamusal yaşam alanı yatırımları sadece beklenti zincirinin birinci halkasına değil ikinci halkasına da müdahale edilmesini sağlayacaktır. Daha makul miktarda Farklılık Rantı I, daha makul miktarda Farklılık Rantı II meydana gelmesi sağlanacak ve oluşan arazi rantının kontrol altına alınması kolaylık kazanacaktır. Böylece taşınmaz yatırımcılarının beklentisi de mevcut şartlar çerçevesinde şekillenmiş olacaktır. Bu müdahale sadece “rantın kaynağı ve boyutu” üzerinde değil, modelin diğer bileşenleri olan; dönüşümün niteliği, dönüşüm sürecinin

aktörleri ve rantın bölüşümü üzerinde de etkin olacaktır. Üstelik kentsel arazi rantı, üretken kamusal alanlar aracılığıyla üretken bir nitelik kazanacak, emeğe dönüşecektir.

Yasa koyucunun model kapsamında sadece kamusal alan yatırımı yapan değil aynı zamanda rantı dağıtan, uzlaştırıcı ve yönlendirici rollerini de otomatik olarak üstlediği görülmektedir. Bu yönüyle model kentsel arazi rantı kollamayı da engellemiş olacaktır. Yasa koyucunun rantın bölüşüm sürecinde yer alması ve manipülatörlerin süreç dışına itilmesi; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinde görülen kaos ve toplumsal çatışma ortamı için elverişli koşulları hazırlayan belirsizlik ve çözümsüzlüğün önüne geçecektir.

Rantı yaratma, kamu yatırımı yapma ve rantı dağıtma rollerini üstlenen yasa koyucunun kentsel dönüşüm sürecinde aktif olarak yer aldığı ve kentsel dönüşüm sürecini yönlendirdiği öbür taraftan özel sektör yatırımları ile desteklenen bu model, resmi olmayan bir kamu-özel ortaklığı kurulmasını öngörmektedir.

Beklenti zincirinin üçüncü halkasına müdahale edilmesi tüm gayrimenkul piyasasına müdahale edilmesini gerektirmektedir. Zincirin ilk iki halkasına yapılan müdahale, üçüncü halkada daha makul beklenti oluşmasını sağlayacaktır. Öte yandan değerler piyasada oluşan yanılsama sonucunda spekülasyon artış göstermesini engelleyecek devlet müdahaleleri, kümülatif rantı kontrol altına alacaktır. Beklenti zincirinin üçüncü halkasına yönelik vergilendirme ve kentsel dönüşüm alanlarında yapılan tapu devirlerinde beyan edilen değerlerin güvenilirliğinin takibi gibi geniş kapsamlı müdahale yöntemleri geliştirilmeli, yasal düzenlemelere gidilerek riskli alan ilanından itibaren gerçekleşen tüm taşınmaz satışları takip altına alınmalıdır.

Beklentinin meydana gelmesini engellemek mümkün olmayacaktır ancak öngörülen model beklenti zincirinin halkalarında meydana gelen beklentiye ve beklentinin sebep olacağı rantı kontrol altına almaya olanak sağlayacaktır. Model kapsamında rant kaynağı olarak önerilen üretken kamusal yaşam alanları; sadece beklenti zincirinin kırılmasını sağlamayacak, tüm dönüşüm sürecini kurgulayacaktır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışmanın sonuçları sırasıyla; rantın oluşum mekanizmasına ve paylaşım sürecine ilişkin sonuçlar, kentsel dönüşümün sosyal etkilerine ilişkin sonuçlar, aktörlerin rant ile ilişki biçimlerine ilişkin sonuçlar ve beklenti zincirine ilişkin sonuçlar olarak sınıflandırılmıştır. Bu çerçevede hipotez ve alt hipotezlere ilişkin bulgular sunulmuş olup doğrulukları test edilmiştir. Önceki araştırma sonuçlarının değerlendirilmesi ve saha çalışması için seçilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında yapılan mekansal planlama çalışmaları, proje geliştirme süreci ve bu süreçte görev alan katılımcıların (veya paydaşların) görüş ve değerlendirmeleri birlikte dikkate alınarak dönüşüm projeleri uygulama sürecinde arazi değerlerindeki değişimin boyutu ve temel nedenleri tespit edilmiştir. Dönüşüm projesi uygulama sürecinde arazinin değer kazanmasına neden olan iki önemli faktörün olduğu tespit edilmiştir. İncelenen proje alanında arazi değerindeki ilk sıçrama, 2011 yılında onaylanan imar planlarının sunduğu 4 katlık imar hakkı artışına paralel gerçekleşmiş ve arazi değerinde yaklaşık 4 katlık bir artış ile sonuçlanmıştır. Bu tarihte imar hakkı artışının sunduğu rant farkı bölgede bir potansiyel değer meydana getirmiştir. Arazi değerindeki ikinci sıçramayı ise inşaat ruhsatı alan projelerin fiilen inşai sürece başlaması ve böylece sermaye yatırım sürecinin başlaması yaratmıştır. Sermaye yatırımı öncesinde, arazinin sermaye yatırımı için uygun hale getirildiği her aşamada değer artışı görülmüş olması; arazi değerinin artış karakteristiğine yönelik diğer bir tespit olmuştur. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanında; sermaye yatırımının önündeki engellerin kaldırılmasıyla sermaye yatırımına kalan süreyi kısaltılan her bir hamle arazi değerinde artışa sebep olmuştur.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında oluşan rantın bileşenlerini; imar hakkı artışı kaynaklı rant ve sermaye yatırımı kaynaklı rant oluşturmaktadır. Seçilen proje alanında meydana gelen toplam arazi rantının; % 69'u imar planlarıyla yaratılan imar hakkı artışından ve % 31'i araziye yapılan sermaye yatırımından kaynaklanmıştır. Seçilen proje alanında hayata geçirilen yapıli taşınmazın 2016 yılındaki nihai değerinin içinde ise; imar hakkı artışının katkısı % 54, sermaye yatırımının toplam katkısı % 41 olarak tespit edilmiştir. Sermaye yatırımının payının % 17'sini sermaye yatırımının somutlaşmış biçimi olan yapı meydana getirmekte, % 24'ünü sermaye yatırımından kaynaklı arazi

değer artışının katkısı oluşturmaktadır. Kentsel alanda yapıli taşınmazın değeriinin sadece % 5'ini diğeri bir unsur olarak kadimden gelen değeri oluşturmaktadır.

İmar hakkındaki artış; gayrimenkulun değeriinde, ilki arazi değeri üzerindeki dolaysız etkisi ikincisi ise toplam inşaat alanı iinde gizlenen dolayli etkisi olmak üzere iki ayrı etki yaratmaktadır. 2010 yılı arazi değeri ile 2011 yılındaki potansiyel değeri arasındaki çok büyük miktarda farkı, imar hakkının yarattığı söz konusu çift etki yaratmaktadır. Özetle rant farkı miktarı, imar hakkının yarattığı çift etki tarafından belirlenmektedir.

Gayrimenkulün piyasa değeri ile maliyet unsurları gözönünde bulundurularak elde edilen değeri arasındaki farkın belirleyicisi de imar hakkı oranı olmaktadır. Gayrimenkulün piyasa verilerinden hareketle tespit edilen değeriinin, yapı yaklaşık maliyetlerden yola çıkılarak ulaşılan değeriin 2,23 katı olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün inşaat alanı birim satış değeriinde meydana gelen değeri artışı ile arsa değeri ayrıştırılarak yapılan analizler; yapıli taşınmazın piyasada oluşun değeri ile maliyet yönteminden hareketle tespit edilen değeri arasındaki farkın, imar hakkı tarafından belirlendiğini ortaya konulmuştur. Bu aynı zamanda; imar hakkı yükseldikçe çift etki ile büyüyeceği için, maliyet unsurlarından yola çıkılarak ulaşılan değeri ile gerçek satış değeri arasındaki farkın artacağı anlamına gelmektedir. Bu açıklamalar; imar hakkı, arazi değeri, rant ve yapıli taşınmaz değeri arasındaki ilişkiye de açıklık getirmektedir.

Sermaye yatırımının somutlaşmış biçimi olan yapı; üzerinde inşa edildiği arazide rant yaratmak ve imar hakkı ile yaratılmış olan rantı realize etmek suretiyle yapıli taşınmazın toplam değeriini arttırmıştır. Belirtilen çevrim sonucunda yapıli taşınmazın piyasa değeri oluşmuştur. Sermaye yatırımını temsil eden yapı, yapıli taşınmazın nihai değeriine ulaşılmasında katalizör görevi görmekte, ancak yapıli taşınmazın gerçek satış verilerinden yola çıkılarak tespit edilen değeri ile maliyet unsurlarından hareketle elde edilen değeri arasındaki farkın yegane belirleyicisi imar hakkı olarak ortaya çıkmaktadır. İncelenen proje alanında 2016 yılında yatırımın tamamlandığı noktada, arsa değeri toplam yapıli taşınmaz değeri iinde % 83' lük paya ulaşmıştır. Yapının, proje alanında yatırımın tamamlandığı noktada nihai taşınmaz değeri iindeki payı ise sadece % 17

olmuştur. Bu durum rantın hedefinde doğrudan ve sadece arazinin olduğunun göstergesi olarak ele alınmaktadır.

İmar hakkı artışının sebep olduğu çift etkinin meydana getirdiği potansiyel değer, 2011 yılında bir rant farkı yaratmıştır. İmar hakkı artışının 2011 yılında yaratmış olduğu potansiyel değer bir daha hiç kaybolmamış olup, bu değer yarattığı rant farkının 2016 yılına güncellenmiş karşılığı, imar hakkı artışı kaynaklı rantın toplam rant içindeki payını oluşturmaktadır. 2014 yılında potansiyel değer gerçek bir değere dönüşmüş olmasına rağmen rant açığa çıkmamış, arazi değeri içinde gizli kalmıştır. Sermaye yatırımı süresince; bir yandan sermaye yatırımdan kaynaklanan rant meydana gelmiş diğer yandan da sermaye yatırımı tarafından potansiyel değer içindeki rant farkı realize edilmiştir. 2016 yılında sermaye yatırımının tamamlanmasıyla birlikte rant tamamen açığa çıkmıştır. Bu aşamaya kadar ortaya konulmuş olan sonuçlar, çalışmanın “Kırsal araziler için ortaya atılan Farklılık Rantı Kuramı kentsel arazilere uygulanabilir ve kentsel farklılık rantı kaynaklarına göre bileşenlerine ayrılabilir” olarak belirlenmiş olan 1. Alt Hipotez’inin doğruluğunu test etme imkanı vermektedir.

Kırsal arazi varlığı için geliştirilmiş olan Farklılık Rantı Kuramı’na göre; arazinin konum ve verimlilik özellikleri arazide Farklılık Rantı I, araziye sermaye yatırılması ise Farklılık Rantı II meydana getirmektedir. Kentsel arazi piyasasında yapılaşma hakları ve kullanım türü geliştirici tarafından bir verimlilik ifadesidir. Bu açıdan bakıldığında; kentsel arazinin konumu değiştirilemez, ancak imar hakkını arttıran ya da kullanım türünü değiştiren her türlü müdahalenin yaratacağı arazi değer artışı Farklılık Rantı I yaratacaktır. Benzer şekilde kentsel arazide gerçekleştirilen sermaye yatırımı Farklılık Rantı II meydana gelmesi ile sonuçlanacaktır. Kırsal araziler için meydana gelen ürün araziden elde edilen verim iken, kentsel arazilerde ürün toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Aynı zamanda kırsal arazilerde Farklılık Rantı I değiştirilemez olmasına karşın, kentsel arazilerde yapılaşma hakkı değiştirilerek Farklılık Rantı I yaratılabilir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında 2011 tarihli planların öngördüğü imar hakkı artışından kaynaklı olarak meydana gelen rant farkı kentsel arazide meydana gelen Farklılık Rantı I’e örnek teşkil etmektedir. Sermaye yatırımının başladığı noktada

meydana gelen arazi değeri artışından kaynaklanan rant ile sermaye yatırımı süresince meydana gelen rant, kentsel arazide meydana gelen Farklılık Rantı II'yi oluşturmaktadır. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı II sermaye yatırımı yapılarak ürün miktarını arttırmak suretiyle meydana gelmektedir. Kentsel arazilerde Farklılık Rantı II ise; ürün miktarı değiştirilmeden, sermaye yatırımı somutlaştırarak ürünü inşa etmek suretiyle meydana getirilmektedir. Farklılık Rantı Kuramı çerçevesinde değerlendirildiğinde; arazi değerinde meydana gelen toplam rantın bileşenlerini, % 69'luk katkısı ile Farklılık Rantı I ve % 31'lik katkısı ile Farklılık Rantı II oluşturmaktadır. Yapılı taşınmaz değeri içinde; Farklılık Rantı I % 54, Farklılık Rantı II ise % 24 paya sahip olmaktadır.

Farklılık Rantı I'i meydana getiren imar hakkı, toplam inşaat alanı miktarının belirleyicisi olduğu için; araziye yatırılacak sermaye miktarı ve dolayısıyla da Farklılık Rantı II üzerinde söz sahibi olmaktadır. Farklılık Rantı I miktarının büyük olması, Farklılık Rantı II miktarının da büyük olması anlamı taşımaktadır. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II birbirinden bağımsız olarak meydana gelmektedir, ancak kentsel arazilerde Farklılık Rantı I büyükse, Farklılık Rantı II de büyük olacaktır.

İmar hakkı miktarının; yapının maliyetinden doğan değeri ile piyasa değeri arasındaki farkın boyutunu belirliyor olmasının sebebi, aslında Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II miktarı üzerindeki belirleyici etkisidir. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı II'nin oluşması Farklılık Rantı I'i etkilememekte ancak kentsel arazilerde Farklılık Rantı II'nin yaratılması, Farklılık Rantı I'i gerçekleştirmektedir. Çünkü, potansiyel değeri meydana getirmiş olan rant farkı sermaye yatırımı süresince realize edilmektedir. Farklılık Rantı II tarafından gerçekleştirilene kadar Farklılık Rantı I inşaa edilmemiş inşaat alanı miktarının değeridir. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II somut üründen elde edilir, ancak kentsel arazide meydana gelen Farklılık Rantı I soyut bir ürünün karşılığı olmaktadır. Ancak aynı miktarda sermaye yatırımı içeren aynı yapı, aynı yapılaşma hakkına sahip başka konumdaki bir araziye yatırıldığında oluşan farklılık rantı aynı olmayacaktır. Konum faktörü, imar hakkı olmaksızın tek başına rant yaratamıyor olmasına rağmen, imar hakkının Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II'nin boyutları üzerindeki etkisini defalarca kat arttırabilmektedir. Konum, imar hakkının rantın boyutu üzerinde yaptığı etkinin boyutunu değiştirebilmektedir. Kırsal arazilerde konum Farklılık

Rantı I meydana getirmekte, ancak kentsel arazilerde imar hakkının Farklılık Rantı I ve Farklılık Rantı II'nin miktarı üzerindeki etkisinde keleşek etkisi yaratmaktadır.

Kentsel arazinin merkezi konumu sürekli olarak azalan bir ivmeyle Farklılık Rantı II meydana getirmeye devam edecek, yapı yaşılanacak olmasına rağmen merkezde değeri artışı devam edecektir. Bölgede, çevresinde ve en nihayetinde kent çeperinde yapılan bir sermaye yatırımının yarattığı Farklılık Rantı II dahi; merkezi konumdaki gayrimenküle değeri artışı olarak yansıyacaktır. Kentin uzak yerleşimlerindeki bir sermaye yatırımı, merkezde arazi değeri artışına sebebiyet verecektir. Kırsal arazilerde Farklılık Rantı II bir defaya mahsus meydana gelmekte ve artmaya devam etmemektedir, kentsel arazilerde ise Farklılık Rantı II azalan bir ivmeyle sürekli olarak artacaktır.

Çalışma; kırsal araziler için geliştirilmiş olan Farklılık Rantı Kuramının kentsel arazilere uygulanabilir olduğunu ve kentsel farklılık rantının kaynaklarına göre bileşenlerine ayrılabilğini ortaya koymuştur. Ancak farklılık rantının kentsel arazilerde oluşum süreci, kırsal arazilerde oluşumundan farklılık göstermektedir.

Farklı etkenlere bağılı olarak oluşan gayrimenkul rantının paydaşlarını; geliştirici, hak sahipleri, Fikirtepe'deki projelerden taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcılar ile arsa payı alıp satan aktörlerin yanı sıra manipölatörlerin oluşturduğu tespit edilmiştir. Hak sahiplerinin sürecin başında ellerine bulundurdıkları yapı stoğu gözardı edildiğinde, toplam gayrimenkul rantı içinde % 62'lik en büyük payın hak sahiplerinin, % 19'luk payın geliştiricinin, % 6'lık payın yatırımcıların, % 13'lük payın ise taşınmaz alıp satan aktörlerin olduğu tespit edilmiştir. Dönüşüm sürecinin başında örnek proje alanında yer alan yapıların ekonomik değeri dikkate alındığında ise; hak sahiplerinin payı %56'ya düşerken, geliştiricinin payı % 20, Fikirtepe'den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcıların payı % 6 ve diğeri aktörlerin payı % 18 olmaktadır. Süreçten pay alan diğeri aktörlerin sürecin başındaki yapı stoğu dikkate alınca yükselen payı; hak sahiplerinin arsa payı satışlarıyla bu aktörlere rant aktardığını işaret etmektedir. Enformal faaliyet gösteren manipölatörlerin ranttan aldıkları payın tespit edilmesi mümkün olmamaktadır.

Potansiyel değer, hayata geçirilmesi muhtemel bir projenin değeri, esasında imar hakkı artışını bünyesinde barındıran projenin hayata geçirileceği yönünde bir beklentinin ifadesidir. Araziye sermaye yatırılmasından kaynaklanan rantın % 96'sı, sermaye yatırımının başladığı noktada ancak henüz daha araziye sermaye yatırılmadan meydana gelmiştir. Gayrimenkulün değerinin, kendisi henüz ortaya çıkmadan önce var olmuş olması; 2014 yılı arazi değerinin sermaye yatırımının sonuca ulaşacağı ve projenin hayata geçirileceği beklentisinden kaynaklandığını göstermiştir. Beklentiyi arazi değerine dönüştüren faktör ise 2011 ve 2014 yılındaki arazi değerinin tespit edilmesini sağlayan emsal değeridir. Bu beklentiler zinciri gayrimenkul piyasasında oluşan beklenti ile devam etmiştir. Beklenti, dönüşüm süreci boyunca arazi değeri artışının temel fakat gizli sebebi olmuştur. Söz konusu beklentilerin sebep olduğu arazi değer artışı rant yanılsamasını yaratmış ve büyümüştür. Bu sebeple paydaşların kentsel dönüşüm sürecinde oluşan ranttan aldıkları paylar, gayrimenkulü ellerinde bulundurdıkları sürece aslında bir yanılsamadan aldıkları paylarını göstermektedir. Bu aşamada; “Kentsel rant, gerçek bir karşılığa dönüşene kadar gayrimenkulü elinde bulunduranlar için beklentilerin yarattığı bir yanılsamadır” şeklinde belirlenmiş olan çalışmanın 2. Alt Hipotez'inin doğruluğu sınanmıştır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanında gerek kamu gücü kullanılarak, gerekse gayrimenkul piyasasının kendi dinamikleri sonucunda çok büyük oranda fazladan rant meydana getirilmiştir. Söz konusu fazladan rant çalışma kapsamında rant yanılsaması olarak adlandırılmıştır. İmar hakkı açısından çevresiyle bütünlük arzeden bir planın hayata geçirilmesi alternatifi yerine, mevcut planların onaylanması; meydana gelen arazi rantının 4,41 kat fazla olmasıyla sonuçlanmıştır. Mevcut imar planının tanıdığı yapılaşma şartları makul kar oranının 3,14 katı geliştirici karı elde edilmesine olanak tanımaktadır. Fikirtepe örneğinde meydana gelen söz konusu kar çok az sayıda geliştiricinin oluşturduğu aktörlerin hanesine aktarılmıştır. Rant yanılsamasını; hayata geçirilmesi muhtemel projenin değeri olan ve mevcut planların elvermiş olduğu yüksek yoğunluklu yapılaşma hakkının yarattığı potansiyel değeri yaratmış, gayrimenkul piyasasının yarattığı rant beklentisi ise büyümüştür. Bu beklentiyle aynı arsa parçalarının birden çok kez alınıp satılması, rant yanılsamasını daha da güçlendirmiştir. Oysa bir gayrimenkulün tamamı ya da bir arsa payı satılmadığı sürece değerinden kaynaklı rant, gayrimenkulü

elinde bulunduran için yanılsama olmayı sürdürecektir. Üstelik bu süre zarfında yapılacak yeni bir yasal düzenleme ile gayrimenkulün yapılaşma hakları ve değerinin yani arazi rantının değiştirilmesi de mümkün olmaktadır.

İncelenen proje alanında 2014 yılında potansiyel değer sermaye yatırımının başlamasıyla gerçek değere dönüşmüştür. Bu aşamada gayrimenkulün değeri gerçek, ancak gayrimenkul rantı herkes için bir yanılsamadır. 2016 yılında Farklılık Rantı I'ın tamamen açığa çıkmasıyla gayrimenkul piyasa değerine ulaşmıştır. Bu aşamada rant gerçekleşmiş ve açığa çıkmış olmasına rağmen hak sahibi, geliştirici ve yatırımcı ranttan payına düşeni henüz alamamıştır. Başka bir ifadeyle rant ortada fakat sahipsizdir. Bu sebeple yapıyı taşınmazın satışları yapılana kadar, arazi rantı geliştirici için bir yanılsama olarak kalmıştır. Hak sahibinin ve Fikirtepe'den gayrimenkul satın alan yatırımcının elde ettiği rant da, gayrimenkulü elinde bulundurduğu sürece bir yanılsama olacaktır. Kentsel rant, gerçek bir karşılığa dönüşene kadar gayrimenkulü elinde bulunduranlar için beklentilerin yarattığı bir yanılsamadır.

İlk kaynağı imar hakkı artışı olan beklentiler zinciri ile ilk halkada yasa koyucu ve ikinci halkada geliştirici tarafından yaratılan beklenti arazi rantını yaratmakta, talep ve beklenti arasındaki ilişki sebebiyle piyasada değer artışı otonom olarak devam etmektedir. Çalışma kapsamında rant yanılsamasını yaratan ve sürekliliğini sağlayan bu süreç “beklenti zinciri” olarak tanımlanmıştır.

Çalışmanın kentsel dönüşümün sosyal etkilerine yönelik ilk tespiti, bölgenin değişim sürecinin belirsizliğine ilişkin olmuştur. Dönüşüm alanında uzlaşma sürecinin uzaması ve çözümsüzlük, bölgeyi toz ve çamurdan ibaret dev bir şantiyeye dönüştürmüştür. Fikirtepe'de kalmaya devam edenler bu dev şantiyede yaşamaya mahkum bırakılmıştır. Yıkılmayı bekleyen boş evler kimliği belirsiz kişilerce kullanılmaya başlamıştır. Değişim sürecinin belirsizliği sebebiyle; uzlaşma sağlanamayan yapı adalarındaki hak sahiplerinde çaresizlik duygusunun hakim olduğu görülmüştür. Saha çalışması Fikirtepelilerin birbirlerine güvenmeyi bıraktıkları bir toplumsal çatışma ortamının varlığını ortaya koyması bakımından önemli görülmektedir. Güvensizlik, çaresizlik ve belirsizlikten beslenen toplumsal gerilim; eski Fikirtepe'den yeni Fikirtepe'ye dönüşüm sürecini tam

anlamıyla bir kaosa çevirmiştir. Söz konusu kaos ortamı; birçok hak sahibi için, önce geliştirici tarafından kendisine ve düşüncelerine verilen değere ilişkin inancını, ardından yasa koyucunun kendisine ve düşüncelerine verdiği değere ilişkin inancını ve en nihayetinde ise kendisinin ve düşüncelerinin diğer Fikirtepeliler tarafından değerli olduğu yönündeki inancını kaybettiği aşamalı bir yalnızlaşmaya neden olmuştur. Kentsel dönüşüm projesinin başından bu yana, Fikirtepeliler için aşamalı ve etki alanı giderek genişleyen bir güven kaybı süreci yaşanmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinin çözümsüzlüğü ve hak sahipleri için belirsizliği, bölgenin sosyal yapısına güvensizlik ve çatışma olarak yansımıştır.

İncelenen kentsel dönüşüm projesi uygulama alanındaki hak sahipleri için memnuniyet ve mağduriyetin ters orantılı olduğu anlaşılmıştır. Hak sahiplerinin memnuniyetlerinin altında yatan sebebin ise süreçten elde edilen rant olduğu öğrenilmiştir. Çözümsüzlük ve belirsizlik sebebiyle uzayan süreç ve ekonomik tatminsizlik sebebiyle mağdur olan hak sahiplerinin memnun olmadıklarını belirttikleri tespit edilmiştir. Söz konusu memnuniyet ve mağduriyet denkleminin değişkeni ise geliştirici olmaktadır. Çoğu zaman rastlantısal bir şekilde KKİS imzaladığı geliştirici şirket; hak sahibinin kentsel dönüşüm sürecindeki kaderini çizmektedir.

Fikirtepe'ye özgü ve Fikirtepeliler tarafından “çantacılar” olarak isimlendirilen manipülatörlerin Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecindeki faaliyetleri çalışmanın önemli ve alana özgü bulguları arasında yer almaktadır. Enformal faaliyet türleri farklılık gösteren manipülatörlerin ortak özellikleri; ekonomik çıkar elde etmeleri, hak sahiplerini KKİS imzalamaya ikna etmeye çalışmaları, kentsel dönüşüm sürecini uzatmaları olmuştur. Geçiş sürecinin belirsizliklerini fırsat bilerek meydana gelen ranttan pay alabilmek için kentsel dönüşüm sürecine dahil olan söz konusu enformal yapıların varlığı Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Sürecini çözümsüzlüğe sürüklemiştir. Proje alanında görülen manipülatörlerin büyük kısmını, bir gayrimenkul projesini geliştirebilecek nitelikleri taşımayan paravan şirketler oluşturmaktadır. Amaçları yapı adalarındaki hak sahipleri ile kat karşılığı sözleşme imzalayıp sözleşmelerden doğan hakları satarak kazanç elde etmek olan bu paravan şirketler, hak sahiplerini ikna etmek için çeşitli yollara başvurmuş; imtiyazlı sözleşme oranları teklif etmiş, nakit para vermiş, yapı adası

temsilcileriyle ve bazı Fikirtepeliler ile gizli anlaşmalar yapmıştır. Manipölatörlerin etkinlikleri Fikirtepe’de birçok yapı adasında uzlaşma sürecini tamamen kilitlemiş, bazı geliştiricileri iflasa sürüklemiştir. Fikirtepe’de uzlaşma süreci tamamlanamadığı için inşai faaliyete başlayamayan geliştiriciler de manipölasyon yapmakla suçlanmaktadır. Kimi zamansa bu şirketler Fikirtepelilerle gizli anlaşmalar yapmış, birçok Fikirtepelilerle ekonomik çıkar elde etmek için manipölatörler ya da geliştiriciler hesabına çalışarak haksahiplerini sözleşme imzalamaya ikna etme çabasına girmiştir. Kentsel arazi rantına sürecin belirsizliğinin eklenmesi, söz konusu enformal yapının ortaya çıkması için elverişli koşulları yaratmıştır. Manipölatörler için elverişli koşulları sunan belirsizliğin arkasında, yasa koyucunun meydana gelen büyük miktarda rantın paylaşım sürecine dahil olmayarak paydaşları başbaşa bırakması bulunmaktadır. İncelenen dönüşüm projesi uygulama sürecini kaosa sürükleyen manipölatif faaliyetleri mümkün kılan temel faktörün; büyük oranda kentsel arazi rantının meydana gelmiş olması olduğu anlaşılmaktadır.

Fikirtepelilerin kentsel dönüşüm sürecinden beklentileri değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm sürecini arazi değeri artışı ve ekonomik kazanç olarak algıladıkları anlaşılmıştır. Hak sahiplerinin süreçten öncelikli beklentileri kentsel arazi rantı elde etmek olmuştur. Fikirtepeliler; bölgeden ayrılmak zorunda olmayı mağduriyet olarak nitelendirmemekte ancak ekonomik getiri sağlamadan Fikirtepe’den ayrılmayı mağduriyet olarak algılamaktadır. Hak sahiplerinin kendi paylarına düşen rantı arttırmak için sürecin başından beri vermiş oldukları mücadele manipölatörlerin amaçlarına ulaşmalarını oldukça kolaylaştırmıştır.

Kentsel dönüşüm sürecinin sosyal etkilerine ilişkin çalışmanın ortaya koymuş olduğu diğer sonuç ise; bölgede yaşanan sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik değişim yani mülkiyetlerin el değiştirme süreci olmuştur. Fikirtepenin eski ve yeni sahiplerinin, bu el değişime sürecindeki tutumları ise son derece dikkat çekicidir. Yeni Fikirtepeliler zaten daha yatırım aşamasındayken, dönüşüm sürecinin ardından eski Fikirtepeliler ile beraber yaşamayacaklarını bilmektedirler. Yatırım yapmak için Fikirtepe’yi seçenler; soylulaştırma sürecini görmezden gelmekte veya bu ayrıştırma sürecindeki avantajlı konumunu kendine hak görmektedir. Eski Fikirtepelilerin soylulaştırma sürecine bakışı

ise daha dikkat çekicidir. Hak sahipleri kentsel dönüşüm sürecini bir rant elde etme süreci olarak görmekte, dönüşüm alanını terk edip kentin başka bir noktasına yerleşmek zorunda olmayı kendilerine yapılmış bir haksızlık olarak algılamamaktadır. Eski Fikirtepe'nin soylulaştırmaya karşı duran bir tutumu olmayıp, süreç içindeki tek mücadelesi elde edeceği ekonomik kazancı arttırmak yönünde olmuştur. Saha çalışmasının sonuçları; eski ve yeni Fikirtepeliler arasında sosyo-ekonomik açıdan çok net ve büyük bir farklılık olduğunu ortaya koyması bakımından da oldukça önemli görülmektedir. Kentsel dönüşüm sürecini arazi değeri artışı olarak algılayan hak sahipleri; yıllardan beri oturdukları mahallede sadece başka yaşam biçimine sahip olduğu için ya da ekonomik durumu daha iyi olduğu için neden bundan sonra başkalarının oturacağını sorgulamamakta, süreçten maddi açıdan en büyük kazancı nasıl sağlayacaklarını düşünmektedirler. Yanlış kentsel politikalar kadar söz konusu politikaların hedefindeki toplulukların tepkisizliği de olumsuz uygulamalara olanak tanıyan faktörler arasında yer almaktadır.

Hak sahiplerinin Fikirtepe'nin yeni sahipleriyle aralarında “kültür farkı” olduğunu sıkça dile getirdikleri görülmüştür. İstanbul'a kitlesel göçlerin ilk başladığı yıllarda kentin denetimden ve merkezden uzak mahallelerine yerleşen, dışlanan ve kentsel yaşam biçimini benimse(ye)meyen göçmenlerin; yıllar sonra artık merkezi konuma kavuşan mahallelerinden ikinci kez uzaklaştırılıyor olmalarını kabul edilebilir karşılamaları; göçmenin kentli ile arasındaki “kültür farkı” olarak nitelendirdiği yaşam biçimi farklılığını aşamadığını ve hatta zaman içinde bu farklılığı kanıksadığını düşündürmektedir. Eski gecekondulu, merkezi konumunu yine kendisiyle arasında “kültür farkı” olduğunu dile getirdiği bir başkasına teslim etmekte, ancak bu kez bunu kendisi için tatmin edici bir ekonomik getiri karşılığında yapmaktadır.

Fikirtepe'deki taşınmazını satarak bölgeden ayrılmış olan hak sahiplerinin çoğu kent merkezinden uzaklaşmış ve bir kısmı da kentin çeperlerine yönelmiştir. Halen Fikirtepe'den ayrılmayan hak sahipleri de merkezde kalma kaygısı taşımamakta olup, aksine tatmin edici bir ekonomik getiri karşılığında merkezden ayrılmayı beklemektedir. Hak sahipleri için oldukça merkezi bir konumda bulunan Fikirtepe'nin kullanım değeri anlamını yitirdiği ve bölgenin artık bir değişim değeri anlamı taşıdığı anlaşılmaktadır.

Kısacası, hak sahipleri merkezdeki konumlarını satmaktadır. Fikirtepe’den gayrimenkul almayı seçen yatırımcılar için de bölge, kullanım değeriyle değil değişim değeriyle önem taşımaktadır. Fikirtepe, ancak bölgede hayata geçirilecek olan projelerde ikamet edecek olan kişiler için kullanım değeriyle anlam kazanacaktır.

Alan çalışmasının soylulaştırmaya ilişkin çıktıları değerlendirildiğinde; Fikirtepelilerin Ataşehir, Maltepe, Ümraniye, Sancaktepe, Pendik, Kartal, Sultanbeyli ve Gebze İlçelerine yerleştikleri görülmüştür. Ancak ilçelerin idari sınırları gözardı edildiğinde; Fikirtepe’den hareket eden hak sahiplerinin % 43,77’sinin Fındıklı ve Kayışdağı Mahalleleri çevresinde ve % 26,80’inin ise Esatpaşa Mahallesi ve çevresinde kümelenmiş olduğu anlaşılmaktadır. Fikirtepe’den ayrıldığı öğrenilen hak sahiplerinin % 27,32’si Maltepe İlçesi’ne bağlı Fındıklı Mahallesi’ne yerleşmiştir. Hareket noktaları ilçeler bazında değerlendirildiğinde ise, Ataşehir İlçesi öne çıkmıştır. Saha çalışması öncesinde Fikirtepe’den ayrılan hak sahiplerinin % 72,5’i; 1973 yılı öncesinde yapılaşmış yerleşim alanlarını teğet geçerek devam eden D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu’nun çizdiği ve birincil merkez sınırını oluşturduğu varsayılan kuşağın dışına, % 14,45’i TEM’in bir kısmını teşkil eden Anadolu Otoyolu’nun belirlediği sınırın dışına yönelmiştir.

Aktörlerin rant ile ilişki biçimlerine ilişkin çalışma sonuçları, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanının çok büyük bir rant savaşına sahne olduğunu ortaya koymuştur. Saha çalışmasının çıktıları, bütün paydaşlar en yüksek oranda rantı elde edebilmek için mücadele ettiklerini göstermektedir. Yasa koyucu, Fikirtepe’de bilinçli ve sistemli bir şekilde rant yaratmış ancak rantın bölüşüm sürecine dahil olmayarak hak sahipleri ile geliştiriciyi başbaşa bırakmıştır. Meydana gelen rantın birincil paydaşları olan geliştirici ve hak sahibi; kendi paylarından bir kısım rantı gayrimenkul satışları kanalıyla yatırımcı ve diğer aktörlere aktarmışlardır. Arsa payı satışı yapan hak sahipleri kendi paylarını arsa payı alanlar ve komisyoncular ile paylaşmıştır. Hak sahibinin rant ile ilişkisine bakıldığında; rant elde ettiği ve aynı zamanda rant sattığı görülmektedir. Geliştirici ise; kendi payına düşen rantın bir kısmını bağımsız bölüm satışları ile bölgeden gayrimenkul satın almayı seçen yatırımcıya transfer etmiştir. Geliştiricinin rant ile ilişkisi daha karmaşık olup, geliştirici rant elde etmiş, yasa koyucu tarafından yaratılmış olan rantı realize etmiş, sermaye yatırımı ile rant yaratmış ve rant satmıştır. Dönüşüm süreci

boyunca bütün yasal değişikliklerin geliştirici lehine sonuçlanmış olması, geliştiricinin aynı zamanda rant kolladığını düşündürmektedir. Fikirtepe’den gayrimenkul edinmeyi tercih eden yatırımcılar ise rant satın almıştır. İncelenen dönüşüm projesi uygulama sürecine özgü aktörler olan Manipulatörler ise kentsel arazi rantı kollamışlardır. Bu rant paylaşım savaşında yer alan tüm aktörlerin meydana gelen rantın büyüklüğünden memnun oldukları görülmüştür. Buna ilave olarak sermaye ile yasa koyucu arasında her iki tarafın da bir diğerinden fayda sağladığı mutualist bir ilişki bulunmaktadır. Bu aşamada çalışmanın; “kentsel dönüşüm alanlarında ayrıcalıklı imar hakları tanınması toplumsal çatışma ve mülkiyetin el değiştirmesi ile sonuçlanır” şeklinde belirlenmiş olan 3. Alt Hipotezi test edilmiş olmaktadır.

Fikirtepelili hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecini kentsel arazi değerindeki artış ve Fikirtepedeki gayrimenkulünü satarak bölgeden ayrılmayı ise ekonomik çıkar elde etme fısırtı olarak görmeleri, kentsel arazi rantının yüksek olması sebebiyle mülkiyetlerin el değiştirmesinin kaçınılmaz olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm projesi uygulama sürecini kilitleyen sürecin arkasındaki temel unsurun da kentsel arazi rantı olduğu anlaşılmıştır. Kentsel arazi rantının bu denli yüksek oluşu ekonomik çıkar elde etmek isteyen manipulatörlerin sürece dahil olarak dönüşümü çözümsüzlüğe sürüklediği, bütün paydaşların rant beklentisinin manifülatif faaliyetleri elverişli kıldığı ortadadır. Sürecin aktörleri tarafından kentsel arazi rantı elde etmek için verilen bu mücadele, toplumsal çatışma ile sonuçlanmıştır.

Uygulamaya konulan yapılaşma senaryosunun zorunlu kıldığı yaşam biçimi ve projelerin yüksek ikamet maliyetleri, hak sahiplerine kentsel dönüşüm alanını terketmek dışında bir seçenek zaten bırakmamıştır. Kentsel dönüşüm sürecinin Fikirtepe’de yarattığı kentsel arazi rantı soylulaştırmayı kaçınılmaz kılmıştır. Mevcut imar planlarının öngördüğü yapılaşma ve kentsel yaşam formu, bilinçli ve sistemli yürütülen bir mülkiyet değişim sürecine işaret etmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantı içinde kamu payının arttırılması için çalışma kapsamında beklenti zinciri olarak tanımlanan sıralı zincirleme

reaksiyonun “retken kamusal yaşam alanları” ile kırılmasına dayanan bir model önerilmiştir. Modelin bilşenlerini; rantın kaynağı, rantın boyutu, dönüşümün niteliği, sürecin aktörleri ve rantın paylaşımı oluşturmaktadır. İmar hakkı artışı dışında bir rant kaynağı nerilmesine dayanan modelde, rantın kaynağını üretken yaşam alanları teşkil etmektedir. Kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için rant yaratılarak sermaye yatırımının dönüşüme ihtiyaı olan bölgelere çekilmesi ve yaratılan rantın açığa çıkması gerekmektedir. Bu amaçla rant kaynağı tekrar kurgulanarak; Farklılık Rantı I’i yaratan imar hakkı artışları yerine Farklılık Rantı II’yi yaratacak başka farklılıkların hayata geçirilmesi önerilmiştir. Farklılık rantı kaynağı olarak ise; yasa koyucu tarafından hayata geçirilecek “retken kamusal yaşam alanları” kavramı önerilmiştir.

retken kamusal yaşam alanları; çok yönlü donatılar, teknoloji yapıları ve labaratuvarlar, üretime yönelik atölyeler ve açık alanlar ile uzun süre vakit geçirme imkanı ve arzusu sunan mekanları bünyesinde barındıran büyük kamu yatırımlarını tanımlamaktadır. Bu tür kamu yatırımları; kentsel, kırsal, sanatsal, geleneksel, bilimsel, teknolojik ve sportif tüm üretim süreçlerini takip etme ve deneyimleme fırsatı vererek üretime dayanan bir kentsel yaşam biçimi sunacaktır. Kamu eliyle yaratılan rant tekrar kamunun kullanımına sunulurken, sermaye yatırımı için farklılık rantı sunan bir çekim merkezi yaratılacaktır.

Yasa koyucunun kamusal alan yaratan yatırımcı rolü; oluşacak rant miktarının sürecin başında belirlemesini ve rantın boyutunun süreç boyunca kontrol altında tutulmasına imkan verecektir. retken kamusal yaşam alanlarının sunduğu üretken kentsel yaşam formu, çok boyutlu bir kentsel dönüşümün hayata geçirilmesini beraberinde getirecek, daha nitelikli kentsel dönüşüm süreçlerini mümkün kılacaktır. Önerilen model sürecin aktörlerini de yeniden tanımlayacaktır. Yasa koyucunun rant paylaşım sürecine aktif şekilde dahil olarak rantı yaratan rolünün yanı sıra rantı dağıtan rolünü de üstlenmesi, maniplatrlerin süreç içinde kendine yer bulmasını engelleyecektir. retken kamusal yaşam alanları bir yandan rantın bölüşümünün kontrol altında tutulmasına olanak verirken diğer yandan kentsel arazi rantından tüm kentin fayda sağlamasını mümkün kılacaktır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sürecinde varlığı tespit edilen rant yanılısaması, maniplatrler ve spekulatrler, toplumsal çatışma, belirsizlik ve kaos,

mağduriyetler, mekansal ayrışma, soylulaştırma, yoğunluk artışı unsurlarının yanı sıra kenti tehdit eden dikey gelişme ve trafik yükünün önüne geçilmesini sağlayacaktır. Diğer yandan model kapsamında; üretime dayalı bir kentsel yaşam formu hayata geçirilecek, ranttan tüm kent faydalanacak, ekonomik, sosyal ve kültürel yönleri olan çok boyutlu bir dönüşüm sağlanacak, rant kontrolü sağlanacaktır. Ayrıca sunulan üretken kamusal yaşam alanları; emeksiz kazanç anlamı taşıyan rantı, emek ve üretime dönüştürecektir.

Çalışmanın diğer bir önerisi, beklenti zincirinin üçüncü halkasına dair müdahaleler geliştirilmesi olmuştur. Kentsel dönüşüm alanlarında, kentsel arazi rantına yönelik vergilendirme uygulamaları ve yasal düzenlemelerle gayrimenkul satışlarının takip altına alınması spekülasyonun önüne geçecektir. Rantın spekülatif artışının denetlenmesi yönünde geniş kapsamlı müdahale yöntemlerine başvurulması, meydana gelen rant miktarının kontrolünü sağlayacaktır. Kentsel arazi rantı kollamanın önüne geçilmesinde, tapu devirlerinde beyan edilen gayrimenkul satış değerlerinin güvenilirliğinin takibini sağlayacak önlemler alınması önem taşımaktadır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde hak sahiplerinin memnuniyetleri ve mağduriyetleri arasındaki ters yönlü ilişkinin belirleyicisi olan geliştirilene ilişkin düzenlemelere gidilmesi, çalışmanın önerilerinden bir diğeridir. Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerine dahil olacak geliştiricilerin hukuki ve ekonomik yeterliliklerini değerlendirmeye yönelik standartlar belirlenmesi ve kentsel dönüşüm süreci boyunca denetlenmelerini mümkün kılacak yasal düzenlemelerin yapılması; mağduriyetlerin önüne geçecek, yapı adalarında kolaylıkla uzlaşmaya varılmasını sağlayacak, enformal yapıların faaliyetlerini kısıtlayacak ve hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinden memnuniyeti arttıracaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde yaratılan gayrimenkul rantının vergilendirilmesine ilişkin olarak hayata geçirilen son yasal düzenlemelerin de gelecekte “üretken kamusal yaşam alanları” yaratılmasında önemli bir araç olarak kullanılması mümkün olabilecektir. Diğer yandan imar hakkı artışı öngören imar planı değişiklikleri sonucunda hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerinde; gayrimenkul satın alan yatırımcılardan, emlak vergisi ile beraber ve emlak vergisine ek bir pay ile kamusal alan tesisine katkı payı alınması

mümkün olabilecek diğer bir vergilendirme uygulamasıdır. Bu alanlarda geliştirici karı tutarının ise, imar hakkı artışından kaynaklı oluşan potansiyel değer baz alınarak vergilendirilmesi en makul yöntem olacaktır. Çalışma bulguları, geliştiriciye kentsel dönüşüm rantı yansıtılabilmesi amacıyla vergilendirilecek tutarın tespiti için; imar hakkı artışı neticesinde oluşan potansiyel değer, uygun fiyat endeskleri kullanılarak yapı taşınmazın inşai faaliyetinin tamamlandığı yıla güncellenmesi ve elde edilen bu değerden, KKİS gereğince geliştiricinin payına düşen meblağın esas alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu süreçte mühendislik, mimarlık, planlama, finans, ekonomi, değerlendirme, hukuk ve yönetim gibi birçok bilim dalının ilke ve yöntemlerini kullanan, disiplinlerarası yaklaşımla konuları inceleyen ve hızla gelişene yeni bir meslek dalı olan gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının rol alması önem taşımaktadır. Özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediyeler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kurumsal inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım fonları, bankalar ve diğer finansal kurumsal kurumların gayrimenkul edinimi, proje geliştirme ve değerlendirme, proje finansmanı, proje ve yapım yönetimi gibi birimlerinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesine önem ve öncelik verilmelidir. Merkezi ve yerel yönetim birimlerinde insan kaynakları, teknoloji ve mevzuat altyapısının güçlendirilmesi yoluyla gayrimenkul pazarının düzenlenmesi ve gayrimenkul rantı içinde kamuya aktarılması gereken payın tespiti ve bu yolla kamuya kaynak oluşturulmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Abacıoğlu, M. ve Abacıoğlu, A. 2012. Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seçkin Yayıncılık, 624, Ankara.
- Adıgüzel, Ş. 2013. Yeni Liberal Politikaların Bir Uzantısı Olarak Sosyal Belediyecilik, İçinde: Kent Üzerine Özgür Yazılar, Ergun, C., Güneş M. ve Dericioğlu A. (eds), Bağlam Yayıncılık, 308-321, İstanbul.
- Akgün, G. ve Karademir, H. 2007. Kentsel Dönüşümde Yeni Sermaye Hareketleri ve İlişki Biçimleri, İstanbul Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 13-15 Eylül, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Bildiriler Kitabı, 170-181, İstanbul.
- Akkar, M. Z. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36(2), 29-38.
- Aksoy, A. 1996. Küreselleşme ve İstanbul'da İstihdam, Friedrich Ebert Vakfı , 60, İstanbul.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 8(39):736-769.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2019. Türkiye'de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep.
- Alonso, W. 1964. Location and Land Use, Cambridge, 204, Massachusetts.
- Altınörs Çırak, A. ve Yörür, N. 2006. İzmir Onur Mahallesi Örneğinde Farklı Söylemler ve Taraflar Açısından Kentsel Dönüşümün İki Yüzü, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36(3), 79-88.
- Anonim. 2005. Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, İBB, İstanbul
- Anonim. 2010. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 3. Köprü Projesi Değerlendirme Raporu, SPO yayını, 61, İstanbul
- Anonim. 2011. Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İBB, İstanbul
- Anonim. 2013. Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 ölçeli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara
- Anonim. 2014a. Web Sitesi: <https://sozluk.gov.tr/?kelime=>, Erişim Tarihi: 11.02.2014

- Anonim. 2014b. Web Sitesi: <https://sozluk.gov.tr/?kelime=>, Erişim Tarihi: 11.02.2014
- Anonim. 2014c. Web Sitesi: <http://kadikoy.meb.gov.tr/www/kadikoyumuzun-tarihcesi/icerik/37>, Erişim Tarihi: 12.03.2014
- Anonim. 2014d. Web Sitesi: <http://www.kadikoy.gov.tr/kadikoy-ilce-tarihce>, Erişim Tarihi: 12.03.2014
- Anonymous. 2010. RICS Practice Standards, Valuation of Land for Affordable Housing, Web Sitesi: file:///C:/Users/fgozde/Downloads/RICS_Valuation_of_land_for_affordable_housing.pdf Erişim Tarihi: 03.03.2016
- Anonymous. 2012. RICS Professional Guidance, Financial Viability In Planning, Web Sitesi: <http://www.rics.org/Documents/Financial%20viability%20in%20planning.pdf>, Erişim Tarihi: 03.03.2016
- Anonymous. 2016. HKIS Guidance Notes on Valuation of Development land, The Hong Kong Institute of Surveyors, Hong Kong.
- Anonymous. 2019. RICS Guidance Note, RICS Professional Standards and Guidance, Global Valuation of Development Property, First Edition, London.
- Akyürek, M., Urtz, C. 2012. Wie könnte eine “Widmungsabgabe” aussehen?, Österreichische Steuerzeitung (ÖStZ), 4, 71-83.
- Arıcioğlu, E. 2011. İktisat Teorisinde Unutulmuş Bir Kavram: Mekan, Ekonomik Yaklaşım, 22(81), 17-44.
- Arslan, R. 1997. Arazi Kullanış Ekonomisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi Matbaası, 138, İstanbul.
- Arslanoğlu, İ. 2016. Bilimsel Yöntem ve Araştırma Teknikleri, Gazi Kitabevi, 222, Ankara.
- Aslan, Ş. 2006. Yıkılmayı Bekleyen Gecekondular: Eyüp İlçesi Güzeltepe Mahallesi Bir Konut Bölgesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36(2), 121-127.
- Aslan, Ş. 2013. Güncelden Geçmiş Türkiye’de Gecekondu Meselesi Üzerine Yeniden Düşünmek, İçinde: Kent Üzerine Özgür Yazılar, Ergun, C., Güneş M. ve Dericioğlu A. (eds), Bağlam Yayıncılık, 85-106, İstanbul.
- Bal, E. 2011. Türkiye’de 2000 sonrası neoliberal politikalar çerçevesinde imar mevzuatındaki değişimler ve yeni kentleşme pratikleri: İstanbul Örneği, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 370, İzmir.
- Bal, E. ve Göksu E. 2010. Türkiye’de Neoliberal Mekansal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama, Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, 256-284, İstanbul.

- Barber, W.J. 2007. İktisadi Düşünce Tarihi, Metropol Yayınları, 272, İstanbul.
- Baycan, T. 2010. Creative Cities: Context and Perspectives, In: Sustainable City and Creativity Creating Creative Urban Initiatives, Girard, L.F., Baycan, T. and Nijkamp, P. (eds), Istanbul Technical University, 15-55, İstanbul.
- Bayraktar, E. 2007. Bir İnsanlık Hakkı Konut, TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, Boyut Yayıncılık, 168, İstanbul.
- Bayram, A.M. 2009. Kentleşme ve Konut Sorunumuz Üzerine Bir İnceleme, Web Sitesi: (www.yayed.org/uploads/yuklemeler/inceleme-39.doc) Erişim Tarihi:11.10.2015
- Bayram, F. 2001. Sürdürülebilir Kentsel Gelişme: Araçlar, Yaklaşımlar ve Türkiye, Cevat Geray'a Armağan, Mülkiyeliler Birliği Yayınları, 25, 251-264.
- Blanco, A.G., Moreno, N., Vetter, D.M, Vetter, M.F. 2016. The Potential of Land Value Capture for Financing Urban Projects: Methodological Considerations and Case Studies, Inter-American Development Bank, 99, Rio de Janeiro.
- Blaug, M., 1985. Spatial Economics and the Classical Theory of Location, In: Economic Theory in Retrospect, Cambridge University Press, 614-631, Amsterdam.
- Bocutoğlu, E. 2012. İktisadi Düşünceler Tarihi, Murathan Yayınevi, 408, Trabzon.
- Bocutoğlu, E. 2012. Karşılaştırmalı Makro İktisat, Murathan Yayınevi, 390, Trabzon.
- Bocutoğlu, E. 2012. İktisat Teorisinde Emeğin Öyküsü: Değerin Kaynağı Olan Emekten Marjinal Faydanın Türevi Olan Emeğe Yolculuk, Emek ve Toplum Dergisi, 1(1), 128-150.
- Boratav, K. 1980. Tarımsal Yapılar ve Kapitalizm. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 239, Ankara.
- Boratav, K. Turel, O. and Yeldan, E., 1996. Dilemmas of Structural Adjustment and Environmental Policies Under Instability: Post-1980 Turkey. World Development, 24(2), 373-393.
- Castells, M. 1997. Kent, Sınıf ve İktidar, Bilim ve Sanat Yayınları, 280, Ankara.
- Castells, M. 1993. European Cities, the Informational Society, and the Global Economy, New Left Review, 84(4), 247-257.
- Christaller, W. 1966. Central Places in Southern Germany, Englewood Cliffs, N.J, Prentice- Hall, 230.
- Çakır, M., Pürsünlerli Çakar, E., Saraçoğlu, F. 2015. Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar. Web Sitesi: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/287148> Erişim Tarihi: 16.02.2020

- Dicken, P. 1998. Global Shift: Transforming the World Economy, Chapman Publishing, 496, London
- Dinçer, İ. 2010. Türkiye’de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama. Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, 21(2), 341-364.
- Dinçer, İ. 2003. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapımı ve Uygulamasındaki Sorunlar, 11. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamaları Semineri, 24 Nisan 2003, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Dinler, Z. 2014. Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi, 499, Bursa.
- Dinler, Z. 2014. Mikro İktisat, Ekin Kitabevi, 629, Bursa.
- Dinler, E. ve Çalışkan Z. 2019. Mülkiyetin Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir Deneme, Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi, 77, 421-452.
- Divitçioğlu, S. 1982. Üretim, Değer ve Bölüşüm, 212, İstanbul.
- Doğan, A. E. 2001. Türkiye Kentlerinde Yirmi Yılın Bilançosu. Praksis, 2001(2), 97-123.
- Doğan, A.E. 2002. Birikimin Hamalları Kriz, Neoliberalizm ve Kent, Donkişot Yayınları, 301, İstanbul.
- Doğan, A.E. 2005. Dünya Kenti-Mega Kondu Arasında İstanbul. Mimarist, 5(16), 24-28.
- Douglass, M. 1999. Mega-Urban Regions and World City Formation: Globalisation, the Economic Crisis and Urban Policy Issues in Pacific Asia. Urban Studies, 37(12), 315-335.
- Ercan, F. 1996. Kriz ve Yeniden Yapılanma Sürecinde Dünya Kentleri ve Uluslararası Kentler: İstanbul. Toplum ve Bilim, (71), 61-95.
- Erden Y.D. 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 243, İstanbul.
- Erder, S. 1997. Kentsel Gerilim. Uğur Mumcu Vakfı Yayınları, 200, Ankara.
- Ergun, C. 2009. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın.
- Ergun, C. 2011. Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 216, Isparta.
- Ergun, C. Güneş, M., Dericioğulları Ergun, A., 2013. Kent Üzerine Özgün Yazılar, Bağlam Yayıncılık, 400, İstanbul.

- Ertürk, H. ve Sam, N. 2011. Kent Ekonomisi. Ekin Basın Yayın Dağıtım,323, Bursa.
- Evans, G. 2009. Creative Cities, Creative Places and Urban Policy. Urban Studies, 46(5-6), 1003-1040.
- Genç F.N. 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 15(1), 115-130.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A. 2007. Türkiye’de Planlama Yol Ayrımında: Sahte Bir Şafak Mı Yoksa Yeni Bir Dönemin Vizyonu Mu?, İçinde: Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak. Ruşen Keleş’e Armağan Dizisi İmge Kitabevi, 443-480, İstanbul.
- Gottdiener, M. 1985. The Social Production of Space, University of Texas, 320,USA.
- Gottdiener, M.,2001. Mekan Kuramı Üzerine Tartışma: Kentsel Praksise Doğru. Praksis (2), 248-269.
- Göksu, E. 1995. Tarihsel Bir Kanıt Olarak Mekanın Yorumlanması ve Yeni Dünya Arayışında Kentsel Koruma, 3. Koruma, Yenileme ve Uygulamalar Kollokyumu,13-14 Nisan, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.
- Gökşin, Z.A. 2009. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum-Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Görgülü, Z. 2002. Gecekonuda Değişen Nitelikler, Kent Gündemi, Gecekondu ve Kaçak Yapılaşma. Şehir Plancıları Odası Yayınları, 1(1), 19-22.
- Gül, H., Sallan Gül, S. Ergun, C., 2013. Neoliberal Küreselleşme ve Küresel Kent, İçinde: Kent Üzerine Özgür Yazılar, Bağlam Yayınları, 40-70, İstanbul
- Güler, B.A. 1992. Yerel Yönetimler, Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım. TODAİE Yayını, 294, Ankara.
- Gündoğan, Ö. 2006. Kentsel Dönüşüm Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası Mı?. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36, 121-127.
- Güneş, İ. 2019. Şehirlere Küresel Şehir Endekslerinden Bir Bakış, Stratejik Kamu Yönetimi Dergisi, 5(10), 111-130.
- Hall, P. 1997. The First Megacities Lecture: Mega Cities, World Cities and Global Cities, Rotterdam. (http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132201/Hall_Article.pdf) Erişim Tarihi:08.08.2015
- Hague, C. 2010. Küresel Krizde Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama, Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, 98-104, İstanbul.

- Harvey, D. 1999. Postmodernliğin Durumu. Metis Yayınları, 407, İstanbul.
- Harvey, D. 2003. Sosyal Adalet ve Şehir. Metis Yayınları, 296, İstanbul.
- Harvey, D. 2008. Umut Mekanları. Metis Yayınları, 368, İstanbul
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. 2001. Nöbetleşe Yoksulluk; Gecokundulaşma ve Kent Yoksulları, Sultanbeyli Örneği. İletişim Yayınları, 368, İstanbul.
- İçduyu, A. ve Sirkeci, İ. 1999. İstanbul'da Göç ve İl İçi Nüfus Hareketleri (1985-1990), 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 249-260.
- İslam, T. ve Enlil, Z. 2006. Evaluating the Impact of Gentrification on Renter Local Residents: The Dynamics of Displacement In Galata, Istanbul 42nd ISoCARP Congress, 14-18 September, Turkey
- İslam, T. ve Enlil, Z. 2010. 5366 Sayılı Kanun Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediyenin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama. Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, 317-334, İstanbul.
- Jevons, W.S., 1871, The Theory of Political Economy, MacMillan and Co., 342, London. Web Sitesi Erişim: <https://socialsciences.mcmaster.ca/econ/ugcm/3ll3/jevons/TheoryPoliticalEconomy.pdf>
- Karasar, N. 2011. Bilimsel Araştırma Yöntemi. Nobel Akademik Yayıncılık, 368, Ankara.
- Kazgan, G. 2012. İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi., Remzi Kitabevi, 448, İstanbul.
- Karpat, K. 1976. The Gecekondu: Rural Migration and Urbanization. Cambridge University Press, 300, Cambridge.
- Kaya, F., 2011. Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi, Vergi Dünyası, (361), 85-92
- Keleş, R. 1972. 100 Soruda Türkiyede Şehirleşme; Konut ve Gecekondu. Gerçek Yayınevi, 223, İstanbul.
- Keleş, R. 1998. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi, 224, Ankara.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C. ve Mengi, A. 1999. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması. Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Ankara, 13-95.
- Keleş, R. 2003. Urban Regeneration in İstanbul, Draft paper to be presented to Priority Action Programme, Regional Activity Center, Split.
- Keleş, R. 2012. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi. 703, Ankara.

- Keskin Ural E., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2019. Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep.
- Keyder, Ç. 1992. İstanbul’u Nasıl Satmalı?. İstanbul Dergisi, (3), 81-85.
- Keyder, Ç. 2000. İstanbul Küresel ile Yerel Arasında. Metis Yayınları, 235, İstanbul.
- Keyder, Ç. 2004. Ulusal Kalkınmacılığın İflası. Metis Yayınları, 171, İstanbul.
- Kılıçaslan, İ. 2010. Kent Ekonomisi. Ninova Yayıncılık, 240, İstanbul.
- Kılıçaslan, H., Yavan, S. 2017. Rant Vergisi: Avusturya ve İsviçre Örnekleri ve Türkiye’ye İlişkin Bir Değerlendirme , AKÜ İİBF Dergisi, 18(1), 47-60
- Kıray, M. 1998. Kentleşme Yazıları. Bağlam Yayıncılık, 192, İstanbul.
- Kıray, M. 1999. Toplumsal Yapı Toplumsal Değişme. Bağlam Yayıncılık, 375, İstanbul.
- Kiper, H.P. 2006. Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Tarihsel-Kültürel Değerlerinin Korunması; Türkiye Bodrum Örneği. Sosyal Araştırmalar Vakfı Yayınları, 312, İstanbul.
- Kocabaş, A. 2003. Sustainable Community Buildings in London And Issues For Istanbul, 14 th International Urban Design and Implementation Symposium on Urban Regeneration and Urban Design, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mayıs, Book of Abstracts, 133-140.
- Kocabaş, A. 2005. Londra’da Kentsel Yenileşme / Dönüşüm Uygulaması: Toplum Gelişme Kurumlarının Rolü, Mimarist, 5(18), 39-46.
- Kocabaş, A. 2006. Kentsel Dönüşüm/Yenileş(tir)me: İngiltere Deneyimi ve Türkiye’den Beklentiler. Literatür Yayınları, 189, İstanbul.
- Koç, A. 2015. İstanbul’da Yaşanan Mekansal Dönüşümler Bağlamında Soylulaştırmanın Yeniden Konumlandırılması. Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 5(1), 89-104.
- Kruger, A.O. 1974. The Political Economy of the Rent-Seeking Society. The American Economic Review, 64(3), 291-303.
- Kurtuluş, H. 2003. Mekanlarda Billurlaşan Kimlikler, Doğu Batı, 3, 79-99.
- Kurtuluş, H. 2005. Kente bir Sosyo-mekansal Ölçek Olarak Bakmak ve Kentsel Dönüşüm, Evrensel Kültür, 164, 60-64
- Kurtuluş, H. 2006. Kentsel Dönüşüm Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak.TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi Dergisi, 36(2),7-12.

- Kurtulus, H. 2008. Türkiye’de Siyasi Otorite, Sınıflar ve Kentleşme Arasındaki İlişkiye Kentsel Arazi Bağlantıları Çerçevesinden Bir Bakış, Mimar.İst, Mimarlar Odası Yayını, Güz, 7(25), 70-76.
- Laçiner, Ö. 1996. Kentlerin Dönüşümü. Birikim Dergisi, 34(5), 36-41.
- Lefebvre, H. 1991. The production of Space. Wiley-Blackwell, 464, Oxford.
- Ley, D. 1996. The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford University Press, 383, Oxford.
- Lipton, S.G. 1977. Evidence of Central City Revival. Journal of the American Institute of Planners, 43(2), 136-147.
- Lösch, A. 1954. The Economics Of Location. Yale University Press, 558, New Haven.
- Lynch, K. 1972. What Time Is This Place?. The MIT Press, 288, Massachusetts.
- Marshall, A. 1966. Principles of Economics, Macmillan, 627, London. Web Sitesi: <https://eet.pixel-online.org/files/etranslation/original/Marshall,%20Principles%20of%20Economics.pdf>, Erişim Tarihi: 11.02.2014
- Marx, K. 2012. Kapital Cilt: 2, Selik, M. (çev), Yordam Yayınları, 512, İstanbul.
- Mc Cann, P. and Sheppard, S. 2003. The Rise, Fall and Rise Again of Industrial Location Theory, Regional Studies, 37(6-7), 649-663.
- Müftüoğlu, T. 1982. Sanayi İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi ve Ölçek Sorunu. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Yayınları, 530, Ankara.
- Nadaroğlu, H. 2001. Mahalli İdareler: Teorisi Ekonomisi Uygulaması, 7.Basım, Beta Basım Yayım, İstanbul.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H. ve Önal, İ. 2008. Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları, 2. Uluslararası Demiryolu Sempozyumu, TCDD Yayını, 15-17 Ekim, Ankara.
- Okuy, İ. 2008. İktisadi Mekanın Doğası ve Türevi. YTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 3(1), 112-116.
- Ökmen, M. ve Yurtseven, H. 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. Maliye Dergisi, 158, 58-74
- Öktem, B. 2006. Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP’nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Projeleri. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36(2), 53-63.
- Özbay, F. 1999. Türkiye’de İç Göçün Değişen Yapısı, İçinde: 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 277-294.

- Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S. 2005. Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya Yönelik Bir Değerlendirme, Ege Mimarlık, Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayınları, (53), 22-29.
- Özdemir, D. 2010. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama, Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul, 1-31.
- Özdemir, D. 2010. Kültür ve Turizm Eksenli Dönüşümde Süreç Yönetimi ve Katılım, İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama, Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul, 174-191.
- Özdemir, O. 2019. Emek Payının Hesaplanması: Farklı Yaklaşımlar, Farklı Paradigmalar. Uluslararası Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 5(4), 41-57.
- Özdemir Sönmez, N. 2003. İslah İmar Planı Uygulamaları İle Oluşturulan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 65-74, İstanbul.
- Özdemir Sönmez, N. 2006. Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36(2), 121-127.
- Özden, P.P. 2002. Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özden, P.P. 2006. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 35, 215-233.
- Özden, P.P. 2008. Kentsel Yenileme. İmge Kitabevi, 422, Ankara.
- Özden, P.P. 2010. Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Mevzuatına Eleştirel Bir Bakış. İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama. Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul, 194-224.
- Öztürk, N. 2010. Klasik ve Neoklasik İktisatta Gelir Bölüşümü, Çalışma ve Toplum. Cumhuriyet Üniversitesi İİBF, Erzurum.
- Peker, M. 1999. 1990’lar Türkiye’sinde Kadın ve Göç, İçinde: 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 305-322.
- Pustu, Y. 2006. Küreselleşme Sürecinde Kent: Antik Steden Dünya Kentine. Sayıştay Dergisi, 60, 129-151
- Ricardo, D. 1997. Ekonomi Politikin ve Vergilendirmenin İlkeleri. Belge Yayınları, 368, İstanbul.

- Sallan Gül, S. ve Kahraman, F. 2013. Kent İçin Sosyal Adaleti Savunmak ya da David Harvey Üzerinden Kentsel Adaleti Okumak, İçinde: Kent Üzerine Özgür Yazılar, Ergun, C., Güneş M. ve Dericioğlu A. (eds), Bağlam Yayıncılık, 257-277, İstanbul.
- Sam, N. 2010. Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı. Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi, 29(2), 133-151.
- Savran, S. 1997. Ricardo'nun Körlüğü ve Dehası, İçinde: Ekonomi Politğin ve Vergilendirmenin İlkeleri, Ricardo D., Belge Yayınları, İstanbul, 7-21.
- Selik, M. 1982. Marksist Değer Teorisi. 100. Yılında Atatürk'e Armağan Armağan Dizisi, AÜSBF Yayınları, 158, Ankara.
- Smith, A. 1997. Ulusların Zenginliği. Alan Yayıncılık, 356, İstanbul.
- Smith, N. 1979. Toward a Theory Of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital. Not People Journal of American Planners Association, 45(4), 538-548.
- Smith, N. 1996. The New Urban Frontier: Gentrification And The Revanchist City. Routledge, 262, London and New York.
- Smith, N. 2002. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Urban Strategy. Antipode, 34 (3), 427-450.
- Smith, N. 2006. Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma (Çev. Urkun-Bowe, İ. ve Gündoğdu, İ.), TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, (36)2, 13-27.
- Smith, N., (2013). Gentrification, The Frontier and The Restructuring of Urban Space, In: Gentrification of the City, N. Smith ve P. Williams (Eds), 15-34, Routledge.
- Soytemel, E. ve Şen, B. 2014. Networked Gentrification: Place Making Strategies and Social Networks of Middle Class Gentrifiers in Istanbul, In: Whose City Is That? Culture, Design, Spectacle and Capital in Istanbul, D. Özhan Koçak and O.K. Koçak (eds), Cambridge Scholar Publishing, 67-92.
- Soytemel, E. 2011, Gentrification and Belonging in Istanbul, PhD Dissertation, The University of Manchester, 245, Manchester.
- Soyak, M. 2007. Rant ve Rant Arama'nın Ekonomi Politği: Eleştirel Bir Yaklaşım. Bilim ve Ütopya Dergisi, 160, 87-112.
- Stewart, J.D. 1974. Local Government: Perceptions an Approaches to Urban Deprivation, In: Report on a Study Commissioned by the Home Office, Urban Deprivation Unit, Birmingham.
- Stewart, J.Q. 1947. Emiracal Mathematical Rules Concerning The Distribution an Equilibrium Of Population, The Geographical Review, American Geographical Society, 37(3), 461-485.

- Şahin, Ç. 2011. Kentsel Dönüşüm, Küresel Kentler ve İnşaat Sektörünün Parlayan Yıldızı. Toprak İşveren Dergisi, 92, 10-18.
- Şahingür, A. ve Müderrisoğlu, B. 2005. AB'nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği: İstanbul Özelinde Türkiye, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Ortak Yayını, 507-519 Ankara.
- Şen, B. 2005. Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayırışma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayırışma, Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar, Bağlam Yayıncılık, 127-160, İstanbul.
- Şen, B. 2011. Kentsel Mekanda Üçlü İttifak. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Dergisi, 44, 1-21.
- Şengül, T. 2000. Sosyal Adalet, Kent Mekanı ve Küreselleşme, 3. Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme-Mekan-Planlama, 8-9-10 Kasım 1999, Yıldız Teknik Üniversitesi, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, 69-84, İstanbul.
- Şengül, T. 2001. Kentsel Çelişki ve Siyaset. Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar, Demokrasi Kitaplığı, 224, İstanbul.
- Şengül, T. 2002. Devlet ve Kent Mekanı. İktisat Dergisi, 404, 45-57.
- Şengül, T. 2008. Kapitalist Kentleşme Dinamikleri, Küreselleşme ve Türkiye Kentleri, Adana Kent Sorunları Sempozyumu, TMMOB Yayınları, 24-30.
- Şenyapılı, T. 1978. Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, 205, Ankara.
- Şenyapılı, T. 2004. Baraka'dan Gecekondu'ya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü: 1923-1960, İletişim Yayınları, 372, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. 2017. Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 30 Ankara.

- Tanrıvermiş, H., 2019. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi, Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, 2 TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep.
- Tekeli, İ. 1990. Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine, Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 16-18 Kasım 1988, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Basımevi, Ankara.
- Tekeli İ. 1991. Kent Planlaması Konusmaları. TMMOB Yayını, 189, Ankara.
- Tekeli, İ. 1992. Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, ŞBPO Yayını, Ocak-Aralık, 48-57.
- Tekeli, İ. 1998. Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, İçinde: 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 1-24.
- Tekeli, İ. 1999. Önsöz. Katılımcı Demokrasi, Kamusal Alan ve Yerel Yönetim. Sarıbay A.Y., Kahraman H.B ve Keyman E.F (eds), Demokrasi Kitaplığı, 62, Ankara.
- Tekeli, İ. 1999. Modernite Aşılırken Siyaset. İmge Kitabevi Yayınları, 254, Ankara.
- Tekeli, İ. 2001. Modernite Aşılırken Kent Planlaması. İmge Kitabevi, 280, Ankara.
- Tekeli, İ. 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2-7, İstanbul.
- Tekeli, İ. 2010. Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 253, İstanbul.
- Tollison, R.D. 1982. Rent Seeking: A Survey. Kyklos International Review For Social Science, 35(4), 575-602.
- Tuncer, S. 1966. Şerefiye (Değerlenme Resmi) Üzerinde Bir Deneme, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi, 2(1), 15-34.
- Tunçer, M., Rakıcı, C. 2014. Rant Vergisi Üzerine-I, Yaklaşım Dergisi, 258, 231-238.
- Turan, M. 2009. Türkiye’de Kentsel Rant, Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete. Tan Kitabevi, 313, Ankara.
- Turok, I. 2005. Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim, Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınmalı?, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lutfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, 25-30, İstanbul.

- Turok, I. 2010. Dönüşümün Mücadelesi: Yoksul Mahalleleri Kent Bölgesindeki Büyümenin Parçası Haline Getirebilmek. İçinde: Kentsel Dönüşümde Politika Mevzuat Uygulama. Özdemir, D. (eds), Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul, 35-50.
- Tümertekin, E. 1997. İstanbul İnsan ve Mekan. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 294, İstanbul.
- Urry, J. 1995. Örgütlü Kapitalizmin Sonu, İçinde: Yeni Zamanlar, S. Hall ve M. Jacques (eds), Ayrıntı Yayınları, 95-104, İstanbul.
- Uysal, U.E. 2006. Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36, 77-92.
- Uzun, N.C. 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 36, 49-52.
- Üstün, Z. 1996. Kentleşme Sürecinde Gecekondu Oluşumları ve Fikirtepe Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 256, İstanbul.
- Wallerstein, I. 2000. Bildiğimiz Dünyanın Sonu Yirmi Birinci Yüzyıl İçin Sosyal Bilim. Metis Yayınları, 288, İstanbul.
- Wheaton, W.C. 1977. Income and Urban Residence: An Analysis of Consumer Demand for Location. The American Economic Review, American Economic Association, 67(4), 620-631.
- Wirth, L. 2002. Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentleşme, İçinde 20.Yüzyıl Kenti. İmge Kitabevi, 77-107, Ankara.
- Yeldan, E. 2001. Küreselleşme Sürecinde Türkiye Ekonomisi: Bölüşüm, Birikim, Büyüme. İletişim Yayınları, 202, İstanbul.
- Yeldan, E. 2002. Neoliberal Küreselleşme İdeolojisinin Kalkınma Söylemi Üzerine Denemeler. Praksis, 7, 22-48.
- Yıldırım, E.A. 2006. Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 35(1), 7-24.
- Yırtıcı, H. 2005. Çağdaş Kapitalizmin Mekansal Örgütlenmesi. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 194, İstanbul.
- Zorlu Kaman A. F., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2019. Sosyal Konut Uygulamaları: Dünya Deneyimlerine Genel Bir Bakış. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep.

EKLER

EK 1- Fikirtepe Mahallesi Islah İmar Planı

EK 2- 2011 Tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulma İmar Planı

EK 3- 2013 Tarihli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı

EK 4- 2013 Tarihli Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı

EK 5- 1. Grup Katilimcılara Yöneltilen Anket Formu

EK 6- 2. Grup Katilimcılara Yöneltilen Soru Formu

EK 7- 3.Grup Katilimcılara Yöneltilen Anket Formu

EK 8- 4. Grup Katilimcılara Yöneltilen Anket Formu

