

**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
ŞEHİR PLANLAMA BİLİM DALI**

**KENTSEL TOPRAKTA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ
KENTLEŞME VE KENTSEL RANT İLİŞKİSİ: KAYSERİ
ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

**Hazırlayan
Seçil Gül MEYDAN**

**Danışman
Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR**

**Kasım 2011
KAYSERİ**

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Adı-Soyadı: Seçil Gl MEYDAN

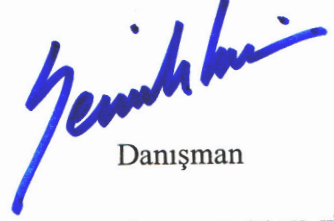
İmza: 

“Kentsel Toprakta Değer Artış Süreci Kentleşme ve Kentsel Rant İlişkisi: Kayseri Örneği” adlı Yüksek Lisans tezi, Erciyes Üniversitesi Lisans Üstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Önergesi’ne uygun olarak hazırlanmıştır.



Tezi Hazırlayan

Sevil Gül MEYDAN



Danışman

Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR



ABD Başkanı

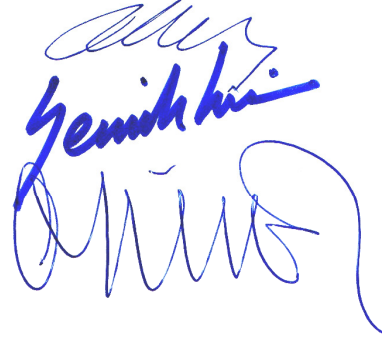
Yrd. Doç. Dr. Ozan HOVARDAOĞLU

Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR danışmanlığında **Seçil Gül MEYDAN** tarafından hazırlanan “Kentsel Toprakta Değer Artış Süreci Kentleşme ve Kentsel Rant İlişkisi: Kayseri Örneği” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında **Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

29 / 11 / 2011

JÜRİ

Başkan : Prof. Dr. Ruşen KELEŞ
Danışman : Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR
Üye : Yrd. Doç. Dr. Ceyhan YÜCEL



ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü yönetim kurulunun 27/12/2011 tarih ve 2011/45-05 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

27 / 12 / 2011



Prof. Dr. Necmettin MARAŞLI
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ/TEŞEKKÜR

Lisans ve Yüksek Lisans eğitimim boyunca değerli yayınlarıyla rehberim olan ve tez çalışmamın son şeklini almasını sağlayan Sayın Prof. Dr. Ruşen KELEŞ'e değerli katkılarından dolayı en derin şükranlarımı sunarım. Bu çalışmanın hazırlanmasında değerli yardımları, hoşgörüsü ve sabrından dolayı Tez Danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR'e ve Sayın Yrd. Doç. Dr. Ceyhan YÜCEL'e değerli eleştirileri ve katkılarından dolayı çok teşekkür ederim. Ayrıca, her zaman yanımda olan, desteklerini ve yardımlarını esirgemeyen sevgili aileme en derin duygularla teşekkür ederim.

Seçil Gül MEYDAN

Ankara, Kasım 2011

KENTSEL TOPRAKTA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ KENTLEŞME VE KENTSEL RANT İLİŞKİSİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

Seçil Gül MEYDAN

Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi, Kasım 2011

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR

ÖZET

Kentsel yaşam ve toprak rantı arasında, yaşamsal ve kentsel ihtiyaçların toprak üzerinde yer seçimine ve yer seçimi kararlarının arazi değeri artışı ve azalışlarına, dolayısıyla kentsel yaşam üzerinde sosyal ve mekansal farklılaşmalara neden olan bir ilişki bulunmaktadır. Kentleşme süreci kavramsal olarak olumlu dinamiklere sahip olarak değerlendirilse de, ekonomik, toplumsal ve yönetsel açıdan zamanında alınmayan kararlar, kentsel yaşamın kalitesi ve devamlılığı konusunda tehdit oluşturabilmektedir. Kentleşme en basit anlamıyla bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanırsa, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak için bütün kentsel faaliyetler ve hizmetler, toprak üzerinde yer seçmek zorundadır. Kentleşmeye paralel olarak barınma, çalışma, dinlenme, eğlenme ve ulaşım gibi kentsel temel ihtiyaçlarda gelişerek değişmekte ve çeşitlenmektedir, bu süreç ise kentsel toprakta değer artışına neden olmaktadır.

Sermaye birikim sürecinde önemli bir araç olan toprak, birçok aktör tarafından kontrol edilmektedir. Rant kavramında, hak edilmemiş bir kazanç yer almaktadır. Hak etmek için emek harcamak ve sermaye araçlarını kullanmış olmak gereklidir. Dolayısıyla, kentsel toprak kıtlığı toprak sahibine, hiçbir çaba harcamaksızın, kısa ve uzun vadede bir rant sağlayabilmektedir. Temel bir hak olan mülkiyetin, kentsel aktörler tarafından kötüye kullanılması, telafisi mümkün olmayan birçok kentsel sorunun yaşanmasına neden olmaktadır. Bu çalışmada, kentsel toprağı kıymetli kılan özellikler ve spekülasyon faaliyetleri, emek, sermaye, hak ve adalet bağlamında kentsel rant içinde sorgulanarak incelenmektedir. Hızlı bir kentleşme süreci yaşayan ve kentsel rantın giderek arttığı Kayseri ili, kentleşme ve kentsel rant ilişkisi, güncel plan ve gerçekleşen arazi kullanım kararları bağlamında incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Rant, Kent, Kentleşme, Kentsel Toprak Rantı, Arsa Spekülasyonu

**THE PROCESS OF INCREASE IN THE VALUE OF URBAN LAND
RELATIONSHIP BETWEEN URBANIZATION AND THE URBAN RENT:
SAMPLE OF KAYSERİ**

Seçil Gül MEYDAN

Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences

M. Sc. Thesis, November 2011

Supervisor: Assist. Prof. Dr. Semih Halil EMÜR

ABSTRACT

The relationship always exists between urban life and land rent due to location of land, the urban life and needs, landuse decisions, the change of land prices and the social and location differentiation in urban life. However, urbanization process conceptually has positive dynamic effects on urban life, the decisions about economic, social and administrative factors can have a negative effect on urbanization and its continuity. Basicly, urbanization can be defined as accumulation of population groups and in order to supply the needs of inreasing population, all urban activities and services have to take place on urban land spatially. In parallel to urbanization, basic urban needs such as houses, workplaces, recreative and entertainment places and transportation facilities, also develope and differentiate on urban land and such processes cause an increase on urban land values.

Land, as a capital accumulation tool, is an important resource and controlled by many actors. In the concept of rent, unearned accumulation is defined and labor and capital have to be used in order to attain earnings. Due to scarcity of urban land, in short and long term, land can provide rent without any effort to land owner. The property as a basic human right, has led to many unrepairable urban problems in the case of misuse by the urban actors. In this study, the features that make the land an urban value and speculative activities by the framework of the labor, capital, rights and urban rent. The city of Kayseri, that has a rapid urbanization process in a state of urban rent gradually increasing, is examined in connection with its urbanization and urban rent and by analysing the current master plans and landuse decisions realized.

Keywords: Rent, Urbanization, Urban Land, Urban Land Rent, Speculation

İÇİNDEKİLER

KENTSEL TOPRAKTA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ KENTLEŞME VE KENTSEL RANT İLİŞKİSİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

	<u>Sayfa</u>
BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI	ii
YÖNERGEYE UYGUNLUK SAYFASI	iii
KABUL VE ONAY SAYFASI	iv
ÖNSÖZ	v
ÖZ	vi
ABSTRACT	vii
İÇİNDEKİLER	viii
TABLolar LİSTESİ	xi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xii
SİMGELER VE KISALTMALAR	xiv
 GİRİŞ	 1

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL TANIM VE AÇIKLAMALAR

1.1. İhtiyaç (Gereksinme)	6
1.2. Kaynaklar (Üretim Faktörleri)	7
1.2.1. Emek (İşgücü)	7
1.2.2. Toprak ya da Doğal Kaynaklar	8
1.2.3. Sermaye (Kapital)	8
1.2.4. Girişimci (Müteşebbis)	10
1.3. Mal, Hizmet ve Fayda	11
1.4. Değer	11

2. BÖLÜM

RANT KAVRAMI VE TOPRAK RANTI KURAMLARI

2.1. Rant'ın Kavramsal Gelişimi	13
2.2. Rant Kuramları	14
2.2.1. David Ricardo'nun Toprak Rantı Kuramı: <i>Diferansiyel (Farklılık) Rant</i>	16
2.2.1.1. Toprağın Farklı Verimlilikte Olmasından Kaynaklanan Rant	16
2.2.1.2. Toprağın Tüketim Merkezine Aynı Uzaklıkta Olmamasından Kaynaklanan Rantı.....	16
2.2.2. Karl Marx'ın Toprak Rantı Kuramı: <i>Mutlak Rant, Farklılık Rantı, Tekel Rant</i>	19
2.2.3. Von Thünen'in Toprak Rantı Kuramı: <i>Mevki (konum) Rantı</i>	21

3. BÖLÜM

KENTSEL TOPRAK RANTI

3.1. Kent Kavramı ve Temel Özellikleri.....	23
3.2. Kentleşme Kavramı ve Kentleşme Süreci.....	26
3.3. Kent Kuramları ve Rant.....	40
3.3.1. Ortak Merkezli Çemberler Kuramı (The Concentric Zones Theory)	40
3.3.2. Eksenler Kuramı (The Axial Theory)	42
3.3.3. Dilimler / Işınsal Kuramı (The Sector Theory)	43
3.3.4. Çok Merkezli Kuramı (Multiple Nuclei Theory)	44
3.4. Kent Toprağında Değer Artış Süreci	46
3.4.1. Kent Topraklarının özellikleri	48
3.4.2. Kentsel Toprakların Sahipleri Açısından İşlevleri	50
3.5. Kentsel Toprak ve Mülkiyet.....	51
3.6. Kentsel Rant	59
3.7. Arsa Spekülasyonu, Kent ve Rant	61

4. BÖLÜM

KAYSERİ'DE KENTLEŞME VE KENTSEL RANT

4.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yerin Mekansal Ölçekte Tanımlanması.....	64
4.2. Nüfus ve Sektörel Yapısı.....	65
4.3. Tarihsel ve Mekansal Süreç İçerisinde Tanımlanması.....	73
4.4. Kentsel Gelişim Süreci.....	75
4.4.1. Plansız Dönem	75
4.4.2. Planlı Dönem.....	78
4.5. Kentsel Rantlar	94

5. BÖLÜM

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

5.1. Sonuç ve Değerlendirme	113
-----------------------------------	-----

KAYNAKLAR	120
-----------------	-----

ÖZGEÇMİŞ

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 3.1. Dört Temel Toplumun Özellikleri [29, 30]	30
Tablo 3.2. Köyden Kente Göçün Nedenleri [5, 12, 23, 25]	35
Tablo 4.1. Kayseri İli Kent, Kır ve Toplam Nüfus Değerleri ve Oranı [51, 52].....	66
Tablo 4.2. Kayseri İli Sektörel Yapı Dağılımı [54]	69
Tablo 4.3. Kayseri İli Küçük Sanayi Siteleri [54].....	73
Tablo 4.5. Kentsel Rant Dönüşümü	106

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1.	Klasik Rant Kuramları	16
Şekil 3.1.	Ortak Merkezli Çemberler Kuramına Göre Kent Yapısı [25]	41
Şekil 3.2.	Eksenler Kuramına Göre Kent Yapısı [25].....	42
Şekil 3.3.	Dilimler / Işınsal Kuramına Göre Kent Yapısı [25].....	44
Şekil 3.4.	Çok Merkezli Kent Kuramına Göre Kent Yapısı [25].....	45
Şekil 3.5.	Kent Toprağında Değer Artış Süreci [36].....	48
Şekil 3.6.	Mülkiyet Hakkının Kazanılması [40].....	53
Şekil 4.1.	Kır-Kent Nüfus Oranı [51, 52].....	67
Şekil 4.2.	İllere Göre Sanayi İşletmelerinin Dağılımı [55]	70
Şekil 4.3.	Kayseri İli, Sanayi Sektöründe Çalışanların, Sektörlere Göre İstihdam Oranları [55].....	72
Şekil 4.4.	Ortaçağda Suriçi-İçerişar (Gabriel 1931) [57].....	75
Şekil 4.5.	20. yüzyılın başında Kayseri Şehir Planı(Gabriel 1931) [57].....	76
Şekil 4.6.	1944 Yılı Kayseri İmar Planı [62].....	79
Şekil 4.7.	1923-1960 Dönemi Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57]	83
Şekil 4.8.	1975 Yılı Kayseri Nazım Planı [57].....	86
Şekil 4.9.	1960-1980 Dönemi Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57].....	88
Şekil 4.10.	1990 Yılı Kayseri Nazım Planı [62].....	90
Şekil 4.11.	1980 Sonrası Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57]	92
Şekil 4.12.	2006 Yılı Kayseri Arazi Kullanımı [62]	93
Şekil 4.13.	Gruplama.....	94
Şekil 4.14.	Kayseri Kenti 2002-2005 Yılları Arasında Arsa ve Arazi Değerleri [64] ..	101
Şekil 4.15.	Kayseri Kenti 2006-2009 Yılları Arasında Arsa ve Arazi Değerleri [65] ..	102
Şekil 4.16.	Kayseri Kenti 2002-2006 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri Artış Oranı [64, 65]	103
Şekil 4.17.	Kayseri Kenti 2010-2013 Yılları Arasında Arsa ve Arazi Değerleri [66]..	104
Şekil 4.18.	Kayseri Kenti 2006-2010 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri Artış Oranı [65, 66]	105
Şekil 4.19.	Hafif Raylı Sistemin Çevresine Olan Rant Etkisi	109
Şekil 4.20.	Alışveriş Faaliyetlerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi.....	110
Şekil 4.21.	Kentsel Yenileme ve Sosyal Konut Projelerinin Çevrelerine Olan	

Rant Etkisi.....	111
Şekil 4.22. Sosyal Servislerin Çevrelerine Olan Rant Etkisi	112
Şekil 5.1. Kentsel Toprakta Değer Artış Süreci; Kent, Toprak ve Rant Arasındaki İlişki	116

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılan bazı kısaltmalar açıklamaları ile birlikte aşağıda belirtilmiştir.

Simgeler ve Kısaltmalar

Age

Agk

Agm

AİD

Bkz.

KSS

OSB

S.

ŞBP

T.C.

TDK

TOKİ

Vb.

Vd.

Açıklama

Adı Geçen Eser

Adı Geçen Kaynak

Adı Geçen Makale

Amme İdaresi Dergisi

Bakınız

Küçük Sanayi Sitesi

Organize Sanayi Sitesi

Sayfa

Şehir ve Bölge Planlama

Türkiye Cumhuriyeti

Türk Dil Kurumu

Toplu Konut İdaresi

Ve Benzeri

Ve Diğerleri

GİRİŞ

Kent, sermayenin biriktiği, bölüşüldüğü ve yeniden üretildiği ortak yaşam alanıdır [1]. Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak artan kentsel ve yaşamsal ihtiyaçların, toprak üzerinde yer seçimi zorunluluğu, sermaye birikim sürecinde önemli bir araç haline dönüşen kent toprağının, kar alanı haline gelmesine neden olmaktadır. Rant, hemen hemen kente yönelik tüm tartışmaların odağında olan ve kentsel sorunların kaynağı olarak gösterilen bir kavramdır. Tarihi süreçte kentsel toprak rantı kuramları incelendiğinde, karmaşık bir olgu olan kentin, ranta dayalı ilişkilere bağlı olarak şekillendiği ve insan ürünü olan kentin, ekonomisi ve özellikleri gereği, sürekli değişen, gelişen ve çeşitlenen gereksinimleri karşılamaya yönelik, kentsel toprakta değer artışı yarattığı görülmektedir.

Kent ve rant kavramlarının birlikte kullanılması durumunda “kentsel rant” söz konusu olmaktadır. Kentsel rant, hem tarım toprakları, hem de kent toprakları üzerinden yaratılmaktadır. Planlama ve imar karalarında rol alan yerel ve merkezi aktörlerin etkisiyle, imar planları, imar afları, çeşitli kentsel dönüşüm projeleri, iyileştirme ve koruma amaçlı uygulamalar kentsel rantı doğurmaktadır. Özel mülkiyetin olanaklı kıldığı spekülatif faaliyetler, kent makroformunun belirlenmesinde önemli bir etken durumundadır. Kentleşmenin ve kentlileşmenin doğal bir sonucu olarak, sosyal, davranışsal, ekonomik, politik, teknik ve teknolojik gereksinimler artmaktadır. Planlama kararları ve yatırımları, kentsel ve yaşamsal gereksinimlerin yer seçiminde ve kent makroformunun belirlenmesinde, önemli bir araç haline gelmektedir. Dolayısıyla, arazi kullanım kararları, kıtlık ve tekel durumlu rantlar yaratarak arsa ve arazi değerlerinde artış veya azalışa neden olabilmektedir. Bu durumda, toprak, kent içindeki göreceli konumuna veya kentsel gelişme yönünde bulunuyor olmasına bağlı olarak servet biriktirme aracı haline gelebilmektedir.

Planlama, etiği ve amacı gereği, nesnel olmak zorundadır. Plan kararları, kentte yaşıyan tüm bireylerin kentsel ve yaşamsal tüm faaliyet ve hizmetlerden adil ve eşit olarak faydalanabilmesini sağlamalıdır. Mülkiyet hakkında kaynaklanan kentsel rantların planlama sürecine olan etkileri spekülative faaliyetlere neden olabilmektedir. Ayrıca, planlama ve imar kararları aracılığıyla nitelik ve fonksiyon değiştiren kentsel topraklar, spekülative yatırım aracı haline dönüştürölmektedir. Spekülative faaliyetler, hem kentsel arazinin üzerinde hem de tarımsal toprağın kentsel arsaya dönüştürölmesinde söz konusu olmaktadır.

Bu çalışmada, kent, toprak ve rant arasındaki ilişkinin belirlenmesi amaçlanmakta olup, bu süreçte etkili olan arsa spekülasyonu, planlama ve mülkiyet araçlarının rolü açıklanmaktadır. Rantın oluşumunda ve paylaşımında rol alan etkenlerin kaynağının belirlenmesi ve bu etkenlerin yarattığı değer farklılıklarının kentsel yaşam ve ekonomi üzerindeki etkisinin hak ve adalet bağlamında incelenmesi amaçlanmaktadır. Kent, toprak ve rant arasındaki ilişki incelenerek kentleşme sürecinde, kentsel toprak üretim sürecinin yani kentsel toprakta değer artışı süreci ve kentsel topraktaki bu değer artışının kentte yarattığı rant türlerinin, örnek olarak seçilen Kayseri kenti üzerinden mekansal olarak açıklanması ve kent-rant ilişkisinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, rantın tanımlanmasına yardımcı olan temel kavramlar açıklanmaktadır. İhtiyaç kavramı ve özellikleri, ihtiyaçların giderilmesinde kullanılan üretim faktörleri; emek, sermaye, doğal kaynaklar, girişim, mal ve hizmetler, fayda ve değer kavramları bu bölümde açıklanmaktadır.

İkinci bölümde, tarihsel gelişim sürecinde rant kavramının doğuşu, gelişimi ve değişimi açıklanmakta ve klasik toprak rantı kuramları, temel ekonomik kavramlarla ilişkilendirilerek toprak faktörünün fiyatı olan rantın ekonomik boyutu incelenmektedir. Klasik toprak rantı kuramlarından, David Ricardo'nun diferansiyel (farklılık) rant kuramı, Karl Marx'ın mutlak rant, tekel rant ve farklılık rantı kuramları ve rant kuramını mekansal örgütlenmeler ile birlikte ele alan Von Thünen'in mevki (konum) rantı ana hatlarıyla incelenerek açıklanmaktadır. Klasik rant kuramları, gerek arazi kullanım biçimi gerekse mekan organizasyonu sorunları üzerinde durmamaktadır. Arazi, ister kentsel ister tarımsal olsun, klasik ekonomide çeşitli rant kuramları içinde gelişmiştir ve rantın kaynağını göstermektedir. Von Thünen'in izole bir kent

çevresindeki eşit verimlilikteki topraklarda oluşan rant kuramı ise mekan örgütlenmesinin ve arazi kullanım biçimlerinin temelini oluşturan bir kuram olmaktadır.

Üçüncü bölümde, kent kavramı ve temel özellikleri, kentleşme süreci, tarım kenti, sanayi kenti, bilim kenti ve küresel kentin özellikleri tanımlanmakta, kent kuramları ve rant arasındaki ilişki açıklanmaktadır. Toprak tanımları, çeşitleri, toprakta değer belirleme süreçleri ve değeri etkileyen faktörler irdelenmektedir. Kent ve toprakla ilgili konular kavramsal olarak açıklanarak kentsel toprakta değer artış sürecinin nedenleri belirtilmektedir. Kentsel toprağın beş temel özelliği, zaman içinde değerinin sürekli değişmesi, kent bütünü içindeki “görelî yeri”nin (konumunun) sürekli olarak değişmesi, sahibinin denetimi dışındaki etkilere sürekli olarak açık olması, çok sayıda işleve sahip olması ve zaman içinde sürekli olarak özelliklerinin değişmesi özelliği temel alınarak kentsel toprağın özellikleri ayrıntılı olarak incelenmektedir. Kentsel toprağın sahipliği açısından işlevleri irdelenerek mülkiyet kavramının Kapitalist, Liberal ve Marksist düşünce sistemleri içerisindeki özellikleri belirtilmekte ve ülkemizdeki anayasal yapı içinde mülkiyet yapısı incelenmektedir. Kentsel rant kavramı, kent dinamikleri, arsa spekülasyonu, kent ve rant açısından incelenerek açıklanmaktadır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, örnek olarak seçilen Kayseri kenti, tarihsel ve mekansal gelişimi incelenmektedir. Anadolu kentlerimizden Kayseri’nin; sanayiye bağlı kentsel gelişim süreci, plan kararları, yatırımları, arsa birim değerlerindeki artışların nedenleri, bu artışları yaratan ranta bağlı kararlar ve kararların yeniden yarattığı kent rantı olgusu mekansal olarak değerlendirilmektedir. Kayseri kentinin seçilmesi rastlantısal değildir. Konumu itibarıyla tarihsel gelişim süreci içinde ve bugün için önemli bir ticaret merkezi olan Kayseri kenti birçok medeniyete ev sahipliği yapmış karmaşık bir kültürel yapıya sahip kenttir.

Kayseri, tarihi boyunca, çeşitli devlet destekleri ve özel yatırımlarla gelişimi desteklenen, yerel sermayesini kullanabilen, ticaret bilinci gelişmiş girişimci yapısıyla hem bölge hem de ülke ekonomisindeki önemi sebebiyle diğer Anadolu kentlerine örnek teşkil eden bir kenttir. Kayseri, yıllardan beri süregelen ticaret merkezi kimliğinin yanı sıra, yerel ekonomik kaynaklarını kullanarak geliştirdiği sanayisiyle de bir sanayi kenti haline gelmiştir. Kayseri’de yaşanan sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı

olarak artan nüfusun yarattığı hızlı kentsel gelişme ve kentsel topraktaki değer artışları mekansal bağlamda kentsel rant kavramı içerisinde değerlendirilerek incelenmektedir.

Bu çalışmada, kentsel topraktaki değer artış sürecini ve kentsel rantları belirlemede T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 2002, 2006, 2010 ve işleyen yıllarda uygulanmak üzere hazırlamış olduğu, arsa ve arazi metrekare birim değerleri kullanılmıştır. Kente yapılan özel ve kamusal yatırımların, planlı dönem öncesinde ve planlı dönemde, arazi kullanımına, yerleşim alanlarına ve kentleşme sürecine olan etkisi rant türleriyle ilişkilendirilerek irdelenmektedir.

Bu çalışmada, plan kararlarının ve yatırımların kent makroformuna olan etkisinin kentsel rant türleri açısından değerlendirilmesi yapılmaktadır. Arazi kullanım kararlarının arsa ve arazi değerlerine olan etkileri incelenerek plan kararlarının ve yatırımlarının kent toprağında yarattığı değer artış ve azalışları belirtilmektedir. Bu çalışmada, 2002-2005, 2006-2009 ve 2010-2013 yıllarına ait arsa değerleri, her yıl (2002, 2006, 2010) kendi içinde olmak üzere mahalle ve cadde-sokak bazında gruplama yöntemi yapılarak değerlendirilmektedir. "A (en yüksek), B (yüksek), C (orta) ve D (düşük)" olmak üzere dört grup oluşturulmaktadır. 2002 ve 2006 yılları, 2006 ve 2010 yılları arasındaki kentsel toprakta meydana gelen değer artış ve azalış oranları da gruplama yöntemiyle belirtilmektedir. Gösterimlerde, ortalama ve standart sapma değerlerine dayalı matematiksel bir gruplama modeli kullanılmış ve her bir değişkenin arsa ve arazi birim metrekare değerlerinin genel ortalaması (ort) ve standart sapma (ss) değerleri üzerinden gruplamalar yapılmıştır.

Geçmişten bugüne siyasal ve ekonomik açıdan Orta Anadolu'da önemli bir merkez olan Kayseri, hem ticaret hem de sanayi merkezi olarak kentsel gelişimini sürdürmektedir. Tek merkezli kent karakterine sahip olan Kayseri'de nüfus artışı, sanayileşme ve ekonomik gelişme ile birlikte kentsel rant da artmaktadır. Hızlı bir kentleşme süreci yaşayan kentte, planlama ve imar kararlarında önemli bir siyasi güç olan yerel yönetimler arazi kullanım kararları ve yatırımların etkisiyle arsa ve arazi değerlerini etkileyerek kent makroformunu değiştirmektedir. Kent topraklarında, toplu konut projeleri, kat yüksekliği, çeşitli kentsel dönüşüm, yenileme, koruma ve sosyal konut uygulamalarıyla arsa değerleri yükselmekte ve kentsel rant yaratılmaktadır. İmar planları ve yatırımlarla, arazi kullanım kararları değişmekte ve arsa-arazi değerlerinde

atış ve azalışlar meydana gelmektedir. Plan kararlarının ve yatırımların kentsel gelişme üzerindeki etkisini belirlemek üzere Kayseri Büyükşehir belediye sınırları içerisine yer alan Kocasinan, Melikgazi ve Talas ilçelerindeki 103 mahalleyi kapsayacak şekilde yapılan araştırmada cadde-sokak ve mahalle ölçeğinde yapılan yatırımların, arsa spekülasyonu, kent ve rant ilişkisi açısından incelenerek kentsel gelişme ve büyümeye yönelik kararların kent makroformuna olan etkisi açıklanmaktadır.

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL TANIM VE AÇIKLAMALAR

Rant kavramının, kent ve kentsel yaşam üzerindeki etkilerinin anlaşılması, rant kuramları konusundaki temel kavramların irdelenmesi ile ortaya konan ilişkinin açıklanmasıyla mümkün olacaktır. Temel kavramlar aşağıda açıklanmaktadır.

1.1. İhtiyaç (Gereksinme)

“Karşılandığı zaman haz ve zevk veren, karşılanmadığı zaman acı ve üzüntü duyulan, hatta yaşamın devamını tehlikeye sokan duygulara” (Dinler, 2008:12) ihtiyaç (gereksinme) denilmektedir [2]. İnsanoğlu sonsuz denilecek kadar çok sayıda olan gereksinmelerini gidermeye yönelik olarak yaşamı boyunca çalışır, çabalar. Bu gereksinmeler (yeme, içme, giyinme, barınma, eğlenme, gezme, öğrenme, konuşma, ibadet etme vb.) yaşamın anlamını oluşturan duygulardır. Aren’ e göre (Sadun, 2009:19) “insanların maddi ve kültürel varlıklarını sürdürmek ve geliştirmek için çeşitli mal ve hizmetlere karşı duydukları isteğe ve bu isteğin yarattığı gerginlik ya da açlığa” ihtiyaç denilmektedir [3]. Yaşamsal önem taşıyan bazı temel biyolojik gereksinmeler karşılanmaz ise, insanlar yaşamlarını sürdüremezler. İnsanların ve onların oluşturdukları toplumların temel sorunu ve hedefi maddi ve kültürel varlıklarını sürdürebilmek ve geliştirebilmektir. Kültürel nitelikteki ihtiyaçlar toplumların kültür düzeylerini yansıtmaktadır. Bu nedenle, toplumlar geliştikçe gereksinmeler de gelişir, değişir ve çeşitlenir [3].

Gereksinmeler, ekonomik ve ekonomik dışı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Ekonomik gereksinmeler (Aren, 2009:12), “karşılanması için bir mal ya da hizmetin mevcut olduğu duygulardır.” [4]. Bu duygular satın alınarak karşılanabilen gereksinmelerdir. Oysa, satın alınarak karşılanamayan gereksinmeler de vardır. Sevilme, sayılmak, cesur olmak vb. gibi gereksinmeler ekonomi dışı veya ekonomik olmayan gereksinmeler

olarak tanımlanmaktadır. Ekonomi dışı gereksinme (Aren, 2009:13) “bir mal ya da hizmet satın alınarak karşılanması mümkün olmayan duygulardır” [4]. Gereksinimleri karşılayan mallar ekonomik olup olmama yönünden de ikiye ayrılmaktadır. Bunlar; serbest mallar (hava, çölde kum vb.) ve kıt mallardır (ekmek, kalem vb.) [4].

Gereksinimler sonsuzdurlar. Yenilenebilir, günün şartları çerçevesinde şekillenebilir, farklı şiddette olabilir, tatmin edildikçe şiddetleri azalır ve her birey için gereksinimlerin şiddetleri aynı değildir, içinde bulunulan durumun koşullarına bağlı olarak çoğu zaman belli sınırlar içinde birbirinin yerine geçebilirler. Mağaralar, ilköğretim insanları için barınma konusunda önemli bir ihtiyaçken, günümüzde barınma gereksinimleri konutta giderilmekte ve giderek konut imkanları da ihtiyaçlar çerçevesinde çeşitlenmekte, yenilenmekte ve daha lüks bir hal almaktadır. Gelecekte ise, bugünün lüksünün zaruri gereksinimler arasında kalabileceği de yüksek bir olasılıktır. Bu durum sonsuz gereksinimlerin buluş ve yeniliklerle değişmekte olduğunun bir örneğidir [4].

1.2. Kaynaklar (Üretim Faktörleri)

Ekonomi biliminde bir üretimin yapılmasında kullanılan unsurlara kaynak ya da üretim faktörleri adı verilmektedir. Üretim, faktörlerin mal haline dönüşümünü ifade etmektedir [5]. Sonsuz denilecek kadar çok sayıda olan gereksinimleri tatmine yarayacak kaynaklar kıttır. Gereksinimler ve kaynaklar arasındaki dengesizliği azaltarak, insan refahını arttırmaya yönelmiş olan ekonomi biliminde, bu çabaya “kıtlıkla savaş” denilmektedir [6]. Kıtlıkla savaş, gereksinimlerin tatmini için gerekli mal ve hizmetlerin elde edilmesinde kullanılan; “emek, sermaye, toprak ve girişim” gibi öğeler kıt olduğu belirtilen üretim faktörleridir.

1.2.1. Emek (İşgücü)

Emek, bir mal ya da hizmet üretiminde bireyin harcadığı bedensel ve/veya zihinsel çabadır [5]. Üretim faktörlerinin en önemlisi emektir. Emek faktörü olmadan herhangi bir malın üretimi ya da hizmetin karşılanması mümkün değildir. Üretimde ne kadar makineleşmeye gidilirse gidilsin, emek faktörünü ortadan kaldırmak olanaksızdır.

Emek, adale kuvvetine dayanan bir uğraş olabileceği gibi, zihni bir uğraş da olabilir. Emek genel olarak nitelikli ve niteliksiz olarak ikiye ayrılır. Karışık ve dikkat isteyen

işleri yapan nitelikli emek, daha basit işleri yapan niteliksiz emeğe oranla daha uzun bir eğitimi gerektirmektedir. Bir ülkedeki mevcut emek miktarı, o ülkedeki tüm nüfustan çalışamayacak yaştakilerin ve çocukların çıkarılmasıyla elde edilir. Toplam nüfus içindeki çalışabilir nüfus, toplam işgücü hakkında bilgi vermektedir [2].

1.2.2. Toprak ya da Doğal Kaynaklar

Gereksinimleri gidermeye yarayan mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılan toprak, orman, yeraltı zenginlikleri, akarsular, göller ve denizler, güneş enerjisi doğal kaynakları oluşturmaktadır. Doğal kaynakların en önemlisi, toprak olduğundan, doğal kaynaklara, kısaca toprak da denilmektedir. Doğal kaynaklar (Dinler, 2008:16); “insanın üretim esnasında doğada hazır bulduğu ya da doğanın üretim için kendisine sunduğu tüm yararlı unsurlardır” [2].

Doğal kaynaklar homojenlik özelliği arz etmezler, bölgeler ve ülkeler arasındaki dağılımlarında büyük farklılıklar vardır. Bu durum da kimi ülke ve bölgelerde farklı kaynakların o ülke ya da bölgenin temel özelliği olarak nitelendirilmesini sağlamaktadır. Doğal kaynakların çoğaltılması olanaksızdır; ama bazı kaynaklar yenilenebilirlik özelliğine sahiptir. Örneğin su döngüsüyle sürekli dolaşım halinde olan suyun doğada yenilenebilmesi, toprak çoğaltılamaz bir kaynak olmasına rağmen, daima yeniden ürünün yetişebilmesi yenilenebilir kaynaklara örnektir [2].

Üretim faktörü olarak toprak denilince insanın üretim esnasında doğadan hazır bulduğu ya da doğanın üretim için kendisine kazandırdığı tüm yararlı öğeler anlaşılır [2]. Bu öğelerin başlıcaları olarak da mal ve hizmet üretiminde emeğin işlev gördüğü her çeşit toprak sayılabilir. Toprak faktörünün en önemli özelliği, miktarının kıt, çoğaltılmasının ve başka yere taşınmasının olanaksız olmasıdır. Bu özellikleri bakımından da toprak makro ölçekte, kıt bir kaynak niteliği taşımaktadır.

1.2.3. Sermaye (Kapital)

Üretim faktörü olarak sermaye, üretimde emeğin verimini arttıran, yol, baraj, fabrika, tesis, araç, gereç, aygıt, donanım gibi, daha önce insanlar tarafından üretilmiş olan üretim araçlarıdır. Sermaye, elde edilmiş, üretilmiş bir faktördür ve doğal kaynaklar gibi doğada hazır bulunmuş bir kaynak değildir [2]. İktisat'ta, her türlü üretilmiş üretim

aracı sermaye sayılır. Böylece, daha önce üretilmiş olan bir araç, üretim faaliyetinde insana yardımcı olup, faaliyetin verimliliğini arttırmaktadır [5].

Geniş anlamda sermaye, gelir elde etmek üzere işletilebilecek her türlü mal ve paradır [5]. Sermaye birikimi, ekonomik kalkınmanın stratejik faktörlerinden biridir. Sermayenin kaynağı tasarruftur. Sermaye birikimi için tüketimin ertelenmesi gereklidir. Tasarruf aslında, gelirin tüketilmeyen kısmını oluşturmaktadır. Tasarrufun az olması, sermaye birikimini engellemekte ve yatırım seviyesinin yetersizliği ortaya çıkmakta ve bunun yansıması olarak da, gelir seviyesinin düşüklüğü görülmektedir [5]. Yani az gelişmiş ülkelerde gelir seviyesinin düşük olması tasarruf imkanlarının sınırlı olması ve sermayenin birikim ve hareketliliğinin az olmasındandır.

Kapitalist sistemde, yaratılan sermayenin hangi hızla devir yaptığı önemlidir. Bu nedenle, sermayenin, üretim süreci içinde dönüşüme uğrama durumuna göre, sabit ve dolaşan (döner) sermaye olmak üzere ikiye ayrılmaktadır [7]. Sabit sermaye, üretim sürecinde biçim değiştirmeyen; ama yavaş yavaş aşınıp yıpranan sermaye öğelerini içermektedir. Sabit sermaye, binalar, alet ve makineler gibi üretimde bir kere kullanılıncaya tükenmeyen ve tekrar tekrar kullanılabilen dayanıklı üretim mallarından oluşmaktadır. Malların üretim döneminde kendilerinde maddeleşmiş olan değer ancak bir kısmı yeniden üretilen mallara aktarılmaktadır. Aktarılan bu kısma, aşınma-yıpranma payı ya da amortisman payı denilmektedir. Kapitalist, üretim dönemi sonunda, ürettiği malları sattığı zaman sabit sermayenin ancak amortisman payını para olarak geri almaktadır. Sabit sermaye, yalnızca kullanılmakla eskimez, aynı alanda daha verimli makine ve tesislerin yapılması sonucunda modası geçmiş duruma düştüğü için de eskimiş sayılabilir [4]. Sermayenin bir üretim döneminde tamamen kullanılıp biten ve değerini yeni üretilen mallara aktaran bölümüne ise dolaşan (döner) sermaye denilmektedir [4]. Hammaddeler, yakıt maddeler ve yarı bitmiş mallar gibi sermaye öğeleri, üretim sürecinde dönüşüme uğradığından dolaşan sermaye olarak nitelendirilmektedir. Yeni üretilen mallar satıldığında, bu mallara yatırılmış olan sermaye, emek gücünün artı değer yaratmış olmasından ötürü, fazlasıyla geri alınmış olmaktadır [4].

Sosyalist düşünce sisteminde, sermaye, değişmeyen sermaye ve değişen sermaye olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Değişmeyen sermaye, üretimde kullanılan ve daha önce üretilmiş olan bütün malları, binaları, alet ve makineleri, ham maddeleri, yakıt

maddelerini vb. içermektedir. Üretim süreci sonunda bu malların değerleri, herhangi bir değişme olmadan, aynen yeni üretilen mallara geçmektedir; değişmeyen sermaye artı değer yaratmamaktadır.

Değişen sermaye ise, işgücünden oluşmaktadır ve artı değer yaratmaktadır. Sadece işgücü, üretilen mallara kendi değerinden fazla bir değer aktarabilir. Böylece, üretim süreci sonunda sermaye, büyümüş ve değişmiş olmaktadır. Bu nedenle, sermayenin işgücü alımına ayrılan bölümüne değişen sermaye denilmektedir [4]. Karl Marx, değişmeyen sermayenin içerdiği üretim araçları ile hammaddelerin, üretilen ürüne ancak kendi değerlerini aktardığını, işgücünün ise değişen sermayeden daha fazla değer yarattığını ileri sürmektedir ve artı değer kavramını bu temele dayandırmaktadır [7].

1.2.4. Girişimci (Müteşebbis)

Girişim, emek, toprak ve sermaye faktörlerini bir araya getiren, işin her aşamasını ayrıntılı olarak düşünen, riskleri ve geleceğin belirsizliğini üstlenerek üretimin gerçekleştirilmesini sağlayan dördüncü faktördür. Örgütlenme ve yönetme becerisi olmadan bir üretim biriminin kurulması ve işletilmesi olanaksız olduğundan, girişimcilik, üretim faktörleri içinde önemli bir işleve sahiptir [4]. Girişimci üç faktörü (emek, toprak ve sermaye) kar elde etmek için bir araya getirerek, toplumun gereksinme duyduğu mal ve hizmetlerin üretimini gerçekleştirmektedir [2].

Geniş anlamıyla girişimci, belli kurallar ve sınırlar çerçevesinde bir toplumun satın alma gücüyle desteklenmiş, maddi ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılayabilmek için toplumdaki kıt kaynakları en etkin bir şekilde bir araya getirme konusunda çaba gösteren ve yaptığı girişimin sonuçlarından başarısı ölçüsünde maddi olarak etkilenen kişi veya kişiler olarak tanımlanmaktadır [8].

Girişimci, ekonomik mal ve hizmet üretmek ve pazarlamak amacıyla üretim faktörlerini ele geçirip düzenli bir şekilde bir araya getiren, kar amacı güden ve girişimlerinin sonunda doğabilecek tüm risklere katlanan kişi veya kişilerdir [9]. Girişimcilik, sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçişte özellikle kapitalist sistemin genişleyen piyasa mekanizması içinde önem kazanan bir kavram olmaktadır. Bu süreç içerisinde girişimcilik, bireyin düşünsel emeğinin ekonomik değere dönüşmesi olarak ifade edilmektedir [9].

1.3. Mal, Hizmet ve Fayda

Gereksinmelerimizi giderme niteliğinde olan maddi nesneler mal olarak tanımlanmaktadır [4]. Emek harcanmadan elde edilen, güneş ışığı, hava, su gibi mallar serbest mallar, emek harcanarak elde edilen mallar ise ekonomik mallar olarak adlandırılır. Ekonomik mallar da ikiye ayrılmaktadır. Gereksinimlerimizi doğrudan karşılayan mallar; tüketim malları, yiyecekler, giyecekler, ev ve eşya gibi mallar bu gruba girmektedir. Gereksinimlerimizi dolaylı olarak gideren mallar; üretim malları, sermaye malları ya da yatırım mallarıdır. Demir, çimento, fabrika binaları bu gruba girmektedir [4]. Bazı gereksinimler maddi özellik içermezler, bunlar hizmetlerle giderilirler. Mal, üretildikten sonra muhafaza edilebilir, depolanabilir, dokunulması mümkün olduğundan mülkiyeti başkasına devredilebilir. Hizmet, üretildiği anda tüketilen, dokunulamaz, depolanamaz ve mülkiyeti el değiştiremez, maddi bir görünümünden yoksun olan bir maldır. Hizmetlere ticaret, ulaşım, bankacılık, eğitim faaliyetleri gibi faaliyetler örnek verilebilir. Mal ve hizmetlerin gereksinimleri giderme konusunda hiçbir farkı yoktur [2].

“İnsan gereksinmelerini gidermeye yönelik her şeye mal ve malların gereksinimleri tatmin niteliğine de fayda denilmektedir.” (Dinler, 2008:18). Fayda kavramı sübjektiftir. Belirli bir malın faydası kişiden kişiye değişebilir. Hatta aynı kişi için bile farklı zamanlarda bir malın faydası farklılaşabilir. Herhangi bir mal ya da hizmetin faydası söz konusu mala istek duyulmasıyla başlar ve isteğin ortadan kalkmasıyla kaybolur [2]. Fayda gereksinmenin başka bir biçimidir ve gereksinme için belirtilen özellikler dolayısıyla fayda içinde geçerli olmaktadır [4].

1.4. Değer

Değer, (Aren, 2009:42) “insanların bir mala atfettikleri önemdir.” Bir malın, kullanım değeri ve değişim değeri olmak üzere iki ayrı değeri vardır. Kullanım değeri, malın insanların gereksinmelerini karşılayabilme niteliğinden kaynaklanır. Bir malın başka mallarla olan değişim oranı ise değişim değerini oluşturur. Malları, kullanım değeri bakımından karşılaştırmak olanaksızdır. Kullanım değeri, mallar arasındaki niteliksel farklarla açıklanır. Bu da malın sübjektif beğenilerle değerinin belirlenmesini ifade eder. Kullanım değerinin kaynağı faydadır. Bu görüş, “Değerin Fayda Teorisi” ya da “Sübjektif Değer” olarak da adlandırılmaktadır [4]. Değişim değerinin kaynağı ise emektir. Mallar, üretim araçlarının yardımıyla zihinsel ve /veya bedensel emek

harcanarak üretilir [4]. “Bir malın üretimi için harcanmış olan ve onda maddeleşmiş olarak düşünebileceğimiz emek miktarı o malın değişim değerini” (Aren, 2009:43) belirlemektedir. Emeğe dayanan bu görüşe de “Emek-Değer Teorisi” ya da “Değerin Emek Teorisi” denilmektedir. Fayda-değer teorisinde, mallar bir kere üretildikten sonra değerleri pazarda alıcıların beğenilerine göre belirlenmektedir. Emek-değer teorisi ise sürekli olarak ve herkes tarafından yeniden üretilebilen mallar için geçerlidir. Ekonomik bakımdan malların kullanım değerleri değil, değişim değerleri önemlidir. Fakat bir malın değişim değeri olabilmesi için kullanım değerinin olması gerekmektedir [4].

Kapitalist üretim sisteminin, piyasaya dünya çapında egemen olmaya başlamasıyla kıt ve değerli bir üretim kaynağı olan toprağın, hem kullanım hem de değişim değeri önem kazanmaya başlamıştır. Piyasa mekanizması içinde aktif rolü artan girişimciliğin desteğiyle arsa ve arazi alım satımları hız kazanmaktadır. Spekülasyona konu olan kentsel araziler üzerindeki yasa dışı eylem ve yatırımlar, plan kararlarının önüne geçerek kentsel gelişme ve büyüme yönlerine engel olmakta ve/veya değiştirmektedir. Yerleşim kararlarının geriye dönülmez kararlar olmasından dolayı birçok hatalı yerleşim kararları ve düzeltilmesi çok zor ve pahalı olan kentsel sorunlar ortaya çıkmaktadır [10].

Toprak mutlak konumu nedeniyle, kullanım değerini belirleme hakkına sahip olan toprak sahibine, tekelci ayrıcalıklar sağlamaktadır. Fiziksel mekanın, iki kişi ya da nesnenin tamamen aynı konumda yer alamayacağı özelliği ve bu özelliğinin kapitalist ekonomide özel mülkiyet olarak kurumsallaştırılması nedeniyle kullanım ve değişim değeri, kentsel toprak kullanımı üzerinde önemli sonuçlar doğurmaktadır [11]. Dolayısıyla, toprak, kıt bir kaynak olmasına rağmen, belirli kullanımlar için toprak arzı, bedeli ödenmek koşulu ile, esnek bir nitelik kazanmakta ve toprakta değer artışları meydana gelmektedir [12]. Kamusal ve özel sektör yatırım ve kararlarıyla toprağın kent içindeki ya da kentsel gelişme yönündeki göreceli konumuna bağlı olarak, kullanım ve değişim değeri artmakta ya da azalmaktadır.

2. BÖLÜM

RANT KAVRAMI VE TOPRAK RANTI KURAMLARI

Rant kavramının gelişiminin açıklanması ve klasik rant kuramlarının iktisadi kavramlarla bağdaştırılarak toprakla ilişkisinin ortaya konulması gerekmektedir.

2.1. Rant'ın Kavramsal Gelişimi

Rant tanımı, zaman içinde, anlam, kapsam, nitelik ve kaynak bakımından büyük değişiklikler göstermiştir [5]. Kelime anlamı olarak Fransızcadan (rente) dilimize geçmiştir. Çağdaş iktisatta bir üretim faktörünün geliri ile gerçek arz fiyatı ya da maliyeti arasındaki fark olarak tanımlanır [5]. İktisat biliminde rant kavramı olarak akla ilk gelen “toprak rantı” dır. Rant toprağın kullanım fiyatıdır. Daha geniş bir tanımla rant, üretim faktörlerinden toprağın ve diğer kaynakların (madenler, petrol yatakları, ormanlar vb.) üretimden aldığı paya verilen isimdir. Üretim sürecine katılan emek faktörünün gelirin “faiz”, girişimcilik faktörünün gelirin “kar”, toprak faktörünün gelirin “rant” adı verilir. Diğer üretim faktörleri gibi “rant”ın ortaya çıkmasının nedeni; toprağın sınırlı ve kıt bir kaynak olmasıdır [13].

Rant'ın kavramsal temelini kıtlık olgusu oluşturmaktadır. Kıtlık olgusu, toprak gibi diğer üretim faktörlerinde de görülebilmektedir. Bu bağlamda da, rant kavramsal olarak diğer üretim faktörleri içinde söz konusu olabilmektedir. Dinler'in tanımına göre rant (Dinler, 2008:280); “üretim faktörü olarak toprağın üretiminden aldığı pay ya da toprağın fiyatı olarak rant, toprak faktöründen belirli bir süre faydalanabilmek için ödenen bedeldir” [2].

Toprak faktörüne orijinal durumunda kullanılması karşılığı ödenen bedel olan rant bu bağlamda, toprak sahiplerinin hiçbir çaba harcamadan üretimden aldıkları payı

göstermektedir. Rantın belirlenebilmesi için, toprak parçası üzerinde üretilen bir ürünün üretiminde diğer faktörlerde (emek, sermaye, girişim) kullanılmış ise, bu faktörlerin paylarının elde edilen toplam gelirden ayrılması gerekir [12]. Bu nedenle, rant kelimesinin içeriğinde hak edilmemiş bir kazanç vardır. Hak etmek için öncelikli olarak emek harcamak ve sermaye araçlarını kullanmış olmak gerekmektedir. Rant hak edilmemiş bir kazanç olduğundan, emek ve sermaye aracı bu süreçte söz konusu olmamaktadır.

Rantın kavramsal unsurlarından birisi de farklılıktır. Farklılık birçok alanda ortaya çıkabilmekte ve fazladan kazanç elde edilmesine yol açabilmektedir. Böylece, farklılık temeline dayalı birçok rant kavramı geliştirilebilmektedir. Yeteneklerdeki farklılık nedeniyle elde edilen kazanç yetenek rantı; kalitedeki farklılığın sağladığı kazanç farkı kalite rantı kavramlarıyla açıklanabilmektedir. Tüketicinin ödemeye razı olduğu fiyat ile piyasa fiyatı arasındaki fark tüketici rantı; üreticinin satmaya razı olduğu fiyat ile piyasa fiyatı arasındaki fark da, üretici rantı kavramlarıyla açıklanmaktadır [2].

Geniş tarihsel anlamıyla rant, kapitalizm öncesi toplumlarda her türlü zenginliğin kaynağı olan toprağın özel mülkiyet altında olmasından doğan mülk geliri demektir [14]. Ortaçağda feodal-rant, emek-rant, ürün-rant ve para-rant olarak ele alınmaktadır. Emek-rant; köylünün toprak sahibi için bir süre karşılıksız olarak çalışması biçiminde uygulanmış olup, feodalizmin erken dönemlerinde gözlenmektedir. Ürün-rant; köylünün elde ettiği ürünün belirli kısmını toprak sahibine vermesi şeklinde uygulanır (Türk-İslam toplumlarındaki toprak yönetimi, ikta ve tımar sistemi bu uygulamaya örnektir). Feodal para-rant; bağımlı köylünün aristokratik toprak sahiplerine ödemek zorunda olduğu pay, para-rant; özgür köylü ve çiftçilerin serbest kiracılık sözleşmesi temelindeki, daha kapitalist karakterli, belirli kurallara bağlı olarak ödedikleri kira biçimidir [14].

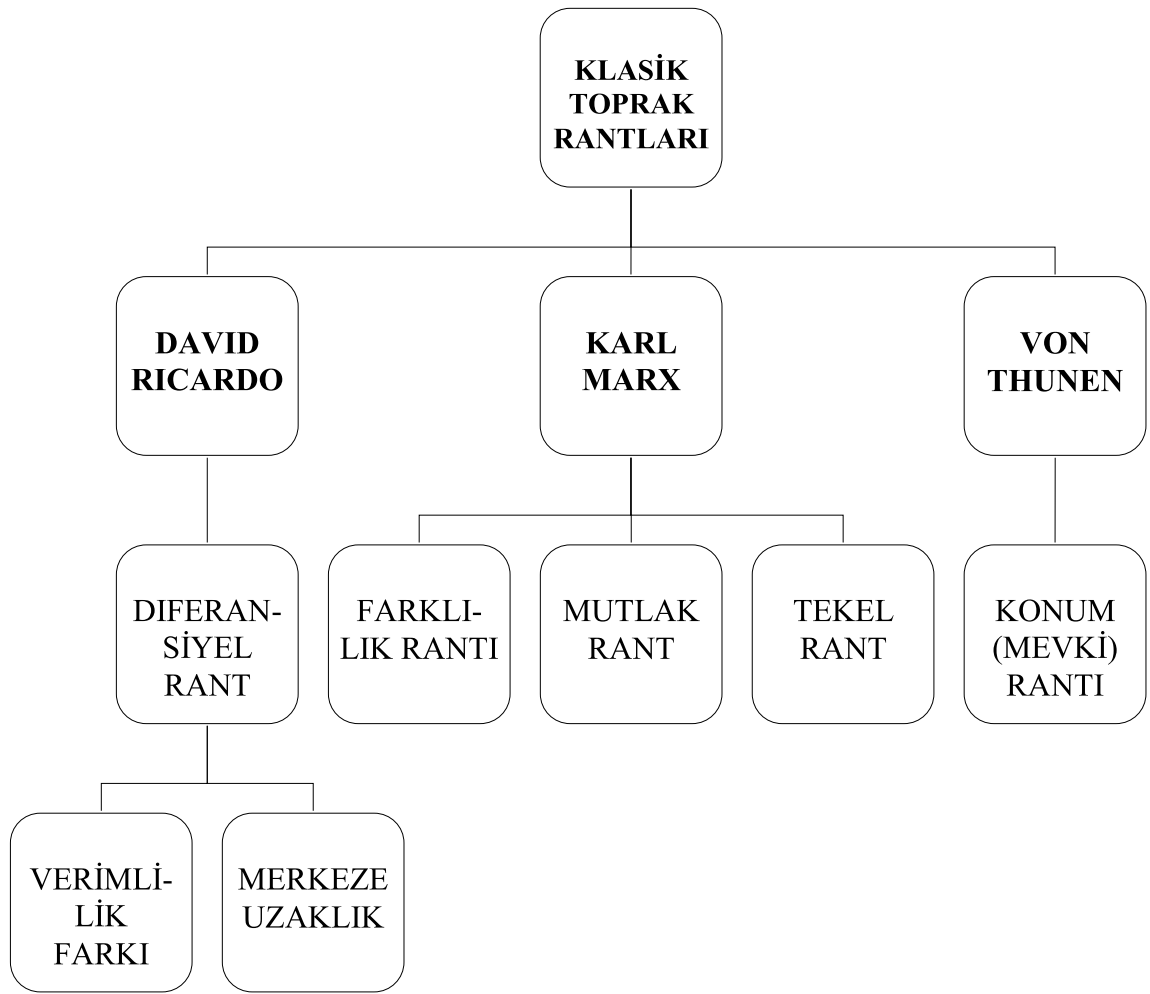
2.2. Rant Kuramları

Kuram, kavramların nedenlerini, bir düzen içinde oluşmalarını ve kavramlar arasındaki ilişkileri aydınlatmaya ve bunların bağlı olduğu yasaları ortaya koymaya çalışan bir düşünce sistemidir. Kavram ise bir gerçekliğin -aklın yattığı ve sebebinin açıklandığı her şeyin- insan zihninde tahayyül etme biçimidir. Kuram, kavramlardan oluşur. Kavramlar, kuramın temeli niteliğindedir ve gerçeklik olarak sunulan her şey kavramdır

[25]. Her kuram belirli kavramlardan oluşur ve her kuramın bakış açısını kendi kavramları oluşturur. Dolayısıyla, aşağıda açıklanan her kuramın, değiştirilemeyen temel kavramları olduğundan, eğer biri bile değiştirilirse düşünce sistemi içerisinde tutarsızlık oluşacağından, kendi varsayımları çerçevesinde incelenmesi gerekmektedir. Rantın oluşum nedenlerinin anlaşılabilmesi, dolayısıyla kent ve toprakla bağdaştırılabilmesi için rant kuramları incelenmektedir. Öncelikle rantın kaynağını araştıran klasik rant kuramları ve bu kuramlara göre geliştirilen rant kavramları ele alınmaktadır.

İktisadi rantın niteliği hakkındaki ilk kapsamlı ve tutarlı açıklamalardan biri 19. yüzyılın başlarında David Ricardo tarafından ortaya konulmuştur. Bu dönemde rantın önem kazanmasının sebebi kısmen Napolyon savaşları, kısmen de, artan nüfusun baskısıyla gıda maddeleri fiyatlarının önemli ölçüde artmış olmasından kaynaklanmıştır. Ricardo ve Thomas R. Malthus arasındaki İngiliz Tahıl Kanunları hakkındaki tartışmalar rant kavramının gelişmesine yardım etmiştir. Bu nedenle, ilk olarak David Ricardo'nun diferansiyel (farklılık) rantı kuramı ve rant kavramını daha detaylı olarak mutlak rant, tekel rant ve farklılık rantları olarak inceleyen, David Ricardo'nun diferansiyel rant olarak tanımladığı kuramını daha ileri aşamalara götüren Karl Marx'ın toprak rantı kuramları son olarak da rant kuramını mekansal organizasyonlar ile birlikte ele alan Von Thünen'in mevki (konum) rantı ana hatlarıyla incelenmektedir.

Klasik rant kuramları gerek arazi kullanım biçimi gerekse mekan organizasyonu sorunları üzerinde durmamaktadır. Arazi, ister kentsel ister tarımsal olsun, klasik ekonomide çeşitli rant kuramları içinde gelişmiştir ve rantın kaynağını göstermektedir. Von Thünen'in izole bir kent çevresindeki eşit verimlilikteki topraklarda oluşan rant teorisi ise mekan örgütlenmesinin ve arazi kullanım biçimlerinin temelini oluşturan bir kuramdır.



Şekil 2.1. Klasik Rant Kuramları

2.2.1. David Ricardo'nun Toprak Rantı Kuramı: *Diferansiyel (Farklılık) Rant*

Ricardo Rantı olarak da anılan diferansiyel rant, *toprağın verimliliğinin ve tüketim merkezine uzaklığının* farklı oluşundan kaynaklanan bir ranttır. Diferansiyel rant kavramını ilk olarak toprağın farklı verimlilikte olmasından kaynaklanan rant, daha sonra da toprağın tüketim merkezine aynı uzaklıkta olmamasından kaynaklanan rant olmak üzere iki başlık altında incelenmektedir.

2.2.1.1. Toprağın Farklı Verimlilikte Olmasından Kaynaklanan Rant

Rant çözümlemelerinin başlangıç noktasını David Ricardo'nun çalışmaları oluşturmaktadır [5]. Ricardo'dan önce rant kelimesi kira (rent) anlamında kullanılmıştır ve herhangi bir ürünün kiralanması karşılığında yapılan periyodik ödemeleri ifade etmektedir [5]. Ricardo, rantın, doğanın cimriliğinden kaynaklandığını öne sürmekte ve

toprağın verimliliğinin her yerde aynı olması durumunda, daha verimli topraklara sahip olanlar, daha az verimli topraklara sahip olanlara göre, kendi çabaları dışında (emek ve sermaye olmaksızın) bir fazlalık, artı değer elde edemeyeceklerini belirtmektedir [2].

Ricardo'nun rant kuramında üç temel varsayımı bulunmaktadır:

Varsayım 1 Azalan Verimler Kanunu: Aynı toprakta üretime koşulan işgücü arttıkça, belirli bir noktadan sonra işgücünün verimliliğinin azalmaya başlayacağını öngörür.

Varsayım 2 Nüfus ve ihtiyaçların artışı ve Daha Az Verimli Toprakların Üretime Açılması: Toprakların verimlilikleri aynı değildir. Önceleri en verimli topraklar üretime açılırken, nüfus ve gereksinme artışına paralel olarak daha az verimli toprakların üretime açılacağını öngörür.

Varsayım 3 Piyasada Tek Fiyat Olması: Tam rekabet koşulları altında piyasada, her tarımsal ürünün tek fiyatı vardır. Bu fiyat ise, en verimsiz toprakta üretim yapan çiftçinin maliyet fiyatına eşit olduğunu öngörür [2].

Bu kuramda, hem yoğun hem de yaygın kullanımdan doğan rant görülmektedir. Kullanılan emek ve sermaye miktarı (değişir girdiler) aynı olmasına rağmen, farklı verimlilikteki topraktan farklı miktarlarda ürün elde edilecektir. Diğer bir deyişle, belli bir miktar ürünün maliyeti, farklı verimlilikteki topraklarda farklı olacaktır. Nüfusun ve ihtiyaçların artışıyla ürünün talebi artarsa, ürünün fiyatı da yükselecektir. Üretim en verimli topraktan, daha az verimli toprağa doğru yapılmaktadır ve daha az verimli olan toprakta rant daha azdır. Çünkü, tam rekabet koşullarında piyasada her tarımsal ürünün tek fiyatı vardır ve bu fiyat en verimsiz toprakta (marjinal toprak) üretim yapan çiftçinin maliyet fiyatına eşittir. Verimli toprakların ürünleri, daha az emek ve yatırımla elde edilmekte; fakat daha az verimli toprakların ürünleriyle aynı fiyata satılmaktadır. Bu toprakların sahipleri, maliyet fiyatları arasındaki değer farkına eşit bir toprak rantından yararlanırlar. Hiçbir çaba harcamadan elde edilen bu fazlalığa Ricardo Rantı ya da diferansiyel rant denilmektedir [2, 5].

Özetle, bütün toprakların verimliliği aynı olmadığından ve üretim için ilk önce en verimli olan topraklar değerlendirilmelidir. Çünkü, verimsiz topraklar daha çok *emek* ve *yatırım* gerektirir. Ricardo rant kavramını, “Tarımda Azalan Verimler Kanunu”na

dayandırarak açıklamaktadır. Ayrıca çağdaşı Thomas R. Malthus'un Nüfus Kuramıyla rant tanımını ilişkilendirmiştir. Verimli toprakların sınırlı oluşu ve artan nüfusa bağlı olarak gereksinmelerin artması, tarımsal ürünlere olan talebi de arttıracaktır. Bu durumda doğal verimliliği düşük olan toprakların üretimde kullanılması gerekecektir. Böylece farklı verimlilikteki topraklara göre tarımda üretim maliyetleri birim alan için farklılaşacaktır. Tam rekabet koşullarında piyasada her bir ürün için tek bir fiyat oluşacaktır. Bu tek fiyat, en verimsiz toprağın üretim maliyetine eşit olmak zorundadır. Aksi halde bu toprakta zarar sonucu üretim yapılması söz konusu olmayacaktır. Daha önce üretime açılmış ve verim düzeyi yüksek toprakların ürünleri ise, üretim maliyetinin üzerinde bir getiri sağlayacaktır. Böylece, yüksek verimlilikteki toprakların sahipleri piyasada oluşan fiyat ile üretim maliyetleri arasındaki fark kadar bir rant elde edecektir [12]. Verimli toprakların ürünleri, daha az emek ve yatırımla elde edilmektedir; fakat daha az verimli toprakların ürünleriyle aynı fiyata satılmaktadır. Böylece, verimli toprakların sahipleri, maliyet fiyatları arasındaki değer farkına eşit bir toprak rantından yararlanmaktadır [15].

Ricardo, değer in emeğe bağlı olduğunu ileri sürmektedir. Değeri yaratan emektir ve toprak sahiplerinin yararlandıkları emek karşılığı olmayan bir artı menfaattir. Emek ve masraf karşılığı olmaksızın sırf toprağın veriminden sağlanan bir menfaat, ranttır. Çoğaltılamayan malların değeri ise, kıtlıktan ve onları satın alanların istemi ile gelirlerinden doğmaktadır [12]. Ricardo'nun toprak rantı kuramına göre rant şu özellikleri taşımaktadır:

- Rant, toprakların verimlilikleri arasındaki farktan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle de en yüksek maliyetle üretim yapılan topraklardan rant elde edilememektedir.
- Rant, ihtiyaçlara oranla, verimli tarım topraklarının kıtlığından kaynaklanmaktadır.
- Rant, üretimde bir maliyet unsuru değildir. Çünkü rant verimsiz tarım toprakları nedeniyle maliyetteki artış sonucu ortaya çıkmakta ve bu toprakların ürünlerinin satış fiyatı içinde yer almamaktadır.

- Rant, verimli toprak sahipleri için hak edilmemiş veya kazanılmamış gelir niteliği taşımaktadır; çünkü verimli toprak sahipleri bu geliri hiçbir çaba harcamadan elde etmektedirler [12].

2.2.1.2. Toprağın Tüketim Merkezine Aynı Uzaklıkta Olmamasından

Kaynaklanan Rant

Merkeze daha yakın olan toprakların taşıma maliyetleri daha az, merkeze daha uzak olan toprakların taşıma maliyetlerinin ise daha fazla olmasından kaynaklanan bir fark söz konusudur. Konuma bağlı olarak elde edilen bir avantaj vardır. Üretim maliyetleri, fiyatları, cinsleri aynı olan bir tarımsal ürünü merkeze daha yakın bir yerde üreten çiftçi, daha uzak topraklarda üretenlere oranla daha az taşıma gideri ödeyerek elde edeceği artı değere diferansiyel rant denilmektedir.

İngiliz iktisatçı David Ricardo'nun 1817 yılında ortaya koymuş olduğu bu rant olgusu, Alman Von Thünen tarafından 1826 yılında daha sistematik olarak açıklanmaktadır ve bu ranta Thünen Rantı (mevki rantı) da denilmektedir. Fakat Ricardo'nun diferansiyel rantının temelini farklı yerlerdeki toprağın verimliliğinin farklı oluşu oluştururken, Thünen toprağın verimliliğini homojen kabul etmektedir. Bu da diferansiyel rant ile mevki rantı arasındaki tek farktır [2].

2.2.2. Karl Marx'ın Toprak Rantı Kuramı: *Mutlak Rant, Farklılık Rantı, Tekel*

Rantı

Karl Marx, Ricardo'nun farklılık rantı kavramını daha ileri noktalara taşımış ayrıca mutlak rant ve tekel rant kavramlarını geliştirmiştir. Marx'a göre (Marx, 1978:661) "Toprak mülkiyetinin kendisi rantı yaratmıştır" [16]. Özel mülkiyet temeline dayalı olarak rant üç ayrı kaynaktan oluşmaktadır. Bunlar; topraktaki mülkiyet tekeli, toprağı işleme tekeli, tüketicilerin gereksinimleri ve satın alma gücüdür [12].

Topraktaki mülkiyet tekeliinden kaynaklanan rant mutlak ranttır ve özel mülkiyetin varlığıyla ortaya çıkar [16]. Kemal Kartal, Marx'ın mutlak rant konusunu bir örnekle şu şekilde ifade etmektedir: Herhangi bir mala karşı talep arttığı zaman, o malın fiyat ve sağladığı kar miktarı yükselmektedir. Yüksek kar getiren bu malı üretmek üzere yeni işletmeler kurulmaktadır. Malın piyasadaki miktarı, yani arzı böylece artar, fiyatı dolayısıyla karı düşer; ama toprak konusunda bu durum değişir. Çünkü talep ne kadar

artarsa artsın, toprak miktarı artmaz, talep artınca toprağın fiyatı, sağladığı gelir miktarı; rantı artar [17]. Bu durumda, toprağın kıt olması toprak sahibine kısa ya da uzun dönemde bir rant sağlamaktadır. Kıtlıktan doğan bu renta “kıtlık rantı” da denilmektedir. Bu durumda en verimsiz topraklar bile uzun dönemde sahibine artı bir gelir yani rant sağlayacaktır [13]. O halde mutlak rant, toprak faktörünün arzının arttırılamaması nedeniyle oluşan kıtlık olgusundan kaynaklanmaktadır. Artan nüfusla birlikte mevcut toprakların gereksinimler için yetersiz hale gelmesi ile birlikte, toprağa sahip olanlar, hiçbir çaba sarf etmeden, sadece toprak mülkiyetine sahip olduklarından ve toprağın kıt bir kaynak olmasından dolayı fazladan bir artı değer (rant) elde etmektedirler. Bu değer Marx tarafından mutlak rant olarak tanımlanmaktadır.

Toprağın işleme tekelinden kaynaklanan rant farklılık rantıdır [12]. Marx’a göre farklılık rantının gelişmesi ve büyümesi, hem sabit hem de artan fiyatlar için, daha kötü topraklardan daha iyi topraklara doğru devamlı bir ilerleme, daha iyi topraklardan daha kötü topraklara doğru devamlı bir gerileme için hep aynı kalacaktır [16]. Farklılık rantı toprağın doğal verimliliğindeki farktan doğmaktadır. Bu rant, en iyi toprak alanının sınırlı oluşundan kaynaklanır ve eşit olmayan toprak tipine eşit miktarda sermaye yatırılmasını gerektirir, aynı miktarda sermaye eşit olmayan bir ürün sonucunu verir. En kötü (hiç rant getirmeyen) toprak üzerindeki üretim fiyatı her zaman piyasa fiyatını düzenleyen fiyat olacaktır. Topraktaki farklılık, doğal üstünlüklerin yanı sıra, toprak üzerinde iyileştirme çalışmaları yapılmasından ve yatırımlardan da oluşabilmektedir [12]. Tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma güçlerinden kaynaklanan rant ise tekel rantıdır [12]. Rant alıcıların gereksinimleri ve ödeyememe yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatına dayanabilir. Bu rekabet kuramına dahildir ve tekel rantında, tekel fiyatı tüketici tarafından belirlenmektedir [16].

Toprak sahipleri, toprak üzerindeki tekelleri sayesinde, tarımdaki teknik ilerlemeyi kendi çıkarları doğrultusunda yavaşlatırlar. Bu yavaşlatma, hem toplumdaki gelir dağılımını çalışanlar aleyhine değiştirmekte, hem de toplumun ilerlemesini yavaşlatmaktadır. Mutlak rantın ortadan kalkması için toprağın millileştirilmesi gereklidir. Bu sayede sadece toprağın verimliliğinden kaynaklanan rant çeşitleri kalacaktır [10].

2.2.3. Von Thünen’in Toprak Rantı Kuramı: *Mevki (konum) Rantı*

Klasik rant kuramları genellikle rantın kaynağını göstermeye çalışan kuramlardır. Bu bağlamda, bu kavramların mekan örgütlenmesi sorunlarını ve kent içi yerleşimi açıklayabilme nitelikleri bulunmamaktadır. Rant kuramını mekan organizasyonu ile birlikte ele alan ilk çalışma, alansal ekonominin kurucusu kabul edilen, Von Thünen'in kuramıdır. Thünen geliştirdiği kuramında, izole bir kent çevresinde eşit verimlilikteki topraklarda rantın oluşumunu ele almaktadır. Thünen'e göre rant, tarımsal toprağın pazar kentine uzaklığı ile orantılı olarak farklılaşan ulaşım maliyetlerindeki farklılık nedeniyle, pazar kentine yakın olan tarımsal alanların sahiplerinin bir "konum rantı" elde etmelerine dayanmaktadır. Thünen'in konum rantı aynı zamanda "erişebilirlik rantı"nı da açıklamaktadır. Ulaşım maliyetleri farkı, arsa sahibinin rantını oluşturmaktadır. Kentin en uç noktasındaki arazi rantının değeri sıfırdır. Diğer değişkenleri yok sayarak ve maliyetleri basitleştirerek söylersek, kentin merkezindeki rant, kentin en uç noktasında oturanlarının ödediği ulaşım masraflarına eşdeğer olmaktadır.

Rant ve ulaşım masrafları arasında ters orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Kentte yaşayanların ödediği toplam rant ve toplam ulaşım maliyetleri birbirine eşit olmaktadır. Kentte arsa sahibinin aldığı bu erişebilirlik rantı, arsa sahibinin bir katkısı olmadan kentin büyümesi ve ulaşım sisteminin gelişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu rantın nedeni uzaklık yani coğrafi konumdur. Arsa sahibi ne kadar çaba gösterirse göstere, kentin büyüme dinamikleri olmadıkça bu rant artmayacaktır [18]. Ayrıca, Thünen'in kuramında tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşma da ortaya konmaktadır. Böylece kuramda tarımsal alanda yetiştirilen ürüne göre farklılaşan tarımsal üretim bölgelerinin oluşumuna da açıklık getirilmektedir [12].

Tek Pazar, izole edilmiş kent hinterlandı, homojen veriler ve homojen verimlilik, taşıma maliyetleri ve karı en çoğa çıkartma amacı, kuramın beş temel varsayımının oluşturmaktadır. Tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşmanın temel nedeni, pazar kentine uzaklık ile orantılı olarak artan taşıma harcamalarıdır. Homojen bir alanda taşıma harcamaları her yöne doğru aynı oranda değişeceğinden, üretim bölgeleri çember bölgeler biçiminde oluşacaktır. Bu bölgelerin sıralanışı, ürünün çabuk bozulması, taşıma güçlükleri gibi ölçütlere göre belirlenecektir. Bu koşullar altında tarımsal toprakların ekildiği yerlerin kentlerin etrafında dairesel bir şekilde gelişeceğini iddia edilmektedir [12]. Thünen'in, türlü tarım şekillerini bir kent merkezi etrafında iç içe

daireler halinde sıraya koyan şeması, bugünkü yerleşim yeri araştırmalarının temeli niteliğindedir. Aynı zamanda, Ricardo'nun verimlilik farkına göre tanımladığı diferansiyel rant kuramı, mevki (konum) rantı ile tamamlanmış olmaktadır; ancak Von Thünen tarafından toprağın verimliliğinin homojen olduğunu var saymakta olduğu da dikkate alınmalıdır.

3. BÖLÜM

KENTSEL TOPRAK RANTI

Bu bölümde kentsel toprakta değer artış süreci incelenmektedir. Tarihsel süreç içinde kent kavramı, kentin özellikleri ve kentleşme olgusu tanımlanıp, kentlerin gelişim modelleriyle kent ile rant arasındaki ilişki belirlenmektedir. Kentsel toprağın tanımı, oluşumu, özellikleri ve toprak sahipleri açısından işlevleri gibi konular, kentsel toprak kavramı, rantın kavramsal gelişimi ile ilişkilendirilerek konunun açıklanmasına çalışılmaktadır. Mülkiyet kavramı, kentsel toprak ve mülkiyet ilişkisi, mülkiyet hakkının, kapitalist, sosyalist ve liberal düzen içerisindeki yeri incelenmekte, kent rantı ve arsa spekülasyonu kavramları açıklanmaktadır.

3.1. Kent Kavramı ve Temel Özellikleri

Kent, tarihin bütün dönemlerinde farklı anlamların yüklendiği, dinamik bir kavram niteliğindedir. Kent için bugüne kadar değişik ölçüler kullanılarak pek çok tanım yapılmıştır. Gerek literatürde gerekse mevzuat düzenlemelerinde her zaman ve her ülke için geçerli bir tanımlama yapmak imkansız görünmektedir. Kent kavramı, her ülke için farklı sayısal verilerle, sayısal veriler de başka kavramlarla tanımlanır ki bu kavramlar ülkenin yönetim ve hukuki rejimi ile anlanmaktadır [19].

Tarihsel gelişim içinde, kent kavramındaki değişimler incelendiğinde “uygarlık” kavramının kentin tanımlanmasında önemli bir etken olduğu gözlenmektedir. Uygarlık, bir halkı başka bir halktan ayıran o halkın kendine özgü yaşam biçimini, iktisadi yapısını, siyasi, hukuki, sanatsal ve dinsel bütün faaliyetlerin öne süren bir değer sistemidir. Latince kökenli dillerde “civilisation”, kent anlamına gelen “civitas” sözcüğünden türemiştir. Arap kökenli dillerde de uygarlık anlamına gelen medeniyet kavramının kökeni, bir kent adı olan “Medine” kelimesinden

gelmektedir. Bu bağlamda kent kavramının içeriği örgütlenmiş bir uygarlığı ifade etmektedir [12]. Tarihsel gelişim içinde kentin kavramsal değişimi devam etmiştir. Birçok uygarlık kent kavramı için hemen hemen aynı anlama gelen cite, polis, medine ve kent gibi anlamlar kullanmışken, bugün kent kavramı, bourg, ville, urban, center ve city olarak kullanılmaktadır [20].

Köktürklerde eski Uygur metinlerinde bulunan 1300 yıl önceki Türk dilinde büyük yerleşme merkezlerinin adı “balık” olarak geçmektedir. Orta Asya’da Hanbalık, Beşbalık gibi örnekleri de vardır. İslamiyet’in kabulünden sonra “balık” kelimesi yerine “şehir” kullanılmıştır. Dilimize geçen şehir kelimesi toplumumuzda kent kavramıyla aynı anlamı ifade etmek üzere yaygın olarak kullanılmaktadır [21].

Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde (Keleş, 1998:75) kentin: “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak tanımlandığı görülmektedir [22].

Alkan, kent kavramını; içinde yaşadığımız ve bütün faaliyetlerimizi sürdürdüğümüz mekanların toplamı olan şehri, çeşitli meslek grupları, kendi ilgi alanları açısından farklı tanımlamaktadırlar. Örneğin coğrafyacılar, şehri daha çok bölgeler ve sınırlar açısından, demograflar nüfus ve nüfus hareketleri açısından, ekonomistler ise üretim-tüketim ilişkileri bakımından inceleyip tanımlamaktadırlar şeklinde açıklamakta ve kentin esasen bu tanımların hepsini içine alan disiplinler arası bir faaliyet alanı olduğunu belirtmektedir [23].

Kent kavramı, Çezik’e göre, tarım dışı ve tarımsal üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, ekonomisi bunu destekleyecek şekilde tarım dışı üretime dayalı bulunan, teknolojik değişimin beraberinde getirdiği teşkilatlanma, uzmanlaşma ve iş bölümünün en yüksek düzeye ulaştığı, geniş fonksiyonların gerektirdiği nüfus büyüklüğü ve yoğunluğuna varmış, toplumsal heterojenlik ve entegrasyon düzeyi yükselmiş karmaşık ve dinamik bir mekanizmanın sürekli olarak işlediği insan yerleşmesidir [24].

Bir yerleşmenin kent sayılmasında, nüfus güçlü bir etmen olsa da tek ölçüt değildir. Üretim özelliği, yoğunluk ve heterojenlik gibi değişkenler de önemlidir. Üretim özelliği; tarımsal olmayan üretimin tüm üretim içindeki oranı ile ölçülebilir. Yoğunluk; birim alanda oturan nüfus ile ölçülebilir. Heterojenlik; kent görünümündeki ve faaliyetlerindeki çeşitliliktir. Toprak kullanma işlevlerinin çeşitliliği ile ölçülebilir. Bu temel öğelerin ışığında kent; tarımsal olmayan üretimin yapılandığı, sanayi, ticaret, hizmet gibi sektörlerin ekonomide etken olduğu, tüm üretimin denetlendiği ve dağıtımının koordine edildiği, teknolojinin beraberinde getirdiği büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme yönlerinden belirli düzeye ulaşmış, örgütlenme, uzmanlaşma ve iş bölümünün yer aldığı, merkezi ve yerel yönetimin temsil edildiği bir yönetimin kurulduğu, yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası ilişki ağlarına sahip yerleşme türü olarak tanımlanmaktadır [21].

Bir yerleşim yerinin kent niteliği taşıyabilmesi için bazı temel özelliklerin gerekli olduğu izlenmektedir. Bunlar:

- Belirli bir nüfus büyüklüğüne ve nüfus yoğunluğuna erişmiş olması,
- Tarımsal olmayan üretimin ekonomide etkin olması; sanayi, ticaret, hizmet ve bilişim teknolojileri vb.,
- Tarımsal ürün de dahil olmak üzere her türlü üretimin denetiminin ve dağıtımının yapılması,
- Yerleşim yerlerinin fiziksel altyapısının belirli bir düzeye ulaşmış olması,
- Sosyal donatıların (alansal yapının), nüfusla ilişkili olarak belirli bir gelişmişlik, düzeyinde olması; dinlenme, eğlenme, konut, ticaret, sağlık, eğitim vb.,
- Geleneksel aile yapısının çözülerek yerini çekirdek aile yapısına bırakmış olması,
- Geleneksel ilişkilerin çözülüp bireysel ilişkilerin ya da çıkarların ön plana çıkmış olması,
- Sosyal normların yerini, resmi denetleme kurumlarının almış olması,
- İlişkilerin yüz yüze olmak yerine çoklu ve iç içe geçmiş (karmaşık) şekilde olması,
- Eğitim düzeyinin yüksek olması,
- Sosyal statülerin aileden gelmeyip, bireyin kendi çabaları ile kazanılmış olması,

- Mesleki rollerin artarak farklılaşmış olması,
- Yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası ilişki ağına sahip olması gibi bazı özellikleri sağlaması gerekmektedir/ [21, 23, 25].

3.2. Kentleşme Kavramı ve Kentleşme Süreci

İlk insan topluluklarının yaşam biçimleri avcılık ve toplayıcılığa, diğer bir deyişle yenilebilir bitki ve hayvanların derlenmesine dayanmaktadır. İlk insanların barındıkları yerler de doğanın sunduğu olanaklar çerçevesinde şekillenmiştir. Barındıkları yerler, mağaralar ve doğal etkilerden az da olsa korunmuş olan kaya sığınaklarıdır. Bu çağlara yönelik yapılan araştırmalar, insanların her yerde mağarada yaşama imkanı bulamadığını göstermektedir. Doğanın sunduğu olanakları kullanarak, siperlikler, kulübeler, küçük evlerde yapmışlardır; ancak bu tür yapıların, malzemelerin dayanıksızlığı ve çeşitliliğinin az olması, doğal afetler gibi çeşitli nedenlerden dolayı günümüze kadar ulaşamadığı görülmektedir [26, 27]. Bu bakımdan insanlar, barınmak için iklim şartlarının daha uygun olduğu bölgelere ve avlanmak için daha bereketli alanlara göç ederek yer değiştirmişlerdir. Belirli bir mekanda ya da konutta yaşam alanları sınırlanmış değildir. Eski Taş Devri (Paleolitik Çağ) adı verilen bu dönemin yaşam biçimlerinin henüz besin üretim aşamasına erişmediğine bakılarak bu kültür evresine Toplayıcılık ve Avcılık Dönemi adı verilmektedir. Orta Taş Devri anlamındaki Mezolitik Çağda da insanlar besin üretimine geçememekle birlikte toplayıcılık ve avcılıkta daha yoğun olarak faaliyet göstermişlerdir [27].

Yaşam biçimindeki en köklü değişim, besin üretimine (yerleşik düzene) geçme ile meydana gelmiştir. Yabani tahıl türlerinden elde edilen tohumların ekilmesiyle başlayan ve bazı hayvanların evcilleştirilmesi sonucunda insanoğlu besin ürettiği toprağa bağlanmak zorunda kalmış ve böylece göçebelik devri sona ermiştir. Tarım toprakları büyük oranda ovalarda olduğundan mağara veya kaya sığınaklarında yaşayarak uzak tarlalarda çalışmanın zorluğu nedeniyle bir ihtiyaç olarak konut yapımı ortaya çıkmıştır. Tekerleğin icadının da ulaşımında kullanılmasıyla, bir yerden bir yere insan ve mal naklinin gerçekleştirildiği organize olmuş tarım şehirlerinin oluşumunun başladığı görülmektedir. Besin üretimi ve yerleşik hayata geçiş yeni bir çağın başlangıcı olmuştur ki Yeni Taş Devri anlamına gelen Neolitik Çağ bu yüzden bir devrim olarak nitelendirilmektedir. Tarım Devrimiyle insanoğlu doğaya hükmetmeye ve doğadan artı

ürün elde etmeye başlamıştır. Tarıma dayalı ve savunma amaçlı olarak başlayan ilk yerleşmelerde taş, toprak, ahşap vb. malzemeler kullanılarak toplu iskân birimleri oluşturulmuştur. İklim şartlarına uygun, hayvan ve bitki yetiştirmek için elverişli, salgın hastalıkların olmadığı ve suyun bol olduğu alanlarda ilk yerleşmelerin ortaya çıktığı görülmektedir. İlk yerleşimlerin; Mısır'da Nil Nehri, Mezopotamya'da Fırat-Dicle, Hindistan'da Ganj Nehri, Çin'de Sarı Nehir çevrelerinde yer seçtiği gözlemlenmiştir [27].

Bu dönemdeki kentlerde ekonomik faaliyetler tarıma dayalıdır. Toplumda iş bölümü, uzmanlaşma, bilgi birikimi ve teknoloji hemen hemen hiç bulunmamaktadır. Toplumsal uğraşlar genel olarak kişisel, ailevi ihtiyaçları gözettiği için mal değişimi sınırlıdır ve genellikle takas usulüyle yapılmaktadır. Ticaret ve piyasa faaliyetleri gelişmemiştir. Üretim, ancak geçimi sağlayacak oranda yapılmaktadır. Eğitim seviyesi, sağlık hizmetleri, altyapı yatırımları bakımından yetersiz olan bir kent yapısı izlenmektedir [12, 27].

Tarım kentinde toplumsal ve ekonomik açıdan katı bir ayrışma hakimdir. Alt gelir gruplarının bulunduğu yoksul sınıf kent sınırlarına yakın, istenmeyen yerlere yerleştirilmiştir. Seçkin varlıklı sınıf ise kent merkezinde ve merkeze yakın bölgelerde yerleşmiştir. Bu dönemde din, en belirgin siyasi ve toplumsal kurum niteliğindedir. Kentte ticaret ve küçük zanaatlar bulunuyor olmasına karşın, ekonomik işlevler, politik ve yönetsel işlevlerden sonra geldiğinden kentin gelişmesinde etkili olamamışlardır. Sanayi devrimine kadar genel karakteristiklerini koruyan bu yerleşmeler “Tarım Şehirleri” olarak kabul edilirler [27].

Tarımsal üretimi en ileri derecede gerçekleştirme imkanı olan toplumların, bundan sağladıkları imkanlarla hızlı bir değişim sürecine girdikleri ve bunun sonucunda sanayi toplumu olarak nitelendirilen toplumsal yapıya dönüştükleri görülmektedir [28]. 16. yüzyılda coğrafi keşifler, Rönesans ve Reform hareketleri ile birlikte, Ortaçağdan itibaren gerek dinsel, gerekse politik alanda otoritesini kurmuş olan kilisenin nüfuzunun kırılması ve Orta Çağ'a özgü iktisadi ilkelerin uygulama niteliğini önemli ölçüde yitirmiş olması; ekonomik, toplumsal ve siyasal alanda büyük bir düşünce devriminin temelini oluşturmuştur. Bu düşünce devrimi, Avrupa'ya, Amerika kıtasından ve çeşitli ülkelerden altın ve gümüş akımının başlamasıyla birlikte, ekonomik güce dönüşmüş,

tarıma ve onun getirilerine dayanan eski düzen yerini, hızlı bir biçimde para ve sermayeye dayalı yeni bir güce bırakmıştır. Bu şekilde temelleri atılan sanayi devrimi, bir dizi teknolojik yeniliğin üretim alanında kullanılmasının, ekonomik, toplumsal, politik ve kültürel alanlara dolayısıyla kentsel yaşama yansımaları kapsayan bir süreç olarak gerçekleşmiştir [5, 29].

Teknolojik yenilikler 1735'te Abraham Derby'nin eritme fırınlarında odun kömürü yerine kok kömürü kullanarak demir üretimi, James Watt'ın 1765'te buhar makinesini bulması ve bunun enerji kaynağı olarak 1774'te sanayideki yerini alması, kömür ve buhar kuvvetine dayanan bir makineleşme hareketinin başlaması, iş bölümü ve sürüm pazarlarının genişlemesidir. Adam Smith'in 1776'daki "Milletlerin Zenginliği" adlı eseri, iktisat bilimine bağlı yenilikleri getirmiştir. 1789 Fransız Devrimi ise, toplumsal, siyasal ve kültürel gelişmeler bakımından belirleyici dönüm noktaları ve tarihler olmuştur [5, 29].

Sanayi kenti (Ertürk, 2008:107) "sanayi devrimi sonrasında toplumsal ve ekonomik değişme ve gelişmelerin fiziksel mekana yansımalarıyla oluşan kenttir" [12]. Sanayi Devrimi ile birlikte sosyal, kültürel, ekonomik, politik, bilimsel ve teknolojik yapıların bütününde olduğu gibi kent ve kent hayatında da büyük değişiklikler olmuştur.

Sanayi kentleri, tarım kentlerinden bilgi, teknoloji, örgütlenme ve sosyal kontrol unsurları bakımından farklılaşırlar. Sanayi öncesi kentlerde organik enerjiyle üretim yapılırken, sanayi kentinde inorganik enerji kullanılmaktadır. Haberleşme ve ulaşım teknolojisinde örgütlenme toprak kullanımında uzmanlaşma ile sonuçlanmıştır. Sanayi öncesi kentlerdeki baskın sosyal kontrol sanayi kentinde azalmaktadır [12]. Sanayi kentinde ekonomik işlevler ön plana çıkarken, politik ve yönetsel işlevler geri planda kalmaktadır.

Sanayi toplumunun olgunlaşmış, evrimleşmiş şekline bilgi toplumu ya da sanayi sonrası toplum denilmektedir. Sanayi sonrası toplumun gelişimi, sanayi toplumu gibi bilgi ve teknolojiye dayanmaktadır. Ancak sanayi sonrası toplumda bilgi ve teknolojiye bağımlılık daha önem kazanmaktadır. Sanayi toplumunda bilim ve teknoloji temellerinin sağlam olması sanayi sonrası topluma geçişi kolaylaştırmaktadır [29].

Sanayi toplumundan sanayi sonrası topluma geçiş, ülkelerin bilim ve teknolojiye gösterdikleri gelişmelerin bir sonucu olmaktadır. Belirli bir gelişme aşamasında teknolojinin tam olarak kullanılmaması, bir sonraki gelişme aşamasına geçişi engellemektedir. Bilim ve teknolojiye meydana gelen değişme, gelişme ve çeşitlenme, bilgi birikiminin artmasını sağlamakta, dolayısıyla bilim ve teknolojiye dayalı yeni bir toplumsal yapıya geçişi oluşturmaktadır. Tarım toplumu, sanayi toplumu ve sanayi sonrası toplumun, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik açıdan farklılaşan gereksinimleri ve kendine özgü bilim sermayesi, teknolojisi ve teknolojik düzeyi bulunmaktadır [29, 30]. Tarımsal toplumda toprak, sanayi toplumunda makineler, sanayi sonrası toplumunda ise bilgi, üretimin ana girdisi olmaktadır [30].

Kalkınma ve küreselleşme sürecinde, ülkelerin yeni teknolojileri bulma, geliştirme, üretme, uygulama ve tüm sosyo-kültürel boyutları ile teknolojik yeniliklere uyum göstermeleri önem kazanmaktadır [30]. Küreselleşme ve kalkınma sürecinde Tarım Devrimi'nden, Sanayi Devrimi'ne, Sanayi Devrimi'nden bilgi toplumuna ya da sanayi sonrası topluma geçiş yeni bir düşünce ve davranış biçiminin oluşmasına yol açmaktadır. Yeni teknolojik gelişmelerle bilgi sektörü, bilgi üretimi, bilgi sermayesi ve nitelikli iş gücü önem kazanmaya başlamaktadır. Bilim ve iletişim teknolojilerindeki ilerlemelerle toplumlar, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik açıdan sanayi toplumunun ötesinde, bilişim teknolojisinin ürünü olarak bilgi üretiminin ve iletişim ağlarının önem kazandığı yeni bir toplumsal yapıya dönüşmektedir [29, 31]. Bilgi ve iletişim teknolojilerinde yaşanan hızlı gelişmeler, tarım toplumu ve sanayi toplumu ötesinde üretim ve verimliliğin hızla arttığı, kalkınma politikalarının ve küreselleşme sürecine uyumun önem kazandığı, sanayi sonrası kenti yaratmaktadır. Sanayi sonrası kent, bilim ve iletişim teknolojilerine bağlı, sosyal, ekonomik, kültürel ve politik alandaki ilerlemelerin yanı sıra arazi kullanımı, kent makroformu, kentlinin düşünce sistemi ve yaşam biçimi konusunda da önemli değişikliklere ve ilerlemelere yol açmaktadır [29, 30, 31].

İlkel toplum, tarım toplumu, sanayi toplumu ve bilgi toplumu olarak tanımlanan dört temel toplumun, teknolojik, ekonomik, sosyal, politik ve bilim temeli ve dşmce sistemi açısından özellikleri aşağıdaki tablodaki gibi özetlenebilir.

Tablo 3.1. Dört Temel Toplumun Özellikleri [29, 30]

ÖZELLİKLER	İLKEL TOPLUM	TARIM TOPLUMU	SANAYİ TOPLUMU	BİLGİ TOPLUMU
	Enerji	Doğal enerji (insan, hayvan, rüzgâr)	Fosil yakıtlar (petrol, kömür)	Doğal enerji (güneş, rüzgâr) ve nükleer enerji
TEKNOLOJİ	Malzemeler	Hayvan postu ve taşlar	Yenilenebilir kaynaklar (ağaçlar, pamuk, yün)	Yenilenebilir kaynaklar (biyoteknoloji) ve seramik
	Araçlar	Taştan yapılmış, kesme, dövme ve korunmaya yarayan (taş yapımı) araçlar	İnsan kasının kullanılması sağlayan (kaldıraç ve vinç vb.) ya da doğal güçleri çalışır duruma getiren (yelken ve su değirmeni) araçlar	Aklı geliştirici makineler (bilgisayarlar ve ilgili elektronik araçlar)
	Üretim yöntemi	Yok	El sanatlarına dayanan üretim	Robotlar
	Ulaşım sistemi	Yürüme	At, tren, yelkenli gemi	Uzay gemisi
	Haberleşme sistemi	Konuşma	El yazımı	Elektronik araçlarla bireysel iletişimin sınırsız genişlemesi

ÖZELLİKLER	İLKEİ TOPLUM	TARIM TOPLUMU	SANAYİ TOPLUMU	BİLGİ TOPLUMU
EKONOMİ	Toplayıcılık, avcılık, balıkçılık	*Kendi kendine yeterli yerel bir ekonomi, Piyasa değeri olmayan temel yiyecek maddelerinin üretimine dayalı ekonomik faaliyet, *Köy ekonomisi düzeyinde basit işbölümü, düzeyleri açıkça belirlenmiş sınırlı sayıda otorite (soylular, rahipler, askerler, köleler ve sefiller) *Birincil kaynak: Toprak	*Ulusal düzeyde kitlesel pazar ekonomisi, Temel ekonomik faaliyetler, standart malların üretimidir. *İş gücünün karmaşık dağılımı, Sınırlı uzmanlık yeteneğine bağlı olarak karmaşık işbölümü *Standart iş kalıpları: Büyük hiyerarşik kurumlarda çok sayıda otorite, *Birincil kaynak: Maddi sermaye	*Bütünleşmiş küresel ekonomi: Temel ekonomik faaliyet, üretici ve tüketicileri daha çok birleştiren bilgi hizmetlerinin üretimidir. *Çıkarlarını korumaya yönelik üyelere oluşan küçük girişimciliğin örgütlenmesi *Birincil kaynak: Beşeri sermaye

ÖZELLİKLER	İLKEL TOPLUM	TARIM TOPLUMU	SANAYİ TOPLUMU	BİLGİ TOPLUMU
SOSYAL SİSTEM	Küçük gruplar veya aşiretler	*Büyük aile ve ailenin birinci dayanak olması *Seçkinlerle sınırlı kalan eğitim	*Çekirdek aile *Sosyal değerler: Uygunluk, seçkinlik ve sosyal sınıf yapısı ön plandadır. *Yetişkinlikte tamamlanan kitlesel eğitim	*Bireyin merkezi konumda olduğu değişik aile tipleri *Sosyal değerler: Çeşitlilik, eşitlik ve bireysellik, Eğitim: Bireysel bir nitelik kazanmıştır. Sürekli eğitim gündemdedir.
POLİTİK SİSTEM	Aşiret yaşlılarının ve şefin kuralları çerçevesinde aşiretlerin temel politik birim olması	Feodalizm: Hukuk, din, sosyal sınıf ve politika doğumla kazanılan otoriteye bağlıdır. Aristokrasi kuralları geçerlidir. Temel politik birim yerel topluluktur.	*Kapitalizm ve Marksizm: Hukuk, din, sosyal sınıf ve politikayı sermayenin mülkiyetine sahip olanlar şekillendirmekte *Milliyetçilik: Temsili hükümet	*Küresel işbirliği: Bilginin kontrolü ve sahipliği için uluslarüstü örgütlerin kurumlaşması *Katılımcı Demokrasi: Temsili demokrasinin yerini almaktadır.

ÖZELLİKLER	İLKEL TOPLUM	TARIM TOPLUMU	SANAYİ TOPLUMU	BİLGİ TOPLUMU
BİLİM TEMELİ VE DÜŞÜNCE SİSTEMİ	Dünyanın tamamen doğal haliyle gözlenmesi	*Bilim temeli: Matematik (cebir, geometri), astronomi *Merkezi düşünce: İnsanların üstün güçler (örneğin Tanrı), mistik görüş (astroloji) tarafından kontrol edildiğine inanılması *Değer sistemi: doğa ile uyum	*Bilim temeli: Fizik, kimya *Merkezi düşünce: İnsanların rekabetçi bir dünyada ödül ve ceza sistemiyle kontrol edildiğine inanılmaktadır	*Bilim temeli: Kuantum elektronığı, moleküler biyoloji, biyoloji, çevresel bilimler *Merkezi düşünce: İnsanın yetenek ve gelişiminin sürekli olarak artması (beynin bütünüyle düşünme) *Değer sistemi: Kadına özgü değerlerin ön plana çıktığı bağımsız bireylerden oluşan bir toplum yapısı

Neo-liberal politikaların ve küresel ekonominin bir aracı olarak Dünya kenti ya da küresel kent olarak adlandırılan yeni bir düzene geçilmektedir. Küresel kentler, küresel ekonominin kontrol ve yönetimi içinde uzmanlaşmış ticaret, hizmet ve finans sektörlerinin yoğunlaştığı, yabancı yatırımların ve uluslararası firmaların genel merkezlerinin bulunduğu, küresel işlevlerin en ileri derecede yaşandığı, gökdelenlerin, kapalı sitelerin, uluslararası ulaşım ağlarının, modern altyapı projelerinin, ileri teknoloji alanlarının bulunduğu kentlerdir [12, 32, 33].

Küresel kentlerde, küresel ekonomi, uzmanlaşmış finans ve üst düzey hizmet sektörleri önem kazanmaktadır. Üretim, küresel ölçekte uluslararası ilişkilere bağlı olarak yapılmaktadır. Yerel dinamiklerin kullanımı ve yerel girişimciliğin yanı sıra daha çok yabancı yatırımcıların ve uluslararası firmaların genel merkezlerinin bulunduğu, küresel ekonominin kontrol ve yönetimi içinde uzmanlaşmış hizmetler sektörünün, üst düzey yönetimin ve ulus ötesi piyasaların hakim olduğu bir kenttir [32].

Küresel kentlerde sosyal kutuplaşma ekonomik yapıdaki farklılaşmalara bağlı olarak yüksek ücretli işçiler ve düşük ücretli işçiler olmak üzere iki tip meslek grubu oluşturmaktadır. Bilim, teknoloji ve iletişim ağlarındaki gelişmeler bilgisayar teknolojisindeki ilerlemeleri hızlandırmaktadır. Bunun yanı sıra imalat sanayindeki iş organizasyonu değişmekte ve ücretler düşmektedir. Gelir seviyesindeki farklılıklar yoksulluğun artmasına neden olmaktadır [32, 33].

Küresel kentlerde, kırsal alandaki dönüşümlere (ileri teknolojinin kullanılması, bilgi teknolojisine uyum) bağlı olarak ulusal ve uluslararası göç de (iç göçler, kırdan kente göç, metropoliten merkezlere yönelen göçler, yurt dışına olan göçler) hızlanmaktadır. Hızlı nüfus artışı ve göçün etkisiyle kentlerde düzensiz yapılaşmalar, yetersiz çalışma alanları, nitelikli iş gücüne olan talep nedeniyle marjinal işlerde çalışma zorunluluğu ve yoksulluk arttırmaktadır. Bu süreç, mekansal ayrışma, düşük gelir gruplarının kentle bütünleşememesi, yoksulluk gibi bir dizi kentsel sorunu da beraberinde getirmektedir [12, 32].

Yeni teknolojik gelişmeler ve bu teknolojilerin yeni mekan arayışları tarımsal nitelikli toprakların hızla kentsel toprağa dönüşmesine bu süreç ise kentsel toprakta değer artışlarına neden olmaktadır. Ranta bağlı olarak alınan yer seçimi kararları mekansal

ayrışmaları beslemektedir. Akıllı kentler, kapalı siteler, ileri teknolojik sanayi parkları, fuar alanları gibi yüksek gelir grupları için planlanan yeni sosyal servisler ve konut alanları düşük gelir grupları ile yüksek gelir grupları arasındaki uçurumu arttırmaktadır [32].

Küresel kentlerde, küresel ilişkilere bağlı olarak kültürel hareketlilikte önem kazanmaktadır. Ekonomik ve teknolojik imkanlara sahip olan kültürler küresel kent aracılığıyla uluslararası ilişki ağı kurabilmekte, bunun yanı sıra ulus devlet sınırları içinde kısıtlı bir hareketliliğe sahip olan çevreci gruplar, etnik gruplar, dindar gruplar, küreselleşme karşıtı gruplar küresel kent aracılığıyla seslerini dünyaya duyurabilmekte ya da küreselleşme sürecinde asimile olabilmektedir [32, 33].

Bilgi ve teknolojiyi en ileri düzeyde yaşayan kentler, ‘sanayisizleşme’ olarak nitelendirilen bir süreç içerisine girmekte, bu süreç sonucunda ‘üretim mekanları’ olmadan ‘tüketim mekanları’ oluşturmaya yönelik, küresel ekonomi içinde uzmanlaşmış hizmet ve finans sektörlerinin yoğunlaştığı küresel kentlere dönüşmektedirler [12, 32]. Tüketim mekanlarına yönelik ekonomik, bilimsel ve teknolojik açıdan yaşanan ilerlemeler bir taraftan bilgi ve iletişime dayalı uzmanlaşmış hizmet ve finans sektörlerinin gelişmesine, diğer taraftan imalat sanayinde düşüşe, fason firmaların sayısında artışa, sendikaların güçlerini kaybetmelerine, gönüllü, part-time ve geçici işlerin artmasına neden olarak gelir dağılımındaki eşitsizlikleri arttırmaktadır [32].

Çalışma alanlarındaki ayrışma sosyal, kültürel, teknolojik ve ekonomik açıdan ayrışan ya da parçalanmış kentsel mekanlar yaratmaktadır. Küresel kentte, üst gelir grupları merkezden uzaklaşarak kentin çeperlerinde farklı gelir gruplarına hitap eden banliyölere yönelmektedir. Bu yönelim, merkezde kentsel rantların azalmasına, kentin çeperlere doğru yayılarak hızla büyümesine neden olmaktadır. Dolayısıyla, yerel yönetimler hem kentin çeperlerinde yeni yaşam alanları oluşturmak, hem de üst gelir gruplarını tekrar merkeze çekmek amacıyla ranta bağlı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaktadır. Bu süreçten en çok etkilenen kesim, ekonomik gücü olmayan düşük gelir grupları olmaktadır [12, 32]. Dolayısıyla, kentsel rantlara bağlı bir dizi sorunun çözümsüzlüğünün ya da yanlış çözümünün sonucu olarak kentsel ayrışma, kentsel yoksulluk gibi birçok sorun ortaya çıkmaktadır.

Teknolojik ve ekonomik gelişmeler sanayileşmeyi, sanayileşmenin getirileri kentleşmeyi hızlandırmıştır. Sanayileşme hareketiyle birlikte kentleşme hareketi de yeni bir boyut kazanmıştır. Bazen bu iki kavram birbirine uygun bir gelişme göstermekte, bazen de kentleşme sanayileşmenin önüne geçtiğinden çözümlenmesi oldukça güç sosyal ve ekonomik sorunlar ortaya çıkmaktadır [23]. Kentleşme, bir taraftan mevcut kentlerin nüfus ve alan itibarıyla büyümesi, diğer taraftan da köy, kasaba, vb. yerleşim birimlerinin büyüyerek kente dönüşmesi ve mevcut kent sayısının artması şeklinde tanımlanmaktadır [34].

Kentleşme dar anlamıyla (Keleş, 2004:22) “kent sayısının ve kentte yaşayan insan sayısının artmasıdır” [25]. Yani bir nüfus akımı olarak demografik bir nitelik taşımaktadır. Elbette kentleşmeyi sadece nüfus hareketi şeklinde tanımlamak yetersiz olacaktır. Kentleşmeyi sanayileşmeyle paralel olarak tanımladığımızdan, ekonomik, toplumsal, siyasal ve davranışsal bütün değişimleri de kapsayan bir süreç olarak açıklanmalıdır. Bu haliyle kentleşme (Keleş, 2004:22); sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kendine özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci şeklinde tanımlanabilir [25]. Kentleşme olgusunun temel özelliği nüfusun belli bir alanda yoğunlaşmasıdır [12]. Ancak kentleşmenin tanımında da belirtildiği gibi kentleşme sadece basit bir nüfus akımı olayı değil aksine karmaşık bir olgudur. Kentleşme, demografik yapıda (fiziksel alanda), ekonomik alanda, toplumsal ve davranışsal alanda ve yönetsel alanda önemli değişimleri ifade etmektedir.

Fiziksel alandaki değişimler olarak da tanımlanan, demografik yapıdaki değişimler sanayileşme sonrası toplumların yaşadıkları nüfus patlaması olarak ifade edilen, hızlı nüfus akımını ve ölüm oranının doğum oranından az olduğu nüfus artışını ifade etmektedir. Kentlere nüfus akımı, köylerin itici ve kentlerin çekici güçlerinin bir sonucudur denilebilir. Kentlere nüfus akımının en önemli sebebi, kırsal alandaki hızlı nüfus artışının, mevcut ekonomik imkanlarla geçinmeyi zorlaştırmasıdır [23, 25]. Tarıma elverişli alanların sınırlı olması, yeterli istihdam kapasitesinin olmaması, toprağın veraset yoluyla parçalanması, yeni teknolojilerle işgücüne olan ihtiyacın azalması itici güçleri oluştururken, diğer taraftan, okul, hastane, çalışma alanları, sunduğu cazip imkanlarla kentler çekici birer güç oluşturmaktadır. Bu durum da sonuç

olarak kente göçü yaratmaktadır [5]. Köyden kente göçün nedenleri dört ana başlık halinde özetlenebilir;

Tablo 3.2. Köyden Kente Göçün Nedenleri [5, 12, 23, 25]

Köyden Kente Göçün Nedenleri	
Ekonomik nedenler	Tarımda elverişli alanların sınırlı olması, İklim koşulları ve doğal afetler (erozyon, heyelan, deprem, sel vb.) Tarımda daha az işgücü talebi Kırsal alanın istihdam kapasitesi yaratmada yetersiz olması Yetersiz ve çok parçalı tarımsal toprak mülkiyeti Mevsim dışı ekonomik etkinlik yetersizliği Kentte gelir yüksekliği ve Daha geniş iş olanağı Ucuz emek vb.
Sosyal-kültürel nedenler	Kırsal alanda çatışmalar, savaşlar, kan davaları, ayrımcılık Nüfus baskısı Kentte sendikal hakların bulunması Kentte sağlık, eğitim gibi hizmetlerin bulunması Daha ileri hayat standartları Kaliteli konut imkanı vb.
Politik nedenler	Yeni başkentler Kamu yatırımları Ulaşım olanakları vb.
Teknik nedenler	Tarımda modernizasyon Kentsel altyapının gelişmişliği Daha iyi çevre şartları vb.

Dünya ilk olarak sanayileşme dönemiyle nüfus patlaması ve büyük göç olaylarıyla karşı karşıya kalmıştır. Bu konuda yeterli tecrübenin olmayışı, nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamayan kentlerde gecekondulaşma, plansız ve çarpık kentleşme gibi ciddi kentsel sorunların patlak vermesine neden olmuştur.

Bu sorunlar:

- Fiziksel olarak betonlaşmış bir kent, büyük ve harap binalar
- Altyapı yetersizlikleri
- Aşırı kalabalık (nüfus yoğunluğu),
- Sağlıksız alanlar,
- İnsan ölçeğini aşmış, insanı ezen ölçekli yapılar ve alanlar,
- Salgın hastalıklar,
- Gelir dağılımında adaletsizlikler,
- Gecekondulaşma,
- İşsizlik ve marjinal sektörlerde yoğunlaşan istihdam alanları,
- Psikolojik rahatsızlıklar vb. olarak sınıflandırılabilir/ [23, 25].

Ekonomik kalkınma sanayileşmeyle, sanayileşme de kentleşmeyle sonuçlanmaktadır. Sanayileşme insanlık tarihinde bir dönüm noktası niteliğindedir. Geçmişin emek kontrolü ilkesine dayanan üretim biçimi, sanayi devrimi sonrasında üretim kontrolüne dayanan yeni ekonomik düzen anlayışı içine girmektedir [23].

Kentleşme, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak ortaya çıkan bir olgu olduğundan, kırsal alandan, kentsel alana göçte tanımladığımız toprağın yapısındaki değişiklikler ve diğer itici ve çekici güçler kentleşmeyi hızlandırmıştır. İstihdam içinde sanayi ve hizmetler artan oranda pay alırken, tarımın payı azalmaktadır. Tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişle beraber, ekonomik yapıda değişmektedir. Teknolojik gelişmeler, işgücüne olan ihtiyacın tarım alanında azalmasına, bu durumda kırsal alanda işsizliğin artmasına ve kente göçü, dolayısıyla kentleşmeyi etkilemektedir [12].

Kentleşmenin en önemli sonuçlarından biri, alışılmış kırsal yaşam biçiminin, kente göçle değişikliğe uğramasıdır. Bu süreç hem kırsal alanlardan göçenler, hem de kentliler için bir dönüm noktası niteliğindedir. Kır ile kent arasındaki yaşam düzeyi ve

biçimindeki farklılıklar, farklı kültürel unsurları karşı karşıya getirmektedir. Kentleşme olarak tanımlanan toplumsal ve davranışsal değişimler, ekonomik ve sosyal açıdan olmak üzere iki boyutta gerçekleşebilmektedir [23, 35].

Ekonomik açıdan kentleşme, bireyin geçimini tamamen kentte ve kente özgü işlerde sağlar duruma geçmesiyle, sosyal açıdan kentleşme ise, kır kökenli bireylerin, kente özgü tavır ve davranış biçimlerini, toplumsal ve manevi değer yargılarını benimsemesiyle gerçekleşebilmektedir [35]. Kentleşme (Keleş, 1998:71), “kentleşme akımı sonucunda, toplumsal değişimin insanların davranışlarında ve ilişkilerinde, değer yargılarında, maddi ve manevi yaşam biçimlerinde değişiklik yaratma süreci” olarak da tanımlanmaktadır [22].

Kentleşme sürecinin hızlanmasına paralel olarak kentlerdeki büyüme de hızlanmıştır. Barınma, altyapı ve diğer kentsel hizmetlerin eksikliği ve/veya yetersizliği ayrıca yönetsel anlamda da kentlerin hızlı nüfus artışına yönelik hazırlıksız olması, itici ve çekici çeşitli nedenlerden dolayı köyden kente göç etmek zorunda kalan insanların, çeşitli gereksinimleri karşılamak konusunda yalnız kalmalarına neden olmaktadır. Bu durumda, kentin çeperinde kaçak yapılara ya da gecekondulaşmaya neden olmaktadır. Dolayısıyla, kent, zamanla çeşitli sorunlara (konut, arsa, nüfus, plansız ve çarpık kentleşme, kalkınma sorunları vb.) çözüm bulmak zorunda kalmaktadır. Artan sorunlara çözüm bulmak için yeni yönetsel örgütlenmelere gidilmektedir [23].

Kentsel dönüşüm projeleri, yeni konut alanları oluşturma, imar affı, kalkınma planları vb. birçok uygulamayla yerel ve merkezi yönetimler geçmişin yaralarını iyileştirmeye çalışmaktadırlar. Birçoğu başarılı olurken, birçoğu da kentte yeni rant alanlarının oluşmasına, haksız kazançla yeni zenginler yaratılmasına ve servet birikiminin toplumda dengesiz dağılımına neden olmaktadır [18]. Ayrıca, bu durumun, arsa spekülasyonuna, arsa spekülasyonunun ise kentten, bölge ve hatta ülke ekonomisine kadar birçok alanda sorun yaşanmasına, sağlıklı bir kentleşmeye ve kalkınmaya engel olduğunu söylenebilir.

Kentleşme, toplumsal gelişme açısından genelde olumlu anlamların yüklendiği bir kavram olduğundan, daha çok insanın kentsel mekanda yaşaması, ekonomik, toplumsal ve kültürel olanaklardan daha çok yararlanması, yaşam standartlarının yükselmesi

kentleşme olarak tanımlandığı için kentleşme istenen bir durum haline gelmiştir. Oysa gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de yaşanan kentleşme süreci incelendiğinde, kentleşmeye toplumsal, yönetsel, ekonomik, teknolojik ve kültürel açıdan hazır olmayan kentlerin, telafisi zorlaşan birçok sorun yaşadığı görülmektedir.

Kentlerde yaşayan nüfusun büyük bir bölümü için, toplumsal, ekonomik ve kültürel olarak ilerlemeden çok gerileme, sağlıksız ve kaçak konutlarda barınmak zorunda kalma, marjinal işlerde çalışma, kentsel hizmetlerden yeterince yararlanamama gibi birçok sorunun yaşandığı gözlenmektedir. Yine kentsel nüfusun büyük bir bölümü için kentler, ekonomik ve toplumsal adaletsizliklerin keskinleştiği ve bu adaletsizliklerden kaynaklanan bugün insanlığın aşmak için çalıştığı, toplumsal, ekonomik, siyasal, etik, çevresel ve kültürel, pek çok sorunun yaşandığı alanlar olmaktadır [36].

3.3. Kent Kuramları ve Rant

Kent kuramları, kentsel gelişim modelleri, kentin yapısını, makroformunu, açıklamak amacıyla geliştirilmiş geleneksel kuramlardır. Planlı girişimlerin hesaba katılmadığı bu kuramlar rant üzerine kurulmuş olan bölgelemeleri açıklamayı amaçlayan geleneksel kent gelişim modelleridir.

3.3.1. Ortak Merkezli Çemberler Kuramı (The Concentric Zones Theory)

Bu kuramda kent, ekonomik ve kültürel açıdan farklılık yaratan statülere göre, iç içe geçmiş dairesel bir forma ayrılmıştır. Kentin çekirdeğini merkezi iş alanı ve ticaret bölgesi oluşturmakta ve birinci bölge olarak adlandırılmaktadır. İkinci bölge geçiş bölgesidir. Bu alana geçiş bölgesi denilmesinin sebebi, ticaretle birlikte hafif sanayi kuruluşlarını da (üretim ünitelerini) barındırıyor olmasındandır. Üçüncü bölgede, işçilerin oturdukları konutlar bulunmaktadır. Gelir seviyesi düşük olan işçilerin bulunduğu bölgedir. Dördüncü bölge yaşam kalitesi daha yüksek olan ailelerin oturduğu konutlardan oluşur. En son katman da banliyöler yer almaktadır [25].



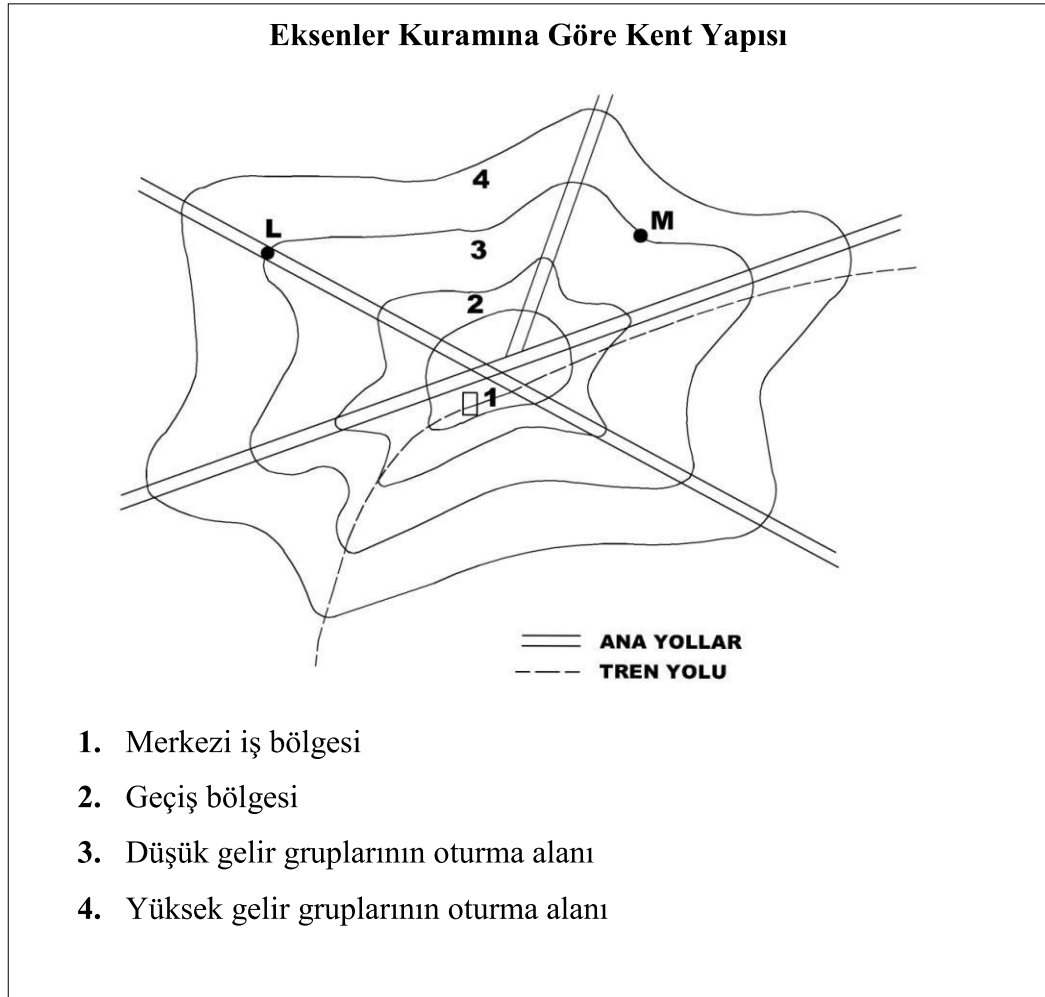
Şekil 3.1. Ortak Merkezli Çemberler Kuramına Göre Kent Yapısı [25]

Bu bölgeleme, arsa fiyatlarının yüksek olduğu merkez ve merkeze yakın alanlarda işçiler mülk sahibi olmayacaklarından, işçi sınıfının yüküne, yüksek kira bedelini de eklemektedir. Ama bu durum kent merkezine yakın alanların çöküntü alanlara dönüşmesine, sağlıklı yaşam alanlarının oluşmasına hatta salgın hastalıkların hızla yayılmasına buna bağlı olarak da rantın azalmasına neden olmaktadır. Kurama yönelik birçok eleştiri yapılmıştır. Bunlar:

1. Kent alanı çok basite indirgenmiştir.
2. Böyle bir bölgeleme hiçbir kent için uygun değildir.
3. Kuram Amerikan kentlerini ele almasına rağmen, Amerika’da bulunan kentlerde bu şekilde bir genelleme yapılamamaktadır.
4. Ulaşım ağı yoktur.
5. Merkezi ve yerel yönetimlerin müdahaleleri ayrıca plan kararları dikkate alınmamıştır [25].

3.3.2. Eksenler Kuramı (The Axial Theory)

Bu kuramda ulaşılabilirlik, belirli bir ulaşım sistemine göre zaman maliyeti anlamında kullanılmaktadır. Yetersiz yollar hareketliliği sınırlamakta ve kent merkezinden belirli uzaklıktaki bir bölgeden merkeze eşit zamanda ulaşılmamaktadır. Bu kuramda Babcock çembersel kent modeline ulaşım eksenlerinin ilavesini yaparak yıldız biçiminde yeni bir kent modeli geliştirmiştir. Ranta bağlı olarak gelişme ana ulaşım eksenleri boyunca merkezi iş bölgesinin dışına doğru gerçekleşmektedir. Eksenler boyunca yayılma merkeze yakın alanlardaki rekabet nedeniyle sınırlanmıştır [12, 25].



Şekil 3.2. Eksenler Kuramına Göre Kent Yapısı [25]

Şekil 3.2. de L ve M noktaları, merkezi iş bölgesine zaman maliyeti anlamında eşit olarak ulaşılabilir olduğundan aynı nitelikte olacaktır. Bu durum, rantın mekansal olarak eşit dağılımını sağlayacaktır. Ayrıca bu kuram, merkezi iş bölgesine ulaşılabilirlikteki,

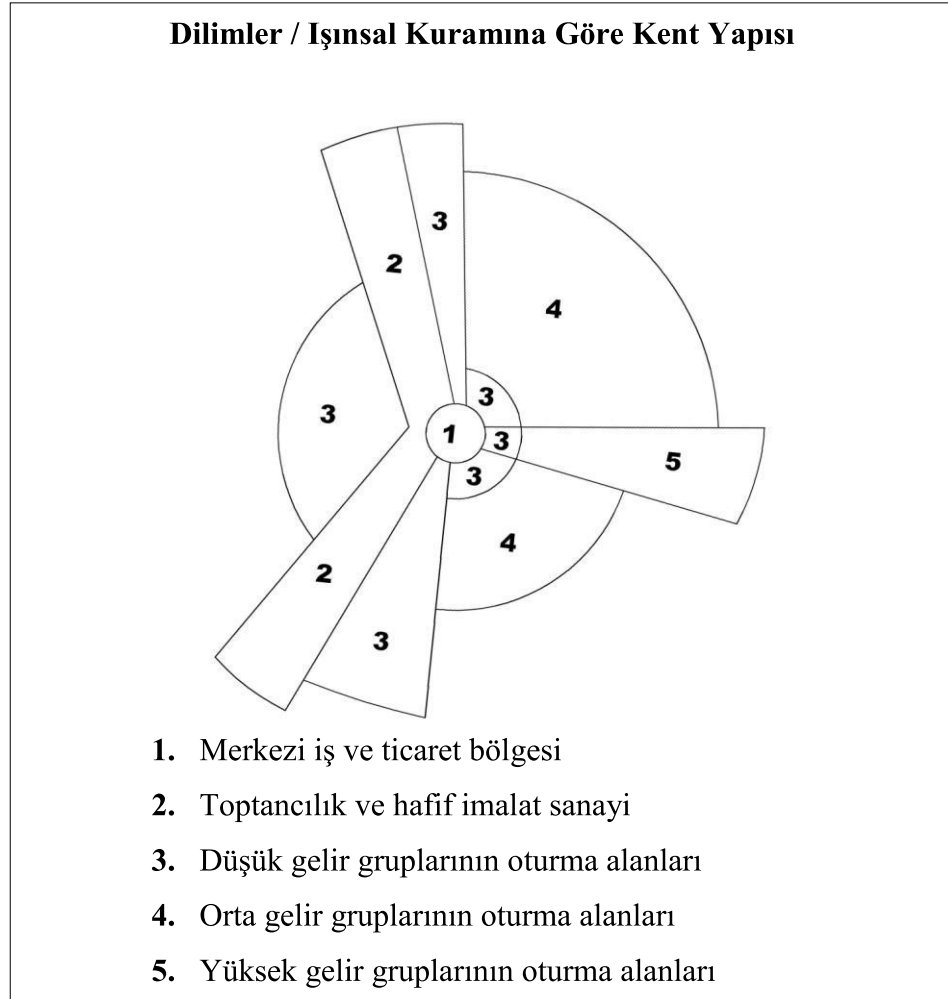
alansal adaletsizliğin giderilmesine ve ortak merkezli çemberler kuramının geliştirilmesine katkıda bulunmaktadır.

3.3.3. Dilimler / Işınsal Kuramı (The Sector Theory)

Bu kurama göre kentlerin büyümesi ana ulaşım kanalları boyunca olmaktadır. Topraktan en iyi şekilde yararlanılması gerektiğini savunan model, kentlerin yıldız biçiminin oluşmasına en uygun yönlerde gelişeceğini belirtmektedir. Kent, çemberin merkezinden çevresine doğru uzanan dilimler biçiminde gelişmektedir. Farklı gelir grupları, farklı dilimlerde oturmaktadır. Gelirlerinde bir yükselme olduğunda, aynı kesim içerisinde merkezden çevreye doğru hareket etmektedirler. Kent daima yüksek standartlı oturma alanları yönünde gelişmektedir [25].

Merkezden çeperlere doğru gittikçe artan bir rant sağılımı yer almaktadır. Ranta bağlı olarak kent, beş ayrı dilimden oluşmaktadır. Merkezde bulunan çemberde, merkezi iş ve ticaret alanı bulunmaktadır ve bu alan birinci dilim olarak adlandırılır. İkinci dilimde, toptancılık ve hafif sanayi kuruluşları bulunur. Üçüncü dilim alt sınıfların oturduğu alandır ve bu alan sanayi bölgesine yakındır. Dördüncü dilim orta sınıfın, beşinci dilim ise üst sınıfın oturduğu alanları ifade etmektedir. Üst sınıfın oturduğu alanlar sanayi bölgesine en uzak olan alanlardır. Kent büyüdükçe üst sınıfın oturduğu alanlar dışa doğru uzamaktadır. Eskiden üst gelir grubunun oturduğu alanlar orta gelir ya da alt gelir grubuna kayabilmektedir. Kurama yönelik eleştiriler şöyledir:

1. Toplumsal sınıf yapısını basitleştirmiştir.
2. Yerel yönetimlerin müdahaleleri ayrıca plan kararları dikkate alınmamıştır.
3. Kuram iyi tanımlanamamıştır.
4. Topraktan yararlanmada, değer yargıları dikkate alınmamıştır [25].



Şekil 3.3. Dilimler / İşınsal Kuramına Göre Kent Yapısı [25]

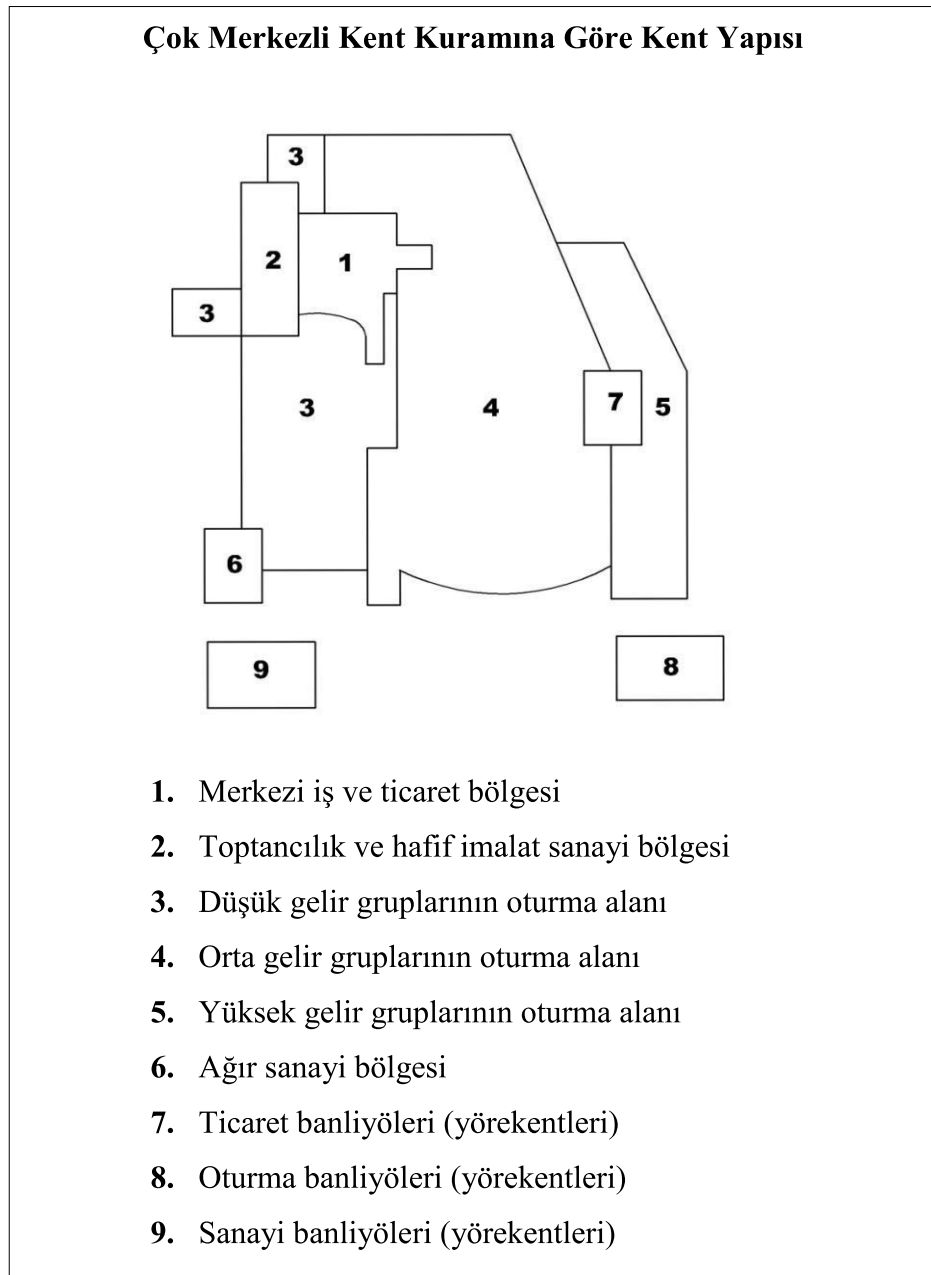
3.3.4. Çok Merkezli Kuramı (Multiple Nuclei Theory)

Bu kuram önceden incelemiş olduğumuz, tek merkezli gelişim modeli ve dilimler modelinin aksine, çok merkezli bir kent modelini ifade etmektedir. Kentsel gelişimin birçok merkez çevresinde olduğunu ve organik yapıya ya da ihtiyaca bağlı olarak değiştiğini belirtmektedir. Kentler, tek bir merkezin etrafında değil, farklı konularda uzmanlaşmış, birkaç merkez etrafında gelişmektedir. Bu merkezler, kentlerin kuruluşundan beri var olabileceği gibi, kentsel gelişmeye bağlı olarak sonradan ortaya çıkmış da olabilmektedir. Kuramda merkez ve çevresindeki rant hitap ettiği gelir gurubuna bağlı olarak artmakta ya da azalmaktadır. Çeperlerde bulunan ve yüksek gelir gruplarına hitap eden banliyölerde rant daha yüksektir. Çekirdeklerin sayıları, büyüklükleri ve birbirlerinden uzaklıkları kentten kente değişmekle birlikte, genellikle,

bir kent ne kadar büyükse, sahip olduğu çekirdek sayısı da o kadar çoktur şeklinde bir genelleme yapılabilir [25].

Kurama yönelik eleştiriler şunlardır:

1. Geniş kapsamlı olarak kentsel gelişmeyi tanımlayamamaktadır.
2. Gelecekle ilgili kestirimlere yardımcı olamamaktadır.
3. Ampirik araştırmalarla desteklenmemektedir [25].



Şekil 3.4. Çok Merkezli Kent Kuramına Göre Kent Yapısı [25]

3.4. Kent Toprağında Değer Artış Süreci

Klasik rant kuramlarının açıklanmasında, toprağın kentsel ve tarımsal ayrımı yapılmadan tanımlanmıştır. Bu bölümde, kentsel ve tarımsal toprak ayrımı yapılarak tarımsal toprakların, kentsel toprağa geçiş aşamasındaki değer artış süreci ve kentsel toprağın kent içindeki göreceli konumuna bağlı olarak değişen niteliği ve değerlendirilmesi incelenmektedir. Kentsel toprak üretim sürecini yani kentsel toprakta değer artışı süreci açıklanmaktadır. Kentsel toprağın özellikleri ayrıntılı olarak incelenerek, rant kuramlarıyla ilişkilendirilmektedir.

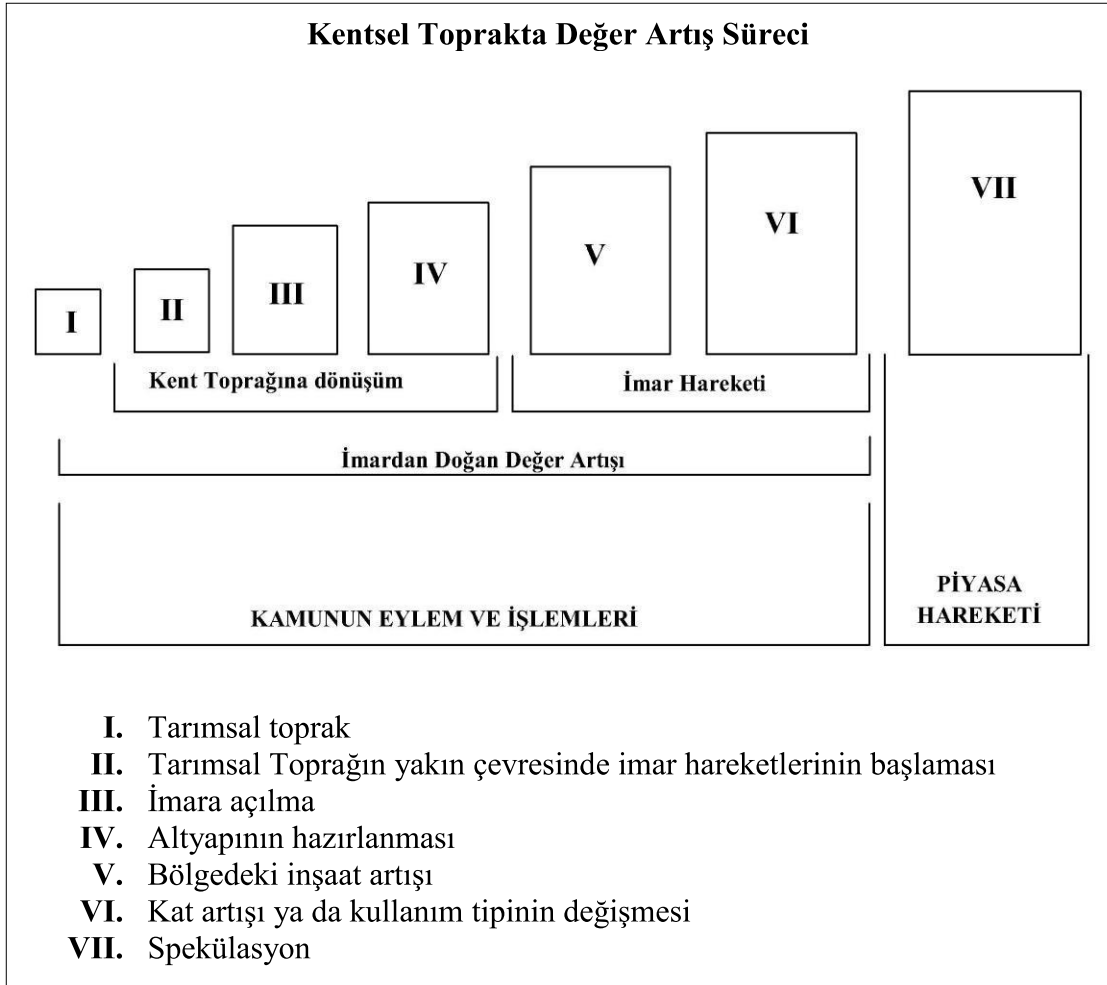
Topraklar kullanım amaçlarına göre tarımsal toprak ve kentsel toprak olarak sınıflandırılır [37]. Mülkiyete konu olan toprakların tarımsal alandaki ifadesi arazi, kentsel alandaki ifadesi ise arsadır [10, 38]. Yani toprağı, tarımsal toprak olarak; tarımsal arazi, kentsel toprak olarak; kentsel toprak ve kentsel arazi olarak tanımlanabilir [18]. Tarım arazisi, tarımsal üretim amacıyla kullanılan ve piyasa değeri ürün potansiyeline ve verimliliğine göre belirlenen tarımsal topraktır. Arsa, imar planı uyarınca imar parseli haline gelmiş, üzerinde imar hakları ve kullanım türleri belirlenmiş, kentsel altyapı sistemleriyle kente bağlanmış, kentin yapılaşmış kesiminde veya yakınında bulunan kentsel topraktır. Kentsel arazi ise imar planı uyarınca imar parseli haline gelmemiş, üzerinde imar hakları ve kullanım türleri belirlenmemiş; ancak yakın gelecekte arsaya dönüşeceği ümidiyle alınıp satılmaya başlanan, piyasa değeri tarımsal ürün potansiyeline göre değil, kentsel toprak olma olasılığına göre belirlenmeye başlayan kentsel topraktır [10, 18]. Tarım arazilerine altyapı hizmetlerinin, imar haklarının verilmesi yoluyla kentsel toprak üretimi gerçekleştirilmektedir.

Kentsel toprak, kentsel arazi ve tarımsal araziden nitelik olarak farklıdır. Niteliksel olarak kentsel arsaya dönüşümdeki birinci yol kamu tarafından yol, su ve elektrik gibi değişik türlerde altyapıların sağlanması, ikinci yol ise imar düzenlemeleri yapılarak kullanım biçimlerinin belirlenmesidir. Arazinin konut, ticaret veya sanayi arsası haline dönüştürülmesiyle kentsel araziden bir kentsel arsa üretilmiş olmaktadır. Tarımsal arazilerin ya da kullanılmayan arazilerin kentsel arsa haline dönüştürülmesiyle, kentsel arsa miktarı artmaktadır. Üstelik imar düzenlemeleri toprağın değerinin katlanarak artmasını sağlamaktadır [10, 18].

Kentlerde yaşayan insanların nüfusları arttıkça kentsel toprağa olan ihtiyaçta artar çünkü kentlinin ihtiyaçları artmaktadır. Bu ihtiyaçlar en başta barınma, sağlık, eğitim, dinlenme, eğlenme ve kültürel yapının gerektirdikleridir. Bunun dışında kentlinin geçimini sağlayabilmesi için çalışması gereklidir. Kentsel bir diğer ihtiyaçta doğal olarak çalışma alanları yani ekonomik etkinliklerdir. Kentsel yaşamın planlı olarak büyüyüp gelişebilmesi için belirli oranlarda kentsel işlevlerin toprakta yerleşmesi zorunlu olduğundan, kentsel toprağa ihtiyaç vardır. Bu gereksinme kentin gelişme yönündeki topraklarda bir değer artışına neden olmaktadır [17]. Ayrıca, tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesinin, kentsel ve yaşamsal ihtiyaçları aynı hızla karşılayamaması, mevcut kentsel toprakların aşırı bir biçimde değer kazanması sonucunu doğurmaktadır [36].

Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarlarda kentsel toprağa gereksinme duymaktadır. Gerekli olan tesislerin yapılması için, gerek kamunun, gerekse özel kesimin artan kent toprağı istemi, toprağın değerini de sürekli olarak arttırır. Gerçekte, daha öncede belirtildiğı gibi üretilen toprak değil, değerdir. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanılıştan kentsel kullanıma (tarımsal araziden arsaya) dönüştürülmesi, dolayısıyla altyapı hizmetlerinin götürülmesi, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan vb. kamusal hizmetlerle gerekli tesislerin yapılması, kentsel arsa olmasına dolayısıyla her aşamada toprakta değerin katlanarak yeniden üretilmesini sağlamaktadır [25].

Kentsel toprağın değerindeki artışı, ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişiklikler yasa dışı yapılaşma hareketleri gibi etkiler göz önünde bulundurulmadan, basitleştirilerek Şekil 3.5.'te gösterilmektedir [36]. Ayrıca, ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişiklikler, yasa dışı yapılaşma hareketleri gibi etmenler normal koşullarda gerçekleşen değer artışını ve bunun sonucunda ortaya çıkan toprak vurgunculuğunun şiddetini arttırıcı ve kapsamını genişletici bir etki yaratmaktadır [36].



Şekil 3.5. Kent Toprağında Değer Artış Süreci [36]

3.4.1. Kent Topraklarının Özellikleri

Kentsel toprağın genel olarak beş temel özelliği vardır. Bunlar:

- a) Zaman içinde değerinin sürekli değişmesi özelliği,
- b) Kent bütünü içindeki “görelî yeri”nin (konumunun) sürekli olarak değişmesi özelliği,
- c) Sahibinin denetimi dışındaki etkilere sürekli olarak açık olması özelliği,
- d) Çok sayıda işleve sahip olması özelliği,
- e) Zaman içinde sürekli olarak özelliklerinin değişmesi özelliğidir/ [17].

Kentsel toprağın bu beş temel özelliğini baz alarak kent topraklarının özellikleri aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

1. Kent topraklarının kentsel toprak niteliği kazanabilmesi için öncelikli olarak altyapının bulunması, imar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş olması ve altyapı ve imar hakkının etkisiyle üstyapıların belirlenmiş olması gereklidir.
2. Kentsel toprakların değeri altyapılar, imar hakları ve üstyapıların bütünlüğüyle oluşmaktadır. Belirtilen üç unsur kent içindeki bir toprak parçasına üretilebilme özelliği kazandırmaktadır. Kentsel nüfusun doğal artışı ve göçlerin etkisiyle barınma ve diğer kentsel hizmetler ihtiyaçlara bağlı olarak artış göstermektedir. Bu durumda tarımsal toprakların dönüştürülmesi talebi karşılayacak hızda gerçekleştirilememesi, mevcut kentsel toprakların hiçbir çaba olmaksızın değer kazanmasına neden olmaktadır.
3. Tarımsal topraklarda yine altyapı, imar hakları ve üstyapı kararlarıyla kentsel nitelikli toprak özelliği kazanırlar. Ancak ihtiyaçlar ve kararlar doğrultusunda kente yeni eklenen toprakların, kıtlık ve tekel rant durumu oluşturabilmesi kent içindeki konumlarıyla ve fonksiyonlarıyla ilişkilidir.
4. Kent topraklarını oluşturan öğelerin oluşum ve değişim kararları farklı nitelikler taşımaktadır. Altyapı ve üstyapı kararları oldukça önemli yatırım kararlarını gerektiren, ekonomik nitelikli kararlardır. Bu bağlamda da bu unsurlar oldukça uzun ömürlüdür. İmar hakları ise, yönetsel nitelikli kararlardır. Genellikle de siyasal baskılar altında alınan bu kararlar sıkça değişebilmektedir.
5. Kent planlama kurallarına göre imar hakları kararları verilirken, altyapı kararlarının da dikkate alınması gerekmektedir. Oysa imar hakları kararlarının daha sonra ortaya çıkabilecek altyapı yetersizlikleri dikkate alınmadan sadece siyasal kaygılarla ve yönetsel olarak verilmesi sıkça rastlanan bir olgudur.
6. Kentsel işlevler, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarlarda kentsel toprağa gereksinme duymaktadır. Zamanla kent çeperinde olan kent toprakları kentin genişlemesiyle merkezi bir nitelik kazanabilir. Böylece bu toprakların, altyapı ve imar hakkı unsurları hiçbir değişmeye uğramasa bile, değerinde bir değişme (genellikle artış) olmaktadır.
7. Toprak kent içindeki görelî konumuna bağlı olarak bir değer değişimine uğrar ve bu genel bir artıştır. Toplumdaki bazı değişmeler sonucu kendiliğinden oluşmaktadır. Sahibine emek ve sermaye olmaksızın artı bir kazanç sağlayacaktır.

8. Kent dokusu içindeki bir arsasının zaman içinde ne değere sahip olacağı, yönetim, eğlence ya da ticaret merkezine ne kadar uzaklıkta bulunacağı kentsel toprağın sahibinin denetimi dışındaki etkilere sürekli olarak açık olması özelliğinden kaynaklanır. Arsa sahibi istese de istemese de kendi denetimi dışında meydana gelen değişiklikleri kabul etmek zorunda kalır.
9. Kamu yararına bağlı olarak, kentsel hizmetler için yapılan düzenlemelerle bir arazinin değerini artabilir ve bu artış kaçınılmazdır; ancak kısıtlı imara sahip bir arazinin değeri çok ciddi bir değer artışının oluşmasına neden olabilmektedir. İmar kararıyla bir kentsel toprağın değeri birkaç misli arttırılabilir. Özel olarak imar hakkının arttırılmasıyla, dördüncü maddede belirttiğimiz baskı ve çıkar gruplarının lehine alınmış siyasi bir kararla, kentsel arsaya özel olarak bir değer artışı sağlanmış olacaktır.
10. Kent topraklarında ekonomik faaliyetleri geliştirerek kentleşme sürecini hızlandıran ve konut alanlarından daha yüksek rant getiren ticaret ve hizmet alanlarıdır. Bu faaliyet ve hizmetler konut alanlarında değer artışı sağlamaktadır. Çünkü bir yerleşmede en yüksek arsa değeri bu işlev alanlarında oluşmaktadır. Bu sebeple, ticaret ve hizmet alanlarının yer seçim kararları çok önemlidir. Yine ticaret alanlarının da kendi içinde değer farklılıkları vardır (otopark olanağı, ulaşım imkanları, inşaat hakkı ve konumu vb.).
11. Kent toprakları birden fazla işlev için kullanılmaktadır. Kent toprakları kent ölçeğinde arttırılabilirken, bazı işlevleri açısından kent topraklarının miktarı arttırılamamaktadır. Böylece kent toprakları bazı işlevleri bakımından tekелci özellik taşımaktadır. Bu tekелci özellik bu tür kent toprağı sahibine toplum aleyhine oluşan normalüstü bir getiri sağlamaktadır/ [12, 17, 18, 30, 39].

3.4.2. Kentsel Toprakların Sahipleri Açısından İşlevleri

Bir toprağın kentsel bir toprak niteliğı kazanabilmesi için altyapısı, imar hakları ve üst yapısıyla bir bütünlük oluşturması gerekmektedir. Bu topraklara sahip olanların kentsel etkinliklere bağılı olarak ulaşabilirlik, sosyal statü, servet biriktirme ve gelir transferi gibi çeşitli rantlara sahip olma durumları incelenmektedir [12].

Kentsel toprak üzerinde değışik işlevlerin görölmesi için yer sağlamakta ve sahibi bu faaliyetleri kendisi yapabileceğı gibi başkasına kiralayarak karşılığında bir rant

alabilmektedir [10]. Kentsel toprak, sahibine en başta kentte yer alıyor olmasıyla bir rant sağlar. Kent içindeki çeşitli hizmetler ve faaliyetler kentsel toprakta yer seçmek zorundadır. Kent toprağı gelir sağlama amacıyla bir başka kullanıcı tarafından kentsel etkinlikler yapması için kiralanmışsa, bu kent toprağı sahibine rant getirisi sağlayacaktır. Kent toprağı genellikle konumu itibarıyla de sahibine ayrı bir rant sağlayabilir. Ulaşılabilirlik açısından kent merkezindeki toprakların rantı daha yüksek olmaktadır. Merkezden uzaklaştıkça ulaşılabilirliğe bağılı olarak rant düşmektedir. Ancak, arazi kullanım kararlarının ve ulaşım ağlarının, ulaşım maliyetleri, teknolojik imkanlar, zaman, konum vb. ilişkilerle paralel olarak, geliştirilmesi merkezde bulunan hizmet ve faaliyetlere erişebilirliği ve hareketliliği kolaylaştırmakta, kentin çeperinde bulunan toprakların konum ve erişebilirliğe bağılı olarak değer kazanmasını sağlamaktadır.

Kent alanındaki yer seçimleri genellikle toplumsal statü ve gelir dağılımıyla yakından ilişkilidir. Kentsel toprağı sahip olanlar örneğin bir konut alanı oluşturacaksa tercihleri doğrultusunda konut olanaklarını arttırarak toplumsal katmanlaşma yaratabilir. Böylece kentsel toprak sahibine sosyal statü işlevi de kazandırır. Kentlerin büyümesi kent toprağının göreceli olarak değişmesine, dolayısıyla gelişme alanındaki kentsel topraklarda değer artışlarına yol açmaktadır. Bu durumda kent toprağı sahibinin birikiminin enflasyonist koşullarda korunmasını sağlar. Böylece kent toprağı sahibine enflasyondan etkilenmeden bir servet biriktirme işlevi sağlayacaktır [12].

Kentsel gelişme yönünde yer alan ve fonksiyon değiştiren kentsel topraklar merkezileştikçe değerleri hızla artmaktadır. Bu durum, hiçbir çaba harcamayan, kent toprağı sahibinin, toplumsal olarak yaratılan bu değere sahip olmasını sağlamaktadır. Bu süreçte toplumsal olarak yaratılan gelir değerinin kentsel toprak sahibinin hiçbir çabası olmadığı halde el koyması, kentsel toprağın gelir transferi işlevidir [12].

3.5. Kentsel Toprak ve Mülkiyet

Sosyal bir varlık olan insanların ortak tehlikeler karşı birlikte mücadele ettikleri göçebe hayatta, mülkiyetin kolektif bir nitelik taşıdığı görülmektedir. Bir arada yaşayan insanlar, barınaklarını ve sürülerini ortak olarak kullanmış ve korumuşlardır. Ancak, kişiyle özdeşleşen, ayrılmaz bir parçası olarak görülen mallarının; silah, ok, at, takı vb. çeşitli eşyaların kişi öldükten sonra mal varlığıyla (terake) beraber gömülmesi, mirasa

konu dahi olmayışı eski dönemlerde bireysel mülkiyetin hakim olduğunu da göstermektedir [40]. Göçebe hayattan yerleşik hayata geçişte kolektif mülkiyetin yerini tamamen bireysel mülkiyet almıştır. Toprak mülkiyetiyle başlayan birçok sorun günümüzde dahi hala çözümlenmeye çalışılan bir hak ve adalet sorunudur ve olmaya devam edecektir.

İnsanoğlu doğası gereği mülk edinme arzusu içindedir. İnsanlık tarihi ile başlayan mülk edinme esasen bir ihtiyacın ürünüdür [40]. Bireyin hayatını devam ettirebilmesi için gerekli olan her şeyi diğer insanlardan ve/veya hayvanlardan koruması gereklidir. Korumaya yönelik gösterilen bu tepki, mülkiyet kavramını doğurmuştur. Mülkiyet kavramı zamanla hukukun düzenleme alanına girmiştir. Mülkiyet hakkı evrensel bir nitelik taşımasına rağmen, her ülkenin ideolojik ve rejim yapısına göre farklılaşmaktadır. Mülkiyet sisteminde adalet temel çıkış noktasıdır ve tüm bireyler mülkiyete yönelik haklardan eşit olarak yararlanabilmelidir [10].

Mülkiyet; taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) olmak üzere iki kısma ayrılmaktadır. Yeryüzünde sabit olan, bir yerden başka bir yere taşınması imkansız olan şeylere taşınmaz (toprak, bina vb.) denilmektedir. Taşınmaz şeylerin dışında kalan, bir yerden başka bir yere taşınabilen mallar ise taşınır mallardır [40]. Maddi varlığı olan bir nesnenin eşya sayılabilmesi ve üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilmesi için değerinin para ile ölçülebilmesi ve bir hakkın konusu olabilecek nitelikte olması gereklidir [40]. Taşınmaz ve taşınır mülkiyetler dört şekilde kazanılabilir. Bunlar; aslen, devren, koruma yoluyla, zaman aşımı yoluyla kazanmadır. Aslen kazanma; hakkın daha önceden bir başkasına ait olup olmadığına bakılmaksızın, doğrudan doğruya kazanılmasıdır (hiç kimseye ait olmayan bir taşınmazın işgal yoluyla kazanılması, cebri icra vb.). Devren kazanma ise, mülkiyetin bir kimseden, bir başkasına devir yolu ile eski sahibinden yeni sahibine bir hukuksal işlemle geçmesi söz konusudur (satım, bağışlama, hukuki anlaşma, miras vb.) [40]. Koruma yoluyla kazanma; bir kimsenin sahip olduğu hakkı devretmeksizin bu hak üzerinde bir başkasına yeni bazı haklar sağlaması durumunda kazanılan bir haktır. Belli bir sürenin geçmesiyle bir kimsenin belli şartlar altında bir hakkı kazanması da zaman aşımı yoluyla kazanma denilmektedir [41].



Şekil 3.6. Mülkiyet Hakkının Kazanılması [40]

Malik olunan nesne ile birey arasındaki ilişki; mülkiyeti, ilişki ile tanımlanan ise malik olunan şey üzerindeki denetleme yetkisini yani şey üzerindeki tasarruf etme, kullanma ve faydalanma haklarını içeren hukuki bir durumu ifade eder. Nesne bir cisim, eşya, hayvan, bitki olabileceği gibi patent, telif ve rant gibi bütünüyle hukukun yarattığı bir varlık da olabilir [42]. Mülkiyet, bir şahsa bir şey üzerinde tasarruf etme, kullanma ve faydalanma haklarını veren hukuki bir durumu ifade etmektedir [5]. Tasarruf etme; malikin sahip olduğu şeyi isterse satabilme, hibe edebilme ve hatta imha edebilme hakkıdır. Kullanma; bir şeye malik olan kimsenin o şeyi istediği zaman ve istediği sürece kullanabilme hakkıdır. Faydalanma; mülkiyet hakkına sahip olan kimse isterse bizzat kullanarak ya da kiralamak suretiyle mülkten faydalanması hakkıdır [5, 18].

Mülkiyetin bütün hukuk düzenleri için geçerli bir tanımını yapmak çok zordur. Nitekim mülkiyetin nitelikleri kültürel, ekonomik ve sosyal yapıya, hukuk düzenine, toplumsal statüye yani hem geleneksel hem de yasal yapıya bağlı olarak mal edinmeyi ifade eder ve yine kültürel, ekonomik ve sosyal yapıya, hukuk düzenine bağlı olarak mülkiyet haklarının her rejimde farklı özellikler gösterdiği gözlenir [42]. Haklar; elde bulundurma hakkı, başkalarına engel olma hakkı, başkalarını dışlama hakkı, maddi ve hukuki işlemlere konu etme hakkı, kapitale dönüştürebilme hakkı, başkalarına maddi bir karşılığa bağlı olarak ya da olmadan devredebilme hakkı, kendi yaşamı sonrasında mülkiyeti ailesi içinde devam ettirebilme hakkı, bu hakların kullanılmasının bir koşula bağlı olmaması ve kişinin oluru olmadan bu hakların kullanılmasının engellenememesi ya da mülkiyetin el değiştirememesi olarak genişletilebilir [10].

Mülkiyet sisteminin başlıca dört temel ögesi vardır. Bunlar; mülk edinme, mülkiyeti devretme, mülkün üzerindeki kullanma hakkı ve sorumluluklar ve mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalardır [36]. Kapitalist, Liberal ve Marksist anlayışların toprak kullanımını özellikle kentsel toprak mülkiyetini bu dört öge çerçevesinde -her ülkenin deneyimleri farklıdır- genel özellikleriyle açıklanmaktadır.

Kapitalist sistemin toprak kullanımı; mülk edinme, mülkiyeti devretme, mülkün üzerindeki kullanma hakkı ve sorumluluklar, mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar çerçevesinde incelenmektedir. Kapitalizm; üretim araçları mülkiyetinin özel kişilere ait olabileceği bir rejimdir. Mülkiyet kapitalizmin temel özelliklerindendir. Mülkiyet hakkının sağlamlığı ve hukuki sermayenin bireylere ait olabilmesi kapitalizmin temel şartıdır. Bu rejimde mülkiyet, insanlar için ruhi bir ihtiyaçtır. Herkes bir barınacak alana, bir toprak parçasına, bir otomobile, bir iş yerine “benimdir” demek ister [5]. Kapitalist ekonomik sistemin çeşitli biçimlerde yürürlükte olduğu ülkelerde kent ve kentin temel ögesini oluşturan kentsel toprak “kar elde etme aracı” olarak kullanılır [17]. Kapitalizmin temel hedefi kar elde etmektir. Kar ve kazanç yollarını açmak için her çareye başvurulabilen bir düzendir. Her ne kadar azınlık rejimi olarak doğmuş olsa da, egemen sınıfın himayesindeki burjuvaların mülkiyette söz sahibi olduğu piyasa çıkarlarının gözetildiği bir rejim olmuştur.

Kapitalizmde üretim faktörlerinin büyük çoğunluğu özel mülkiyet elinde, burjuva sınıfında, toplanmasıyla gelir ve ürün bölüşümünün büyük ölçüde piyasalar tarafından gerçekleşmesine dayanmaktadır. Her şey bu rejim de sermaye birikimi için hoş karşılanmaktadır. Kapitalizmde en çok haksızlığa uğrayan kesimin, hiçbir sosyal ve ekonomik hakkı olmayan işçi kesimi olduğu belirtilmektedir. Özellikle sanayi devrimiyle birlikte yaygınlaşan işçi sınıfının düştüğü şartlar sisteme yönelik eleştirilerin yaygınlaşmasında önemli bir dönüm noktasıdır [28]. Üretim faktörleri üzerinde her türlü hakka ve güvenceye sahip olan burjuva sınıfına karşılık, üretim kaynağı olarak kabul edilen ve hiçbir hak ve güvenceye sahip olmayan, ağır işlerde, zor şartlar altında çalışmaya mahkum edilmiş olan işçi sınıfı bu sistem içerisindeki hak ve adaletin eleştirilmesine konu olmuştur [28].

Kentsel toprakların mülkiyetinde liberal mülkiyet anlayışları tarihi süreçte önemli bir rol oynamaktadır. Sanayi devrimiyle İngiltere’de doğmuş olan liberalizm; dinde,

siyasette ve ekonomide hürriyet prensiplerinin ve metotlarının yararlılığını savunan bir akımdır [5]. Köleliğin kaldırılmasını, insanların baskıdan kurtulmasını, kanun önünde eşitliği savunmuş, devletin ekonomiye müdahalesine karşı çıkmıştır. Adam Smith, David Richardo, Jhon Stuart Mill gibi ekonomistlerin bu akıma büyük hizmetleri olmuştur [5]. Rejim, mülkiyeti doğal bir hak olarak kabul eder ve malike sahip olduğu şey üzerinde sınırsız bir kullanım hakkı tanır. Kişi sahip olduğu şeyi istediği gibi kullanabilir. Yani mülkiyet sadece yetkilerden oluşan bir haktır ve mülkiyetin dört ögesinden ilk üçü; mülk edinme, mülkiyeti devretme, mülkün üzerindeki kullanma hakkı ve sorumlulukları bu anlayışta bulunurken, dördüncü öge; mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar bu akımda bulunmamaktadır [18, 36].

Liberalizmde mülkiyet insan haklarından beslenen özgürlük hakkı, yaşama hakkı, düşünce hakkı gibi temel bir haktır. Devlet mülkiyet haklarını koruma rolünü üstlenmiş olup mülkiyet haklarına saygı göstermek durumundadır [10]. Liberalizmde mülkiyet kavramını temel dayanakları John Locke tarafından “Locke Koşulları” olarak yapılmıştır [43]. Locke’a göre bir kişinin özel bir mülkiyete sahip olabilmesi için öncelikle o nesne üzerinde emeğinin olması gerekir. Eğer nesne üzerinde kişinin emeği varsa o nesnenin emek harcayan kişiye ait olduğu konusunda hiçbir şüphe yoktur. Çünkü emek harcayarak o nesne üzerindeki tasarruf etme, kullanma ve faydalanma haklarını hak etmiştir. Yine Locke’a göre bir kişinin bir nesneye sahip olabilmesi için o nesnenin kıt olmaması gereklidir. Yani geriye aynı miktarda ve aynı kalitede o nesnede kalması gerekliliği koşulu konmuştur. Bu koşullara üç temel eleştiri sunulmuştur. Nesnenin kıt olmadığı koşulu varsayılsa, mülkiyet kişilerin özgürlüklerini sınırlandıracak mı? Adalet gerçekleşiyor mu? Liberal düşünce sisteminin temel kavramları bu koşulları adil ve hakça sağlama konusunda ne kadar yeterli? [10].

Eleştiriler temel alınarak sistem incelendiğinde, içinde bulunduğumuz kıtlıkla savaş dünyasında kaynakların bolluğunu düşünmek bir ütopyadır. Üstelik sorunların kaynağı da sonsuz denilecek kadar çok sayıdaki ihtiyaçlarımızı karşılama konusundaki kıtlıktır. Doğal bir ihtiyaç olan mülkiyet konusunda bir nesneye “benimdir” denilebilmesi için Locke’un koşul koyduğu aynı kalite ve aynı nitelikte o nesneden geride bolca olması koşulu eleştirilmektedir. Kişinin mülkiyet üzerindeki emeğinin yarattığı değere sahip çıkması ise kıtlık rantına neden olarak, bu rantı el koymasını sağlayacaktır. Önemli bir diğer sorun da emek, mülk edinmede bir koşul arz ediyor ise veraset sistemiyle ikinci ve

daha sonraki nesillere geçiş hakkı olanağının ortadan kalkmasıdır. Mülkiyeti hak etmek prensibine dayandıran Liberal düşünce, emek olmadan mülkiyet üzerinde bir hak elde edilemez koşulu sunuluyorsa, veraset yoluyla ikinci ve daha sonraki nesillere mülkiyetin geçişi sistemde mülkiyet anlayışına yönelik çelişkiler yaratmaktadır [10, 43].

Mülkiyet hakkı, Marksist düşünürler tarafından şüphe ile karşılanmıştır. Liberal düşünceyle tamamen zıt bir görüş hakimdir. Karl Marx'ın fikir sistemini temsil eden bu sistemin hareket noktası tarihi gelişimin tahlilidir. Buna “Tarihi Maddecilik” denilmektedir [3, 5]. Marksizm, üretim araçlarının ve tüm kaynakların toplulaştırılması ve kolektifleştirilmesidir [44]. Bir malın değeri, onu üretmek için harcanmış değerle belirlenebilir. Sermayede birikmiş bir emektir. Bu emek üreticinin hakkıdır. Makineler, binalar, arsalar gibi üretim araçlarına bağlı kıymetler sabit sermaye (birikmiş eski emekler), emek bedelinin ödenmesi yani üretim değeri için harcanmış maddi emek ise değışken sermayedir.

Emeğin, sosyal adaletin ve eşitliğin savunucusu olan rejim, toprağın bir yerden başka bir yere taşınmaz, kıt ve üretilemez bir doğal kaynak olmasından dolayı, devletin elinde olan tam bir mülkiyet sistemini savunmaktadır. Özel mülkiyetin sahibine haksız bir kazanç sağladığını ve bu hak edilmemiş kazancın salt topraktaki özel mülkiyetten kaynaklandığını belirtmektedir. Eğer özel mülkiyet olmazsa, tekel ve kıtlık rantı durumlarının olmayacağını, kaynakların adil dağılımının olacağını savunan sosyalist düzen, hakkın adil bir şekilde her bir bireye eşit dağıtılmasını savunmaktadır. Böylece haksız kazançlardan kaynaklanan sınıfsal bir ayrımın da ortadan kalkacağını belirtmektedir [3, 5].

Kapitalizm, Liberalizm ve Marksizm anlayışlarının toprak üzerindeki mülkiyet hakkına yönelik genel tutumları bu şekilde özetlenebilir. Türkiye'deki mülkiyet hakkı konusuna hukuksal çerçevede bakıldığında; otoriter ve ihtilalci bir anayasa olan 1924 Anayasası 20 Nisan 1924'te kabul edilmiştir. 1924 Anayasasının 70. maddesinde “temellük ve tasarruf hürriyetleri (mülk edinme ve malların kullanım özgürlüklerinin) Türklerin tabii haklarından sayılmıştır [40]. Atatürk ilke ve inkılâplarının, milli egemenliğin ve meclis üstünlüğünün esas alındığı, demokratik ve liberal bir anayasa olan 1961 Anayasa'sında temel haklar genişletilmiş olup Temel Haklar ve Ödevler başlığının ikinci kısmında “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” başlıklı Üçüncü Bölümde Mülkiyet hakkına

yönelik yasal düzenlemeler bulunmaktadır [45]. 1961 Anayasa'sındaki 36. ve 37. maddeler bu konu ile ilgili temel tanımları içermektedir.

II. Mülkiyet Hakkı

a) Mülkiyete ait genel kurallar

Madde 36 – Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

b) Toprak Mülkiyeti

Madde 37 – Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amacıyla gereken tedbirleri alır. Kanun, bu amaçlarla, değişik tarım bölgelerine ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini gösterebilir. Devlet çiftçinin işletme araçlarına sahip olmasını kolaylaştırır.

Toprak dağıtımı, ormanların küçültülmesi veya diğer toprakların servetlerinin azaltılması sonucunu doğuramaz [36].

1982 Anayasa'sı mülkiyeti düzenlerken esas bakımından 1961 Anayasa'sıyla aynı iken biçimsel olarak farklıdır [36]. 1982 Anayasasında mülkiyet hakkı 1961 Anayasa'sında olduğu gibi Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler bölümünde değil, sosyal ve ekonomik haklara göre dokunulması daha güç, koruyuculuğu daha fazla olan “Kişi Hakları ve Ödevleri” bölümünde düzenlenmiştir [36]. 1982 Anayasası'nın 35/1. maddesi gereğince mülkiyet, bir hak olarak korunmaktadır [45]. 1982 Anayasa'sında bu haklar 35. ve 44. maddelerde tanımlanmaktadır.

XII. Mülkiyet Hakkı

Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

...

B. Toprak Mülkiyeti

Madde 44 - Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yetersiz toprağı bulunan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçültülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğurmaz.

Bu amaçla dağıtılan toprak bölünmez, miras hükümleri dışında devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilere mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir... [36].

Yürürlükteki Anayasamızın 36. maddesinin 1. fıkrası mülkiyet ve miras haklarını tanıyan ve koruyan genel ilkeleri içermektedir. Birinci fıkra hem mülkiyet ve miras haklarının korunacağını hem de mülkiyet hakkının ve malının miras yoluyla başkalarına geçirme hakkının varlığını ifade etmektedir [36, 40]. Ancak bu haklar kamu yararı ve kanun yoluyla sınırlandırılabilceğini, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını belirtmektedir. Ayrıca toprak mülkiyeti hakkında özel hükümlere yer verilmiş ve kamu yararının gerektirdiği hallerde devletin veya diğer özel mülkiyette buluna gayrimenkulleri gerçek karşılığının peşin ödenmesiyle kanunda gösterilen esas ve usullere uygun olarak kamulaştırılabileceğini öngörmüştür. 1982 Anayasa'sının 46. maddesinde kamulaştırma tanımlanmaktadır.

D. Kamulaştırma

Madde 46- Devlet ve kamu tüzelkişileri, kamu yararının getirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.

Kamulaştırma bedeli naklen ve peşin ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir [36].

Anayasamızda yer alan bu hükümlerden anlaşıldığı gibi Türk hukukunda mutlak bir mülkiyet hakkı söz konusu değildir. Gerektiğinde kamu yararı mülkiyet hakkının önüne geçebilmektedir [5, 36].

3.6. Kentsel Rant

Kent karmaşık bir olgu olduğundan ranta dair tanımladığımız tüm kavramlar; tekel, mutlak, kıtlık, farklılık, kalite, kabiliyet, erişebilirlik, konum vb. rant teorileri doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kentleşme süreciyle ilişkili olarak kentsel rant biçiminde karşımıza çıkmaktadır. Bir kentte kentleşmeye paralel olarak rantta artmaktadır. Kentte bulunan, ticaret merkezi, iş merkezi, kaliteli konut alanları gibi kıymeti tartışılmaz alanlar rant merkezi olan alanlardır. Ayrıca, genellikle alışveriş merkezleri, iş alanları, üst gelir gruplarının tercih ettiği konut alanları ve yine manzarası, havası, mimarisiyle daha kaliteli yaşam standartları sunan alanlar tartışmasız rantın yüksek olduğu alanlardır. Kıymeti tartışılmaz olarak tanımlanan bu mekanların yanı sıra kentlinin ihtiyaçlarına bağlı olarak rant teşkil eden alanlarda bulunmaktadır. Bu da o alanların tekil nitelikte olmasından kaynaklanmaktadır.

Her kentin kendine özgü bir kimliği vardır. Kent kimliği kentte yaşayan insanların özdeksel ve kültürel ihtiyaçları doğrultusunda şekillenir. O halde bu ihtiyaçlara bağlı olarak da kentten kente rant alanları da farklılaşabilir; çünkü tercihler farklılaşmaktadır. Rantın oluşması ve etkisi yatırımların niteliği ile de ilişkilidir. Kentsel bir yatırım olarak yaya üst geçidinin yapımı çevresine bir rant sağlayabilir; fakat teknolojik imkanların ve ekolojik duyarlılıkların en üst düzeyde kullanıldığı, görsel ve niteliksel tüm unsurlarla tasarlanan bir yatırımın yarattığı rant, daha basit ya da kalitesiz olarak nitelendiren bir yaya üst geçidinin çevresine olan rant etkisiyle aynı olmamaktadır [5, 12, 36].

Kent rantı (Dinler, 2008:282) “kentteki bina ve arsaların yukarıda sözünü ettiğimiz değerli ticaret ya da konut bölgelerinin içinde ya da yakınında bulunmasından kaynaklanmaktadır” [2]. Kent rantını sadece değer farklılığıyla oluştuğundan, küçük bir yatırım dahi olsa rantı tetikleyebilir. Refüj ağaçlandırılması, asfalt yenilenmesi, ulaşım olanaklarının çeşitlendirilmesi, Toplu Konut İdaresi, kooperatif gibi konut üretim modellerinin kentte yer seçimi rant yaratabilir. İmar haklarıyla değerlendirilen kent topraklarında milli park kararının yarattığı rant ile mahalle parkının yarattığı rant ya da ulaşım kararlarından metro, raylı sistem, bisiklet yolunun yarattığı rantlar kalite bakımından farklılık yaratmaktadır. Kentte bu rant farklılık rantı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kabiliyet rantı ise, kentte sosyal statüsü yüksek bireylerin ikamet ettiği konut alanlarında rantın yüksek olduğu alanlardır (Doktorların, sanatçıların,

gazetecilerin, yöneticilerin vb. oturduğu alanlar). İmar hakları arsa sahiplerine haksız bir kazanç da sağlayabilir. Bu da kentte ayrımcılığa, yeni zengin grupların yaratılmasına neden olabilir.

Farklılık rantı; kentte konum rantı ya da erişebilirlik rantı biçiminde karşımıza çıkmaktadır. Kent merkezine en uzak noktadaki kentsel topraklar en az değerli topraklar, merkeze en yakın noktadaki kentsel topraklar da en değerli topraklar olmaktadır. Bu durumda farklılık rantı Von Thünen ve William Alonso modeli içinde açıklanmaktadır. Bunun dışında, alt yapı hizmetlerinin ve diğer kentsel servislerin yarattığı bir rant da farklılık rantı şeklinde toprak sahibine artı gelir (rant) sağlamaktadır. Tekelci rant, kentsel toprağın konumu nedeniyle oluşmaktadır. Toprağın sadece kentsel gelişme ve büyüme yönünde yer alıyor olması toprak sahibine artı bir gelir kazandırmaktadır, bu durum tekel rant olarak tanımlanmaktadır. Kent toprağının kent içindeki konumuna bağlı olarak tekel ve kıtlık rantı durumları oluşabilmektedir. Gelişme potansiyelinin yüksek olduğu bölgelerde, toprakların miktarı arttırılamayacağından, o toprağa sahip olmak rantı elde etmek için yeterlidir. Kıtlık rantı tamamen arz ve talep kurallarına göre biçimlenen bir rant olduğundan, önemli kavşak ve kent merkezleri gibi noktalar kent mekanındaki konumları itibariyle tekel yerlerdir. Sayıları arttırılamayacağından kıtlık rantına konu olurlar [12, 18]. Özel mülkiyetten kaynaklanan mutlak rant, kentsel toprak pazarında kıtlık rantı yaratılarak ortaya çıkmaktadır [12, 46].

Kent toprağındaki değer artışı, arsa sahibinin kişisel bir çabası sonucu oluşmamaktadır. Bu değer, kentin büyümesi nedeniyle, kentin içinde ve çevresinde örgütlenip gelişen ekonomik, toplumsal, yönetsel ve siyasi bir faaliyetlerin sonucudur. Kentte, belli bir konuma sahip olan arsanın miktarı çoğaltılamayacağından kentsel toprak bir tekel olmaktadır. Arsa sahibi de bu tekel rantı el koymaktadır [18]. Toprak konumu itibariyle kısa ve uzun dönemde rant yaratmakta, bu durumda *arsa spekülasyonlarına* yol açmaktadır. Planlama ve imar kararlarıyla yapılan değişikliklerin, arazi kullanım kararları ve arazi fiyatları üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. Konut bölgesinin yanında inşa edilen bir alt merkez, ulaşım ağlarında meydana gelen değişiklikler etrafındaki kullanımların çekiciliğini arttırmakta, mevcut konutların yer aldığı arazinin değerinde bir artışa neden olmaktadır [47]. Kent planlarında öngörülen hizmet ve faaliyetler, kent içinde toprak üzerinde yer seçmek zorunda olmasına bağlı olarak çeşitli

etkenlerle büyüyen kentin mevcut sınırları içerisindeki alanlar yetmemektedir. Kentin sınırlarına ve düzenlemesine yön veren plan kararları, kimi kent arazisinin değerinin, ötekilerden daha fazla artması, kimi arsaların da değer yitirmesi sonucunu doğurmaktadır [25].

3.7. Arsa Spekülasyonu, Kent ve Rant

Arsa spekülasyonu özel mülkiyetten doğan ve toprağın kıt bir kaynak oluşundan kaynaklanan, “kazanılmamış”, “emek ürünü olmayan”, “karşılıksız” ve “haksız” bir değerdir [25]. Bu değer, toprak sahibinin hiçbir çaba harcamadan toprak üzerinde kurduğu tekel dayanaklı artı bir gelir olarak oluşmaktadır [17]. Sözcük anlamı olarak spekülasyon, kıtlıktan yararlanarak aşırı kazanç sağlamak için kurulan düzen; vurgun demektir [48].

“Kentsel toprak üzerindeki vurgunculuk, kentsel toprak rantlarının yüksekliğinin doğal bir sonucu olarak görülmektedir” (Keleş vd., 1999:44). Kentsel toprak spekülasyonu, gelecekte meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin - kıtlık ve tekel durumlu bir rant elde etmek amacıyla- ellerindeki arsaları, boş bekletmeleri, olduğundan daha fazla pay biçimleri ya da bu amaçla arsa satın almaları durumudur. Bu durum kentlerin planlı büyümesini engellemekte dolayısıyla, düzenli kentleşmenin temel aracı olan kent planlaması sürecini de olumsuz etkilemektedir. Kent planlama sürecinin düzenli işleyememesi durumu da kentlerin düzensiz gelişmesi sonucunu doğurmaktadır. Çarpık kentleşmenin temel nedenlerinden biri de arsa spekülasyonudur. Çünkü arsa spekülasyonu, kentte yerleşme kararlarını etkileyerek, gelişme yönlerinin, konut yoğunluklarının, ulaşım kademelerinin planlanan şekilde olmasını engellemektedir [18, 36]. Daha fazla arazi kullanımı beklentisiyle kent içinde boş arsaların tutulması kentsel hizmetlerin etkisini azaltmaktadır ve kentsel servislerin kentte yer seçimini zorlaştırmaktadır [18]. Diğer yandan kent çevresindeki ucuz arsalarda yaygın bir biçimde yeni yerleşimler ortaya çıkmaktadır. Kent içinde birçok kentsel hizmetin vurgunculuk nedeniyle yer bulunamaması kentlerin sıçrayarak büyümesine neden olabilmektedir. Böylece spekülasyon kentin gereksiz bir biçimde alansal genişlemesine yol açmaktadır. Kent içinde arsaların boş tutulması ve bunların değerinin yüksekliği, kent içinde boş arsalar dururken, kentin çevresinde yaygın alanda ucuz arsalarda yeni mesken mahallelerin oluşumuna sebep olmaktadır. Bu durum da

kentsel hizmetlerin karşılanmasını çok pahalı hale getirmektedir. Spekülasyon, yalnızca boş arsalar üzerinde de olmamaktadır. Üzerinde bina yapılmış olan arsaların bulunduğu mahallelerde, kentin büyümesi ve politik baskıların etkisiyle, yoğunluk artışına izin verilmesi, mevcut binaların yararlı ömürlerinin dolmadan yıkılmasına sebep olmaktadır. Mevcut yerleşim alanlarında, yeni kullanım biçimlerine dönüşüm veya kat yüksekliği artışı yoluyla değer artışı yaratılarak spekülasyon kazançları elde edilebilmektedir [12, 25, 36]. Ayrıca standartlara uygun kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlar sağlanmadan meydana gelen bu yoğunluk artışları konut alanlarında düşük yaşam standartlarının oluşmasına yol açmaktadır [10].

Mutlak rant özel mülkiyetle, özel mülkiyet ise, arsa spekülasyonu ile ilişkilidir. Spekülasyon nedeniyle kent içinde de birçok arsa ya boş bekletilmekte ya da yüksek fiyat nedeniyle alıcı bulamamaktadır. Çıkar grupları spekülasyonla haksız kazanç elde etmekte ve bu durum da gelir bölüşümünde adaletsizliklerin oluşmasına neden olmaktadır. Bununla beraber, arsa sahipleri kıtlık ve tekel kaynaklı hak edilmemiş bir kazanç elde etmelerine neden olmaktadır [17, 25]. Kentsel arazide özel mülkiyetin varlığı parselasyonu doğurmaktadır. Binalar arasında kalan alanlar bütünleşemediği için, ortak kullanım alanları gelişmemekte ve işe yaramayan küçük mekanlar doğmaktadır. Spekülasyon ve özel mülkiyet yüzünden doğan parselasyon ayrı ayrı yapı yapma düzeni getirdiğinden para, malzeme ve teknik gücün kullanılması akılcı olmayan koşullar altında olmaktadır [10].

Arsa spekülasyonunun doğabilmesi, arsanın taşınmaz bir kaynak olmasından kaynaklanmakta ve arazi çevresinde gelecekte yapılacak yatırımların beklentisi ve haberi otomatik olarak değer artışı yaratmaktadır. Örneğin köprü yapımı, yol genişletilmesi veya büyük bir park yapımı gibi kamusal yatırım haberleri spekülasyon faaliyetleri hızlandırmaktadır. Arazi sahibi hiç gayret göstermeden ve risk almadan doğal kaynak üzerinden kendisine getiri sağlamaktadır [18]. Hızlı büyüyen kentlerde arsa ve arazi fiyatlarındaki değer artışları da hızlı olmaktadır. Bu süreç bazı kişiler tarafından kar elde etmek amacıyla kullanılmaktadır.

Arsa spekülasyonunu, bir iş olarak devamlı yapan çıkar grupları bulunmaktadır ki bu kişiler, arsa zengini olarak bilinen ve bu işi meslek edinen kişi ya da kişilerdir. Kentsel gelişme alanlarında arsa satın alarak bekletip kentleri gereksiz yayılmaya

zorlamaktadırlar. Bu tür spekülasyonlara aktif spekülasyon denilmektedir. Diğer taraftan yatırım amaçlı olarak parasını taşınmaz mala yatıran ve üzerinden kar elde etmek isteyen kişiler de vardır. Bu kişiler, işi daha pasif olarak yapan kişilerdir ve aktif spekülâtörler gibi güçlü bir güdüyle bu işi yapmazlar. Bu kişilere, pasif spekülâtörler denilmektedir. Doğurduğu sonuçlar ve kamu yararını etkilemesi bakımından, pasif spekülasyon, aktif spekülasyona yaklaştığından, aralarında bir içerik ayrımından çok, bir derece ayrımı olduğu söylenebilir [25].

Günümüzde rant ve arsa spekülasyonu kavramları aynı anlamda kullanılmakta ve taşınmaz değerinde meydana gelen, emeğe dayanmadan kazanılmış haksız bir kazanç olarak tanımlanmaktadır [49]. Mülkiyete konu olan kentsel topraklarda, imar planları ya da planlama, toprak sahibinin kullanım hakkına çeşitli sınırlamalar getirmektedir. Planlama, kentsel topraklarda oluşan rantları önlemede ya da en aza indirmekte ve kamuya kazandırılmasını sağlamakta kullanılabilir [36]. Özel mülkiyetin var olduğu bir sistemde, plan kararlarıyla kısıtlıktan kaynaklanan mutlak rantların yaratılması kaçınılmaz bir sonuçtur. Ancak, planlama etiği ve amacı gereği planlama sürecinin nesnel olma zorunluluğu bulunmaktadır. Planlama sürecinde kentlerin gelişme yönlerinin çok iyi kestirilmesi ve mülkiyet durumunun dikkate alınması gereklidir. Aksi takdirde, sık sık yapılan plan değişiklikleri, spekülâtif faaliyetleri özendirerek uygun ortam hazırlamakta ve arsa spekülasyonunun yaratılmasında bir araç haline gelmektedir [36].

Kentsel rantın oluşumunda, planlama sürecine yapılan müdahalelerin etkisi bulunmaktadır. Merkezi ve yerel idarenin, toprak sahibinin, siyasi aktörlerin, müteahhitlerin, çıkar gruplarının baskıları ve yaptırımları, planlama sürecini etkileyerek kentlerin çoğu zaman, planlamanın gerektirdiği yönde değil de spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yönde gelişmesine neden olmaktadır. Planlamanın özünde, kamu yararı gözetilerek, kentsel ve yaşamsal hizmetlerden kentte bulunan her bireyin eşit olarak faydalanabilmesini sağlamak yatmaktadır. Planlama; kentte, sosyal, kültürel, mekansal adaletsizlik ve eşitsizlik yaratan tüm sorunları en aza indirebilmek için alınan kararlardan oluşmaktadır. Dolayısıyla, planlama, kentsel rantları engellemek için kullanılan bir amaç niteliğindedir. Ancak, planlamanın, planlama etiği ve amacı dışında kullanılması, arsa spekülasyonunu besleyen, özendiren bir araç haline gelmesine neden olabilmektedir.

4. BÖLÜM

KAYSERİ'DE KENTLEŞME VE KENTSEL RANT

4.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yerinin Mekansal Ölçekte Tanımlanması

Kayseri ili, İç Anadolu'nun Yukarı Kızılırmak bölümünde yer almaktadır. Coğrafi konum olarak, 34° 56' ve 36° 59 doğu boylamlarıyla 37° 45 ve 38° 18 kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. 16.917 kilometre karelik yüzölçümü ile Türkiye'nin %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ortalama 1.054 metredir.

Kayseri ili'nin toprakları kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Saimbeyli, Feke ve Karaisalı; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı ve batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir.

Kayseri ilinde merkez ilçeler dahil 16 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçelere 49 belediye ve 439 adet köy bağlıdır. İlin ilçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatan, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar'dır.

İli güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları, kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlamaktadır. Kayseri il topraklarının yüzde 36,1'i dağlarla, yüzde 14,8'i ovalarla ve yüzde 49,1'i platolarla kaplıdır. Kayseri ili arazisi, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerdedir. İlde güneybatı-kuzeydoğu uzantılı dağlar ve dağlar arasında uzanan ovalar ve havzalar önemli yer tutmaktadır.

İlde yeryüzü şekillerini, dağlar, platolar, havzalar, ovalar ve derin vadiler olarak ayırmak mümkündür. Türkiye'nin en yüksek dağlarından biri olan Erciyes Dağı (3917 m.) il arazisinde ovalar arasında tek başına yükselmektedir ve İç Anadolu bölgesi'nin en yüksek dağıdır. Erciyes, III. Zaman ortalarından başlayarak çeşitli dönemlerde etkinlik gösteren, lav ve tuf püskürten eski bir yanardağdır. Bu özelliğinden dolayı, Erciyes Dağı türlü yaştaki volkanlardan oluşmuş bir küme volkan olarak nitelendirilmektedir [50].

Türkiye'nin en uzun akarsuyu olan Kızılırmak'ın yaklaşık 128 km.lik bölümü Kayseri il sınırları içindedir. Kayseri ili, Kızılırmak ve Seyhan havzaları içinde kalmaktadır. İlin önemli akarsuları Kızılırmak havzasında yer alan Kızılırmak ve Sarımsaklı Suyu ile Seyhan havzasında kalan Zamantı Irmağı'dır. Kayseri de bunların dışında irili ufaklı birçok dere ve çay bulunmaktadır.

Uzunyayla ve Zamantı akarsularla derin biçimde yarılmış ve bu durumlarıyla plato görünümü almış havzalardır. Uzunyayla, dağlarla çevrili ve yüksekliği 1500-1600 metre arasında değişen geniş bir havzadır ayrıca, üç ırmağın başlangıç yeridir ve sularını Zamantı Irmağı yoluyla Seyhan'a, Tohma çayı ile Fırat'a, kuzeydeki küçük derelerle de Kızılırmak'a göndermektedir.

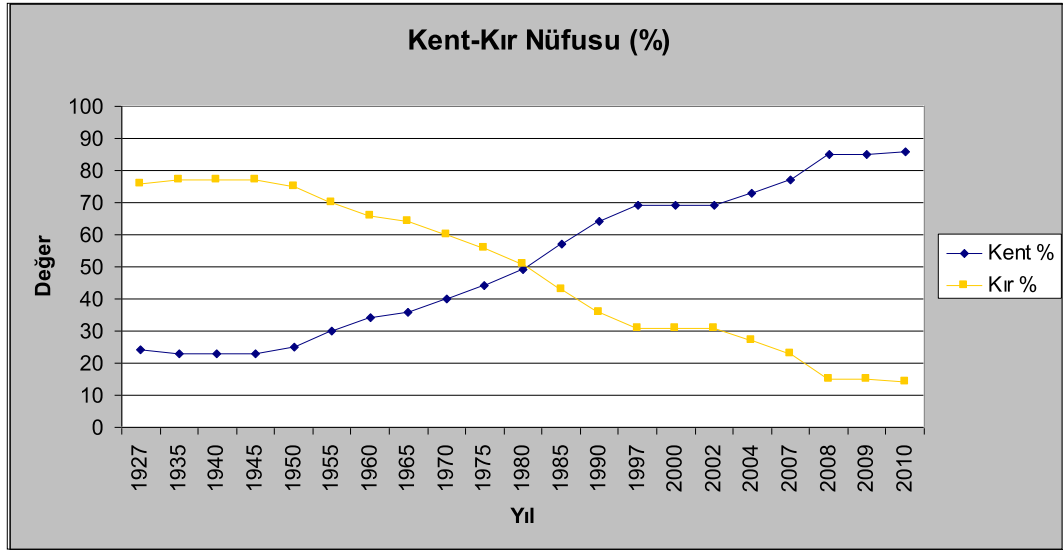
Uzunyayla, Zamantı Irmağının başlangıç yeridir ve Pınarbaşı ilçesinde bulunmaktadır. Yağış alanı yaklaşık 8.700 km² olan Zamantı Irmağı'nın ortalama yıllık yağış miktarı 65.603 m³ tür. Irmağın en yüksek debisi saniyede 970 m³ olup su derinliği 410 cm'ye kadar çıkmaktadır [50].

4.2. Nüfus ve Sektörel Yapısı

2010 Yılı Türkiye İstatistik Kurumu'nun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) veri tabanı sonuçlarına göre Kayseri'nin toplam nüfusu 1.234.651 dir. Toplam nüfusun %86 sı kent merkezlerinde, %14 ü ise köylerde yaşamaktadır. Toplam Kayseri il nüfusu, Türkiye toplam nüfusunun (73.722.988) yüzde 1,67'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

Tablo 4.1.Kayseri İli Kent, Kır ve Toplam Nüfus Değerleri ve Oranı [51, 52]

Yıl	Kent Nüfusu	Oran (%)	Kır Nüfusu	Oran(%)	Toplam Nüfus
1927	60.379	24	190.111	76	250.490
1935	71.344	23	239.114	77	310.458
1940	80.189	23	262.780	77	342.969
1945	86.474	23	283.615	77	370.089
1950	101.990	25	301.871	75	403.861
1955	128.262	30	293.748	70	422.010
1960	161.340	34	319.047	66	480.387
1965	191.221	36	344.985	64	536.206
1970	236.824	40	361.869	60	598.693
1975	295.582	44	381.227	56	676.809
1980	380.352	49	398.031	51	778.383
1985	495.457	57	368.603	43	864.060
1990	604.072	64	339.412	36	943.484
1997	679.906	69	299.021	31	978.927
2000	732.354	69	328.078	31	1.060.432
2002	775.545	69	342.031	31	1.117.576
2004	794.472	73	289.756	27	1.084.228
2007	895.253	77	269.835	23	1.165.088
2008	1.001.449	85	182.937	15	1.184.386
2009	1.027.279	85	178.593	15	1.205.872
2010	1.064.164	86	170.487	14	1.234.651



Şekil 4.1. Kır-Kent Nüfus Oranı [51, 52]

1927-2011 yılları nüfus sayımlarına göre kent ve kır nüfusundaki değişim oranları incelendiğinde 1980’li yıllarda kent-kır nüfus oranında eşitlenme olduğu bu tarihten itibaren kent nüfusunun hızla artış gösterdiği görülmektedir. Kentleşme sürecinde nüfus önemli bir etkidir. Ancak, sosyal, ekonomik, politik ve yönetsel birçok etkende bu süreçte önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri kentinde kentleşme sürecine katkıda bulunan kentsel dinamiklerden olan kentsel nüfus değişimi incelendiğinde, 1980 yılı sonrası itibariyle kentsel nüfusun artması ve insan sayısındaki artış, kentleşmenin ve kentsel gereksinmelerin artmasına, gereksinmeler ise kentsel arsaya olan talebin artışına dolayısıyla tekelleşme ve kıtlık durumlu rantlarının kentsel alandaki etkilerinin yükselmesine neden olduğu söylenebilir.

Kayseri ili ekonomisi, ilçeler itibariyle değerlendirildiğinde, merkez ilçe dışındaki ilçelerde tarım sektörü ilk sırada, sanayi faaliyetleri ise ikinci sırada yer almaktadır. Kayseri topraklarının yarıya yakın bir bölümü tarıma elverişlidir. Tarım arazisinin tamamına yakını tarla olarak kullanılmakta olup yarısı ekilmekte diğer yarısı da nadasa bırakılmaktadır. Toplam arazinin çok küçük bir kısmı sebzelik, meyvelik, bağlık ve bahçeliktir. Tarım arazisinin büyük bir kısmında başta buğday olmak üzere arpa ve çavdar üretilmektedir. Bunlara pancar, baklagiller, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerini eklenebilir. Sulanabilir tarım alanı, toplam alanın yaklaşık yüzde 5’ini oluşturmaktadır. Geri kalan kısmında ise susuz tarım yapılmaktadır. Kentte, sanayileşme ilerledikçe malların hareketini kolaylaştıran ulaşım hizmetleri başta olmak üzere kamu hizmetleri hızla gelişmektedir. Nüfus artışı ve ürünlerin kitlesel üretimiyle ilişkili olarak toptan ve

perakende ticaret ile bankacılık ve sigortacılık hizmetleri yaygınlaşmaktadır. Dayanıklı ve lüks mal ve hizmetlere olan talep ve harcamalar atmaktadır. Böylece, hizmetler sektörünün son halkası çağdaş alışveriş merkezleri, oteller, terminal, forum ve eğlence hizmetleri çeşitlenerek gelişmektedir [30, 50]. Hayvancılık, ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. Tarımsal gelirin düşük olması, çayır ve meraların önemli bir yer kaplaması doğal olarak hayvancılığı teşvik etmiştir. Ağırlıklı olarak mera hayvancılığı yapılmaktadır. 1970'den sonra yapılan teşvikler nedeniyle besi hayvancılığı da hız kazanmıştır. Kayseri'de daha çok küçükbaş hayvan, özellikle koyun, yetiştirilmektedir. Kayseri'de pastırma, sucuk ve diğer et ürünlerinin yoğun olarak üretilmesi, sığır besiciliğinin et üretmeye dönük olmasına neden olmaktadır. Süt besiciliği, son yıllarda giderek artış göstermesine rağmen halen ikincil derecedendir. Kayseri ekonomisinde, yumurta üretimi, et tavukçuluğu ve arıcılık önemli bir yer almaya başlamıştır. Kayseri'de orman alanları sınırlı bir yer kaplamaktadır. Orman alanı toplam arazinin yaklaşık yüzde 4'ünü oluşturmaktadır. Orman alanlarının yüzde 15'i normal orman, geri kalanı ise vasfı yitirilmiş orman alanları niteliğindedir. Orman alanları genellikle, Develi, Yahyalı ve Tomarza ilçelerinin Toroslar'a yakın bölgelerinde bulunmaktadır.

Kayseri, coğrafi açıdan İç Anadolu ile Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde yer alan kentleri batıya ve güneye bağlayan demiryolları ve karayolları üzerinde bulunmaktadır. Kayseri'deki önemli karayolları bağlantıları, kuzey ve güney yönündeki Sivas, Kayseri, Niğde ve Adana karayolu ile doğu ve batı yönündeki Ankara, Kayseri, Malatya, Elazığ, Diyarbakır karayolu bağlantısıdır. Kayseri merkez nüfusunun artışına bağlı olarak kent içi ulaşım da yaşanan güçlükler, alternatif ulaşım olanakları arayışına neden olmuştur. Kent içi trafiği rahatlatmak ve kentin doğusunda yer alan konut alanları ile kentin batısında bulunan sanayi alanları arasındaki ulaşım kolaylığı sağlamak amacıyla Kayseri Hafif Raylı Sistem planlanmıştır. Kayseri Kent içi ve Yakın Çevre Kayseri Havaalanı sivil trafiğe 15 Kasım 1998 tarihinde açılmıştır. Havaalanı dış hat seferleri ile iç hat seferlerine açık (yolcu giriş-çıkış hudut kapısı olan) liman statüsündedir.

İldeki sanayi faaliyetleri metal eşya-makine, gıda, mobilya, tekstil, halı ve maden odaklıdır. Kentte, sanayi ve hizmetler sektörünün özellikle merkez ilçelerde çok gelişmiş olduğu gözlenmektedir. 1999 yılında faaliyete geçen Kayseri Serbest Bölgesi'nin, il, bölge ve ülke ekonomisine olumlu katkıları bulunmaktadır. Kayseri'ye

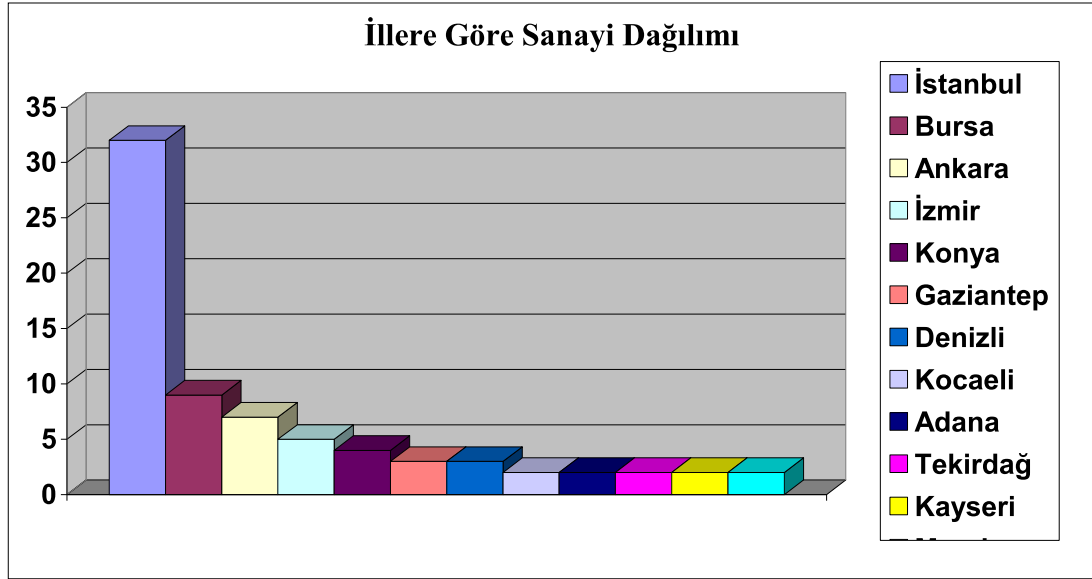
10 km uzakta olan Kayseri Serbest Bölgesi 6.905.854 m²'lik toplam alanı ve 5.380.000 m²'lik net parsel alanına sahip olması itibariyle ülkemizin en büyük serbest bölgesidir [50]. İstihdam açısından önemli bir dinamik olan serbest bölgeler, bir ülkenin toprakları veya siyasi sınırları içinde kurulan; ancak gümrük sınırları dışında tutulan, bürokrasinin en aza indirilmeye çalışıldığı bölgeler olarak tanımlanmaktadır [53].

Kayseri Serbest Bölgesi, yatırımların ve ihracatın artmasını sağlamakta ve kentin sanayileşmesine hız kazandırmakta olup yaklaşık 15 bin kişiye istihdam sağlamaktadır [51]. Kayseri Serbest Bölgesi, daha çok üretim ağırlıklı hizmet vermekte ve Serbest Bölge dışındaki firmalara göre daha ucuza üretim yapma imkanı sağlamaktadır. Serbest Bölgede faaliyet gösteren firmalar bazı vergi muafiyetlerine tabii olup, gümrüksüz ithal girdisi sağlama imkanları vardır ve uluslararası altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Mevzuatın esnek oluşu nedeniyle, dış ticaret işlemleri ve özellikle de ihracat artışları hızlandırdığından burada faaliyet gösteren firmaların uluslararası rekabet güçleri artmaktadır. Dolayısıyla, serbest bölgede yeni iş alanlarının ortaya çıkması istihdam artışı sağlamaktadır [50, 53].

Tablo 4.2. Kayseri İli Sektörel Yapı Dağılımı [54]

İlçe	İlçe İçindeki Dağılımları			İl İçindeki Payları		
	Tarım-Hayvancılık	Hizmetler	Sanayi	Tarım-Hayvancılık	Hizmetler	Sanayi
Kayseri Merkez	27,2	23,8	49,1	35,0	87,6	81,2
Akkışla	80,9	5,0	14,1	2,1	0,4	0,5
Bünyan	76,3	5,3	18,4	8,2	1,6	2,5
Develi	70,6	9,0	20,4	11,6	4,2	4,3
Felahiye	84,0	2,3	13,7	3,6	0,3	0,8
Özvatan	66,5	4,7	28,8	1,3	0,3	0,7
Pınarbaşı	81,6	4,1	14,4	8,3	1,2	1,9
Sarıoğlan	82,8	3,1	14,1	7,3	0,8	1,6
Sarız	84,1	2,0	14,0	3,5	0,2	0,7
Tomarza	80,5	1,9	17,6	7,6	0,5	2,1
Yahyalı	72,5	7,8	19,7	6,7	2,1	2,3
Yeşilhisar	78,1	4,7	17,2	4,8	0,8	1,4
Kayseri Toplam	47,0	16,4	36,6	100,0	100,0	100,0

Ülke genelinde sanayi işletmelerinin dağılımı incelendiğinde, mevcut sanayi sicil kayıtlarına göre, sanayi işletmelerinin % 32'si İstanbul, %9'u Bursa, % 7'si Ankara, % 5'i İzmir, % 4'ü Konya, % 3'ü Gaziantep, % 3'ü Denizli, %2' si Kocaeli, % 2'si Adana, %2'si Tekirdağ, %2'si Kayseri, %2'si Mersin olmak üzere toplam %73'ü 12 ilimizdedir [55].



Şekil 4.2. İllere Göre Sanayi İşletmelerinin Dağılımı [55]

Kayseri ilinde sanayi siciline kayıtlı sanayi işletmesi sayısı 1.193 dür. Toplam sanayi işletmesi içerisinde % 2'lik bir oran ile sanayisi gelişmiş 11. ilimizdir. İç Anadolu Bölgesindeki illerin sanayisine göre bir değerlendirilme yapıldığında, %44 ile Ankara ili ilk sırada yer alırken, Ankara ilini sırasıyla %24 ile Konya, **%11 Kayseri**, %5 Eskişehir, %3 Sivas, %2 Karaman, %2 Kırıkkale, %2 Aksaray, %2 Nevşehir, %2 Yozgat, %1 Niğde, %1 Çankırı ve %1 ile Kırşehir ili takip etmektedir [55].

Kayseri'de günümüzde faaliyet gösteren 3 adet Organize Sanayi Bölgesi* bulunmaktadır. Bunlar I.OSB, İncesu OSB, Hacılar OSB'dir. Mimarsinan OSB, Develi

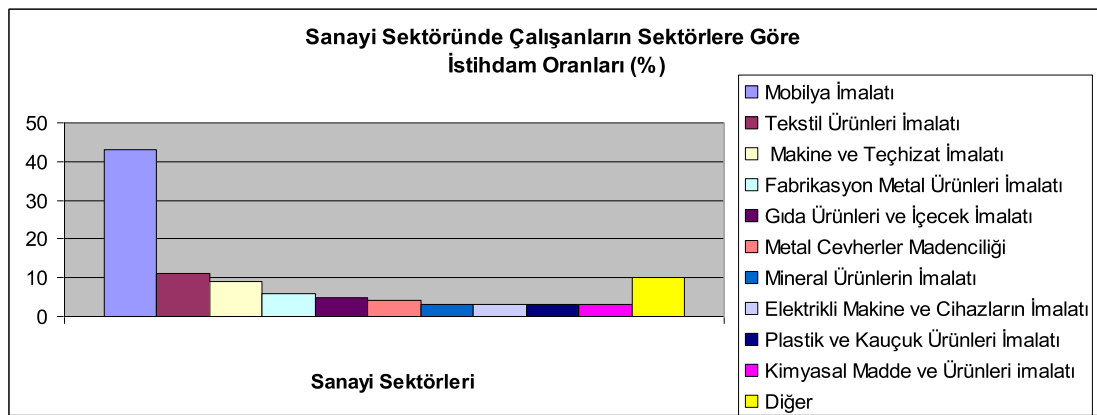
* Organize Sanayi Bölgesi, birbiriyle işbirliği halinde üretim yapan farklı ölçekli işletmelere planlı bir alanda ve ortak altyapı hizmetlerinden yararlanarak kolay ve ucuz üretim yapma olanağı sağlayan bir sistemdir. (Genç, agk, 63s.) OSB'ler sınaî yatırımların teşvik edilmesi, planlı sanayi yerleşiminin sağlanması, düzenli kentleşme ve istihdamın geliştirilmesi açısından etkili bir kalkınma aracı olarak kullanılmaktadır. Kayseri'de planlı dönemin başlangıcından günümüze kadar uygulanmakta olan Organize Sanayi Bölgeleri Politikası, yerel sermaye birikiminin il dışına çıkmasını engellemekte ve yerel sanayi transferinde önemli bir planlama aracı olarak işlev görmektedir. Kentleşme ve sanayileşme ilişkilerini düzenlemek açısından önemli bir konuma sahip olan Organize Sanayi Bölgeleri sanayi birimlerinin çevrede yaratacağı olumsuz etkileri denetlemede, daha kolay ve ucuz üretim yapmalarını sağlamada ve daha düşük maliyetli altyapı hizmetlerinden yararlanma olanakları sunmaktadır.

OSB, Pınarbaşı OSB, Başakpınar OSB kuruluş aşamasındadır. Hacılar Organize Sanayi Bölgesi, 2003 yılında Kayseri Organize Sanayi Bölgesi ile birleştirilmiştir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, yörenin bütün sanayi faaliyetlerini koruyan ve sahip çıkan bir anlayışla 1976 yılında yapımına başlanmış, 1986 yılında tamamlanarak faaliyete geçmiştir. Şehir merkezine 10 km mesafede 11.500.000 metre kare alan üzerine kurulan OSB genişleme ihtiyacı duyulması üzerine çevresindeki araziler kamulaştırılarak, toplam alanı önce 12 milyon metrekareye, daha sonrada 24 milyon metrekareye çıkarılmıştır. Kayseri Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü idare binası 2005 yılında hizmete girmiştir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü sürekli gelişmeye açık ve teknolojiyi takip eden kadrosuyla, projelendirmeden uygulamaya altyapı hizmetlerini hızlı bir şekilde devam ettirmektedir. Bölgede su ve kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapı hizmetleri Bölge Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır. Kentin doğusunda, tarımsal verimi düşük 8 milyon metrekare alan üzerine kurulan Organize Sanayi Bölgesi'nin %33'e yakın bölümü yeşil alan ve yollar, diğer bölümü ise sanayi parsellerinden oluşmaktadır. Bölge, 5.000-120.000 metrekare büyüklüğünde 401 adet parseli kapsamaktadır.

Kayseri ilinde bulunan sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde [55];

- %19 Mobilya İmalatı, başka yerde sınıflandırılmamış diğer imalatlar
- % 13 Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve teçhizat imalatı
- % 11 Makine teçhizatı hariç; Fabrikasyon metal ürünleri imalatı
- % 11 Gıda ürünleri ve içecek İmalatı,
- % 8 Tekstil Ürünleri İmalatı,
- % 7 Plastik ve Kauçuk Ürünleri İmalatı,
- % 5 Metalik olmayan diğer mineral ürünlerin imalatı
- % 4 Ana Metal Sanayi
- % 4 Diğer Madencilik ve Taşocakçılığı
- % 3 Kimyasal Madde ve Ürünleri imalatı,
- % 2 Metal Cevherler Madenciliği,
- % 2 Giyim eşyası imalatı; kürkün işlenmesi ve boyanması
- % 2 Motorlu Kara Taşıtı, Römork ve Yarı Römork İmalatı,
- % 2 Ağaç ve Mantar Ürünleri İmalatı(Mobilya hariç);
- % 1 Kağıt Hamuru, kağıt ve kağıt ürünleri imalatı,

- % 1 Tıbbi Aletler; hassas ve optik aletler ile saat imalatı
- %1 Başka Yerde Sınıflandırılmamış Elektrikli Makine ve Cihazların İmalatı,
- % 4 Diğer (Derinin tabaklanması ve işlenmesi; bavul el çantası saraçlık, koşum takımı ve ayakkabı imalatı, Radyo, televizyon, haberleşme ve teçhizatı ve cihazları imalatı, Kok kömürü, rafine edilmiş petrol ürünleri ve nükleer yakıt imalatı, diğer ulaşım araçlarının imalatı) olarak sınıflandırılmaktadır.



Şekil 4.3. Kayseri İli, Sanayi Sektöründe Çalışanların, Sektörlere Göre İstihdam Oranları [55]

Sanayi sicil kayıtlarına göre Kayseri ilinde kayıtlı işletmelerde çalışan personel sayısı Toplam: 65.176'dır. Kayseri ilinde; sanayi sektörlerinde çalışanların %43'ü Mobilya İmalatı, % 11 i Tekstil Ürünleri İmalatı, %9'u başka yerde sınıflandırılmamış Makine ve Teçhizat İmalatı, %6'sı Makine Teçhizatı hariç; Fabrikasyon Metal Ürünleri İmalatı, %5'i Gıda Ürünleri ve İçecek İmalatı, %4'ü Metal Cevherler Madenciliği, %3'ü metalik olmayan diğer Mineral Ürünlerin İmalatı, %3 başka yerde sınıflandırılmamış Elektrikli Makine ve Cihazların İmalatı, %3'ü Plastik ve Kauçuk Ürünleri İmalatı, %3'ü Kimyasal Madde ve Ürünleri imalatı, %10'u diğer sektörlerde istihdam edilmektedir. İstihdamın %86'sı işçi, %2 si mühendis'tir [55].

Kayseri'de faaliyette olan 9 Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır [55]. Küçük Sanayi Siteleri küçük ve orta ölçekli sanayinin yerel düzeyde gelişmesine başlangıç teşkil etmektedir. Yerel sanayinin tamir ve bakım yönünden sorunlarını gidermek, özel beceri isteyen bazı malların üretimini yapmak ve orta ve büyük sanayi işletmelerine yan sanayi olarak yardımcı olmak işlevlerini yerine getirerek, yerel kalkınmada ve ülke

kalkınmasında önemli bir dinamik olmaktadır. Küçük Sanayi Siteleri uygulamaları ile sağlıklı şartlara sahip, teknik ve ekonomik yönden çağdaş gereksinmelere uygun modern işyerleri inşa ederek, işletmelerin hem verimliliklerini yükseltmekte, hem de tamirattan imalata, imalattan seri imalata, dolayısıyla tamircilikten küçük ve orta ölçekli sanayiye geçişe olanak sağlanmaktadır.

Tablo 4.3. Kayseri İli Küçük Sanayi Siteleri [54]

Kayseri İli Küçük Sanayi Siteleri							
Adı	Faaliyete Başladı- ğı Yıl	Toplam Alanı (hektar)	Toplam İşyeri Sayısı	Dolu İşyeri Sayısı	Boş İşyeri Sayısı	Doluluk Oranı	Mevcut İstihdam
Eski Sanayi Sitesi	1957	317,000	2178	100%	0%	100%	8,816
Yeni Sanayi Sitesi	1972	431,000	3033	100%	0%	100%	17,866
Develi Küçük Sanayi Sitesi	1973	-	120	100%	0%	100%	257
Orta Sanayi Bölgesi	1979	62,000	55	100%	0%	100%	126
Doğu Sanayi Sitesi	1985	85,400	280	100%	0%	100%	549
İmalatçılar Pazarı Sanayi Sitesi	1985	78,500	220	100%	0%	100%	402
Osman Kavuncu Sanayi Sitesi	1985	587,000	850	100%	0%	100%	9,497
Argıncık Sanayi Sitesi	1992	102,600	220	100%	0%	100%	374
Pınarbaşı Sanayi Sitesi	1999	72,000	104	56	48	52%	109
Kayseri Demirciler Sanayi Sitesi	2003	152,000	326	289	37	89%	377
Tomarza Küçük Sanayi Sitesi	2007	-	55	47	8	87%	63

4.3. Tarihsel ve Mekansal Süreç İçerisinde Tanımlanması

Çeşitli kaynaklara göre, Kayseri’de yerleşim tarihinin Neolitik Yeniçağ’a kadar uzandığı belirtilmektedir. Yerleşim yeri olarak daha kesin kanıtlar Eski Bronz devrine ait olup, Hörcüyük ve Cinniyurt Köyleri, Neolitik Dönem’in yerleşim yerleri olarak gösterilmektedir. Kayseri’nin 21 kilometre kuzeydoğusunda yer alan Kültepe ise M.Ö.

4000 yıllarından (Kalkolit Çağ) başlayarak Roma Devri sonuna kadar daima yerleşim merkezi olmuştur [50]. Anadolu'nun en eski yerleşim yerlerinden biri olan Kayseri, bir Asur kolonisi olan Kültepe-Kaniş yakınlarındaki Karum (Pazar Yeri)'da, yerli üretimin yanı sıra Mezopotamyalı tacirlerin dünyanın diğer bölgelerinden getirdikleri mallarla ticaret yapmış oldukları, kil tabletler üzerine çivi yazısıyla yazılmış ticari anlaşmalara dair belgelerden anlaşılmaktadır [56].

Yabancı Pazarı, Kayseri yakınlarındaki Pazarören'de kurulmaktadır. Bu alana, Suriyeli, İranlı, Bizanslı, Kırımlı vb. tacirler, mal getirip götürmektedir. Kayseri'deki ticari hayatın canlılığı, meslek gruplarının bir araya gelerek örgütlenmelerini sağlamıştır. Bu durum, Ahi Evran çarşıların kurulmasında ve esnafın örgütlenmesinde de büyük bir rol oynamıştır. Kayseri ilinin bugün bulunduğu bölgede, ticari faaliyetler günümüzden yaklaşık 4000 yıl önce başlamıştır. 13. yüzyılda, Kayseri'de küçük çapta çeşitli imalat işleri ile uğraşıldığı bilinmektedir. Bu dönemde, şehirde demirciler, bakırcılar, dericiler, tuzcular, bezciler, boyacılar, dülgerler, semerciler, sepetçiler vb. bulunmaktadır [50, 56].

Kayseri kentinin eski adı Mazaka olarak bilinmekte ve Karagülle (Gülle) mevki ve Hisarcık köyü arazisinden Erciyes Yaylasına ve Tekir Lifos tepesi ile Göreme (Gereme) bölgesine kadar uzanmış olan dağlık arazide kurulmuş olduğu ihtimali bulunmaktadır. Ancak, yapılan araştırmaların (Karatepe, 1999:86): “Antik Şehir Mazaka'nın kent merkezinin iki kilometre güneyinde ve ovoidan yüz metre yükseklikte ‘Eskişehir Bağları’ mevkiinde” kurulduğunu gösterilmektedir [57].

Lifos tepesinde ve doğu eteklerinde yazlık ya da güvenlik amaçlı yerleşimlerin kurulduğu belirtilmektedir. Türklerin Anadolu'yu fethinden sonra kente “Kayseriye” adını verilmiştir. Cumhuriyet döneminde ise Kayseri adını almıştır. Kent, Selçuklu Devleti'ne Danişmentli Melik Ahmet zamanında (1134-1143 yıllarında) başkent olmuştur. 1381 yılında Yıldırım Beyazıt döneminde Osmanlı İmparatorluğu'nun eline geçmiş olup Cumhuriyet döneminde büyük bir gelişme göstererek Orta Anadolu'nun sanayi kentlerinden biri olmuştur [50, 54, 56].

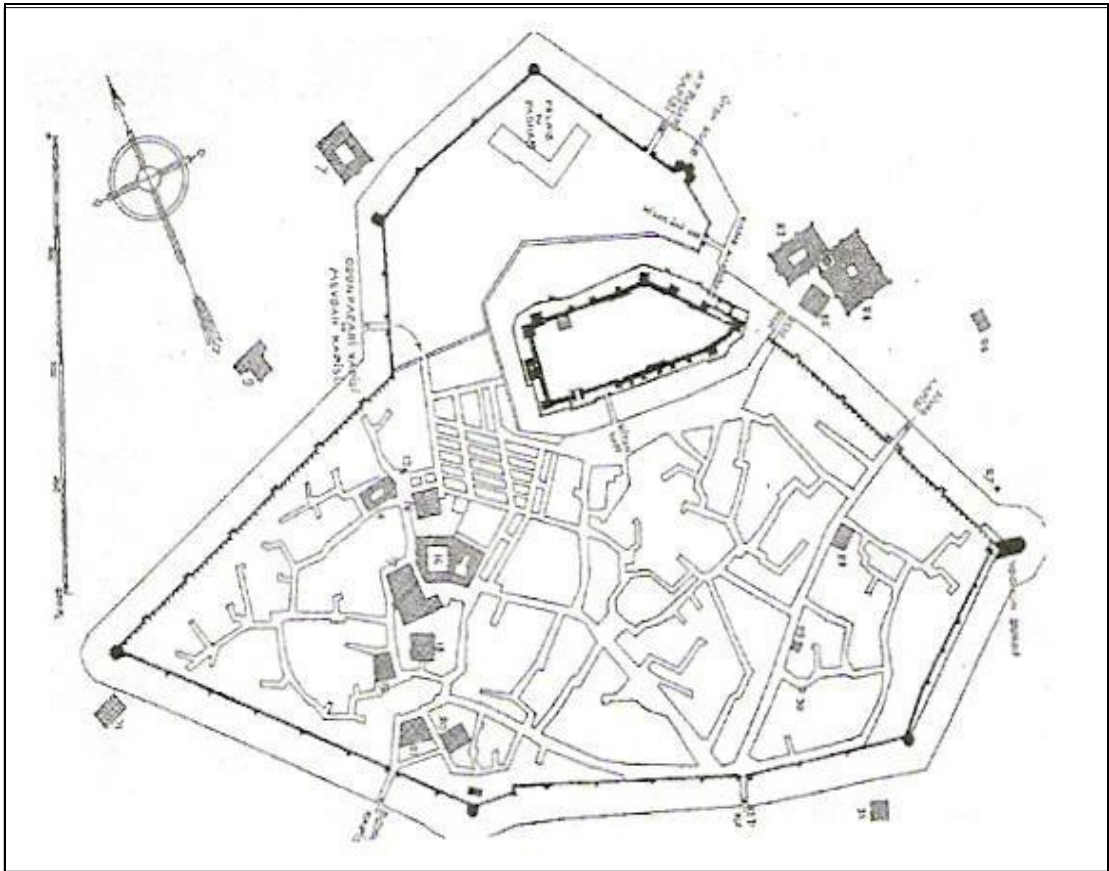
Cumhuriyetin ilk yıllarında, Devletçilik ilkesi kapsamında, kente yapılan kamu yatırımları, kentin sanayicileri yetiştiren bir okul işlevi görmesini sağlamıştır [54]. 1924

Anayasası ile il statüsüne giren Kayseri'nin sanayileşme ve kentleşmesinde, 1927 yılında il sınırlarından geçen demiryolu ve elektrik santraliyle elektrik üretimi önemli bir etken olmuştur. Özellikle uçak, tank gibi araçların montajını ya da onarımını yapan fabrikaların kurulması, konumu itibarıyla kuzey ve güney Anadolu ile olan karayolu bağlantıları, kentin gelişmesine katkı sağlamıştır [54].

4.4. Kentsel Gelişim Süreci

4.4.1. Plansız Dönem

Kent (Karatepe, 1999:86), “üç bin yıldan beri sürekli olarak dağlık araziden, düzlük araziye doğru bir hareket halindedir ve bugün ovanın ortasında yer almaktadır” [57]. Gabriel [58] kentin; savunma ve korunma amaçlı olarak uygun coğrafi yapı, ticari faaliyetler için uygun ulaşım imkanları, verimli tarım topraklarına yakınlık arayışı ve düşman istilas, işgaller, su kaynaklarının yetersizliği, deprem, yangın, sel baskınları gibi doğal afetler nedeniyle düzlüğe inmiş olabileceğini belirtmektedir [57].



Şekil 4.4. Ortaçağda Suriçi-İçerişar (Gabriel 1931) [57]

Düzlüğe inen kentin etrafı 4. yüzyıldan başlanarak surlarla çevrilmiştir. Selçuklular döneminde, dış surlar onarılarak iç kale tamamlanmıştır. Türk yerleşim yapısına uygun olarak iç kalede saray, cami, kışla gibi yapılar yapılarak idari merkez haline getirilmiştir [57] Sur içinde bulunan ve günümüzde de kullanılmakta olan han, hamam, bedesten gibi yapılar Osmanlı İmparatorluğu döneminde yapılan yapılardır. Kent, 1950’li yıllara kadar organik yapısını bozulmadan, çekirdek, sur içi olmak üzere, sur çevresinde her yöne gelişmiştir. “1927 sayımına göre nüfusu 40.000 kişiye yakın olan Kayseri, o dönemde ortalama iki kilometre çapında bir alanı kapsamaktadır.” [59] Gabriel’in 1931’de çizdiği planda (Şekil 4.5.) kentin, kuzeyde Hacıkılıç Camii’nin yanındaki Baruthane’yi biraz geçince bitmektedir. Caminin doğusunda sebze bahçeleri, kuzey ve kuzeybatısına doğru ise çayırliklar ve tarlalar uzanmaktadır [57].



Şekil 4.5. 20. Yüzyıl başında Kayseri Şehir Planı (Gabriel 1931) [57]

Gabriel'in planına göre kentin doğudaki sınırı, Gültepe'deki Memleket Hastanesi ve Büyükşehir Belediyesi'nin batısından geçen "Deliçay" adı verilen sel deresinde bitmektedir. Güneyde, Seyid Burhaneddin Mezarlığı hizasından düz bir hat üzerinde, Atpazarı, Çakalız ve Çifteönü Mahalleleri sınır olmakta, batıda ise İmam Hatip Okulu çevresi yerleşimin sınırlarını oluşturmaktadır. Yine plana göre sur içi çekirdek alınacak olursa, geleneksel konut dokusunun güneydoğu ve güneybatı yönlerinde biraz daha yoğun olduğu söylenebilir [57].

Cumhuriyetin ilk yıllarında, kent ticaretinin gelişiminde ve kentleşme sürecinde önemli etkisi olan kamu yatırımları bulunmaktadır. Tayyare Fabrikası (1926), Sümer Bez Fabrikası (1935) ve Anatamir Fabrikası bu dönemde faaliyette olan üç kamu yatırımdır. Bu fabrikalar Kayseri'nin bir sanayi kenti olarak gelişiminde önemli bir unsur olmalarının yanı sıra geleceğin sanayicilerini yetiştirmede de önemli bir okul niteliğindedir. Kurulan bu işletmeler Kayseri ilinde bir eğitim merkezi olarak da hizmet etmişler ve kalifiye eleman yetiştirilmesi dolayısıyla da sanayinin gelişmesini sağlamışlardır. Bu gelişmeler sonucunda Kayseri, köyden kente göç olgusuyla (özellikle 1940'ların sonlarında) karşı karşıya kalmıştır [50].

1923-1930 döneminde Kayseri'de sanayinin gelişmesinde, dolayısıyla kentsel gelişimde etkili olan üç önemli özel sektör yatırımı bulunmaktadır. Elektrik üretiminde kullanılan Bünyan şelalesi Kayseri, Bünyan ve Talas'ı aydınlatılmasında kullanılmıştır. Bunun yanı sıra aydınlatma dışında kalan artan elektriğin sanayi de kullanılması için 1926 yılında Kayseri ve Civarı Elektrik Taş şirketi kurulmuştur. Bu şirket de Bünyan Hidro Elektrik Santrali'ni faaliyete geçirmiştir. İkinci özel sektör girişimi ise Bünyan'da kurulan "Yün Yapağı" ya da "İplik" fabrikasıdır. Üçüncü girişim ise değirmencilik işletmesidir. Bu süreçlerden sonra kentte 1950'li yıllara kadar önemli sayılabilecek özel sektör yatırımı bulunmamaktadır [50, 57].

Kentin, geleneksel sınırlarının dışına çıkmasını sağlayan unsur, sanayi kuruluşlarının yer seçimidir. Şehirde kurulan ilk büyük sanayi kuruluşu Hava İkmal ve Bakım Merkezi'dir. 1926 yılında Tayyare Fabrikası olarak hizmete giren kuruluş, Almanlar tarafından yapılan altı hangar ile küçük uçakların inebileceği pistten oluşmaktadır. Ali Dağı eteklerinde çok geniş bir alana kurulan Tayyare Fabrikası, kentin gelişiminde bir eşik oluşturmaktadır [57].

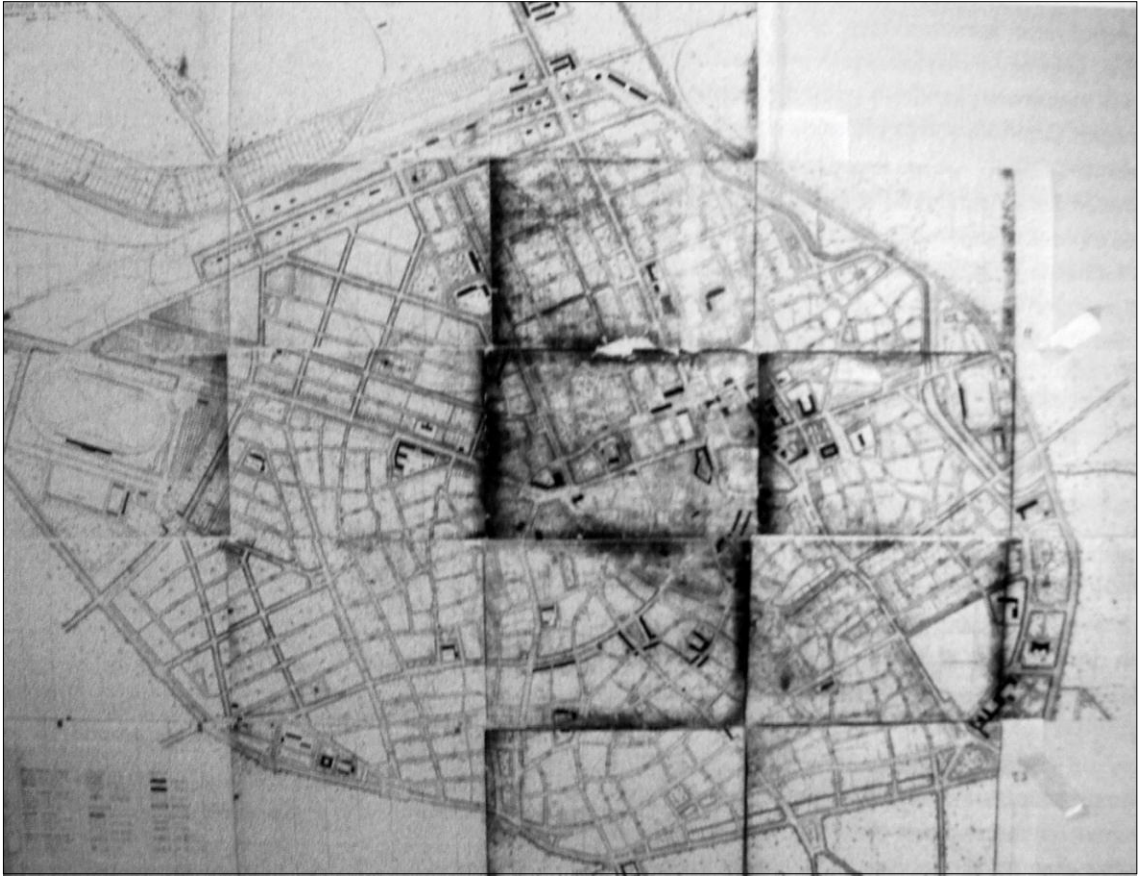
Cumhuriyetin ilk yıllarında Atatürk'ün devletçilik ilkesi doğrultusunda devlet desteğiyle yapılan veya ulusçuluk ilkesiyle millileştirilen demiryolları, kalkınma aracı olarak görülmüş ve sanayileşmede önemli bir kaynak olacağı öngörüsüyle birçok ilde yapımı başlanmıştır. Kayseri'nin sanayileşme sürecinde dolayısıyla kentsel gelişiminde önemli bir dönüm noktası niteliğinde olacak olan demiryolu 1927 yılında yapılmıştır. Tren istasyonu, gar binası, hizmet binaları, hangarları, idare birimleri, sosyal tesisleriyle demiryolu, şehrin İstasyon Mahallesi olarak adlandırılan bölgesine yeni bir çehre kazandırmıştır [57].

1935 yılında ise, istasyonun kuzeyinde Sümer Bez Fabrikası hizmete başlamıştır. Sümer Bez Fabrikası, sosyal tesisleri, lojmanları, eğitim birimleri ile geniş bir semt olup küçük bir kent görünümündedir. Dönemin kısıtlı koşullarında sermaye birikiminin az olması nedeniyle devlet desteğiyle kurulan kamu yatırımları kentin sur dışındaki alanlarda özellikle sanayiye yakın yeni yerleşim alanlarının kurulmasına neden olmuştur. Yeni kurulan sanayi kuruluşlarıyla, kente geniş alanlar eklenirken, konut bölgeleri 1950'li yıllara kadar hiç büyümeyip geleneksel sınırları içinde kalmıştır. Bunun iki önemli sebebi vardır. Birincisi, devlet yatırımı olan sanayi kuruluşları o günkü işletmecilik anlayışının bir gereği olarak yönetici ve personelleri için işletme çevresinde lojmanlar, bekar evleri ve sosyal tesisler yaptırmışlardır. Bu nedenle sanayileşme konut sıkıntısı doğurmamıştır. İkinci neden ise 1900'den 1927'ye kadar geçen sürede şehrin nüfusunda büyük bir azalma olması ve yeni konutlara ihtiyaç duyulmamasıdır. 1900'de 56.178 olan nüfus, 1927'de 39.174'e düşmüştür. Yüzyılın başındaki nüfusuna ise ancak 1945'lerde ulaşabilmiştir [57].

4.4.2. Planlı Dönem

Kayseri ilinde ilk köklü (kapsamlı) imar planı 1944 yılında Alman şehir plancısı Prof. Ösner başkanlığında Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Önceleri Ösner, kentin doğu yönünde Sivas Caddesi'nin iki yanına doğru bir gelişme olması ve bir sanayi kentinin gerektirdiği modern yeni semtler yaratılması fikrinde olsa da, teklifi halkın bu yükü kaldıramayacağı sebebiyle dönemin belediye meclisi tarafından kabul edilmemiştir. Belediyenin isteği doğrultusunda eski kent üzerinden düzenlemelere yönelik bir planlama yapılmıştır.

Vacit İmamoğlu [60] eski Kayseri kentinde dar, kıvrımlı ve çıkmaz sokakların bulunduğu organik bir kent dokusunun hakim olduğunu ve her yolun, caddenin ve çıkmaz sokağın bir anlamı olduğunu ifade etmektedir. Ayrıca, belirli işlevler için bir araya getirilmiş yapıların oluşturduğu anlamlı mekanların organik bir düzen içinde olduğunu, sokakların kesiştiği yerlerde, küçük meydanların, cami avlularının veya bahçelerin bulunduğunu belirtmektedir [57].



Şekil 4.6. 1944 Yılı Kayseri İmar Planı [62]

Belediyenin isteği doğrultusunda günün ihtiyaçlarına göre Sivas, İstanbul, Talas ve İstasyon Caddeleri genişletilmiş, meydana düzenlemeler yapılmış, kentin geleneksel yapısı belli ölçülerde korunarak fiziki dokusu tipik bir Orta Çağ kenti görünümünde olan bir kent planlanmıştır. Genellikle ticaret ve iş merkezleri sur içinde toplanmıştır ve geleneksel yapısı da belli ölçülerde korunmaktadır. Bu plan yeni açılan sanayi kuruluşlarıyla sağlanacak olan istihdam alanlarıyla oluşabilecek göçü karşılamaya hazırlıklı olmasına rağmen Sümer Bez Fabrikasının çevresinde gecekondü alanlarının

oluşması engelleyememiştir. Yavuzlar, Barbaros, Gazi Osman, Beşparmak ve Yeşil Mahalle gibi mahalleler dönemin gecekondü mahalleleridir [57].

Tayyare Fabrikası (1926) ve Sümer Bez Fabrikası (1935), eski kent merkezinin dışında kurulmuş olup hem istihdam sağlamakta hem de çevrelerinde yeni yerleşim alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. 1951 yılında üretime geçen Birlik Mensucat ile 1955 yılında üretime geçen Orta Anadolu Mensucat Fabrikaları, kentin batı yönünde yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Aydınlıkevler ve Hürriyet Mahalleleri bu iki fabrikanın çevresinde olup hızla gelişmektedir. 1955 yılında Ankara yolu üzerinde kurulan Şeker Fabrikası işletmeye açılmıştır. Çalışanların işyerine yakın olmasını isteyen fabrika yönetiminin desteğiyle, bölgede düzenli toplu konut mahalleleri kurulmuştur. Bugün Şeker Mahallesi olarak adlandırılan mahalle, bu sürecin sonunda oluşmuştur [57].

Kayseri'nin sanayileşmesinde kamu yatırımlarının öncülük ettiği görülmektedir. Tayyare Fabrikası ve Sümer Bez Fabrikası endüstriyel iş alanı oluşturma ve insan gücü yetiştirmede büyük katkı sağlamıştır. Ticarete tecrübe sahibi olan Kayserili, kamu yatırımlarıyla gerçekleşen endüstri yatırımları sayesinde sanayi konuda da tecrübe sahibi olduğu ve 1950'li yıllarda, kentte, özel girişim yatırımlarının başladığı görülmektedir.

Kamu yatırımların olarak Şeker Fabrikası (1955) ve Tank Tamir (Anatamir, 1926) Fabrikası işletmeye açılmıştır. Tayyare Fabrikası ve Anatamir Fabrikası'nın çırak okullarında yerli ve yabancı mühendislerden ders alan öğrenciler, daha sonra kendi iş yerlerini kurarak kentin sanayileşmesine hız kazandırmışlardır. Kentin coğrafi konumunun sağladığı ulaşım imkanları, kamu yatırımlarında yetişen deneyimli işgücü ve yerel teşebbüs gücüyle birleşince sanayileşmede atılım olduğu görülmektedir [57].

Kayseri'de kurulan ilk modern semt, Sahabiye Mahallesi (1935-1940) dir. Sahabiye Mahallesi'ni 1943'te Devlet Hastanesi'nin hizmete girmesinden sonra, sakinleri arasında çok sayıda doktor bulunan Örnekevler Mahallesi izlemiştir. Bahçeli, tek katlı 67 adet evden oluşan Örnekevler, Kayseri'deki ilk toplu konut projesidir. 1946'da temeli atılan evler, dönemin en pahalı ve modern yapılarıdır [57].

1950’li yıllarda dönemin Belediye Başkanı Osman Kavuncu tarafından, İç Kale’nin güneyinden Kışıkapı’ya kadar olan bölge kamulaştırılarak yıkılmıştır. Bu alanlarda, ızgara planlı, alt katlarda banka, işhanı ve çarşıların; üst katlarda ise konutların bulunduğu, iş alanları yaratılmıştır. Cumhuriyet Mahallesi’nin bir bölümü de bu dönemde yıkılmıştır. Sivas Caddesi, İstanbul Caddesi, Kışıkapı Caddesi ve Düvenönü’nün genişletilmesi için istimlaklar yapılmıştır [57].

Konut alanları, 1950’lere kadar geleneksel sınırları içinde kalmıştır. Geleneksel doku 1950 sonrası fonksiyon değişikliğine uğramıştır. Kentin, ulaşım kararları ve arazi kullanımı ile sanayi sektörünün ve sanayiyle birlikte hizmetler sektörünün geliştiği bir sanayi kenti formuna dönüşmekte olduğu gözlenmektedir.

1950’li yıllar, ticaret ve sanayi kesimlerinde bir birikimi ve deneyimi olan Kayserili girişimcilerin (yerel sermaye) yoğun yatırımlar başlattığı dönemdir. 1950’li yıllarda özellikle imalat sanayi sektöründe özel kesimin etkinliği görülmektedir. Bu dönemde, 11 manifaturacının girişi ile kurulan Birlik Mensucat Fabrikası, 1951 yılında faaliyete başlamıştır. Dokuma endüstrisinde kurulan özel sektöre ait ikinci önemli fabrika; 1955 yılında faaliyete başlayan Orta Anadolu Mensucat Fabrikasıdır. Ayrıca bugünkü Erciyes Kasabası iplik ve bez fabrikası ile Güven Katı İplik Fabrikası da açılmıştır. Söz konusu fabrikaların kuruluşunda, daha önce Sümerbank Bez Fabrikası’nda kazanılan deneyim ve buradan temin edilen hammaddenin rolü büyüktür [57].

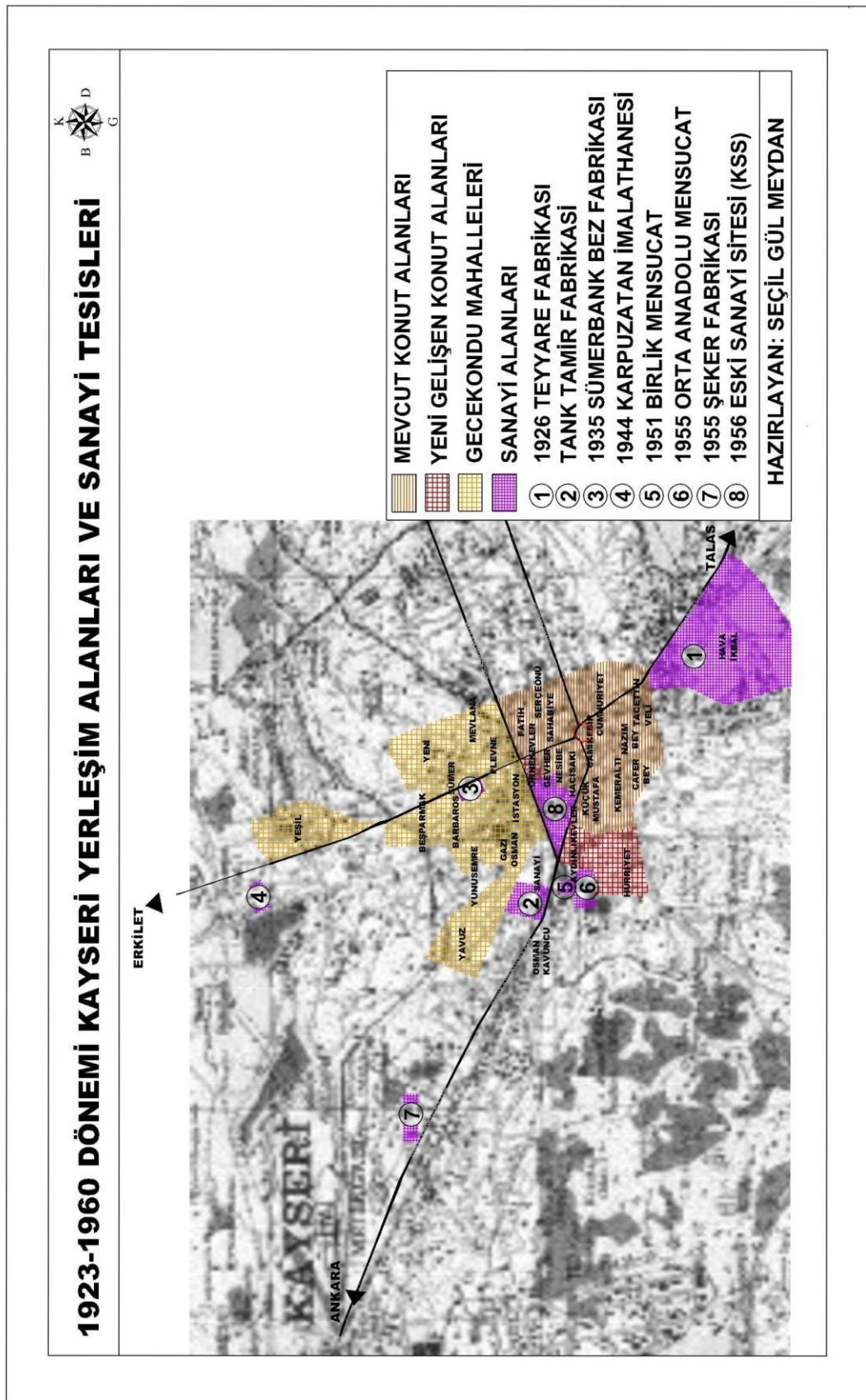
1950-1960 döneminde kentin eski dokusu yenilenmiş olup kente yeni konut ve iş bölgeleri eklenmiştir. Kent merkezinde birçok yıkımlar yapılarak yeni yollar açılmış ve eski kent dokusu hızla yok edilmeye başlanmıştır. Konut bölgelerinin en önemlisi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nde yapılan bloklardır. Blok yapıma geçilmesi yontu taşının ve geleneksel yapı malzemelerinin kullanımını imkansız hale getirmiştir. Çalışma alanları “Sanayi Sitesi”dir. Osman Kavuncu Caddesi ile Çevreyol (Kocasinan Bulvarı) arasındaki üçgende kurulan 1956 yılında kurulan Eski Sanayi Sitesi (2011 yılı itibariyle kısmen ticaret merkezi) Türkiye’deki organize işyerlerinin ilk örneklerindendir. 1950’lere kadar küçük atölye ve imalathaneler, sur içindeki bölgede, ticarethanelerle iç içedir. Daha sonra, sanayici ve imalatçılar belediyenin öncülüğünde yaptırılan sanayi sitesine taşınmıştır [57].

1950'den itibaren nüfusu hızla artan Kayseri, hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. 1950'de 65.488 olan nüfus, 1960'da 102.596 kişiye, 1970'de ise 160.985 kişiye yükselmiştir. 20 yılda mevcut nüfusun iki buçuk katına ulaşan şehirde, sosyal çatışma, işsizlik, ciddi boyutlarda açlık ya da fakirlik olmamıştır. Kentin batı yönünde özel ve kamu sektörü tarafından yapılan sanayi kuruluşları yeni konut alanlarının oluşumuna teşvik oluştururken, doğu yönündeki gelişim aynı hızla olmamıştır. Kentin geleneksel dokusu, 1950 sonrası fonksiyon değişikliğine uğramış olup konut alanları, imar planları ile getirilen ulaşım ve arazi kararları doğrultusunda ana trafik aksları üzerinde yer almaktadır. Kent, küçük ticari faaliyetlerin, sanayi ve hizmet sektörünün geliştiği bir yapıya dönüşmektedir [57].

1960'lı yıllarda kent makroformu incelendiğinde, kentin doğu yönünde işyeri ve sanayi kuruluşu olmadığı için gelişmenin daha yavaş olduğu; ancak hızla artan nüfusun yaşamsal ve kentsel ihtiyaçlarını karşılamak için yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmasının kentin doğu yönünde hızla imarlaşmasında etken olduğu izlenmiştir. Artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik Sivas Caddesi üzerindeki Kavak yazısı mevkii planlanmıştır. Plan, Ahmet Aru tarafından yapılmıştır ve kentin doğusu, Sivas Caddesi'nin her iki yanında, Kümbet'e kadar olan düz arazi imara açılmıştır. 1957 yılına kadar doğu yönünde Deli Çay'ın ötesine geçmemiş olan kent, Sivas Caddesi'nin her iki yanında hızla ilerlemeye başlamıştır. 1957'den sonra ise Sivas Caddesi bulvar niteliğine dönüşmektedir [57].

1958 yılında demiryolunun kuzeyinde kalan, Mevlana, İstasyon ve Gazi Osman Paşa Mahalleleri ile Yeni Mahalle ve çevresi planlanarak imara açılmıştır. Sümer Bez Fabrikası'na yakın olması nedeniyle bu bölgelerde hızla yapılaşmalar oluşmuştur. Özellikle Yeni Mahalle'de Kayseri'nin geniş kapsamlı ilk toplu konut projesi gerçekleştirilmiştir.

Tek katlı ve bahçeli evlerden oluşan Yeni Mahalle, 1990'larda Sümer Bez Fabrikası'nın üretimini durduracak noktaya gelmesine kadar, Kayseri'nin en temiz, düzenli ve prestijli semti olmuştur [53]. Sümer Bez Fabrikası kurulduğu tarihten itibaren çevresinde bir değer artışı yaratarak tekel ve konum rantı oluşturmuştur. Bu değer artışını tetikleyen kuruluşun, faaliyetinin sona ermesi, arazi değerinin azalmasına ve yeni prestijli alanların ortaya çıkması ile bu arazilerin değer kaybetmesine neden olmaktadır.



Şekil 4.7.1923-1960 Dönemi Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57]

Kayseri'nin fiziki yapısına, 1963 yılında Erkilet Havaalanı ve Erkilet yolu üzerinde çiftçiler için kurulan Mithatpaşa Mahallesi, 1965 yılında Şirinevler Mahallesi ve 1956 yılında Anadolu Fuar'ı katılmıştır. 1970'lere gelindiğinde, 1944 yılında yapılan plan ihtiyacı karşılayamaz olmuştur. Yıkılan tarihi bölgelerde beş-altı katlı, yeni imara açılan bölgelerde (Mevlana, İstasyon ve Gazi Osman Paşa Mahalleleri ile Yeni Mahalle ve çevresi) ise bahçeli, tek katlı veya en fazla üç katlı yapılar yapılmıştır. Fakat bu yapılaşmalar artan konut talebi ihtiyacını karşılayamamıştır.

1960'larda kurulan Fevzi Çakmak, Kılıçarslan, Mithatpaşa, Şirinevler ve Yeni Mahallelerinde [57] yapılan, tek katlı ve bahçeli evler kısa süre sonra merkezde kalmıştır. Mevcut büyüme karşısında, yıkılan eski evlerin yerine yapılan beş-altı katlı binalar, yakın gelecekte yıkılarak 15 katlı yüksek binalar yapılmaya başlanmıştır. Kentte, 1965'lerden itibaren yapılan apartmanlar mimari özellikler bakımından niteliksizdir. Serçeönü, Küçük Mustafa, Cumhuriyet, Cami Kebir, Gavremoğlu Mahallelerinde yapılan apartmanlar inşaat ve teknoloji bilgisi bakımından yetersiz projeler olarak nitelendirilmektedir [57].

1970'li yıllara kadar iş merkezi ve ticari fonksiyonlar sur içinde ve onun yakın çevresinde yoğunlaşmıştır. Sanayi kuruluşları ise, kent dışında, İstanbul (Osman Kavuncu) ve Sivas Caddeleri üzerinde yer almıştır. Kent büyüdükçe, Argıncık, Yeni Mahalle, Sivas Caddesi, Osman Kavuncu Caddesi üzerinde, Büyükşehir Belediyesi'nin çevresindeki yoğun nüfuslu bölgelerde ticaret alanları, Adliye Binası ve meydan çevresinde iş merkezleri oluşmuştur. Yılanlı Dağ'ın eteklerindeki Organize Sanayi Bölgesi'nde, 1200 hektar bir alanda büyük bir sanayi kenti doğmuştur. Ambar yazısındaki Ağaç İşleri Sitesi ve Demirciler Sitesi ile kurutulan Karasaz'ın 700 hektar toprakları üzerinde kurulan Serbest Bölge ile Kayseri, orta büyüklükteki bir sanayi kenti görünümü kazanmıştır [57].

1970'li yıllara kadar Sahabiye, Örnekevler ve İstasyon caddesi şehrin prestiji en yüksek semtleridir. Bu semtlerde yapılan ilk kuşak modern evler üç-dört katlı ve eski evlerin içe dönük karakterlerini atamamış, mimari nitelikleri olan, insana yakın, küçük ölçekli yapılardır. Yerleşmeye açıldığında kent kıyısında kalan bu semtler, şehir hızla büyüyünce kent merkezinde kalmıştır. Merkezde kalan bu kıymetli arsalar üzerindeki ilk kuşak evler ve apartmanlar 1990'dan beri tek tek yıkılarak yüksek katlı (15 katlı)

binalara dönüştürülmektedir [57]. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin (Madde 65. Serbest Uygulama) 1500 metrekareyi geçen arsalara serbest uygulama izni vermesiyle kentin fiziki yapısı hızla değişmeye başlamıştır. Sivas Caddesi'nin iki yanını duvar gibi örten bitişik nizam, yüksek katlı yapılaşma insan ölçeğinden uzak sanatsal niteliği olmayan yapılaşmaların örneklerindendir.

İmar kararlarıyla değiştirilen kat yükseklikleri toprak sahiplerine rant sağlamaktadır. Yapılı çevrenin (konut, yol, fabrika, hastane, okul vb.) önemli bir ögesi olan konutta, kat yükseklikleri kentsel toprakta bir değer artışı yaratmakta ve toprak sahibine haksız bir kazanç sağlamaktadır. Ayrıca, konut piyasasını da etkileyen kat yüksekliği yoğunlaşarak kentsel büyümeye neden olmakta ve yeni rant alanları (konum rantı) oluşturmaktadır. Konut piyasasında rol alan; konut sahipleri, kiracılar, emlakçiler, müteahhitler, finansal kurumlar, devlet, vb. aktörler, konut kullanım değerinde ve değişim değerinde spekülasyon faaliyetlerinde bulunup değer değişimini etkilemektedir.

Karmaşık bir sistem olan yapılı çevre içindeki her öge birbiriyle ilişkili olarak değer değiştirmektedir. Kat yüksekliğiyle sağlanan rant, kentsel toprakta değer artışına neden olmakta; ayrıca, kentsel ve yaşamsal standartların sağlanabilmesi için yeni ticaret alanlarına ihtiyaç duyulması, ticaret alanlarının büyümesine, fonksiyon değişikliklerine, okul, hastane, park gibi kentsel hizmetlerde yetersizliklere ve yeni yatırım alanlarının oluşmasına, dolayısıyla arazi kullanım kararlarına yönelik değişiklikler arsa ve arazi değerlerinin değişmesine ve kentte yeni kazananların ve kaybedenlerin oluşmasına neden olmaktadır.

1975 yılında Mimar Yavuz Taşçı tarafından yeni Nazım Planı hazırlanmıştır. Bu plan ile sur dışı bölgelerde yıkılan eski mahalleler ve yeni imara açılan alanlarda, yüksek bloklu, geniş bulvarlı kent anlayışına geçilmiştir. Bu plan, 1989 da Bülent Berksan tarafından ilkeler korunarak revize edilmiştir. 1989 planında, 2000 yılında kent nüfusunun 860.106 kişi olacağı tahmin edilmiştir; ancak nüfus bu tahminin 300.000 kişi altında kalmıştır [57].

Plan incelendiğinde, doğrusal formda, tek merkezli bir makroform izlenmektedir. Kentin batısında Organize Sanayi Bölgesi önerilmiştir. Kentin mekansal şekillenmesinde merkez yerleşimi, biçimi, geniş bulvarları, ızgara yapıdaki geniş ulaşım aksları belirleyici rol üstlenmektedir. “Merkezin doğusu ve Sivas yolunun güneyinin, mevcut eğilime uygun olarak, merkezden uzaklaştıkça azalan yoğunluklarda yüksek gelir grubunun yerleşebileceği bir bölge olarak düzenlenmiştir. Bu alanın merkeze yakın yörelerinde ve yakın batı ve kuzeyinde orta gelir grubunun, merkez-batı koridoru boyunca ve Argıncık sanayisinin gelişmesine bağlı olarak düşük ve düşük-orta gelir grubunun yerleşmesi öngörülmüştür.” [59]. Geleneksel dokunun bir bölümü sit alanı sınırları içine alınarak ticaret ve hizmet sektörünün yoğunlaştığı Cumhuriyet Mahallesi tampon bölge olarak öngörülmüştür.

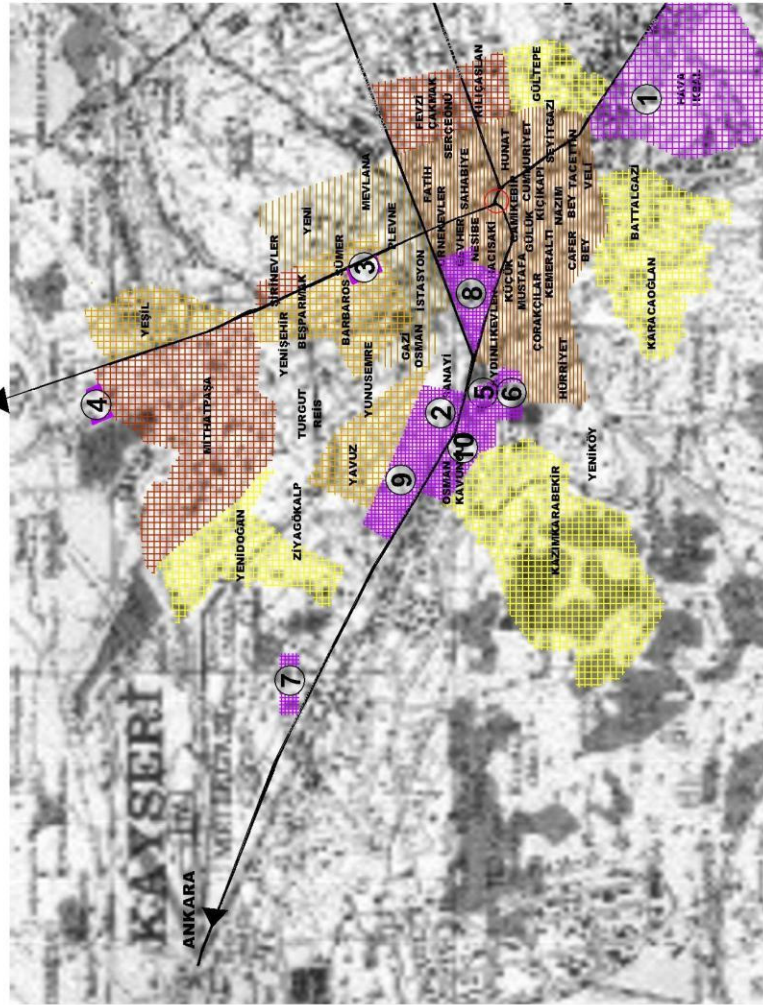
Planda, sanayi ve ulaşım ağı kent yapısının ana öğeleridir. Konutta mekansal olarak sosyal tabakalaşmanın bugünde gözlenen eğilim yönünde olması merkezin doğusu ve Sivas Caddesi’nin güneyinin yüksek gelir grubunun yerleşebileceği bir bölge olarak düzenlenmesinin bir sonucu olup arsa değerlerinde artışlarına ve spekülasyon faaliyetleri hızlandırmaktadır.

1980’li yıllarda, doğu yönünde Sivas Caddesi’nin kuzeyinde Mimar Sinan Mahallesi, güneyinde ise Alparslan Mahallesi kurularak büyük toplu konut projeleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Keykubat Dağı’nın şehre bakan eteklerinde kamulaştırılan 500 bin metrekare (50 hektar) arazi, gecekondu önleme bölgesi ilan edilerek kooperatiflere tahsis edilmiştir. Bu bölgede kırk kooperatifin yaptığı konutlardan oluşan Kazım Karabekir Mahallesi kurulmuştur [57].

1960-1980 DÖNEMİ KAYSERİ YERLEŞİM ALANLARI VE SANAYİ TESİSLERİ



ERKİLET



- | | |
|--|------------------------------------|
| | MEVCUT KONUT ALANLARI |
| | YENİ GELİŞEN KONUT ALANLARI |
| | İMAR AÇILAN MAHALLELER |
| | GEÇEKONDU MAHALLELERİ |
| | YENİ GELİŞEN GEÇEKONDU MAHALLELERİ |
| | SANAYİ ALANLARI |
-
- | | |
|---|-------------------------------|
| ① | 1926 TEYYARE FABRİKASI |
| ② | TANK TAMİR FABRİKASI |
| ③ | 1935 SÜMERBANK BEZ FABRİKASI |
| ④ | 1944 KARPUZATAN İMALATHANESİ |
| ⑤ | 1951 BİRLİK MENSUCAT |
| ⑥ | 1955 ORTA ANADOLU MENSUCAT |
| ⑦ | 1955 ŞEKER FABRİKASI |
| ⑧ | 1956 ESKİ SANAYİ SİTESİ (KSS) |
| ⑨ | 1972 YENİ SANAYİ SİTESİ (KSS) |
| ⑩ | 1979 ORTA SANAYİ SİTESİ (KSS) |

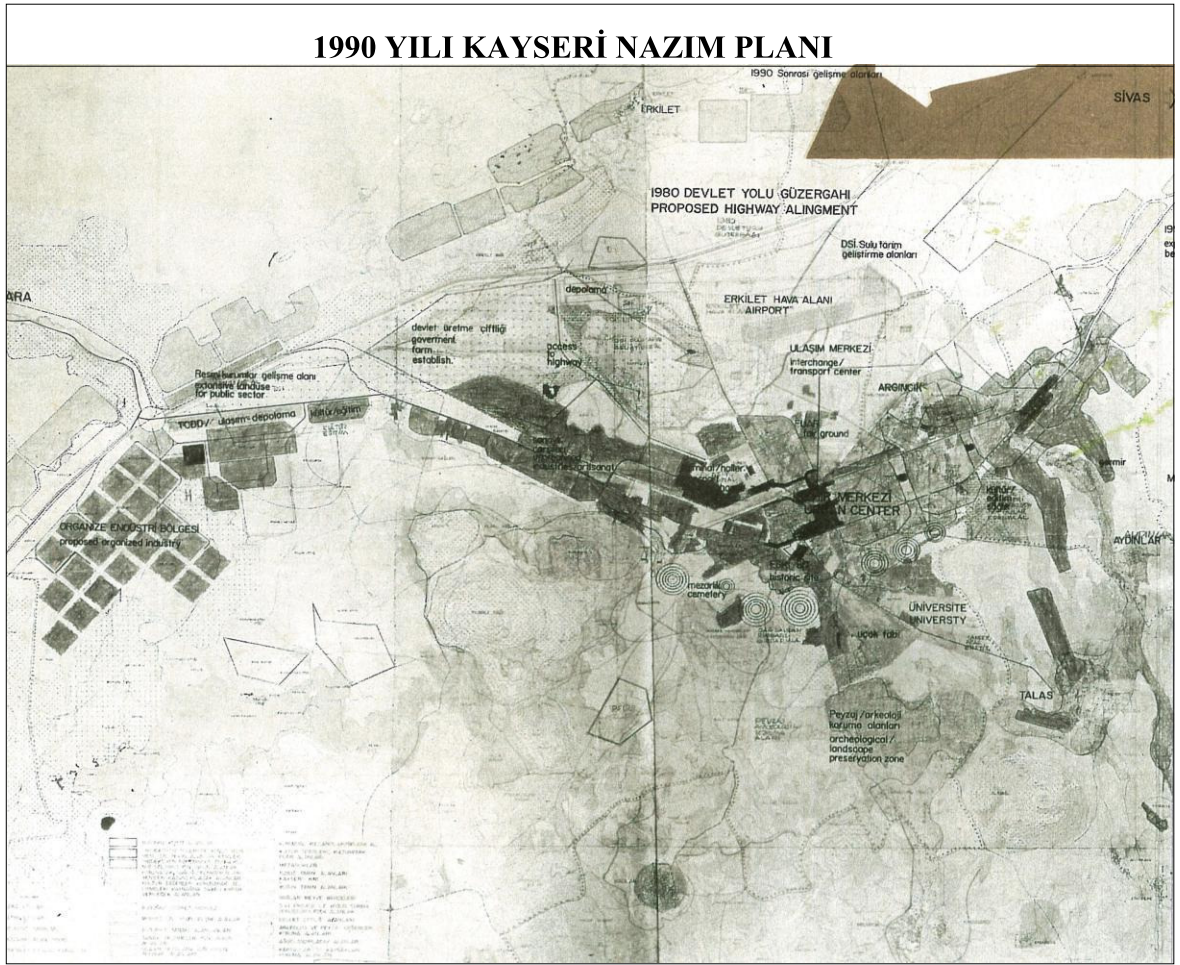
HAZIRLAYAN: SEÇİL GÜL MEYDAN

Şekil 4.9 1960-1980 Dönemi Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57]

İmarsız yapılaşma ve gecekonduyu yavaşlatan esas proje 1987’de kurulan Bel-Sin’dir. Ankara girişinin sağındaki Yılanlı Dağı’nın eteklerinde 9500 konut sekiz yılda tamamlanarak üyelere dağıtılmıştır. Bel-Sin’in yapıldığı dönemde, şehrin başka bölgelerinde yaygın yapılaşma olmamıştır. Sadece Alparslan ve Mimarsinan Mahallelerinde sınırlı sayıda lüks konutlar yapılmıştır. Bel-Sin projesinin başarılı olması üzerine, 1989’da Sivas girişindeki Kumarlı tepeleri üzerinde, iki bin konutluk Büyükkent Kooperatifi kurulmuştur. Burada yapılan konutlar, yol, kaldırım, su, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri belediye tarafından tamamlanarak 1996’da sahiplerine teslim edilmiştir [57]. 1987’den beri gerçekleştirilen toplu konut projeleri, şehirde tek tek konut yapımını olumsuz etkilemiştir. Bugün kentte, ihtiyaç duyulan lüks konut talebini karşılayabilmek için Gültepe, Alparslan, Mimarsinan Mahalleleri ve Havaalanı yolu üzerinde yüksek bloklar yapılmaktadır [57]. 1980’li yıllarda büyük toplu konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Bel-sin (1987) ve Büyük Kent Kooperatifi (1989) projelerinin yanında, 1995 yılında kurulan Beyazşehir Kooperatifi 9628 üyeli olup iki ayrı yerde, Bel-sin ve Cırgalan’da yapılmaktadır.

1988 yılında Kocasinan ve Melikgazi ilçe belediyelerinden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. 1989 yılı ve sonrasında yapılan ilave planlar, kentin doğu aksında yeni konut alanlarının oluşmasına ve komu alanlarının da küçültülerek konut alanına dönüştürüldüğü izlenmektedir. Kentin nüfusun artması ve ekonomik faaliyetlerin çeşitlenmesi sonucunda mekansal olarak etki alanını genişletmiştir. Talas ilçesi, gerek fiziki yakınlık gerek yapılan konut alanları yatırımları gerekse Erciyes Üniversitesi’nin Talas ilçesinde bulunması nedeniyle kentle fiziki olarak bütünleşmiştir.

1990 yılı için Tasarım ve Proje Genel Müdürlüğünce yapılmış olan ve nüfus projeksiyonu 700.000 kişi olarak kabul edilen Nazım Planda planlanan alan 14.000 hektardır. Plan hakkında ulaşılan bilgiler sınırlıdır. 18 ay gibi kısa bir süre içinde yapıldığı ve hızlı kentleşme sürecinde kentin arazi kullanımının ve ulaşım sisteminin gerekli standartlara ulaştırılması hedeflendiği belirtilmektedir. Kentin doğu-batı aksındaki lineer gelişimiyle 1975 yılında yapılan Nazım Planı’ndan pek farklı olmadığı izlenebilmektedir.



Şekil 4.10. 1990 Yılı Kayseri Nazım Planı [62]

Kentte, belediye mülkiyetine ait arazilerin yasa dışı işgallere karşı çok iyi korunduğu gözlenmektedir. Hazine ve vakıf mülkleri üzerindeki beş bin gecekondü diğer şehirlerle kıyaslandığında yok denecek kadar az olduğu söylenebilir. Kayseri’de, 1994 yılından sonra uygulamaya konulan üç önemli projeye gecekondü yapımı tamamen sona ermiştir.

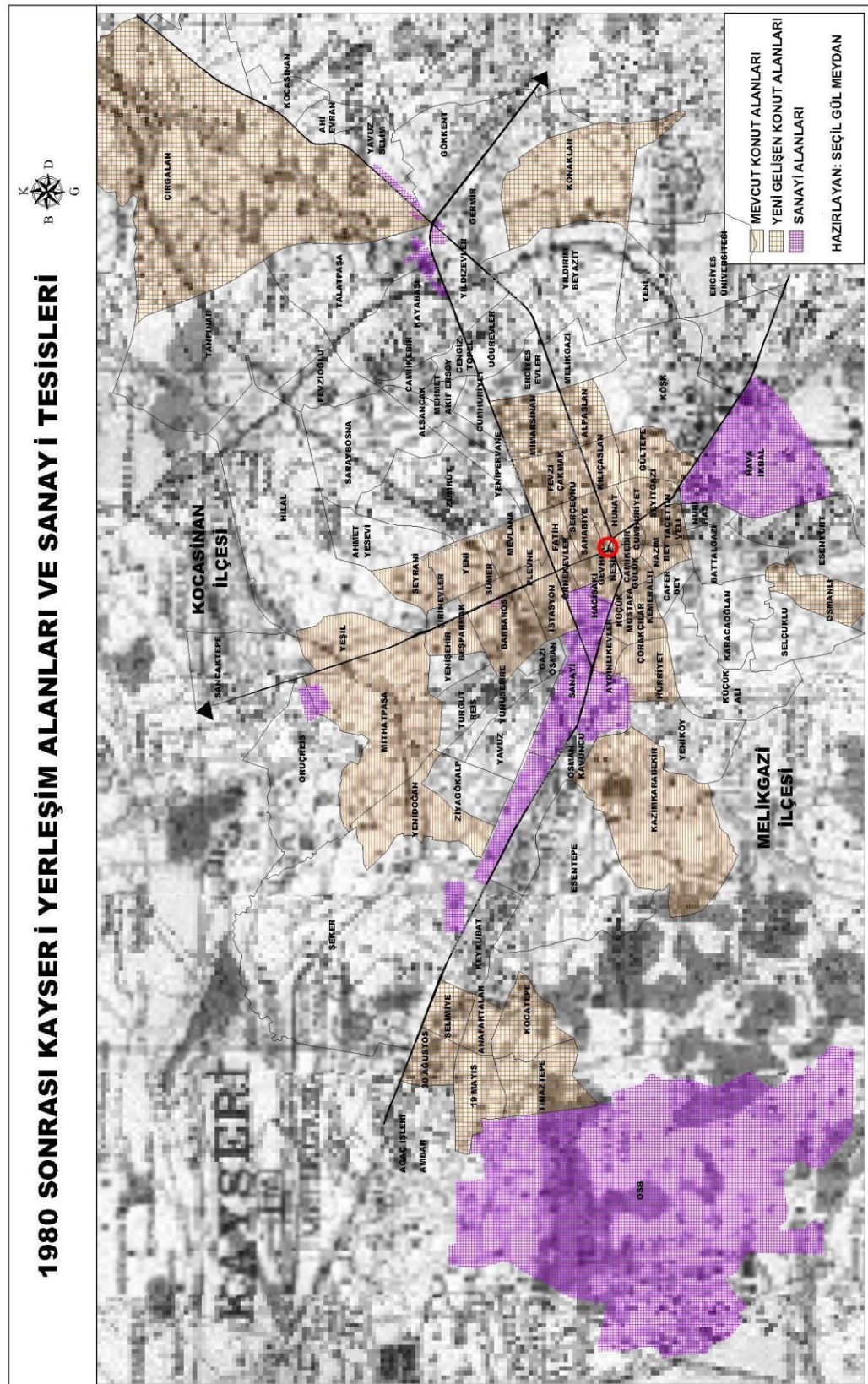
Büyükşehir’in uygulamaya koyduğu Beyazşehir projesiyle, dar ve orta gelirli vatandaşlara, uzun vadede sınırlı ödeme yapılarak, konut edinme imkanı sağlanmıştır. Melikgazi Belediyesi, Eskişehir Bağları’nda ürettiği arsaları, dar gelirli vatandaşlara ucuz fiyattan satarak, isteyen kendi bağımsız evini yapma imkanı sağlamıştır [57].

Eskişehir bağları mevkide bulunan Selçuklu, Osmanlı ve Danişment Mahallelerinde Sosyal konut projesi kapsamında dar gelir gruplarına yönelik konut üretimi yapılmaktadır. Bugün Eskişehir Bağları’nın (kent merkezinin iki kilometre güneyinde ve ovidan yüz metre yükseklikte bulunan mevkii) ovaya bakan tepeleri üzerinde

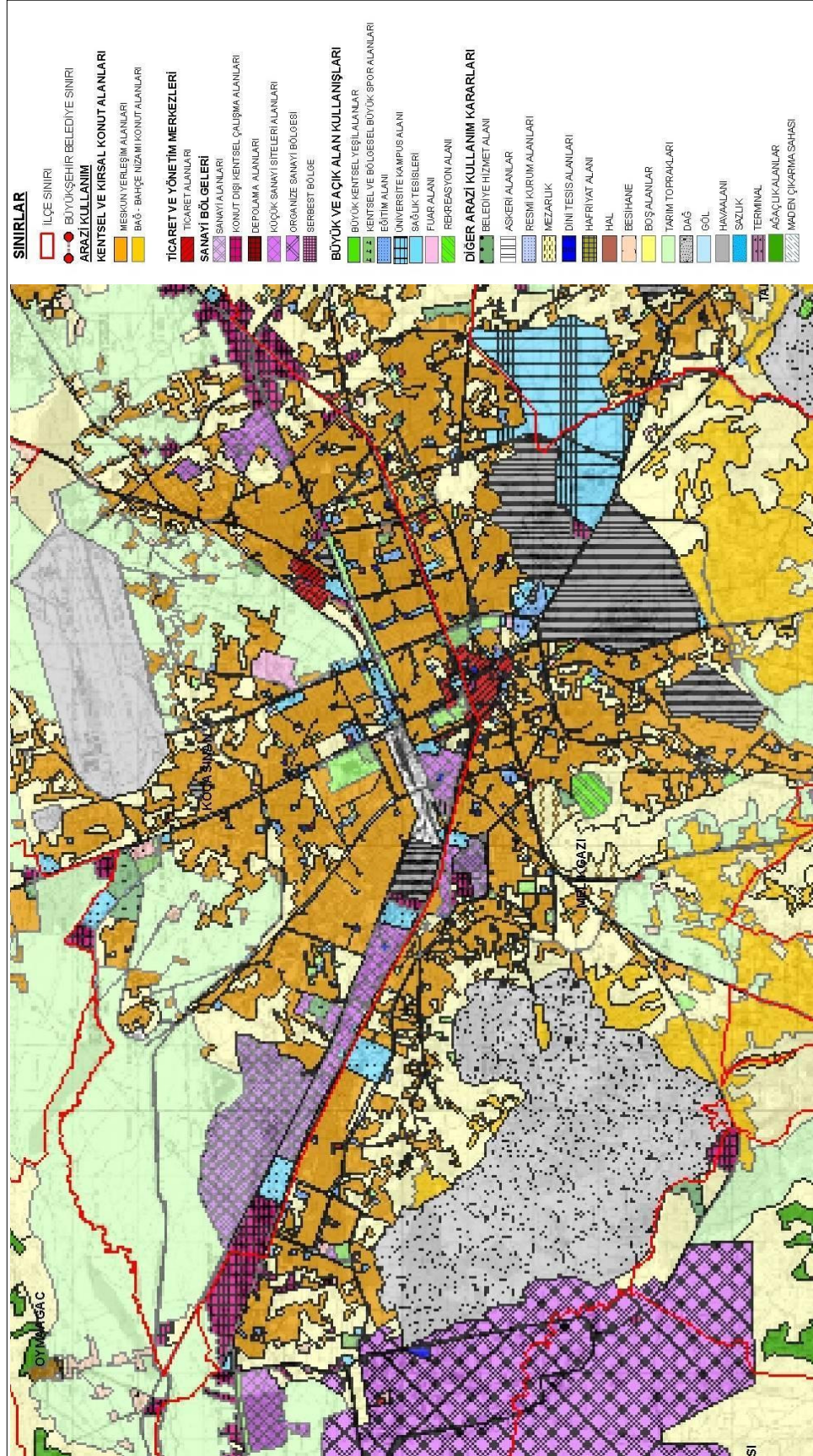
Kayseri'nin en geniş yeşil alanı olan “Beştepeler Parkı” bulunmaktadır. Tepelik alanla Erciyes arasındaki düzlükte 1995 yılında imara açılmış ve Melikgazi Belediyesi tarafından kamulaştırılan alan dar gelir gruplarına konut yapımı için tahsis edilmiştir [57].

Kocasinan Belediyesi'nin öncülüğünde uygulamaya konulan üçüncü proje ise, aynı zamanda mevcut gecekonduların yıkılması gibi iki yönlü bir yarar sağladığı görülmektedir. Kayseri'nin ilk gecekondu semti olan Sümer Bez Fabrikası'nın batısındaki Yavuzlar ve Barbaros Mahallelerinde plan değişikliği yaparak, gecekondu sahiplerine bir rant sağlayan belediye, bir imar adasını, mülk sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yoluyla kendisi yapmıştır. Bu uygulamadan memnun kalan diğer gecekondu sahipleri, topluluklar oluşturarak, müteahhitlerle (yap-sat) kat karşılığı anlama yapmışlardır. Bu yöntemle dört yılda iki bin gecekondu veya kötü kalite konut yıkılarak yerlerine her türlü kentsel ve yaşamsal faaliyet ve hizmetlerin sağlandığı yüksek katlı konutlar yapılmıştır [57]. 2005 yılından itibaren kooperatifçilik faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı görülmekte olup İldem'de 4000 konut, Eskişehir bağları (Osmanlı, Danışmet Gazi, Selçuklu) gecekondu önleme bölgesinde 20,000 konut, Kocasinan Kent Yapı Kooperatifi 567 konut, Mim-sin 3760 konut, Anayurt 6000 konut, Kay-Kop Atayurt'ta 1200 konut yapmaktadır.

2000'li yıllarda kent makroformundaki değişiklikler hızla devam etmektedir. Özellikle kent *hinterland sınırı* genişlediğinden mekansal değişiklikler oluşmaktadır. 23 Temmuz 2004 tarihinde 25531 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren yasa kapsamında Büyükşehir Belediyesi sınırları genişlemiş ve Melikgazi ve Kocasinan ilçeleri dışında; Hacılar, Talas ve İncesu ilçeleri de Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Bu haliyle yaklaşık alanı 325 km² olan Büyükşehir Belediyesi sınırlarının büyüklüğü 2150 km²'ye çıkmıştır [61]. Bu durum merkezde fonksiyon değişikliklerine, yayılmaların ve yoğunlaşmaların yatay ve dikey olarak artmasına dolayısıyla, kent rantının yükselmesine temel oluşturmaktadır.



Şekil 4.11.1980 Sonrası Kayseri Yerleşim Alanları ve Sanayi Tesisleri [57]

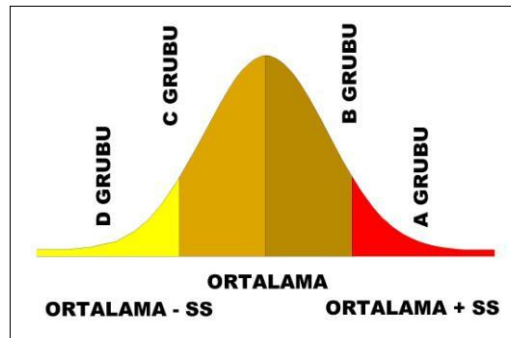


Şekil 4.12 2006 Yılı Kayseri Arazi Kullanımı [62]

4.5. Kentsel Rantlar

Kayseri’de sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak, artan nüfusun gereksinimleri doğrultusunda, kentleşme de hızlanmakta; kentleşmenin doğal sonucu olarak da, yeni ticaret alanları, konut alanları, sosyal donatılar ve yine teknolojik ulaşım ve altyapı hizmetleri yapılmaktadır. Plan kararları ve yatırımlar sonucunda arazi kullanımında meydana gelen değişiklikler, kentteki arsa ve arazi fiyatları üzerinde önemli değişikliklere yol açmaktadır. Kayseri kentinde kentsel gelişme, büyümeyi ve kentsel rantları tanımlamak üzere, arazi kullanımındaki değişikliklerle T.C. Maliye Bakanlığı’nın belirlemiş olduğu fiyatları 2002, 2006 ve 2010 yıllarına ait arsa ve arazi birim metrekare fiyatlarındaki değişimler, kentsel yatırımlar ve plan kararlarıyla ilişkilendirilerek mekansal ve kavramsal olarak incelenmektedir.

Çalışmamızda, plan kararlarının ve yatırımların kent makroformuna olan etkisinin kentsel rant türleri açısından değerlendirilmesi yapılmaktadır. Arazi kullanım kararlarının arsa ve arazi değerlerine olan etkileri incelenerek plan kararlarının ve yatırımlarının kent toprağında yarattığı değer artış ve azalışları belirtilmektedir. Çalışmada, 2002, 2006 ve 2010 yıllarına ait arsa değerleri, her yıl (2002, 2006, 2010) kendi içinde olmak üzere mahalle ve cadde-sokak bazında gruplama yöntemi yapılarak değerlendirilmektedir. “A (en yüksek), B (yüksek), C (orta) ve D (düşük)” olmak üzere dört grup oluşturulmaktadır. Gösterimlerde, ortalama ve standart sapma değerlerine dayalı matematiksel bir gruplama modeli kullanılmış ve her bir değişkenin arsa ve arazi birim metrekare değerlerinin genel ortalaması (ort) ve standart sapma (ss) değerleri hesaplanmıştır. Bu iki değerın toplanması ve çıkarılması ile belirli değer aralıkları tespit edilmiştir.



Şekil 4.13. Gruplama

Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları içerisinde bulunan, Kocasinan, Melikgazi ve Talas ilçelerindeki 103 mahallede, cadde-sokak ve mahalle ölçeğinde, 2002-2005 yılları (Şekil 4.14) arsa ve arazi birim metrekare değerleri ortalamaları incelendiğinde; kent merkezinde bulunan; Camikebir, Cumhuriyet, Kışıkapı, Hunat, Alparslan Mahalleleri ile Sivas ve Osman Kavuncu Caddeleri A grubunda, 30 Ağustos, Örnekevler, Hacısaki, Gevher Nesibe, Güllük, Serçeönü, Kılıçaslan, Melikgazi, Köşk, Gültepe ve Erciyes Evler Mahallesi B grubunda, 19 Mayıs, Sanayi, Aydınlikevler, Çorakçılar, Küçük Mustafa, Kemeraltı, Seyitgazi, Fatih, Sahabiye, Fevzi Çakmak, Mimar Sinan ve Yıldırım Beyazıt mahalleleri C grubunda yer almakta, bu mahalleler dışındaki diğer mahalleler ise D grubunda yer almaktadır.

2006–2009 yılları (Şekil 4.15) arsa-arazi birim metrekare değerleri ortalamaları incelendiğinde; A grubunda olan mahalleler; Camikebir, Cumhuriyet, Kışıkapı, Hunat, Alparslan, Melikgazi Mahalleleri, B grubunda olan mahalleler Aydınlikevler, Örnekevler, Hacısaki, Gevher Nesibe, Güllük, Serçeönü, Gültepe, Köşk, Erciyes Evler Mahallesi'dir. 30 Ağustos, Osman Kavuncu, Sanayi, Küçük Mustafa, Çorakçılar, Sahabiye, Fatih, Seyitgazi, Fevzi Çakmak, Mimar Sinan Mahalleleri C grubunda olup bu mahalleler dışındaki diğer mahalleler ise D grubunda yer almaktadır.

2002–2006 takip eden yıllarda arsa ve arazi değerlerindeki artış oranının mekansal olarak gösterildiği Şekil 4.16 incelendiğinde Gültepe ve Örnekevler Mahallelerinin 2002–2006 dönemi içerisinde en yüksek (A grubu) değer artış oranına sahip olan mahalleler oldukları izlenmektedir. B grubunda olan mahalleler; Ambar, Kazımkarabekir, Yeniköy, Mehmet Akif Ersoy, Yıldırım Beyazıt ve Mevlana (Talas) Mahalleleridir. Dönem içerisinde en düşük artış oranının (D grubu) Yenipervane Mahallesi olduğu gözlenmektedir.

2010–2013 yılları (Şekil 4.17) arsa ve arazi birim metrekare değerleri ortalamaları incelendiğinde; A grubunda olan mahalleler; Camikebir, Cumhuriyet, Kışıkapı, Hunat, Alparslan, Melikgazi, Kılıçaslan, Gevher Nesibe, Serçeönü Mahalleleri, B grubunda olan mahalleler Örnekevler, Hacısaki, Güllük, Gültepe, Köşk, Seyitgazi, Erciyes Evler Mahallesi'dir. Osman Kavuncu, Sanayi, Küçük Mustafa, Çorakçılar, Kemeraltı, Nazım Bey, Tacettin Veli, Sahabiye, Fatih, Seyitgazi, Fevzi Çakmak, Mimar Sinan ve Yıldırım

Beyazıt Mahalleleri C grubunda olup bu mahalleler dışındaki diğer mahalleler D grubundaki mahallelerdir.

2006–2010 yılları (Şekil 4.18) arsa ve arazi değerlerindeki artış oranları incelendiğinde en yüksek değer artışının (A grubu) Yenipervane ve Tacettin Veli Mahallelerinde olduğu gözlenmektedir. Ambar, Sakarya, Keykubat, Selimiye, Ziya Gökalp, Yavuz, Turgut Reis, Gazi Osman, Yeşil, Yeni, Plevne, Zümrüt, Serçeönü, Kılıçaslan, Gültepe, Köşk, Uğurevler Mahalleri B grubunda olan mahallelerdir. C grubunda olan mahalleler; İstasyon, Kemeraltı, Cafer Bey, Nazım Bey, Yıldırım Beyazıt, Melikgazi, Alparslan Mahallesi olduğu gözlenmektedir.

Kentin hızlı gelişimi, yatırımların ve plan kararlarının etkisiyle, arsa ve arazi fiyatlarına da yansımış olup 2002, 2006 ve 2010 yılları itibarıyla arsa ve arazi değerlerinde sürekli bir artış yaşanmaktadır. Merkezi ticaret ve iş alanına yakın olan ve merkezin doğusunda, Sivas Caddesi'nin her iki yanındaki arsalar ile Cadde'nin güneyindeki mahallerde arsa değerleri her dönem (2002, 2006 ve 2010) A grubunda (en yüksek) olup doğu-batı aksınca değerlerin yıllara oranla hep yükseldiği görülmektedir.

2002-2010 yılları süresince kent merkezinden uzaklıkla arazi fiyatlarının düşmediği, aksine ana ulaşım hattı boyunca arttığı görülmektedir. 2002-2005 yıllarında kentin doğusunda bulunan Organize Sanayi Bölgesinin erişilebilirlik rantı etkisi ve konut üretimine yönelik projelerin uygulamaya geçmemiş olmasına bağlı olarak bu dönemde, sanayi alanı ve çevresindeki arsalarda değerler B (30 Ağustos Mahallesi) ve C (19 Mayıs Mahallesi) grubunda olduğu gözlenmektedir. 2006-2009 yıllarında, 2002-2005 yıllarına oranla arsa değerlerinde artış olmasına rağmen kentin doğusunda bulunan arsaların 2002-2005 yıllarında Osman Kavuncu Caddesi boyunca B (30 Ağustos Mahallesi) ve C (19 Mayıs Mahallesi) gruplarında yer alırken 2006-2009 yıllarında C (30 Ağustos Mahallesi) ve D (19 Mayıs Mahallesi) grubuna düşmüş olduğu izlenmektedir. 2010 yılı ve onu izleyen yıllarda arsa değerlerinde artış devam etmekte olup kentin doğrusal formdaki gelişimini destekleyen Sivas ve Osman Kavuncu Caddesi boyunca artan bir arsa değeri izlenmektedir. 2010 döneminde Sivas Caddesinin boyunca, kentin doğusunda yer seçen toplu konut projelerinin uygulamaya geçmesiyle arsa değerlerinin A grubundan, C grubuna doğru cadde boyunca farklılık rantı yaratarak azaldığı; ancak

doğrusal kent formuna bağlı olarak, doğu ve batı hattı boyunca merkez çevresindeki arsalarla oranla yüksek olduğu görülmektedir.

Yıllara göre arsa değerlerindeki değişimlerin plan kararlarıyla ilişkilendirilerek incelendiğinde, kent merkezinde yer alan Alparslan, Hunat, Cumhuriyet Mahallelerinde arsa değerlerinin 2002, 2006 ve 2010 yıllarında A grubunda oldukları gözlenmektedir. Mahallenin sahip olduğu kentsel ve yaşamsal dinamikler yine kentsel faaliyetlerin yer seçiminde önemli bir etken olmaktadır. Bu açıdan konumu ve yaşam standartları itibariyle bir rant sağlayan yerleşim alanları, yeni ticari faaliyetlerin yer seçiminde tekel oluşturduğu gibi arsa değerini de katlayarak arttırmaktadır. Dolayısıyla kent toprağının kent içindeki görece konumuna ilişkin merkezin tekel olduğu ve miktarının arttırılamayacağından kıymeti tartışılmaz alanlardandır. Bu durum kent merkezinde bulunan Alparslan, Hunat, Cumhuriyet, Kızılkaya, Camikebir, Melikgazi, Kılıçaslan, Gevher Nesibe, Serçeönü Mahallelerinde arsa değerlerinin yıllara oranla artış göstermesine ve bu mahallerde kıtlık temelli mutlak rantların yaratılmasına ayrıca nitelik ve fonksiyon farklılıklarının yapısal çevre kullanımlarında tekel rantı yaratmasına neden olmaktadır.

Arsa değer değişiminde 2002, 2006 ve 2010 yılları temel alındığında, Alparslan Mahallesi'nin bu dönemler içerisindeki değerinin, merkezi özelliğinin yanı sıra yatırımların ve kararların etkisiyle artış içinde olduğu görülmektedir. Kentleşen bireylerin ihtiyaçları da farklılaşmaktadır. 2000'li yıllarda dönemin gereksinimlerine bağlı olarak kentte Kayseri Park, İpek Saray gibi çağdaş *alışveriş merkezleri* kurulmuştur. Serbest zaman aktivitelerinin de yapılacağı bir sosyal çevre niteliğindeki bu alışveriş merkezleri, konumları itibariyle çevrelerindeki konutların değerini hem kalite hem statü hem de konum bakımından arttırmaktadır. Bu durum, Sümer Bez Fabrikası'nın kuruluşundan itibaren çevresindeki mahallere sağlamış olduğu rant etkisiyle aynı tanımlama içerisinde yer almaktadır. Çünkü bu etki imar kararlarıyla desteklenmiştir; ancak Sümer Bez Fabrikasının faaliyetinin durmasıyla kentsel yatırımlar ve kararlarla yerleşim alanlarındaki değer artışlarının desteklenmeyişi sonraki dönemlerde fabrika çevresindeki arsaların değer kaybetmelerine neden olmuştur.

Yine ticari faaliyetlerin yer seçiminde, rant sağlayan mahalleler kent merkezinde bulunan tekel nitelikli Sivas Caddesi, Osman Kavuncu Bulvarı ve kent merkezinde

bulunan Alparslan, Hunat, Cumhuriyet, K      , Camikebir, Melikgazi, Kılıçaslan, Gevher Nesibe, Ser    n   Mahallelerinde merkezi özelliklerinden dolayı kentsel ve yaşamsal hizmetlerin yer seçiminde konum rantı yaratarak arsa değeri yükselmektedir.

Üniversite   vresinde olan değer artışının Mevlana ve Yenidoğan Mahallelerindeki (  ekil 4.15) arazi kullanım kararlarının etkisinin olduğu izlenmektedir. Üniversitenin yer seçimi kararı kent makroformu üzerinde etkili olmaktadır. Üniversite kullanıcılarının -personel, akademisyen ve    renci- barınma, dinlenme, eğlenme, ulaşım vb. yaşamsal ve kentsel ihtiyaçları kampus   vresindeki arazilerin hızla kentsel arsa niteliğine dönüşerek kentsel toprakta değer artışı olmasına dolayısıyla kentsel gelişme ve büyümede arazi kullanım kararlarının ne derece önemli olduğunu göstermektedir.

Kentte *altyapı ve ulaşım* (  ekil 4.17) imkanlarının gelişimi, teknolojik yeniliklerle desteklenmektedir. 2009 yılında faaliyete geçen hafif raylı sistemin sağladığı ulaşım imkanları kentin doğusu ile batısı arasındaki geçişi kolaylaştırmaktadır. Özellikle sanayi çalışanları için kurulmuş, kentin batısındaki,   ldem ve Beyazşehir'deki (  ekil 4.16) toplu konut alanlarından Organize Sanayi Bölgesi'ne ulaşımda kolay erişim imkanı yaratılmakta olup güzergah üzerindeki arsalarda konum ve tekel rantları yaratarak değerlerini katlayarak arttırmaktadır.

Hafif raylı sistem hattının güzergahı her ne kadar tartışılıyor olsa da,   vresinde yarattığı rant ve yine diğer kentsel projelerin yer seçimi üzerindeki etkisi yüksektir (  ekil 4.17). Kentsel yatırımların yer seçimi kararları rant yaratabilmektedir. Bu bağlamda, Terminal ve Kadir Has Stadyumu'nun Selimiye, Keykubat ve Osman Kavuncu Mahallelerinde değer artışı sağladıkları gözlenmektedir. Bu değer artı  ında; Kayseray güzergahı, eski konutların yıkılarak lüks konutlara dönüştürülmesi, Osman Kavuncu Caddesi   zerindeki teknik yatırımlar da etkili olmaktadır. 2006–2010 yılları arasında arsa değerlerindeki artışın nedenlerinden bir diğeri belediyenin, alt geçit,   stge  it, yol, kaldırım ve asfalt yapımı için ayırdığı bütçe ve yapılan yatırımlardır. Kentin, yeşil alan bakımından, 2006 yılı arazi kullanımı ve alan çalışmaları baz alındığında, standartlara oranla zayıf olduğu görülmektedir. Ancak merkezde yapılan meydan düzenlemeleri, refüj, kaldırım çalışmaları ve a  a  landırmalarla cadde ve sokaklarda görsel olarak yeşil doku arttırılmaktadır. Standartlara uygun yaşam alanları

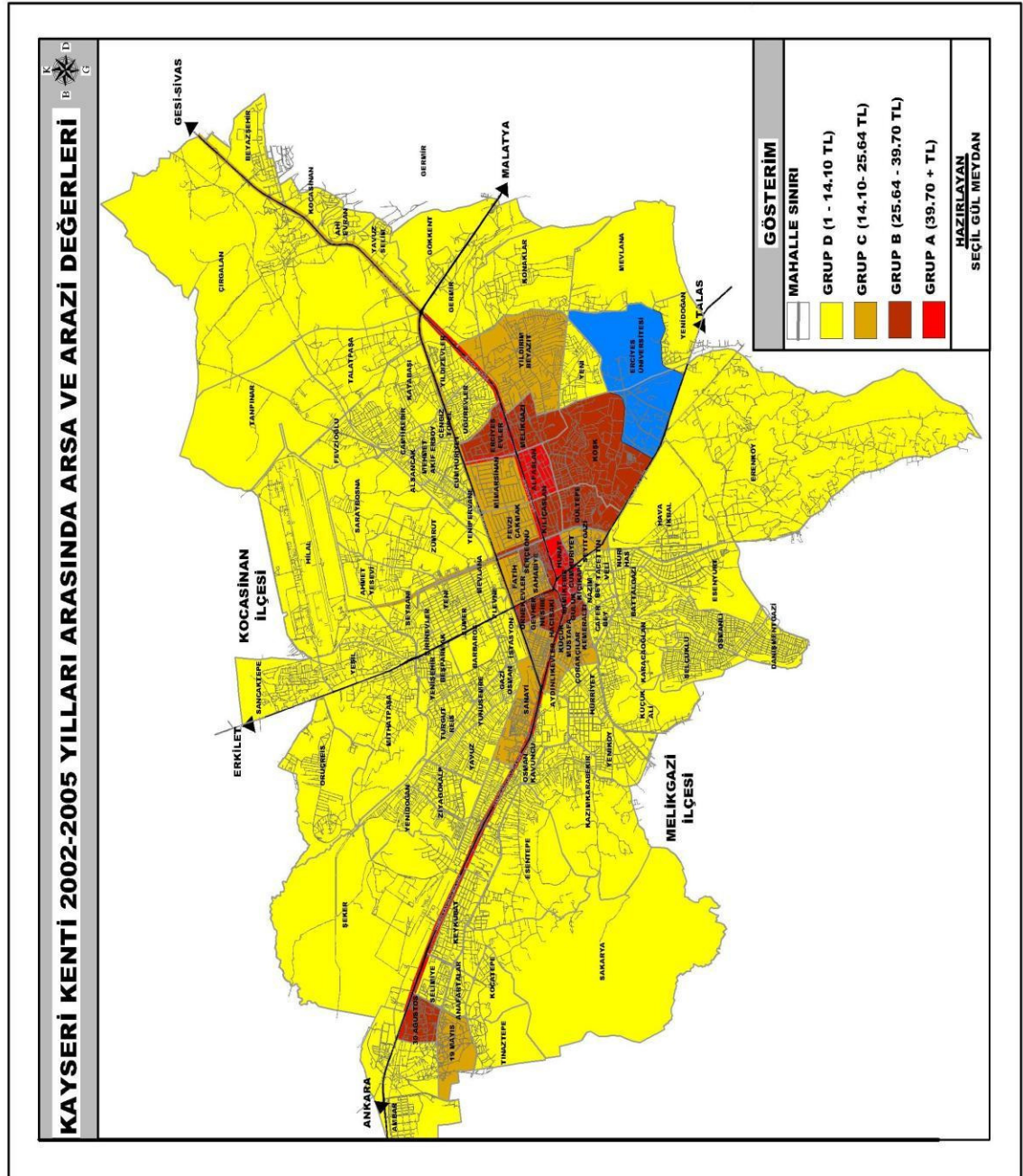
sunan kent merkezinin çevresindeki mahallelerde kalite rantının yaratıldığı izlenmektedir.

Sosyal sevislerin rant üzerindeki etkisine, kent merkezinde bulunan terminal ve stadyum söylenebilir. Terminal ve stadyum merkezi faaliyetleri arttırmak amacıyla, kent merkezinden taşınarak, (terminal Şeker Mahallesi, stadyum Osman Kavuncu Mahallesi) kent merkezinin doğusuna taşınmışlardır. Hafif raylı sistem güzergahı üzerinde olmaları ve stadyum, terminal gibi hizmetlere yakın olmaları Selimiye, Keykubat, Şeker mahallelerinde değer artışları yaratmaktadır. Terminal ve stadyumun taşınmasıyla boşalan alanlara yeni ticari faaliyetlerin yapılacak olması, kent merkezindeki rantın artışını tetikleyen unsurlarından biri olmaktadır. Erkilet Havaalanı, Kadir Has Kongre ve Spor Salonu ve Fuar Alanı'nın çevresinde yaratmış olduğu değer artışları Zümrüt, Yeni Pervane ve Yeni Mahallerindeki arsa değerlerindeki değişimlerden gözlenmektedir.

Kentsel yenileme projelerinin kent rantı üzerindeki etkisine, Barbaros, Yıldızevler, Uğurevler, Yeni Pervane, Bahçelievler. İstasyon, Yavuzlar, Gazi Osman, Küçük Ali, Yunus Emre, Ziya Gökalp, Turgut Reis, Yeni Mahallelerindeki gecekonduların yıkılarak apartmanlara dönüşümleri örnek gösterilebilir (Şekil 4.18). Bu mahallelerdeki değer artışları yapılan projelerle yaşam kalitesi yüksek, standartlara uygun kentsel ve yaşamsal hizmetlerin yer seçecek olması ve spekülasyon faaliyetlerinin etkisiyle arsa değerleri hızla artmaktadır. Bu mahallelerden özellikle en çok rant artışı İstasyon Mahallesi'nde olduğu görülmektedir. İstasyon Mahallesi'nde bulunan müstakil evler yıkılarak yerine yüksek katlı apartmanlar yapılmaya başlanmış olup bu dönüşüm, İstasyonun işlevliğini kaybetmesinden sonra mahallede azalan arsa değerinin yeniden yükselişe geçmesini sağlamaktadır. Konumu nedeniyle önemli olan İstasyon Mahallesi yarattığı kentsel rantlar bakımından değeri yükselen mahalleler arasında yer almaktadır. Bu artış konut yenileme ve kentsel dönüşüm projelerine dayalı yenilikler hızlandırmaktadır. Sosyal konut projeleri kapsamında yer alan Yıldırım Beyazıt, Battalgazi, Selçuk, Osmanlı, Danışment Gazi, Esenyurt ve Demokrasi Mahallelerinde arsa değerlerinde artışların olduğu görülmektedir.

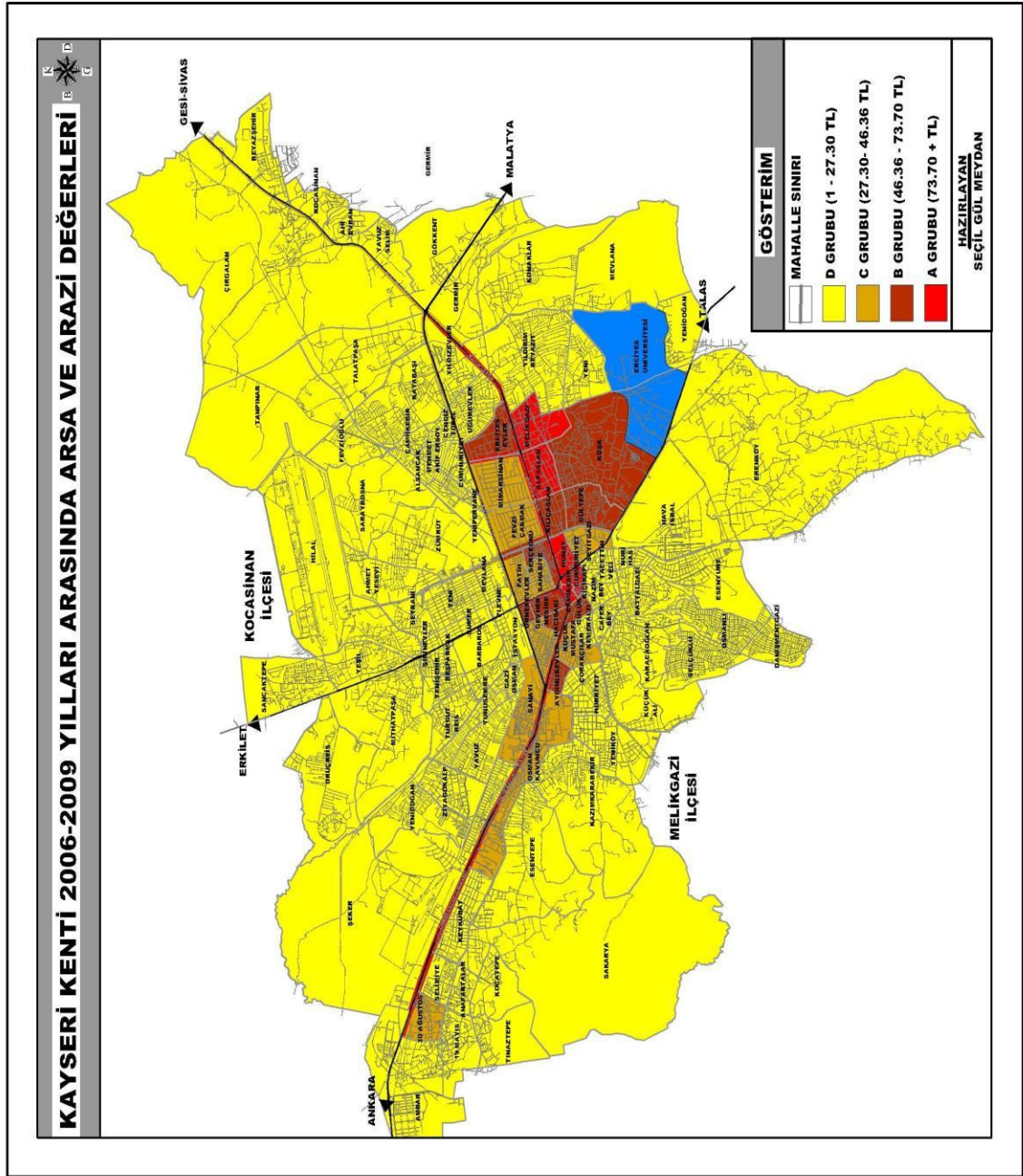
2010 yılı ve onu izleyen yıllarda yapılacak olan dönüşüm projelerinden bir diğeri de kent merkezinde bulunan Kayseri iç kalesinin kültür ve sanat ortamına dönüştürülmesine

yönelik çalışmalardır. Ulusal yarışma sonucunda birinci olan projenin faaliyete geçirilmesi ile iç kalede bulunan esnafların, Hunat katlı otoparkı altındaki dükkanlarda yer seçecek olması ve iç kalede fonksiyon değişikliğinin yapılacak olması kent merkezi ve çevresindeki arsa değerlerinde, spekülasyonlara neden olmakta ve bu durum da arsa değerlerinin katlanarak artmasına sebep olmaktadır [63].



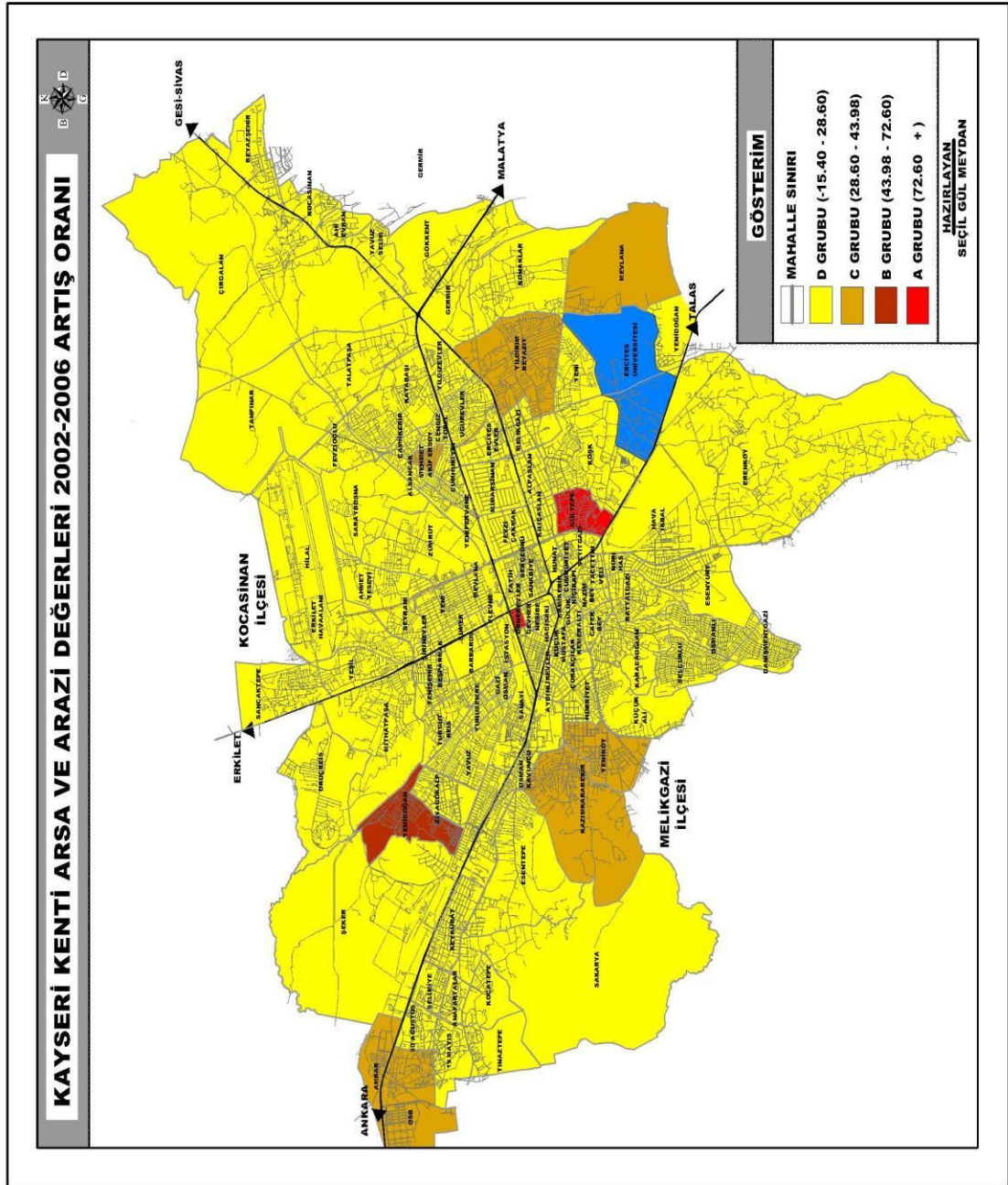
Şekil 4.14 Kayseri Kenti 2002-2005 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri* [64]

* Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2002 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri.



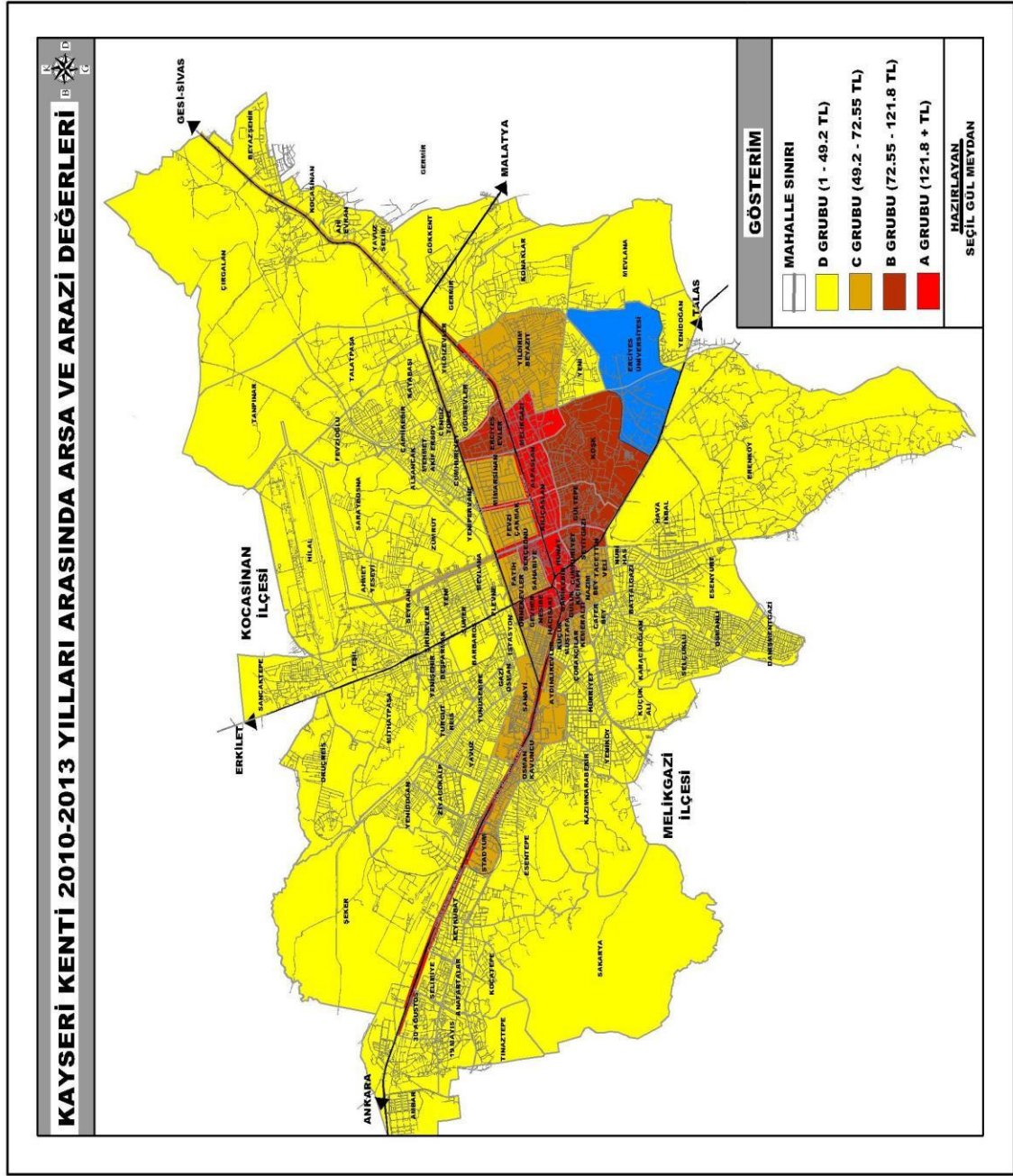
Şekil 4.15 Kayseri Kenti 2006-2009 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri* [65]

* Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2006 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri.



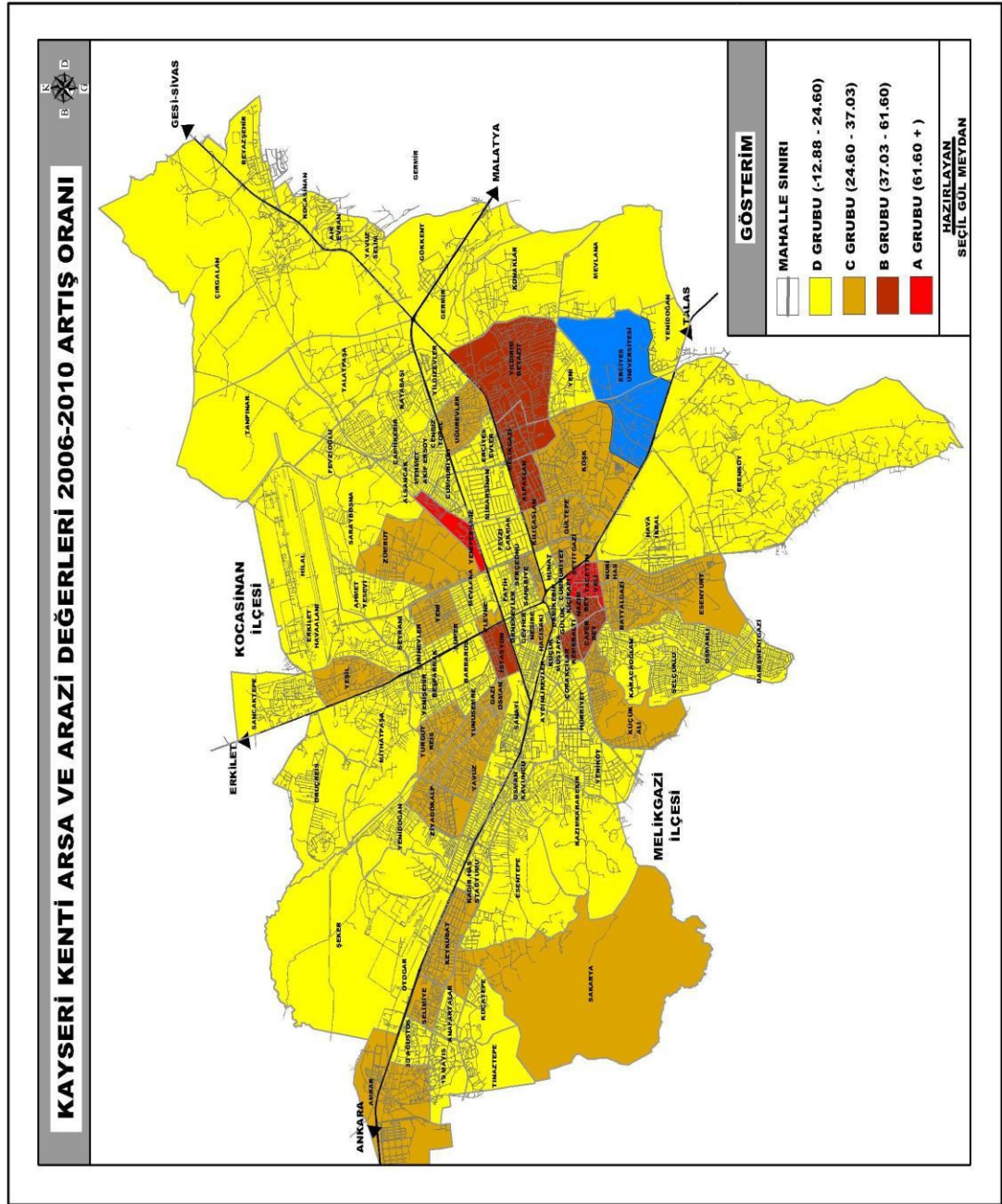
Şekil 4.16. Kayseri Kenti 2002-2006 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri Artış Oranı*
[64, 65]

* Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2002 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2006 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri.



Şekil 4.17. Kayseri Kenti 2010-2013 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri* [66]

* Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2010 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri.



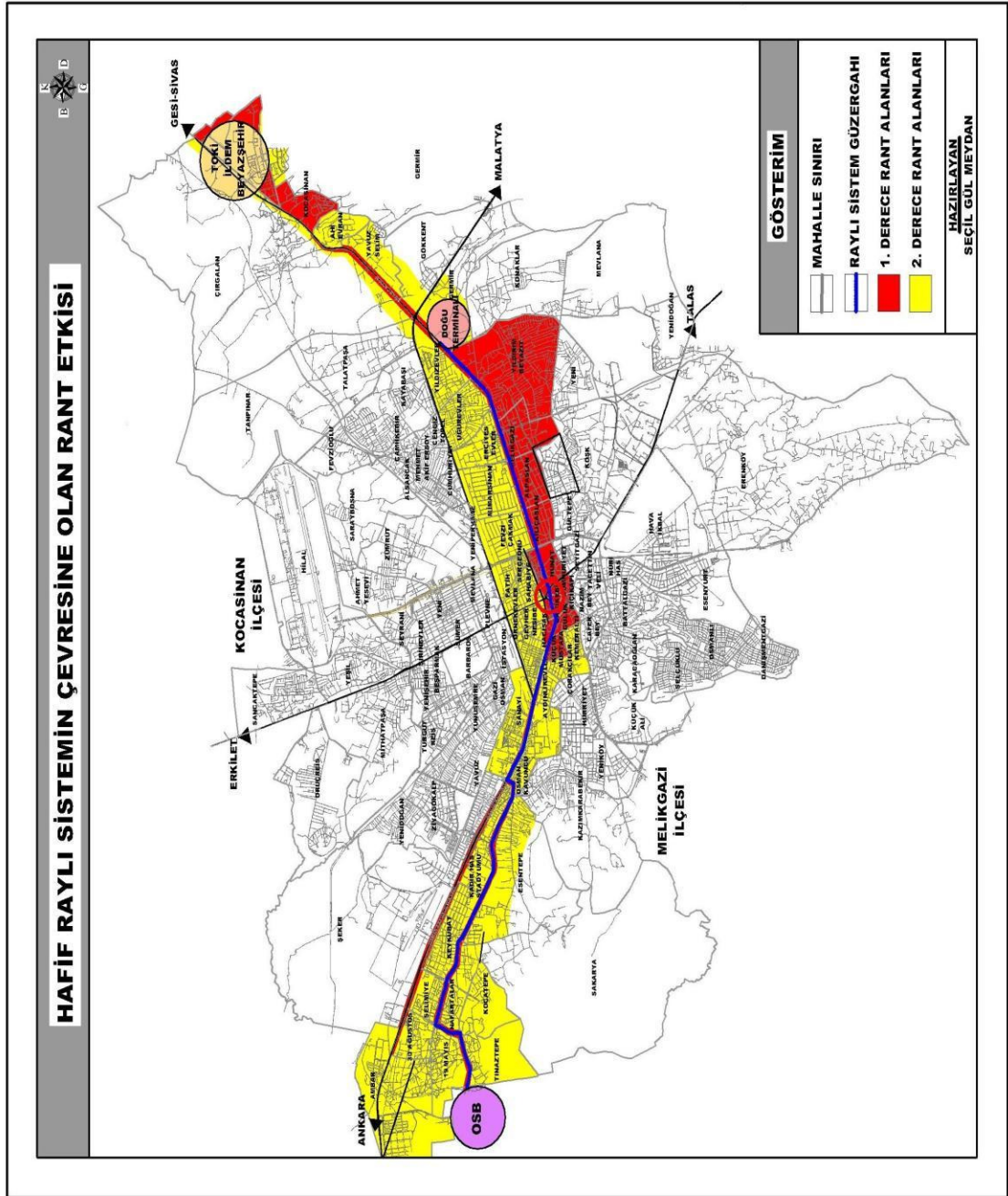
Şekil 4.18. Kayseri Kenti 2006-2010 Yılları Arsa ve Arazi Değerleri Artış Oranı*
[65, 66]

* Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2006 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2010 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri.

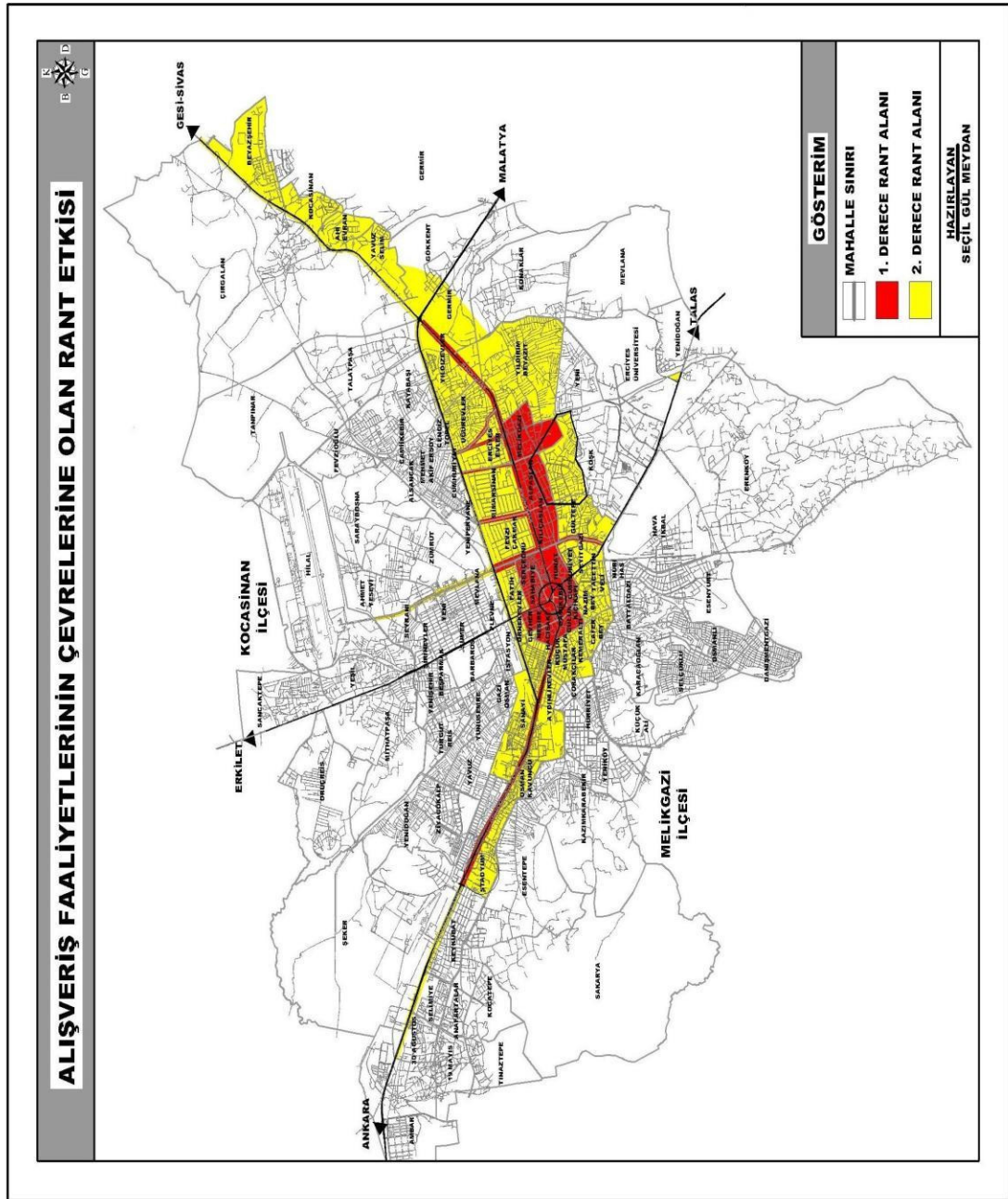
Dönem	Plan Kararları ve Yatırımlar	Kentsel Gelişimler	Kentsel Rant
1923-1960	Tayyare Fabrikası (1926) Demiryolu (1927) Sümer Bez Fabrikası (1935) Devlet Hastanesi (1943) Tank Tamir Fabrikası(1926) Şeker Fabrikası (1955) Eski Sanayi Sitesi (1957) Kamu Yatırımları	* 1950'li yıllara kadar geleneksel konut dokusunu koruyucu yaklaşım * Zayıf ekonomik yapı * Kamunun fiziki ve sosyal altyapı yatırımları * Sanayileşme * Yatırımlarla kente geniş alanların eklenmesi * Sur içinden, her yöne kentsel gelişme * Nitelikli işgücünün yetişmesi * Sanayi kuruluşları çevresinde yeni yerleşim alanları * Düzenli toplu konut mahalleler * Tek katlı (ya da en fazla üç katlı), bahçeli yapılar * Gecekondu mahalleleri * Çok ortaklı aile şirketleri * Yerli girişimcilik * Tekstil, mobilya, gıda sanayi yatırımları * Hızlı nüfus artışı ve göç * İmar düzenlemeleri (koruyucu) * Yeni konut ve iş alanları	* Sanayi kuruluşlarının yer seçimi, dönemin koşullarına bağlı olarak beklenen rantı yaratmamıştır. * Sanayileşme konut sıkıntısı oluşturmamıştır. * 1950'li yıllara kadar konut alanları hiç büyümeyip geleneksel sınırları içinde kalmıştır. (Devlet yatırımları olan sanayi kuruluşları dönemin işletmecilik anlayışının bir gereği olarak yönetici ve personel için işletme çevresinde sosyal tesisler, lojmanlar, bekar evleri, eğitim birimleri vb. yaptırmış olması, Nüfus artışının az olması) * Sanayi kuruluşları çevresinde gecekondu mahalleleri, * Geleneksel doku, 1950 sonrası fonksiyon değişikliğine uğramış olup konut alanları, imar planları ile getirilen ulaşım ve arazi kararları doğrultusunda ana trafik aksları üzerindedir. * Küçük ticari faaliyetler, sanayi ve hizmet sektörünün geliştirdiği bir yapıya dönüştürülerek merkez ve çevresindeki arazi değerlerini yükseltmiştir. * Geniş bulvarlar, yol genişlikleri kent merkezinde geleneksel dokunun tahribatı ile merkezin rant sağlayan tekel niteliği hızlanmıştır.
	Bünyan Elektrik Üretimi (1926) Bünyan Halı İpliği Fabrikası (1926) Bünyan Hidroelektrik Santrali (1929) Erciyes İplik Fabrikası Değirmencilik İşletmesi Karpuzatan İmalathanesi Birlik Mensucat (1951) Orta Anadolul Mensucat Fabrikası(1955) Eski Sanayi Sitesi (1956) Özel Girişim Yatırımları		

Dönem	Plan Kararları ve Yatırımlar	Kentsel Gelişimler	Kentsel Rant
1960-1980	* İmalat Sanayide Çeşitlenme ve Büyüme * Mesleki ve Teknik Okullar Sanayide Nitelikli İşgücü Kaynağı * Gıda, dokuma, metal eşya-makine sektörleri * Gıda sanayi: sucuk, pastırma imalathaneleri * Hema Traktör Fabrikası * TAKSAN Takım Tezgahları Fabrikası * ÇINKUR Çinko-Kurşun Fabrikası * HES Kablo Fabrikası * Erciyes Boru Fabrikası * Bünyan Döküm Makine Alet Fabrikası * Asya Madeni Eşya ve Emaye Fabrikası * Karsu Tekstil * Atlas Halı Fabrikası * Saray Halı Fabrikası * Lüiks Kadife * Meysu * Kemsan * Garipsu * Kayseri Yem Fabrikası * Erciyes Üniversitesi (1978)	* Doğu-Batı yönünde lineer gelişme * Yüksek gelir gruplarına yönelik yeni mahalleler * Mimari nitelikte, modern semtler * Geniş bulvarlar ve ızgara yapı * Blok halinde yükselen konutlar * Kat yüksekliği(5-6 Kat) * Kent ekonomisinin tarım ağırlıklı yapıdan sanayiye doğru hızla dönüşüm geçirmeye başlaması * Modern sanayi kültürünün oluşmasında ilk adımlar * Büyük ölçekli sanayi kuruluşları * Sanayi çevrelerinde yeni gecekondular	* Doğu yönünde konut yatırımlarının başlaması, imar faaliyetlerinin etkisiyle arazi değerlerinde artışlar, * Merkez ve çevresinde kütük ve tekel durumlu rantların yaratılması, * Merkez ile merkezin batısında yer seçen sanayi kuruluşları arasında rantın oluşması * Merkez ve çevresindeki arsa ve arazi değerlerinde artışlar
1980 Sonrası	* Gecekonduların Önelemleri * Sosyal Konut Projeleri * Meydan ve Çevresinde Düzenlemeler * Kooperatifçilik, Yap-sat, * 1985'ten Sonra Teşvik Sistemi Uygulanması * Çok Sayıda Büyük Ölçekli İşletme Kurulması * Organize Sanayi Bölgelerinin kurulması,	* Merkezileşme * Doğu-Batı, Kuzey-Güney yönünde yağ lekeleri biçiminde gelişme * Hızlı nüfus artışı, Göç * Mimari nitelikte, modern semtler * Blok halinde yükselen konutlar * Kat yüksekliği(10-15 Kat) * Büyük sanayi işletmelerin sayısında hızlı artış	* Doğu-batı yönünde hızla lineer gelişme, kentin güneyi (Talas ilçesiyle) fiziksel birleşme, * Arsa ve arazi değerlerinde artış * Merkez ve çevresinde kütük ve tekel durumlu rantların yaratılması, * Hızlı kentleşme, kentleşmeyi destekleyen birbiriyle ilişkili kentsel rantlar ve rantların ve spekülasyonun yeniden yarattığı kentsel büyüme

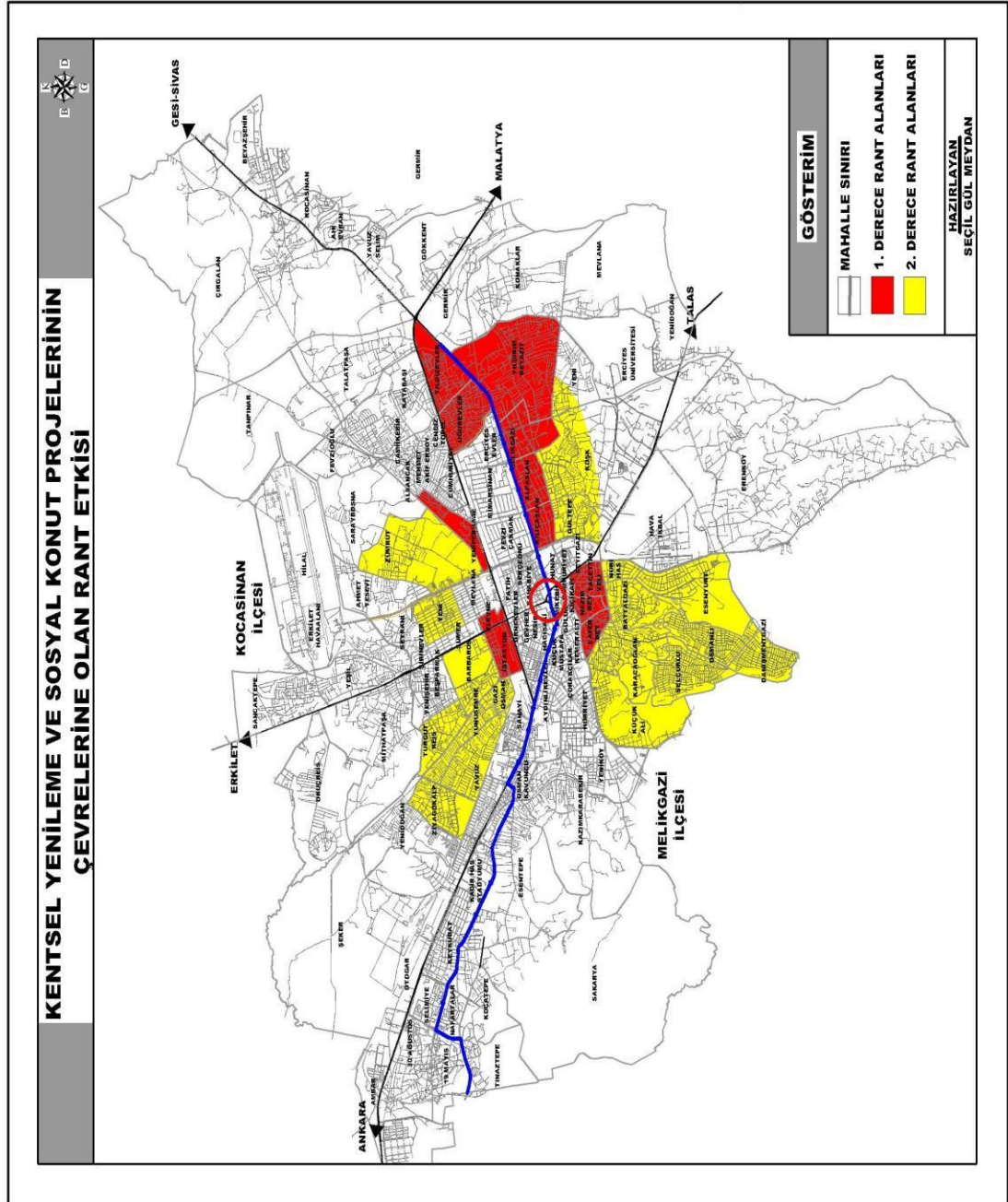
Dönem	Plan Kararları ve Yatırımlar	Kentsel Gelişimler	Kentsel Rant			
			Konum	Kıtlık	Tekel	
2000'li Yıllar	Altyapı ve ulaşım	* Hafif Raylı Sistem (2009) * Erkelet havaalanı * Yeni terminal * Alt yapı iyileştirmeleri * Çevreyolu * Kaldırım, refüj, altyapı iyileştirmeleri * Yol genişlikleri ve kavşak düzenlemeleri	+			* Sanayi Kuruluşları ile Konut alanları arasındaki erişim kolaylığı * Kentin doğusunda bulunan arsa- arazi fiyatlarında artış, * Raylı sistem güzergahı üzerindeki arsa fiyatlarında artış
	Üniversiteler	* Erciyes Üniversitesi	Konum	Kıtlık	Tekel	* Üniversite çevresindeki mahallelerde (Anayurt, Yenidoğan, Mevlana, Atayurt) * Yeni kentsel ve yaşamsal ihtiyaçların yer seçimine dayalı artan konum ve kıtlık rantları,
	Sosyal Servisler	* Terminal (Şeker Mahallesi) * Stadyum (Osman Kavuncu Mahallesi) * Kadir Has Kongre ve Spor Alanı ve Fuar Alanı (Zümrüt, Yeni Pervane, Yeni Mahalleleri) * Gençlik Merkezi (Esentepe Mahallesi)	+	+		
	Kentsel Yenileme ve Sosyal Konut Projeleri	* TOKİ konutları, Kooperatif ve Yap-sat Konut üretiminde azalma - Yenileme projeleri: Barbaros, Yıldızevler, Uğurevler, Yeni Pervane, Bahçelievler. İstasyon, Yavuzlar, Gazi Osman, Yunus Emre, Ziya Gökalp, Turgut Reis, Yeni, Mahalleleri * Sosyal Konut Projeleri: Yıldırım Beyazıt, Battalgazi, Selçuk, Osmanlı, Danişment ve Demokrasi Mahalleleri		+	+	
	Alışveriş Faaliyetleri	* Merkezi iş ve ticaret bölgesi-kent merkezinde düzenlemeler * Merkezleşme * Nitelik ve fonksiyon değişiklikleri * İpeksaray, Kayseri Park, Beğendik vb. serbest zaman aktivitelerinin de yapılabileceği kapalı alışveriş merkezleri (Alparslan Mahallesi) * Forum, rezidans, otel (eski stadyum alanı)	+	+	+	* Kent merkezleri, kıymeti tartışılmaz, arsa değerleri yüksek olan alanlar * Yüksek gelir gruplarına hitap eden mimarisi ve yapılaşma düzeni ile Alparslan Mahallesi'nde rantın ve hitap ettiği kesimin sosyal statü ve yaşam standartlarının yüksek olması arsa değerlerinde artışlara neden olmaktadır.



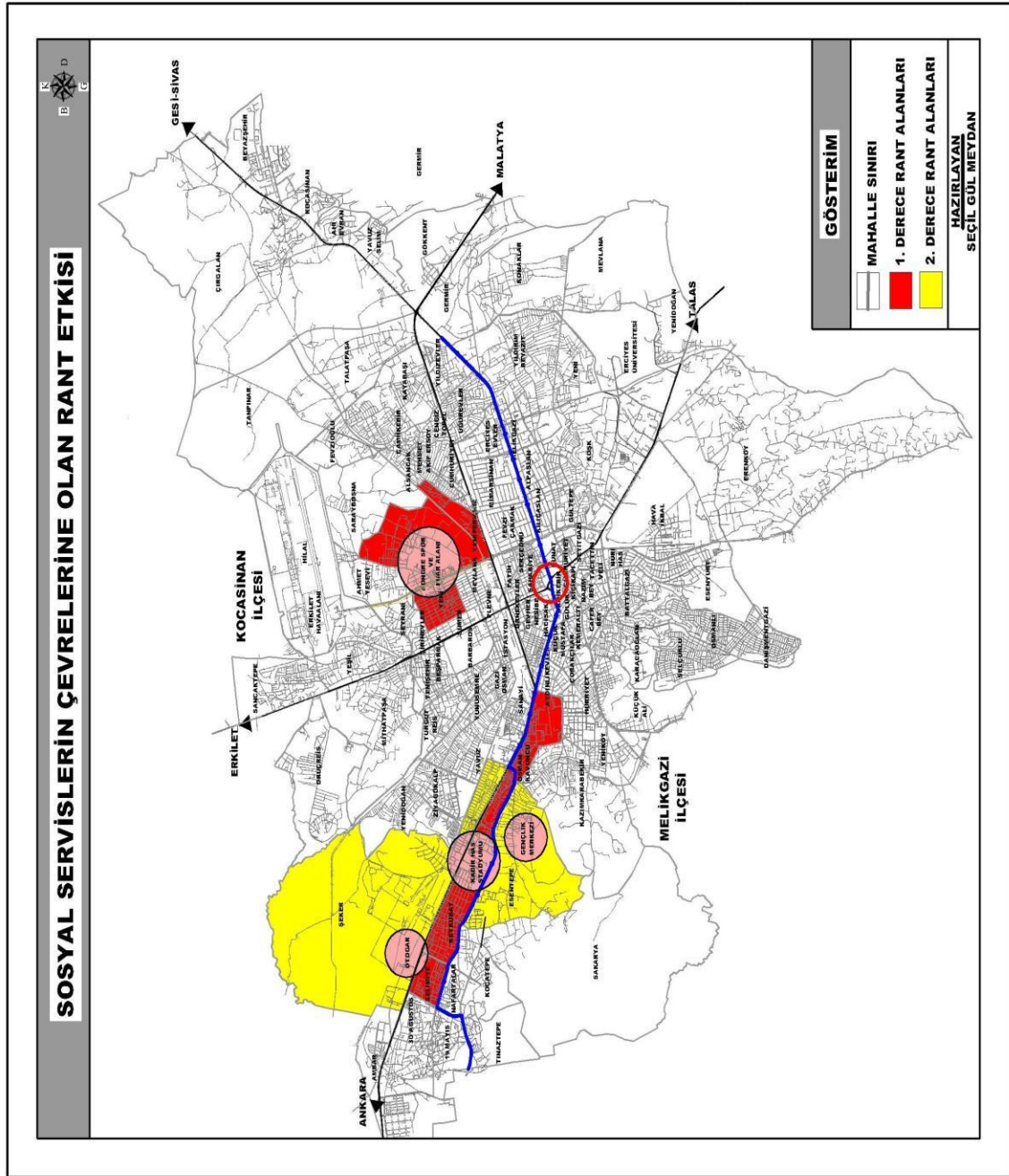
Şekil 4.19. Hafif Raylı Sistemin Çevresine Olan Rant Etkisi



Şekil 4.20. Alışveriş Faaliyetlerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi



Şekil 4.21. Kentsel Yenileme ve Sosyal Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi



Şekil 4.22. Sosyal Servislerin Çevrelerine Olan Rant Etkisi

5. BÖLÜM

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

5.1. Sonuç ve Değerlendirme

Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak hızla artan nüfusun, yaşamsal ve kentsel gereksinimleri de artmaktadır. Hızlı büyüyen kentlerde, arsa ve arazi değer artışları da hızlı olmaktadır. Artan nüfusun gereksinimlerini karşılayabilecek yeterli, toplumsal, ekonomik, yönetsel ve teknik birikimi olmayan kentlerde, artan nüfusla beraber birçok sorunda ortaya çıkmaktadır. Kent toprağındaki değer artışından kaynaklanan kentsel rantlar, plan kararları, kamu sektörünün eylem ve yatırımları, baskı ve çıkar grupları, spekülâtörler, toprak sahipleri ve siyasi aktörler tarafından kontrol edilmektedir. Planlamanın özünde kamu yararını sağlamak için yapılan yaşamsal ve kentsel gelişim kararları bulunmaktadır. Ancak, toprak sahipliğinin bir hak olduğu kapitalist sistemde plan kararlarının, tamamen kamu yararı gözetilerek yapıldığı, dolayısıyla planlama sürecinde baskı ve çıkar gruplarının, spekülâtörlerin, arsa sahibinin, siyasi aktörlerin ve plancıların, kamu çıkarlarına yönelik tehdit oluşturacak herhangi bir yaptırımlarının olmadığı varsayılsa dahi, özel mülkiyet tekelinden kaynaklanan mutlak kent rantları kaçınılmaz bir sonuç olmaktadır. Bu süreçte planlama ve imar kararları rant yaratan bir araç haline gelmektedir. Plan kararlarıyla oluşturulan kentsel ve yaşamsal tüm hizmet ve faaliyetler, kentte, yeni kazanan ve kaybedenler yaratmaktadır [67]. Dolayısıyla, kıtlık olgusundan kaynaklanan mutlak kent rantı, mülkiyet tekelinden oluşan bir rant olduğundan, toprak sahibinin kentsel gelişme ve büyümeye yönelik kararlarda spekülâtif faaliyetlerde bulunup toplumun çıkarlarını tehdit eden birçok sorunun yaşanmasına neden olmaktadır.

Toprağın mekansal özelliğinden kaynaklanan kıtlık ve tekel durumlu rantların önlenmesi güç olsa da mutlak rantın önlenmesi olanaklı ve gereklidir [36]. Mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasıyla ortaya çıkan mutlak rantın önlenmesi, kıtlık ve tekel

durumlu rantların kamu çıkarlarına yönelik tehdit oluşturmalarının ve haksız kazançların yarattığı, tüm kentsel ve yaşamsal sorunların, engellenebilmesini de sağlamaktadır.

Kentsel gelişme ve büyümeye bağlı olarak arazi kullanımında ve arsa-arazi değerlerinde değişiklikler meydana gelmektedir. Kentleşme sürecine paralel olarak değişen kent makroformu; kamunun ve özel sektörün eylem ve yatırımları ile şekillenen arazi kullanımının ve arazi kullanımıyla ilişkili olarak değişen arsa ve arazi değerlerinin mekansal yansıması olmaktadır. Rant, kamu sektörünün eylem ve kararları, piyasa mekanizması ve imar haklarıyla yaratılan artı değer bir ürünü olmaktadır. *Bu değere, toprak sahibi hiçbir emek ve sermaye harcamaksızın, salt toprağın sahipliğinden, konumundan ve kıtlıktan faydalanarak el koymakta ve haksız bir kazanç elde etmektedir.*

Kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlar mevcut kentsel topraklarda ya da kente yeni eklenecek topraklarda yer seçmektedir. Arsa sahibinin, fazladan gelir elde etmek için mevcut arsaya olduğundan daha fazla pay biçmesi ve/veya arsanın boş bekletilmesi, kıt olan toprağın israf edilmesine, yayılarak ya da sıçrayarak kentsel büyümeye neden olabilmektedir. Düşük gelir grupları, bu spekülasyon faaliyetlerinden; teknik ve yönetsel eksikliklerden dolayı kendi yaşam çevresini oluşturmak zorunda kalabilmektedirler. Özellikle sanayileşme sürecinde kırdan kente göç eden düşük gelir gruplarının kentin çeperlerinde ve/veya sanayi alanlarının yakınlarında gecekondu alanları oluşturmaları arsa spekülasyonunun bir sonucu olarak görülmelidir. Yerleşme ve barınmanın temel aracı olan konut, yaşam biçiminin bir göstergesi sayılabilir. Gecekondu kavramı, bir sorunun çözümsüzlüğünün ya da yanlış çözümünün bir göstergesi olup arsa spekülasyonundan doğan rant gelirleri gibi bir dizi toplumsal ve ekonomik etkenin sonucu olmaktadır.

Kent, toprak ve rant arasında birbirini besleyen; ancak mülkiyet hakkı ve planlama yaklaşımıyla sonuçları değişen bir ilişki bulunmaktadır. *Kent*, doğal nüfus artışı ve göçün etkisiyle sosyal, ekonomik, politik, toplumsal, davranışsal, teknik ve bilimsel değişimlerin yaşandığı ortak yaşam alanıdır. Dolayısıyla, nüfus ve değişimler kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlarda artışlara neden olmaktadır. Kentsel ve yaşamsal tüm ihtiyaçların (barınma, çalışma, dinlenme, eğlenme, ulaşım vb.) toprak üzerinde *yer seçimi* zorunluluğu plan kararlarının dolayısıyla planlama sürecinde etkili olan çeşitli aktörlerin (merkezi ve yerel yönetim, siyasi aktörler, toprak sahibi, sivil toplum örgütleri, aktif,

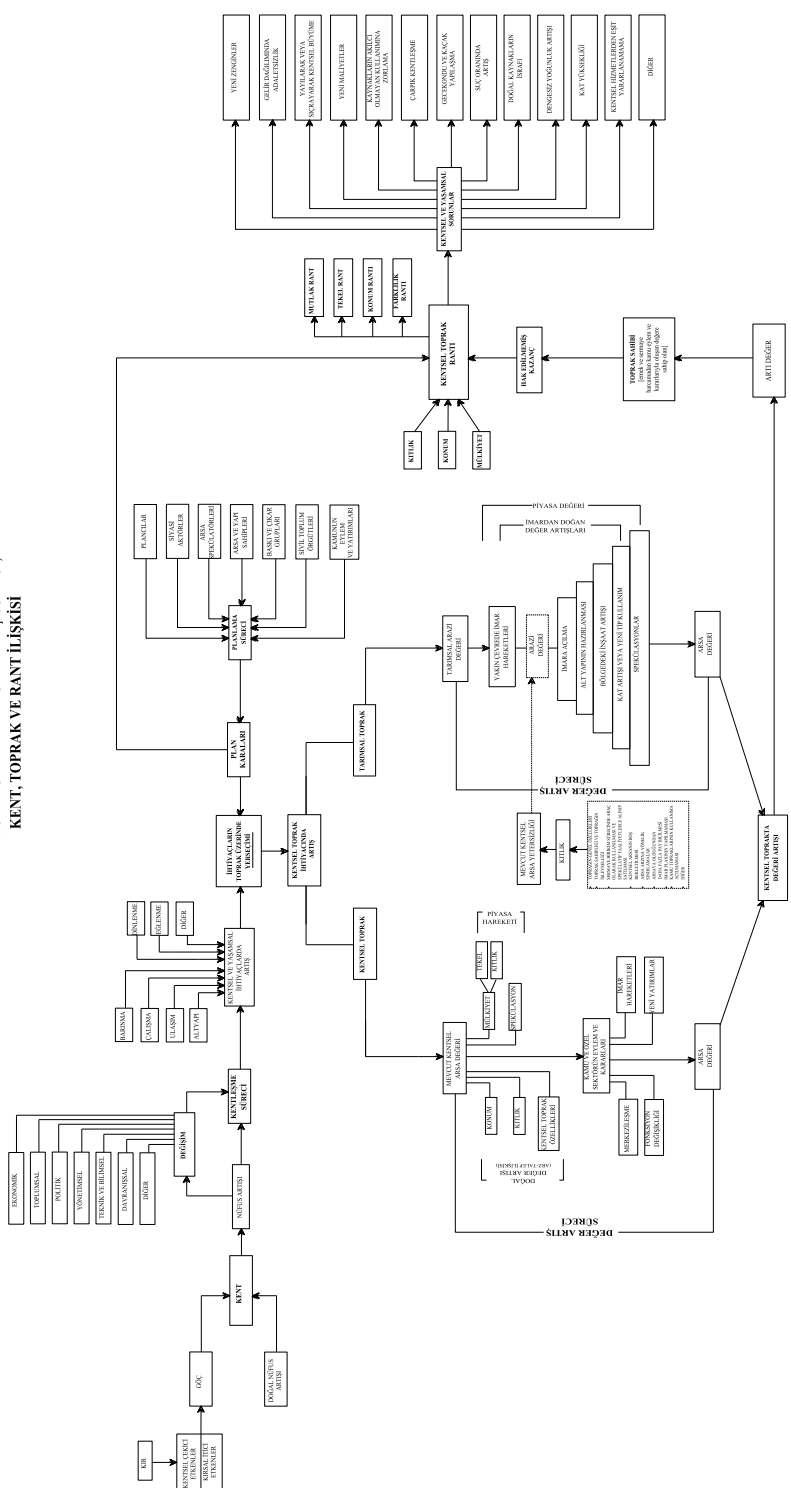
pasif spekülâtörler, baskı ve çıkar grupları vb.) bu süreçte devreye girmesine neden olmaktadır. Kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlardaki artışlar, kent ekonomisi ve özelliği gereği mevcut kentsel arsaların değerlerinde doğal bir artış yaratmaktadır. Bu süreçte kırılma noktası, toplumsal olarak yaratılan yüzen değerin nereye çökeceği ve yaratılan artı değerin nasıl bölüşüleceğidir.

Yer seçimi kararlarında mülkiyet hakkının varlığı, *planlamanın siyasetten* ayrılmaz bir araç haline gelmesi sonucunu yaratmaktadır. Mevcut kentsel aralarda olan ya da yaratılan kıtlık, (toprağın sahibi açısından işlevselliği, arsanın boş bekletilmesi, spekülâtif faaliyetlerle alınıp satılması, arsaya daha fazla kar elde etmek amacıyla olduğundan daha fazla pay biçilmesi, kamu topraklarının kullanıma açılmaması, imar planlarının yapılmaması, arsa arzına yönelik sınırlamaların getirilmesi ya da toprağın genel özellikleri sebebiyle kıtlık yaratılabilir ve/veya olabilir) yüzen değerin tarımsal arazide çökmesi sonucunu doğurmaktadır. Tarımsal toprak, tarımsal arazi değerinden kentsel arazi değerine, piyasa hareketliliği ve imardan doğan değer artışlarıyla (Şekil 5.1.*) kentsel arsa değerine ulaşmakta ve toprakta değer artışı meydana gelmektedir.

Rant, kentsel ve yaşamsal ihtiyaçların bir sonucu olarak kamu ve özel sektörün eylem ve kararlarıyla yaratılmaktadır. Aynı zamanda, rant, kentsel gelişme ve büyüme kararlarına yön veren bir yatırım aracı olmaktadır. Dolayısıyla rant ve kent arasında birbirini besleyen bir ilişki bulunmaktadır. Ancak, kentsel toprakta değer artışı sürecinde planlamanın etiği ve amacı dışında kullanılması geri dönülmesi çok zor birçok kentsel sorunun yaşanmasına neden olmaktadır. Mülkiyet ve plan kararları rantın yaratılmasında ve bölüşümünde kırılma noktası niteliğindedir. Konum ve farklılık rantları kent ekonomisi ve kentsel toprağın özelliği gereği oluşan kent rantlarıdır. Ancak, kamu eylem ve kararlarıyla yaratılan değere salt toprak sahipliğinden el koyma hakkı veren ve bireysel çıkarlar nedeniyle kentsel birçok soruna neden olan mutlak rantın engellenmesi gereklidir.

* Kentsel toprakta değer artış sürecinin, kent toprak ve rant arasındaki ilişkinin şematik olarak belirtildiği şekil 5.1.'de toplumsal ve ekonomik koşullardaki değişiklikler, yasa dışı yapılaşma hareketlerinin etkisi dikkate alınmadan basitleştirilerek gösterilmiştir. Ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişiklikler, yasa dışı yapılaşma hareketleri gibi etmenler normal koşullarda gerçekleşen değer artışını ve bunun sonucunda ortaya çıkan toprak vurgunculuğunun şiddetini artırıcı ve kapsamını genişletici bir etki yaratmaktadır.

KENTSEL TOPRAKTA DEĞER ARTIŞ SÜRECİ;
KENT, TOPRAK VE RANT İLİŞKİSİ



Mutlak rantın ortadan kalkması için *toprağın millileştirilmesi* ya da planlama sürecinde kentlerin gelişme yönlerinin çok iyi kestirilmesi, mülkiyet durumuna dikkat edilmesi, mekansal olarak rantın eşit dağılımının sağlanması, en önemlisi planlamanın müdahalelerden ve sık sık yapılan plan değişikliklerinden korunması gereklidir.

Kapitalist düşünce sisteminde, rant kentin bir gerçeğidir. Kent, toprak ve rant arasındaki bu devingen ilişki plan kararlarının ve yatırımların yer seçimiyle belirlenmektedir. Rant, kentsel gelişme ve büyüme sürecinde etkili olan bir araç niteliğindedir. Plan kararları ve yatırımlarla yaratılan kentsel rantın türleri ve kent makroformuna etkileri Kayseri kenti örneğinde değerlendirildiğinde, tarihsel süreçte ve günümüzde yapılan ve yapılmakta olan kamunun ve özel sektörün eylem ve kararlarıyla ilişkili olarak yatırımlar ve imar uygulamaları sonucunda arazi kullanımı sürekli olarak değişmektedir. Sur içindeki yerleşimden, Sivas ve İstanbul Caddeleri boyunca gelişen lineer kent formu ve yağ lekeleri şeklinde yayılan ve yoğunlaşan bir kentsel gelişme ve büyüme izlenmektedir. Kentte, arsa ve arazi değerleri, arazi kullanım kararları ve yatırımların etkisiyle sürekli olarak artmaktadır. Planlar arasındaki geçişlerde tarihi süreçte kural dışı tutumlar, sosyal konut projeleri kapsamında yapılan dönüşümlerin düşük gelir gruplarına hitap etmemesi, sürekli olarak yapılan plan değişiklikleri ve spekülasyon faaliyetlerinin etkisi ile kentsel rantlar yaratılmaktadır.

Kayseri kentinde, 1930'lerden sonra kent dışında sanayi kuruluşlarının çevresinde gecekondu mahalleleri kurulmuş olsa da alınan plan kararları ve yapılan projelerle, kentte büyük gecekondu sorunlarının yaşanmamış olduğu görülmektedir. Kentte, sanayileşmeyle beraber geliştirilen toplu konut projeleri konut sorununun yaşanmasını önlemiştir. Bel-sin, Büyükkent, Beyazşehir ve Eskişehir Bağlarında yapılan konut kooperatifleri ve TOKİ'nin desteği ile gerçekleştirilen Mimarsinan ve İncesu bölgelerindeki sosyal konut projeleri gecekondu yapısını önleyen kentsel dönüşüm projeleridir. Kent makroformunu ve arazi değerlerindeki artışları etkileyen kentsel konut projeleri, sanayileşmeye bağlı olarak artan barınma ihtiyacının mekansal yansımasıdır. Barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak yapılan konut projeleri, kentsel ve yaşamsal diğer faaliyetlerin gereksinimini de beraberinde getirmektedir. Kentsel büyümeye ve gelişmeye bağlı olarak değişen ve gelişen arazi kullanımı, tarımsal arazinin, altyapı, imar hakları ve üstyapı kararlarıyla kentsel toprak niteliği kazanarak değerinin kat kat artmasını sağlamaktadır.

Kentte belli konumdaki yerlerde bulunan topraklar kıtlık ve tekel rantları oluşturmaktadır. Kentte bulunan, ticaret merkezi, iş merkezi, üst gelir gruplarının tercih ettiği konut alanları ve yine manzarası, havası, mimarisiyle daha kaliteli yaşam standartları sunan alanlar tartışmasız rantın, dolayısıyla arsa değerlerinin en yüksek olduğu alanlardır. Kayseri kentinde kent merkezinde ve merkeze yakın çevrelerde yüksek gelir gruplarının yerleşebileceği, lüks, modern ve geniş yapıların bulunması kentin merkezi özelliğinden kaynaklanan kıtlık ve tekel rantlarının yanı sıra yatırımlarla desteklenen ve hitap ettiği kesimin gelir seviyesinin yüksekliğiyle artan farklılık rantlarını oluşturmaktadır.

Altyapı ve ulaşım faaliyetleri toprağın kentsel nitelik kazanmasında önemli bir unsurdur. Kayseri kentinde cumhuriyetin ilk yıllarından beri ulaşım altyapısının gelişmesi için birçok yatırım yapılmıştır. Devletçilik ilkesi kapsamında kurulan demiryolu hattı sanayileşmede önemli bir yatırım olmuştur. İstasyon Mahallesi içinde bulunan istasyon binası, lojmanları, bakım merkezleriyle demiryolu yapımı, 1930'lı yıllarda kente hareketlilik kazandırmıştır. Teknolojik imkanlar kullanılarak konum rantı içinde çözümlenen erişebilirlik rantı yaratılabilmektedir. Kayseri kentinde 2000'li yılların önemli yatırımlarından olan hafif raylı sistem kentin batısında bulunan sanayi alanlarıyla doğusunda bulunan konut alanları arasındaki ulaşımı kolaylaştırmakta ve güzergah üzerindeki arsaların değerini arttırmaktadır.

Kentsel yatırımların yer seçimi kararları, yatırımın niteliğine bağlı olarak çevresindeki toprakların değerini arttırmakta bu şekilde, plan kararları ve yatırımların etkisiyle kısıtlı bir arazinin değeri yükseltilmektedir. Kayseri'de kent merkezinde bulunan stadyumun ve terminalin kentin doğusuna taşınması ile stadyum ve terminal çevresindeki topraklarda değer artışları meydana gelmektedir. Aynı zamanda, terminal ve stadyumun kent merkezinden taşınmasıyla boşalan arsalarda yeni alışveriş merkezlerinin, rezidansların, otellerin yer seçecek olması merkezde tekel ve konum rantları yaratarak arsa değerlerini arttırmaktadır. Yine kentin kuzeyinde yer seçen fuar alanı, kent müzesi, kongre ve spor merkezi konum ve kıtlık rantları yaratarak çevrelerindeki arsa değerlerini arttırmakta bu alanları cazibe merkezi haline getirmektedir. Kent merkezinin güneyinde yer seçen Erciyes Üniversitesi kentin, Talas ve Anayurt ile birleşerek kentin güney yönüne gelişimi sonucunu doğurmaktadır. Bir rant kararı olarak üniversite,

konut, dinlenme, eğlenme, ulaşım gibi yeni kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlar yaratarak yeniden rant yaratmaktadır.

Kentin batısında yer alan sanayi alanları kentin doğu ve batı yönünde doğrusal gelişmesine neden olmuştur. Sivas Caddesi boyunca gelişen kentte Sivas Caddesi'nin güneyinde kurulan yeni mahallelerdeki konutlar daha modern ve geniştir. Bu unsurlar göz önünde bulundurularak arsa ve arazi değerlerindeki değişimler ve farklılıklar incelendiğinde, yatırımların da etkisiyle Sivas Caddesi'nin kuzeyi ve güneyi arasında kalite rantı olduğu gözlenmektedir.

Kayseri, yerel girişimcilik ve yerel kaynaklarını kullanabilme konusunda bilgi ve beceri birikimi ve diğer yerel potansiyelleri bakımından uzmanlaşmış sektörleriyle rekabet gücü yüksek olan bir kenttir. Kayseri'nin yatırıma ve üretime dönüştürülebilecek yeterli sermaye birikimi ve zengin yeraltı ve yerüstü kaynaklarıyla gelişmiş bir altyapısı bulunmaktadır. Dolayısıyla bu olumlu dinamikler yerel kaynakların yatırıma dönüştürülmesiyle fiziki ve sosyal altyapı olanaklarının önem kazanmasını arsa ve arazi değerlerinin katlanarak artmasını sağlamaktadır.

Kent toprakları altyapısı, imar hakları ve üst yapısıyla bir bütündür. İmar planlarının sürekli değiştirilmesi, siyasi aktörlerin, baskı ve çıkar gruplarının yatırım kararları üzerindeki baskın etkileri, yerel dinamiklerin toplumun çıkarına yönelik olarak kullanılmasında engel oluşturduğu gibi gelir seviyesinde de farklılıkların oluşmasına neden olmaktadır. Plan kararlarıyla ve yatırımlarla bazı toprakların değeri yükselirken bazı toprakların değeri düşebilir. Rant baskılarıyla sürekli değiştirilen planlar yerel dinamiklerin kullanımında hak ve adalet konusunda eşitsizlik yaratabilmektedir. Kentsel hizmet ve faaliyetlerin kentin belirli alanlarında standartlara uygun olarak yapılması farklılık rantları yaratmaktadır. Günümüzün kentlerinde yaşanan en önemli sorun, gelir dağılımındaki eşitsizliklerin kent mekanına yansması, dolayısıyla yaşamsal ve kentsel dinamiklerden kentte bulunan her bireyin eşit olarak faydalanamamasıdır. Plan bütünlüğünün göz ardı edilmesi rantın eşit dağılımını engellemektedir. Plan bütünlüğünün korunamaması ve imar planlarının, kamu yararı gözetilmeksizin sürekli revize edilmesi, yasal bir yaptırımın olmadığı rant yaratma konusunda, mülkiyet temelli sorunlardan kaynaklanan rantın katlanarak artmasına ve yeni zenginlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

KAYNAKLAR

1. Turan, M., 2009. Türkiye’de kentsel rant, devlet mülkiyetinden özel mülkiyete, Tan Kitapevi Yayınları, 313 s.
2. Dinler, Z., 2008. İktisada giriş, 14.Baskı, Ekin Kitapevi, Bursa, 594 s.
3. Aren, S., 2009. 100 soruda ekonomi elkitabı Türkiye ekonomisinden örnekler, 2.Baskı, İmge Kitapevi, Ankara 239 s.
4. Aren, S., 2009. Ekonomi dersleri, 3. Baskı, İmge Kitapevi, Ankara, 303 s.
5. Genel Ekonomi Ansiklopedisi, 1998. Milliyet Yayınları, 2:950.
6. Dinler, Z., 2007. Mikro ekonomi, 18. Baskı, Ekin Kitapevi Yayınları, Bursa.
7. AnaBritannica Genel Kültür Ansiklopedisi, 19:260-262.
8. Türkkan, E., 1993. Girişimcilik ve Türkiye’de girişimcilik imkanları, Sosyal ve Siyasal Teori (Seçme Yazarlar) Derleyen ve Yayına Hazırlayan Atilla Yayla, Siyasal Kitapevi 20 s.
9. Başar, M., Girişimcilik 3-5 s. *İçinde:* (Editör: Odabaşı, Y.,) T.C. Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yayınları, Yayın No: 1567, Eskişehir.
10. Tekeli, İ., 2009. Kentsel arsa, altyapı ve hizmetler, Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 190 s.
11. Harvey D., 1996, Sosyal adalet ve şehir, Çev. Mehmet Moralı, Metis Yayınları, İstanbul.
12. Ertürk, H., 1995. Kent ekonomisi, 1. Baskı, Bursa, 227 s.
13. Aktan, C.C., 1993. Politikada rant kollama. **Amme İdaresi Dergisi**, 26 (4), 119-136
14. AnaBritannica Genel Kültür Ansiklopedisi, 26:155.
15. Meydan Larousse Büyük Lugat ve Ansiklopedi, 11:164.
16. Marx, K., 1978. Kapital, Çev. Alaattin Bilgi, Sol Yayınları, Ankara, 3:809.
17. Kartal, K., 1993. Kentsel toprağında özel mülkiyet hakkının doğurduğu sorunlar, **Amme İdaresi Dergisi**, 10 (2): 17-48.
18. Kılınçaslan, İ., 2010 Kent ekonomisi, sektörlerin gelişimi, ekonomik coğrafya, arazi ekonomisi, yapısal analiz, Ninova Yayınları, İstanbul 186 s.
19. Meydan Larousse Büyük Lugat ve Ansiklopedi, 18:487-492.
20. Topla, K., 2004. Kavramsal olarak kent nedir ve Türkiye’de kent neresidir? **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 6 (1): 277.

21. Yıldız, F., 2009. İmar bilgisi, planlama, uygulama, mevzuat, Nobel Yayın Dağıtım, 6. Baskı, Ankara, 686 s.
22. Keleş, R., 1998. Kentbilim terimleri sözlüğü, İmge Kitapevi, Ankara.
23. Alkan, A., 1991. Şehir, şehirleşme ve aile, Türk Aile Ansiklopedisi, Türkiye Yazarlar Birliği Vakfı, Birim Basın-Yayın Organizasyon, Ankara, 3:960-967.
24. Görmez, K., 1991, Şehir ve insan, MEB yayınları, İstanbul
25. Keleş, R., 2004, Kentleşme politikası, İmge Kitapevi, Ankara, 767 s.
26. Bakır, İ., 1991. Ailenin yaşama mekanı: ev, Türk Aile Ansiklopedisi, Türkiye Yazarlar Birliği Vakfı, Birim Basın-Yayın Organizasyon, Ankara, 2:462-468.
27. Dinçol, A., 1982. Hititler öncesinde Anadolu, Görsel Anadolu Tarihi Ansiklopedisi, Anadolu Uygarlıkları, Görsel yayınlar, 1:216.
28. Karagül, M., 2010. Tehdit ve fırsatlarıyla dünya ekonomisi, Nobel yayın dağıtım, 1. Baskı, 309 s.
29. Erkan, H., 1993. Bilgi toplumu ve ekonomik gelişme, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İzmir, s. 251.
30. Duru, C., Atik, H., 2002. Bilgi toplumu, bilgi ekonomisi ve Türkiye, 1. Basım, Literatür Yayıncılık, İstanbul, 341 s.
31. Marın, M. C., 2004. Globalleşme Sürecinde Kent ve Bölgelerin Mekansal Ekonomilerdeki Rolü ve Ekonomik Coğrafya Eşitsizliği: Bir Yerleşim Kuramı Yaklaşımı, (Web sayfası: <http://ekutup.dpt.gov.tr/bolgesel/keas-II.pdf>), (Erişim Tarihi: Kasım 2011)
32. Öktem, B., 2010. Küresel/dünya kenti, ss. 103-138. *İçinde: Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları* (Editör: Ö. A., Uğurlu). Örgün Yayınevi, İstanbul.
33. Alptekin, M. Y., 2007. Medeniyet havzalarından küresel trendlere şehir ve toplum, Beta Basım Yayım, İstanbul, 238 s.
34. Nadaroğlu, H., 1996. Mahalli idarelerin yeniden yapılandırılması, TOBB Yayınları, İstanbul. 89 s.
35. Kartal, K., 1983. Ekonomik ve sosyal yönleriyle Türkiye’de kentleşme, Yurt Yayınları, Ankara.
36. Keleş, R., Geray, C., Emre, C., Mengi, A., 1999. Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması, Öteki Yayınları, Ankara 102 s.
37. Akın, E., 2008. Rant ve planlamada uzlaşma: yerel yönetimler, Yerel Yönetimlerde Katılım, **Mimarlık Dosya Dergisi**, 64:50-53.

38. Akçeşme, H., 2006., İmar planlarını uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar: 18. madde uygulaması, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 113 s.
39. Yavuz, F., 1980. Kentsel topraklar, SBF Basın ve Yayın Yüksek Okulu Yayınları, Ankara, 155 s.
40. Uşan, F., 1991. Mülkiyet ve aile, Türk Aile Ansiklopedisi, Türkiye Yazarlar Birliği Vakfı, Birim Basın-Yayın Organizasyon, Ankara, 2:774-776.
41. Meşe, T., 2010. A'dan Z'ye anayasa ve vatandaşlık, Data Yayınları, Ankara, 280 s.
42. AnaBritannica Genel Kültür Ansiklopedisi, 16:344-345.
43. Bakırcı, F., 2004. John Locke'ta Mülkiyet Anlayışı, Babil Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara, 355 s.
44. Tanlı, S., 1990. Devlet ve demokrasi, anayasa hukukuna giriş, Say Yayınları, 6. Baskı, Ankara, 630 s.
45. Çörtoğlu, S., 1988. Taşınmaz mülkiyetin aşkın kullanılması, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara, 231 s.
46. Müderrisoğlu, B., 2006. Kentsel rantın dönüşümü ve yerel yönetimleri, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Dalı Yüksek Lisans Tezi, 82 s.
47. Ecerel, T., Varol, Ç., Alkan, L., 2010. Kentsel arazi değer artış süreci: Ankara Mustafa Kemal Mahallesi Örneği, 307-325 s. *Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri*, Ankara, Memleket Yayınları, 676 s.
48. Genel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yayınları 2007.
49. Yurtsever, H., 2010. Rantın vergilendirilmesi, 385-399 s. *Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri*, Ankara, Memleket Yayınları, 676 s.
50. Özaslan, M., Şeftalici, H., 2002. Kayseri İl Gelişme Raporu, Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü, Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, (Web sayfası: <http://ekutup.dpt.gov.tr/iller/kayseri/2002.pdf>), (Erişim tarihi: Haziran 2011)
51. DİE Genel Nüfus Sayımları 2000. İstanbul.
52. Türkiye İstatistik Kurumu, 1927–2011 Yılları Nüfus Sayım Sonuçları, ADNKS Veri Tabanı, Ankara.
53. Genç, Ö., 1996. Kayseri Uygun Yatırım Alanları Araştırması, Araştırma, Planlama ve Organizasyon Müdürlüğü, Türkiye Kalkınma Bankası Yayınları, Ankara.

54. Kayseri Valiliği Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü Yayınları, 2007 Yılı Sanayi ve Ticaret Durum Raporu, Haziran, Kayseri.
55. Kayseri İli Sanayi Raporu, 2009. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Yayınları, Ankara.
56. Kayseri Büyükşehir Belediyesi Stratejik Plan 2007-2011, 2006. Kayseri Büyükşehir Belediyesi Yayınları, Kayseri.
57. Karatepe, Ş., 1999 Kendini kuran şehir, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kültür Yayınları, Önder Matbaası, Ankara, 224 s.
58. Gabriel, A., 1954 Kayseri Türk Anıtları, Çev. Akif Tütenek, Ankara.
59. Kocatürk, F., 2009. Kayseri'nin Kentsel Gelişim Süreci, **Mimarlık Kültürü Dergisi 1** (7):49-56 s.
60. İmamoğlu, V., 1997. 20. Yüzyılın ilk yarısında Kayseri kenti: Fiziki çevre ve yaşam, *I. Kayseri ve Yöresi Tarih Sempozyumu*, Kayseri, 119-129 s.
61. Kayseri Büyükşehir Belediyesi 2010 Mali Yılı Faaliyet Raporu, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Yayınları.
62. Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nden alınan veriler, 2010. Kayseri.
63. Emlak Çalışanları ile yapılan yüz yüze görüşmeler, 2010. Kayseri.
64. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2002 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Kayseri.
65. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2006 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Kayseri.
66. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Kayseri Vergi İdaresi Başkanlığı, 2010 ve takip eden yıllarda uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Kayseri.
67. Campbell, H., Marsall, R., 2000. Moral obligations, planning and the public interest: A commentary on current British practice, **Environment and Planning**, 27:297-312.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı, Soyadı : Seçil Gül MEYDAN
Uyruğu : Türkiye (TC)
Doğum Tarihi ve Yeri : 30 Ağustos 1985, Ankara
Email : secilmeydan@gmail.com
Yazışma Adresi : Bozok Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi

EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet
Yüksek Lisans	Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü	2011 (3.81)
Lisans	Erciyes Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2009 (3.13)
Lise	Keçiören Yabancı Dil Ağırlıklı Süper Lisesi, Ankara	2003 (4.80)

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görev
2010- Halen	Bozok Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi	Öğretim Yardımcısı

YABANCI DİL

İngilizce