

**T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI
YÖNETİM BİLİMLERİ BİLİM DALI**

**KENTSEL TOPRAK RANTININ YARATILMASINDA
KENT PLANLAMASININ ROLÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan

Aysu Müge YEŞİL

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ

Ankara-2008

**T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI
YÖNETİM BİLİMLERİ BİLİM DALI**

**KENTSEL TOPRAK RANTININ YARATILMASINDA
KENT PLANLAMASININ ROLÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
Aysu Müge YEŞİL**

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

Ankara-2008

ONAY

Aysu Müge YEŞİL tarafından hazırlanan “Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü” başlıklı bu çalışma, .././.... tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda (oybirliği/oyçokluğu) ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından Kamu Yönetimi Anabilim dalı Yönetim Bilimleri dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

[İmza]

.....

[Unvanı, Adı ve Soyadı] (Başkan)

.....

[İmza]

.....

[Unvanı, Adı ve Soyadı]

.....

[İmza]

.....

[Unvanı, Adı ve Soyadı]

.....

ÖNSÖZ

Kentleşme, geçtiğimiz yüzyılda olduğu gibi bu yüzyılda da varlığını ve önemini koruyan bir olgu durumundadır. Kentleşmenin sürekliliği, kentsel toprakların artışını ve sürekli bir değer artışına konu olmasını da beraberinde getirmektedir. “Acaba, kentsel topraklarda oluşan ve önemli bir servet biriktirme aracı haline gelen bu değerler nasıl yaratılmaktadır?, Kentsel toprak rantı olarak adlandırılan bu değer artışları kimler arasında nasıl bölüşülmektedir?, Kent ve kentleşme ile ilgili sorunlara çare bulma amacını güden kent planlaması, kentsel toprak rantının yaratılması sürecinde nasıl bir role sahiptir?” v.b. sorular, bir şehir plancısı olarak beni bu çalışmayı yapmaya yönlendirmiştir. Ancak, çalışmanın hazırlanabilmesi için bir yandan iktisat, şehircilik, siyaset ve yönetim bilimleri gibi çok sayıda disiplini araştırma gereği, bir yandan rant olgusunun karmaşık yapısı, diğer yandan da kentsel toprak rantı konusuyla ilgili araştırmaların ve çalışmaların yetersiz sayıda olması, tez hazırlama sürecinde karşılaşılan güçlükler olarak sıralanabilir.

Bu çalışmanın hazırlanmasında değerli yardımları ile engin hoşgörüsü ve sabrından dolayı Tez Danışmanım Sayın Prof Dr. Kemal GÖRMEZ’e en derin şükranlarımı sunarım. Ayrıca, çalışmamın son şeklini almasını sağlayan değerli eleştirilerinden dolayı, Sayın Doç. Dr. Aziz KONUKMAN ve Sayın Yrd. Doç. Dr. Tuncay ÖNDER’e de teşekkür ederim. Yüksek lisans eğitimim boyunca tarafıma her türlü kolaylığı sağlayan, başta amirlerim olmak üzere tüm mesai arkadaşlarıma da teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak, yirmi bir senedir devam eden öğrenim hayatımın her aşamasında beni sürekli destekleyen, attığım her adımda sonsuz inanç ve sevgileriyle varlıklarını hep yanımda hissettiğim aileme ne kadar teşekkür etsem de yetersiz kalacağını bilmeme rağmen teşekkür eder, bu çalışmayı sevgili annem Şeref nur YEŞİL ve sevgili babam Kadir YEŞİL’e ithaf ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR.....	v
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL TOPRAKLAR VE KENTSEL TOPRAK RANTI

I. TARİHSEL GELİŞİMİ İÇİNDE KENT.....	4
A. Antikçağ Kenti.....	4
B. Ortaçağ Kenti.....	5
C. Geçiş Dönemi Kenti.....	8
D. Çağdaş Kent Kavramı.....	14
II. KENTLEŞME VE KENTSEL TOPRAKLAR.....	16
A. Kentleşme.....	16
B. Kentsel Toprak Kavramı.....	18
C. Kentsel Toprak Üretimi.....	19
D. Kentsel Toprakta Değer.....	22
E. Kentsel Topraklar ve Mülkiyet.....	24
F. Kentsel Toprak Spekülasyonu.....	27
III. KENTSEL TOPRAK RANTI.....	31
A. Rant ve Toprak Rantı Kuramları.....	31
B. Kentsel Toprak Rantı Kavramı.....	35
C. Kentsel Toprak Rantı Türleri.....	35
1. Farklılık Rantı.....	35
2. Tekel Rantı.....	38
3. Mutlak Rant.....	39

İKİNCİ BÖLÜM

KAPİTALİZM, KENT, RANT, PLANLAMA

I. KENT-KAPİTALİZM İLİŞKİSİ.....	42
A. Artı Değer-Kent İlişkisi.....	43
B. Sermaye Birikimi-Kent İlişkisi.....	44
C. Kentsel Rant-Kent İlişkisi.....	46
II. ORTAK TÜKETİM VE DEVLET.....	48
A. Ortak Tüketimin Tanımı.....	48
B. Ortak Tüketimin Nasıl Belirlendiğini Açıklayan Yaklaşımlar.....	49
1. Halkın Seçimi Kuramı.....	50
2. Weberci Yaklaşım.....	50
3. Neomarksist Kuramlar.....	51
III. KENT PLANLAMASI-KENTSEL TOPRAK RANTI İLİŞKİSİ.....	56
A. Plan, Planlama, Kent Planlaması Kavramları.....	56
B. Siyasal Bir Süreç Olarak Planlama ve Kentsel Toprak Rantı.....	58
C. Teknik Bir Süreç Olarak Planlama ve Kentsel Toprak Rantı.....	62
1. Planın Yapılması.....	63
2. Planın Onaylanması.....	64
3. Planın Uygulanması.....	66
D. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Toprak Rantı.....	68
1. Nazım Plan ve Kentsel Toprak Rantı.....	68
a. Bölgeleme.....	69
b. Yerbölümlleme.....	71
c. Yapı Denetimi.....	71
d. Hamur Kuralı.....	72
2. Plan Değişiklikleri ve Kentsel Toprak Rantı.....	73
3. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kentsel Toprak Rantı.....	75
E. Planlamada Katılım ve Kentsel Toprak Rantı.....	77

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'DE KENTSEL TOPRAK RANTLARI VE KENT PLANLAMASI

I. 1923-1953 DÖNEMİNDE KENTSEL RANTLAR VE PLANLAMA.....	84
A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme.....	84
B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar	84
1. Jansen Planı ve İlk Spekülatif Faaliyetler.....	85
II. 1954-1979 DÖNEMİNDE KENTSEL RANTLAR VE PLANLAMA.....	88
A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme.....	88
B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar	90
1. Yapsatçılık ve Apartmanlaşma.....	91
2. Gecekondulaşma ve Gecekondulaşma Afları.....	93
3. İkinci Konut Kooperatifçiliği ve Kıyı Yağması.....	96
III. 1980 SONRASI DÖNEMDE KENTSEL RANTLAR VE PLANLAMA.....	97
A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme.....	97
B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar	101
1. Altkentleşme.....	101
2. Belediyelerin Planlama Yetkilerinin Arttırılması.....	103
3. Parçacıl Planlama Anlayışının Yerleşmesi	104
4. İslah İmar Planları ve Gecekonduda Dönüşüm.....	105
5. Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	108
SONUÇ.....	114
KAYNAKÇA.....	120
ÖZET.....	126
ABSTRACT.....	128

KISALTMALAR

AİD	Amme İdaresi Dergisi
AÜSBF	Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
a.g.e.	adı geçen eser
a.g.m.	adı geçen makale
akt.	aktaran
bkz.	bakınız
çev.	çeviren
Ed.	Editör
İTÜ	İstanbul Teknik Üniversitesi
MSÜ	Mimar Sinan Üniversitesi
s.	sayfa
ŞBP	Şehir ve Bölge Planlama
ŞPO	Şehir Plancıları Odası
TMMOB	Türkiye Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği
TODAİE	Türkiye Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
v.b.	ve benzeri
v.d.	ve diğerleri

GİRİŞ

Kent, antikçağlardan günümüze kadar uzanan süreçte, kavramsal içeriğindeki türlü değişmelere karşın varlığını hep koruyan bir olgu olmuştur. Bu özelliğiyle toplumsal yaşamın vazgeçilmez bir unsuru olan kent, sanayi devrimini izleyen dönemle beraber nüfus çokluğu, nüfus yoğunluğu, işbölümü ve uzmanlaşma gibi kavramlar yardımıyla açıklanmaya başlamış ve giderek karmaşıklaşan bir yapı haline gelmiştir. Kentleşme hareketlerinin sanayileşmeyle paralel ilerleme göstermeye başladığı bu kırılma noktası, aynı zamanda, dünya üzerinde yeni bir üretim tarzının da egemen olmaya başladığı noktaya denk düşer. Kentlerin, kapitalizmin gelişmesinin itici gücü olduğu yolunda yerleşik bir kanı vardır. Kapitalizm kentte keşfedilmiş ve egemen hale gelmiştir.

Kapitalizmin; kâr, ücret, rant biçimindeki gelir dağılımı öncelikle tarımsal topraklarda rant olgusunun tartışılmasına yol açmış, daha sonra kentsel topraklar da ranta konu olma yönüyle tartışma kapsamına girmiştir. Her ne kadar rant kavramı ve rant kuramları tarım toprakları üzerinde geliştirilmiş olsa da kentsel topraklarda da rantın değişik türlerinin varlık bulduğu inkar edilememiştir. Öte yandan, rant ve kentsel toprak rantı hakkındaki kuramsal çalışmalar, rantın karmaşık yapısından dolayı halen netlik kazanmış değildir.

Sanayi devrimini izleyen süreç, bu çalışmanın diğer alt konusu olan kent planlaması açısından da stratejik bir nitelik taşımaktadır. Aynı kırılma noktası, kapitalist sistemin kent üzerinde yarattığı sorunları çözmek amacıyla bilimsel bir disiplin olarak kent planlaması çabalarının ve ilk planlama çalışmalarının da ortaya çıktığı dönemin başlangıcıdır. Bugün anladığımız anlamda planlamayı, salt mekansal düzeyde, mimari öğelerin birbirleriyle ilişkilerinin estetik bir düzenlemesi ile sınırlı görmeyen, daha karmaşık ve girift toplumsal ilişkiler ağının bir ifadesi ve etkileyicisi olarak karşılıklı ilişkisellik içinde ele alan yaklaşımın geçmişi, sanayi devrimini izleyen

dönemle başlar. Kuşkusuz ki kent planlaması kavramı ve içeriğinin , kentin yeni bir anlam kazanmaya başladığı sanayi devrimi sonrasında değişmesi ve gelişmesi tesadüf değildir.

Gördüğümüz gibi, bu çalışmanın, kent, rant ve kent planlaması olarak belirtilebilecek alt konularından her biri sanayi devrimi ve kapitalist üretim tarzı ile yadsınamayacak şekilde bağlantılıdır. Dolayısıyla “Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü” başlığını taşıyan bu çalışmayı tarihsel/eleştirel bir bakış açısıyla kapitalist üretim tarzı ilişkileri içinde ele almak kaçınılmaz olmuştur. Bu doğrultuda hazırlanacak çalışmada hem klasik politik iktisatçıların hem klasik politiğin eleştirisini yapan Marx’ın hem de Neomarksist yazının kent, rant ve planlama konusundaki araştırmaları incelenecektir.

“Kentsel Topraklar ve Kentsel Toprak Rantı” başlığını taşıyan ilk bölümde, öncelikle antikçağdan başlayarak günümüz kentine gelene kadar kentlerin tarihsel gelişimleri ve kapitalizmin kentte nasıl ortaya çıktığı incelenecektir. Daha sonra kentsel topraklar; değer, mülkiyet, spekülasyon gibi rantla doğrudan ilişkili boyutlarıyla incelenecek ve ardından da rant, toprak rantı, kentsel toprak rantı kavramları ve rant türleri ele alınarak çalışmada temel alınacak kavramsal bir çerçeve oluşturulacaktır.

“Kapitalizm, Kent, Rant, Planlama” başlığını taşıyan ikinci bölümde, kentin temelde ideolojik bir içeriği olduğu ve hakim üretim tarzının kendini idame ettirebilmesinin koşullarının yaratılmasına yardımcı olduğu temel kabulünden yola çıkarak, kapitalist sistemde kentsel mekanın nasıl örgütlendiği ve kentsel toprak rantının nasıl yaratıldığı incelenecek, bu süreçte devletin, sermaye sahiplerinin ve kent planlamasının ne rol aldıkları tartışılacak, hem siyasal bir süreç olarak hem de teknik bir süreç olarak kent planlama etkinliklerinin kentsel toprak rantının yaratılmasında ne derecede etkili olduğu ortaya konulmaya çalışılacaktır.

“Sermaye Birikim Sürecinde Türkiye’de Kentsel Toprak Rantları ve Kent Planlaması” başlıklı üçüncü bölümde ise, Türkiye’nin sermaye birikim sürecinde, 1923-1953, 1954-1980 ve 1980 sonrası dönem olmak üzere üç temel dönem içinde kentsel toprak rantlarının ve kent planlamasının gelişimleri incelenerek aralarındaki ilişki ortaya çıkarılmaya çalışılacaktır.

“Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü” başlığını taşıyan bu çalışmanın sonucunda, kentsel toprak rantının kent planlaması ile olan ilişkisine açıklık getirmek, kentsel toprak rantının yaratılmasında kent planlamasının rolünü, rantların adil dağılımı ve kamuya kazandırılması için kent planlaması bağlamında neler yapılabileceğini ortaya çıkarmak amaçlanmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL TOPRAKLAR VE KENTSEL TOPRAK RANTI

I. TARİHSEL GELİŞİMİ İÇİNDE KENT

Kent, insanlık tarihi boyunca, çok sayıda değişik kültür için toplumsal yaşamın önemli bir boyutunu oluşturmuştur. Bu önemine karşın, kentle ilgili genel bir kavramlaştırma yapmak veya kentlerin ortak özelliklerini belirlemek pek mümkün olmamıştır. Kent kavramı, zaman içinde yaşanan toplumsal değişimlere bağlı olarak değişik içerikler kazanmıştır.

A. Antikçağ Kenti

Tarihsel gelişimi içinde ilk kentlerin M.Ö. 4000-3000 yılları arasında ortaya çıktığı belirtilmektedir. Yapılan araştırmalar, ilk büyük kent topluluklarının ekolojik açıdan, büyük nehirlerin geçtiği verimli ovalarda kurulduğunu göstermektedir.¹ Bunların önce yakın doğuda Fırat ve Dicle Nehirleri arasında Mezopotamya olarak adlandırılan bölgede, birkaç yüzyıl sonra Mısır'da Nil Nehri Vadisi'nde daha sonra da Batı Pakistan'da İndüs Nehri civarında ve Çin'de Huang Ho'da görüldüğü belirtilmektedir.²

Avrupa'da kentlerin gelişmesi ise eski Yunan kentlerinin ortaya çıkışı ile olmuş daha sonra Roma kentleri önem kazanmıştır.³ Antik çağın en önemli kenti, bir buçuk milyon nüfuslu Roma olarak belirtilmektedir.⁴ Eski Yunan ve Roma kentleri uygarlığın gelişmesinde askeri, ticari, siyasi ve idari merkezler olarak işlev görmüşlerdir.⁵

¹ Hasan Ertürk, **Kent Ekonomisi**, Bursa, Uludağ Üniversitesi Yayınları, 1995, s. 35.

² Kemal Görmez, **Yerel Demokrasi ve Türkiye**, Ankara, Vadi Yayınları, 1997, s. 20.

³ Görmez, **a.g.e.**, s.20.

⁴ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 8. Baskı, 2004, s. 23.

⁵ Ertürk, **a.g.e.**, s. 36.

Antikçağda kentin kırla olan ilişkisi tamamen siyasal olup, kentler, kırsal üretimin üzerinde kontrol sağlayan idari birimler olarak işlev görmüşlerdir. Bu nedenle Ortaçağa kadar gelen dönem büyük ölçüde kentin kırsallaşması ile temsil edilir. Roma'nın yıkılışı ve Ortaçağın başlaması ile bireysel tarıma dönüş ve özgün bir üretim tarzının doğması mümkün olabilmiştir. Ortaçağdan itibaren, kent-kır karşıtlığı farklı bir nitelikte yeniden inşa edilmiştir. Antik çağdaki kentin kırsallaşması tersine dönmüş, aşamalı biçimde kırsalın kentleşmesi süreci başlamıştır.⁶

B. Ortaçağ Kenti

Roma İmparatorluğunun yıkılmasıyla birlikte 5. yüzyıldan 10. yüzyıla kadar Batı kentleri için olumsuz koşulların egemen olduğu bir dönem yaşanmış olup, bu dönemde, kentlerdeki nüfus azalmış, kentlerin ticaret işlevleri yok olmuştur.⁷ Özellikle 9. yüzyılda ticaretin ortadan kalkmasıyla birlikte piskoposların zaten geniş olan yetkileri daha da genişlemiş ve piskoposluk kentleri, merkezi yönetime karşı güç kazanmışlardır. Piskoposlar hem dinsel hem de dünyasal işlerin tek egemeni olarak, devletin güçsüzlüğüyle birlikte etki alanlarını da genişletmişlerdir. Çoğu kentlerde yargı yetkisine sahip olmuşlar ve böylece teokratik bir yönetimin ağırlık kazanmasını sağlamışlardır.⁸

10. yüzyılda ticaretin yeniden canlanmasıyla Akdeniz kıyılarındaki Güney Avrupa kentleri, Baltık Denizi'nden Karadeniz'e uzanan ticaret yolu üzerindeki kentler ve Avrupa'nın kuzey-batı sahillerindeki kentler hızlı bir gelişme göstermiştir.⁹

⁶ Tarık Şengül, "Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekanı", *Praksis*, sayı 2, 2001, s. 11.

⁷ Ertürk, a.g.e., s.36.

⁸ Görmez, a.g.e., s. 25.

⁹ Ertürk, a.g.e., s. 36.

Avrupa'da ortaçağların surlarla çevrili eski kentleri bir yandan savunma gereksinimlerinin, öte yandan da güzel görünme isteğinin etkisiyle içlerine kapanık kentler olmuşlardır.¹⁰ Bunlar çevreleri oldukça sınırlı, genellikle daire biçiminde, bir hendekle çevrili, duvarlarla kuşatılmış kapalı yerlerdir. Tam ortada, saldırılara karşı son sığınak olan, bir kule ve burç bulunmaktadır. Bu kale kentler askeri kuruluşlardır. Ancak, kısa bir süre sonra bu ilk işleve, yönetim merkezi olma işlevi eklenmiştir. Kale kent, çevresindeki, 10. yy'da kale bölgesi adını almış olan bölgede mali ve hukuki yetki sahibi olmuştur. Burada yaşayanlar savaşta kale-kentte bir sığınak bulmuşlar; barış zamanında ise, yargı kurallarına katılmak ya da yükümlü oldukları vergileri ödemek için oraya gitmişlerdir. Bununla birlikte, kale kent en ufak bir kentsel özellik taşımamaktadır. Nüfusu, özünü oluşturan sövalye ve rahiplerin dışında, yalnızca bunların hizmetinde çalışan çok az sayıda insandan oluşmaktadır. Halkı kent halkı değil, kale halkıdır. Böyle bir ortamda ne ticaret ne de sanayi olanaklıdır. Bu halk hiçbirşey üretmemekte, çevre bölgelerden sağlanan gelirlerle geçinmektedir; basit bir tüketici rolünden başka bir ekonomik rolü yoktur. Bu nedenle bu dönemde, sözcüğün ne toplumsal, ne ekonomik, ne de yasal anlamında kentlerin varolmadığı sonucunu çıkarmak mümkündür.

Kasaba ve kale kentler, yalnızca istihkam ve yönetim merkezleridir. Buralarda yaşayan halkın ne özel yasaları, ne de kendi kurumları vardır; onları toplumun geri kalanından ayıracak kendine özgü bir yaşam biçimleri de yoktur. Ticari ya da sınai etkinlik onlara tümüyle yabancısıdır. O zamanın tarımsal uygarlıklarından hiçbir bakımdan farklı değildirler. Son olarak, oluşturdıkları gruplar da çok küçük bir önem taşımaktadır. Bununla birlikte, kasaba ve kale kentler, kentlerin tarihinde temel bir rol oynamışlardır. Bunlar, sözgelimi kentlere varan basamaklardır. 10. yy. boyunca ilk belirtileri ortaya

¹⁰ Keleş, a.g.e., s. 23.

çıkan ekonomik canlanmanın kendini açıkça ortaya koymasından sonra, bunların duvarları çevresinde kentler biçimlenmeye başlayacaktır.¹¹

10. yüzyıldan itibaren gezgin tüccarlar, uzun yolculuklarında sığındıkları dinsel ve kale kentlerin etrafında yeni yerleşim yerleri kurmuşlar, ticaretin gelişmesini sağlamışlardır. Ticaretin çektiği zanaatçılarla birlikte, buraları kısa sürede zengin bir kente dönüştürmüşlerdir. Kentler bu şekilde ticaretin ayak izlerinden doğmuşlardır. Ticaret ve endüstrinin geliştirdiği yeni kent, ilerleme, kâr ve özgürlükle eşitlik gibi değerler üzerine kurulu bir ideolojinin merkezi olmuştur.

Başlangıçta kont, dük, piskopos gibi bir ya da birkaç senyörün bölgesi üzerinde kurulmuş olan bu kentlerin sakinleri, yani burjuvalar, kentin ilk sahipleriyle sırasında savaşarak, sırasında anlaşarak, sonradan modern devletin üzerinde yükseleceği bir uygarlık geliştirmişlerdir. Zenginleştikçe yargısal, yönetsel ve askerlik alanında özerklikler elde eden kentler “havasının insanı özgür kıldığı” yerler haline gelmiştir. Giderek yönetimde, hatta askerlik alanında elde edilen özerklikler birçok kentte yaşanmaya başlamıştır. Burjuvalar, feodal dikey hiyerarşinin yerine yatay bir toplumu öngören eşitçi bir yeminle “komün” de birleşmişlerdir.¹² Tüccarlar ve kent halkı kimi zaman merkezi devletle birlik olarak kimi zaman da kiliseye karşı savaşarak bu komünleri kurmuşlardır.¹³ İlk döneminde her alanda eşitlikçi bir düzen yaşanan bu kentlerde 13. yy. sonlarına doğru artan ekonomik krizle, zengin tüccarların oluşturduğu kent aristokrasisi yönetimi, karşısında işçileri ve loncaları bulmuştur.

Endüstri birçok yerde, rekabeti engellemiş ve daha çok yerel pazara mal yetiştiren usta-kalfa-çırak ilişkisi üzerine kurulu lonca düzenini aşmış, ihracata yönelik üretimi yürüten büyük tüccarlar, toplumun geleneksel

¹¹ Henri Pirenne, **Ortaçağ Kentleri**, çev. Şadan Karadeniz, İstanbul, İletişim Yayınları, 3. Baskı, 2002, s. 58-61.

¹² Kürşat Bumin, **Demokrasi Arayışında Kent**, İstanbul, İz Yayıncılık, 2. Baskı, 1998, s.61-62.

¹³ Görmez, a.g.e., s. 25.

yapısını yıkan kendi kurallarını koymuşlardır. Kent içinde, değişik grup ve sınıflar arasındaki değişik ittifaklarla bir mücadele yaşanırken, kentle kır arasındaki uçurum da gittikçe büyümüştür. Duvarlar arkasındaki zenginliği ve ayrıcalıklarını hiç kimseyle paylaşmak istemeyen burjuvalar, kırsal toplumu küçümsemeye, köyü yalnızca bir hammadde ambarı olarak görmeye başlamışlardır. Ayrıca kentler arasında da rekabet ve çıkar çatışması vardır. Bu dönemde irili ufaklı kentler mozayikli andıran bölgeler, kapitalizmin gelişmesini de engellemiştir. 12. yüzyıldan itibaren bir yerden bir yere gitmek, geçiş parası ödemek zorunluluğu olan noktaların artmasından dolayı gittikçe zorlaşmıştır. Bütün bu duvarların içinde ve kentler arasında yaşanan mücadelelerden kazançlı çıkan tek güç ise monarşi olmuştur. Giderek güçlenen monarşilerle, kentlerin özgür yurttaşları biraz da kendilerinin yardımıyla kurulan güçlü devletlerin uyrukları haline dönüşmüşlerdir.¹⁴

C. Geçiş Dönemi Kenti

Endüstrinin gelişiminin kentlerde kurulu bulunan loncalar tarafından engellenmesi sonucu, endüstriyel örgütlülük, 16. yüzyıldan itibaren kentlerden kaçarak kıra yönelmiştir. Tüm sanayi dalları, eski kentlerin dışında, daha önce kırsallıkla nitelenen, ancak, enerji kaynakları, ulaşım araçları, hammadde kaynakları ve insan gücü sunumunun ucuz ve kolay olduğu alanlarda yerleşmiştir.¹⁵ Böylece hem kentteki lonca kurallarından, yerine getirmek zorunda oldukları hayır yardımlarından kurtulmuşlar hem de hiçbir örgütün koruması altında bulunmayan çok düşük ücretlerle çalıştırabileceği işçiler bulmuştur. Buharlı makinelerin kullanılmaya başlaması ile birlikte 19. yy dan itibaren küçük tesislerin yerini alan büyük fabrikalar, giderek yeni enerji merkezleri etrafında toplanırken, çok sayıda işçi ve işsiz de fabrikaların etrafında yerleşmeye başlamıştır.¹⁶ Böylece fabrikaların

¹⁴ Bumin, a.g.e., s. 64- 67.

¹⁵ Keleş, a.g.e., s. 24.

¹⁶ Bumin, a.g.e., s. 81.

yakınında sanayi kapitalizminin simgesi olan işçi kentleri doğmuştur.¹⁷ Endüstrideki bu ilerlemelere paralel olarak sermayeye karşı olan ihtiyaç da artmış, kredi ve banka hizmetlerini yapacak mali kurumlar da bu yeni kentlerde yerlerini almışlardır.¹⁸ Feodal üretim ilişkilerinin aşılmasında bu kentlerin merkezi bir rolü olmuştur. Kır tarafından temsil edilen feodal lord, kentin yeni temsilcisi kapitalist sınıf tarafından alt edilmiş ve büyük ölçüde kent tarafından nitelenen kapitalizm, egemen üretim tarzı olarak ortaya çıkmıştır.¹⁹

Kapitalist üretim ilişkileri bir yandan sanayi devriminin ortaya çıkardığı büyük kentsoylu sınıfın (burjuvanın) zaferine yol açarken, diğer yandan da kentli sanayi proleteryasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Yığınlar halinde kentleşen yeni emekçi kesim sanayi kentlerinde yoğunlaşırken, kapitalizmin gerici yüzü de belirginleşmiştir. Emek güçlerinden başka satacak bir şeyleri olmayan bu kesimlere yönelik olarak kapitalizmin özellikle erken dönemleri acımasız bir sömürüyü dayatmıştır.²⁰

Sanayi devrimi sonucu geçilen kapitalist düzende bir yandan ekonomik gelişmeler yaşanırken diğer yandan işçilerin sefalete düşmeleri karşısında meydana gelen çelişki, düşünürleri ve iktisatçıları sosyal ve iktisadi sorunlarla ve özellikle endüstriyel üretimle ve servetin bölüşümü ile ilgilenmeye yöneltmiştir.²¹ Endüstriyel üretimle sıkı bir tarihsel ilişkisi olan kent konusu da bu kapsamda tartışılan konular arasında bulunmaktadır.

Klasik doktrinin kurucusu Adam Smith, ticareti tarımdan üstün tutan bir bakış açısıyla, kentsel tüccarları toplumsal gelişme için daha etkili faktörler olarak yorumlamış ve kırdaki yaşanan tarımsal üretim ve iyileştirmelerin bile kentlerdeki ticaretin etkisiyle yapıldığını, dolayısıyla ticaret sermayesinin,

¹⁷ Keleş, a.g.e., s. 24.

¹⁸ Rona Turanlı, *İktisadi Düşünce Tarihi*, Eskişehir, Bilim ve Teknik Yayınları, 2000, s. 63.

¹⁹ Şengül, a.g.m., s.11.

²⁰ Şengül, a.g.m., s.11., Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Bumin, a.g.e., s. 82-85.

²¹ Turanlı, a.g.e., s. 64.

tarımı ve toprağa dayanan toplumu dönüştürmekte önemli rol oynadığını öne sürmüş, ayrıca, kenti, işbölümü ve ekonomik özgürlük çerçevesinde inceleyerek bireysel girişimciliğin varlık bulduğu alanlar olarak anlamlandırmıştır.²²

Smith'in çözümlemesi klasik siyaset felsefesinden çok ekonomi politiğe dayandığı için kent-kır farklılıklarından sözederken, siyasal ve kültürel özellikleriyle tanımlanan toplumsal birimler olarak "kent-kır"ı kastetmemiş dolayısıyla kent kavramını, ilerlemeyi ve kırsal alanın geriliğini anlatmak için kullanmamıştır. İlgisi, daha çok işbölümünün farklı öğeleri üzerinde ve ortaçağ sonları Avrupasının merkantil kentleriyle, ekonomik özgürlüğe destek olan kimi siyasal ve tüzel destekler arasındaki tarihsel bağıllık üzerindedir.²³

Klasik ekonomi politiğin eleştirisini yapan Marx ise, çağdaş Avrupa ekonomisinin niteliğini sadece ticari değil aynı zamanda kapitalist olarak yeniden kavramlaştırmıştır. Marx ve Engels için Alman İdeolojisi'ndeki ifadeyle, kent ve kır ayrımı "en büyük maddi ve entellektüel işbölümü" olduğundan, işbölümünü ortadan kaldırmaya yönelik mücadelenin amacı da bu ayrımın ortadan kalkması olacaktır. Kent ve kır arasındaki karşıtlık barbarlıktan uygarlığa geçişle belirmiştir. Kentin varlığı aynı zamanda yönetimi, polisi, vergileri zorunlu kılmıştır. İlk kez kent-kır ayrımıyla topluluk, işbölümü üzerine kurulu iki büyük sınıfa ayrılmıştır. Kentte nüfus, üretim araçları, sermaye zevkler ve gereksinimler toplanırken; kır yalnızlığın ve dağınıklığın alanı olmuştur. "Kent ve kır arasındaki karşıtlık ancak özel mülkiyet çerçevesi içinde var olabilir. Fakat burada, kentin marksizim için vazgeçilmez yeri de ortaya çıkmaktadır. Çünkü kent ve kır arasındaki karşıtlığın ortadan kalkması özel mülkiyetin ortadan kalkmasına bağlı olduğu gibi, özel mülkiyetin ortadan kalkması da büyük endüstriyle ve dolayısıyla onun geliştiği kentlerle mümkündür. Endüstri devrimi gibi sınıf savaşları da

²² Adam Smith, **Wealth of Nations**, Oxford, Clarendon Press; aktaran R.J. Holton, **Kentler Kapitalizm ve Uygarlık**, çev. Ruşen Keleş, Ankara, İmge Kitabevi, 8. Baskı, s.52.

²³ Smith, a.g.e.; akt. Holton, a.g.e., 54-55.

kentlerde ortaya çıkmaktadır. Burjuvazi gibi proleterya da kentte doğmuştur. Böylece Marx ve Engels için kent, çifte rol oynamaktadır “yabancılaştırıcı” ve “kurtarıcı”. 19. yüzyıl endüstri kenti, bu diyalektiğin belki bir sonucu bir anıdır.²⁴

Marx'ın kent görüşleri daha çok Engels ile birlikte yazdığı Alman İdeolojisi adlı yapıtta yer almaktadır. Marx ve Engels'e göre bir ülkede işbölümü, sanayi ve ticareti tarımdan ayırmakta ve bunun sonucunda da kırsal alanlarla kentlerin her birinin çıkarları arasında zıtlık baş göstermektedir.²⁵ Marx'a göre kent, düşün emeğini çağırıştırır ve taşınabilir sermaye de ancak emeğe ve değiş tokuşa bağlıdır. Kırsal alanlar ise emek gücünü ve değiş tokuşa dayanmak zorunda olan taşınmaz malları çağırıştırır. Marx, işte buna dayanarak, kentlere ilerici bir nitelik vermektedir. Çünkü, ilkel tarımsal yapıda varolmayan ve yeni farklılaşan ekonomik, siyasal ve kültürel birçok işlev kentlerde yoğunlaşmıştır. Kentin temsil ettiği farklılaşma “yönetimi, polisi, vergileri ve aynı zamanda, üretim araçlarının, sermayenin, gereksinmelerin ve zevklerin yoğunluk kazanmasını” da içine alacak kadar genişlemektedir.²⁶ Gerçekte, kentin, nüfusun, üretim araçlarının, sermayenin, zevklerin, gereksinmelerin toplandığı bir yer olmasına karşılık, köy bunun tam tersi olarak, yalnızlığı ve ayrılığı temsil eder. Bu yüzden gelişme ve kurtuluş köylülükten kurtulmaya dayanır. Kent, yalnız üretim güçlerinin değil erkin ve zenginliğin de kaynağıdır. Kentsoyluları ve emekçileri yaratan da kenttir. Kentte, üreticiler, üretim birimlerini ellerinde bulundurur ve aralarında ataerkil ilişkiler oluştururlar. Senyörlerin köylüler karşısındaki rollerini, kentte bunlar üstlenmişlerdir. Ticaret ve zanaat büyük kentsoyluları (burjuvaziyi) yaratırken küçük kentsoylular ve zanaatkarlar burjuvazinin egemenliği altına girerler.²⁷

²⁴ Bumin, a.g.e., s.111-112.

²⁵ Keleş, a.g.e., s. 131.

²⁶ Karl Marx ve Frederic Engels, *The German Ideology*, Int.publishers Ltd.,1970; akt., Holton, a.g.e., s. 61.

²⁷ Marx&Engels, a.g.e.; akt., Keleş, a.g.e., s.131.

Özetle, Marx'a göre kent, yalnız üretim güçlerinin değil erkin toplandığı, toprak iyeliğinden kopuk bir kapitalizme dayanan yerleşmedir. Çıkar ve çelişki kümelerinde kendine özgü bir bilinç yaratarak, sınıf yapısının doğmasına yol açmaktadır.²⁸ Bu yüzden Marx, kırsal emeği ücret karşılığında çalışan işgücü durumuna getirebilmek için toprakla olan bağlarını koparan "asli birikim süreci" üzerinde önemle durmakta ve emeğin metalaşması olmaksızın, kentsel ticaret sermayesinin varlığının kapitalizme geçişi sağlamaya kendi başına yeterli olamayacağı görüşünü savunmaktadır.²⁹

Sonuç olarak, Marx, feodalizmden kapitalizme geçiş sorunları ile ilgili olarak, kent girişimleri üzerine kurduğu kır-kent karşıtlığını, yani köyün kentleşmesini, kapitalizmin gelişmesini açıklayan temel kavram olarak önermektedir. Ortaçağın, tarihin kaynağı olarak kırla başlayıp, daha sonra da köy ile kent arasındaki dinamik çelişkiye tanık olduğuna dikkat çeker. Kır-kent karşıtlığını, doğaya dayanan üretim ilişkileri ile topluma dayanan üretim ilişkileri arasındaki ayrımı simgeleştirmek için kullanır. Marx için feodal üretim biçiminin ortadan kalkması ve kapitalizme geçiş, bir özneye yani kente bağlanmıştır. Kent, ortaçağ sistemini (feodalizmi) kırmıştır. Kent, küresel sisteme karşı çıkan ve onu yıkan bir özne, bir tutarlı güç, bir kısmi sistemdir.

Pirenne de kendinden önceki Smith ve Marx gibi, tarım uygarlığının kulluk sisteminin tersine, ticareti ve kentsel ticaret yaşamını "özgürlük" ile eşdeğer görmüştür. Bu özgürlük, kendiliğinden değil, tüzel ve siyasal özerklik isteyen tüccarlarla geleneksel yöneticiler arasındaki uyuşmazlık sonucu ortaya çıkmıştır. Pirenne, kentlerin özerkliğinin gelişmesinin, köylerdeki köleliği zayıflattığını, boğaz tokluğuna dayanan eski kırsal ekonomilerin ortadan kalkmasını sağladığını ve kırsal alanları kent ekonomisine bağlı duruma getirdiğini öne sürmektedir.³⁰

²⁸ Marx&Engels, a.g.e.; akt. Keleş, a.g.e., s.132.

²⁹ Marx&Engels, a.g.e.; akt. Holton, a.g.e., 62-63.

³⁰ Henri Pirenne, *Early Democracies in The Low Countries*, New York, Harper&Low, 1963; akt. Holton, a.g.e., s. 69.

Weber, bir ideal tip olarak batı kentinin sahip olduğu özerk öğeleri, siyasal özerklik, özerkçe hukuk yaratabilmek, kendi başına buyruklu, vergi koyma özerkliği, pazar hakları ve özerk kent ekonomisi politikası olarak özetler. Weber için kent, kendi başına bir varlık değil, geleneksel ve ussal tüzel egemenlikle ilgili, birbiriyle çelişen ilkeler için yapılan savaşımın toplumsal ortamıdır. Weber, kentleri ve toplumsal değişme üzerindeki görüşlerini, Marx'tan çok daha ayrıntılı bir tarihsel ve karşılaştırmalı yapı içinde geliştirmiştir. Nüfusun büyüklüğü ve yoğunluğu, bir pazar merkezi olarak ekonomik işlevi, bir kale ve yönetim merkezi olarak siyasal-yönetimsel işlevi de dahil olmak üzere, birçok olanakları sıralamıştır. Bütün kentlerin ortaklaşa sahip oldukları genel bir özelliği tanımlamamış, kenti, kendi içinde ve kendi başına ele alınabilecek bir sorun olarak değil kapitalizm sorununun bir parçası olarak ele almış ve incelemiştir.³¹

Durkheim, kenti işbölümü ve dayanışma kavramlarıyla ilişkili olarak ele alır. Ona göre kentleşmenin beraberinde getirdiği nüfus yoğunluğu ve tinsel yoğunluk işbölümünü artırır.³² Durkheim'in yaygın işbölümünün ve çağdaş toplumsal yapı biçimlerine geçişin çekirdeği olarak kent üzerindeki görüşleri, Marx ve Weber'deki kadar geliştirilmiş değildir. Durkheim'in "ilerlemenin rakipsiz evleri" olarak sözünü ettiği büyük kentler görüşü, toplumsal değişimin kentlere dayandığı görüşünü paylaştığını göstermektedir. Durkheim, çağdaş kente geçiş sürecinde bireyselleşmenin ve işbölümüne dayanan toplumsal çeşitlenmenin gelişmesiyle birlikte farklılaşmamış toplumsal dayanışma biçimlerinin ortadan kaybolduklarını gösterme çabasındadır.³³

Sonuç olarak kentin, nüfus yoğunluğu, işbölümü ve ekonomik uzmanlaşma gibi kavramlar yardımıyla açıklanmaya çalışılması sanayi devrimini izleyen dönemle başlamıştır. Kapitalizme geçiş dönemiyle ilgili çoğu

³¹ Max Weber, *Economy and Society*, vol.2., Berkeley, University of California Press; akt. Holton, a.g.e., s. 37., Keleş, a.g.e., s. 133-134.

³² Keleş, a.g.e., s. 132-133.

³³ Weber, a.g.e.; akt. Holton, a.g.e., s. 38.

kent kuramı, ortaçağ kentlerinin feodal bir ortamda “kapitalizm adacıkları” olarak işlev gördükleri şeklinde bir görüş benimsemişlerdir.

Toplumbilimcilerin kısa ve belirsiz tartışmalarına kıyasla, 20. yüzyılda gelişmiş olan güçlü bir genel kent kavramı, toplumbilimcilerinin kentselliği ve kentleşmeyi toplumsal değişimde özerk nedensellik etmenleri olarak ele alma girişimleriyle birleştirilmiştir. Kent toplumbiliminde ve kentsel tarihte 1945’ten bu yana, hem evrensel bir genel özellikler setine sahip özerk bir toplumsal güç olarak, hem de toplumsal değişmeyi canlandıran bir ilerici güç olarak kent kavramı yaygındır.³⁴

D. Çağdaş Kent Kavramı

Sanayileşmiş, gelişmiş ve çağdaş toplumların kenti, öncekilere kıyasla bir yönetsel ve dinsel merkezin değil, daha çok bir ticaret ve sanayi merkezinin çevresinde gelişir. Bu kentlerde hem toplumsal yaşamın örgütlenmesinde hem de toprağın kullanımında yüksek derecede bir işbölümü ve uzmanlaşma açıkça gözlemlenebilir. Oturma ve çalışma alanları, birbirinden belirgin çizgilerle ayrılabilir. Yukarı ve orta sınıflar, merkezdeki oturma alanlarını yoksullara terk ederek, kentlerin dış mahallelerinde yaşamaya giderler. Bu amaçla yörekentler ve yeni mahalleler kurulur. Sanayi kentlerinde devingenlik derecesi yüksektir. Varlıklı sınıflarca terk edilen kent merkezini, küçük dükkanlar, yönetimle ilgili hizmetler kaplamakta ve sanayi hizmetleri kent dışına kaçmaktadır. Otomasyon, boş zamanların artışı ve benzeri eğilimler, sanayi kentinin toprak kullanma biçimleri üzerinde etki yapmaktadır. Toplumsal akışkanlık, bu kentlerde sanayi öncesi kentlerinkinden daha yüksektir. Sanayi öncesi kentte prestijli olmayan birçok uğraş, sanayi kentinde büyük rağbet kazanmıştır.³⁵

³⁴ Holton, a.g.e., s. 37.

³⁵ Keleş, a.g.e., s. 138-139.

Sanayi devrimi sonrası kentinin tanımlanmasında, belirgin bir özelliğin ön plana çıktığı görülmektedir. Bu özellik, nüfusun ve etkinliklerin belirli bir anlamda yoğunlaşmasını yansıtan fiziksel nitelikli bir özelliktir. Bu nedenle kentler, "...nüfus yoğunluğu çevredeki yerleşim yerlerinden çok daha fazla olan yerleşim yerleri..." olarak tanımlanabilmektedir. Bu tanımlama, insanların belirli bir alanda yoğunlaşması sonucu üretme etkinliklerindeki çeşitlenmeyi ve tarımsal olmayan etkinliklerin ağırlık kazanacağını ifade ettiğinden, kentlerin üretim özelliğini de dolaylı olarak içermektedir. Kentler bu iki temel özelliğin yanısıra göç olgusu ile birlikte büyüklük özelliği de kazanmaktadır. Çok çeşitli ekonomik etkinlik işbölümü ve uzmanlaşmaya yol açarken türdeş olmayan bir sosyo-ekonomik yapının belirleyicisi olmaktadır. Ancak türdeş olmayan bu sosyo-ekonomik yapı içinde organik dayanışma ile birlikte bir bütünleşme özelliği bulunacaktır. Bu bağlamda kentlerin üretim, büyüklük, yoğunluk, türdeş olmama ve bütünleşme gibi kentsel mekanların özelliklerini ortaya koyan ayırddedici nitelikleri olduğu söylenebilir.³⁶

Kenti, yukarıda açıklanan özellikleri ile geniş bir biçimde tanımlamak olanaklıdır. Buna göre kent "nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimi"³⁷ olarak tanımlanabilir.

Kentbilim terimleri sözlüğünde³⁸ kent, "sürekli toplumsal gelişme içinde olan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi" şeklinde tanımlanmaktadır.

³⁶ Ertürk, a.g.e., s. 50-51.

³⁷ Ömer Demir, Mustafa Acar, *Sosyal Bilimler Sözlüğü*, Ankara, 1997, s. 164.

³⁸ Ruşen Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İstanbul, İmge Kitabevi, 3. Baskı, 1998, s. 77.

Modernist şehir planlaması ilkelerinin ortaya konduğu Atina Anlaşması'nda, "kent, bölgeyi teşkil eden ekonomik, sosyal ve politik bütünün bir kısmından başka bir şey değildir"³⁹ şeklinde bir ifadeyle; kentin, daha çok içinde bulunduğu bölgenin bir parçası olarak anlam kazandığı vurgulanmıştır.

Bir başka tanıma göre kent, bir toprak parçası üzerinde yaratılan mekanla bütünleşmiş bir yerleşme birimi olup, yerleşmeyi kent yapan kavramsal ölçütler; nüfusun sayısal çokluk ve yoğunluk açısından belirli bir düzeye erişmesi, ekonomik yapısı içinde imalat ve hizmetler sektörlerinin tarım sektörüne egemen olması, mal ve hizmetlerin üretim ve dağıtımında uzmanlaşması, tüketiminin özellik kazanması, sınırlarının yönetim açısından tanımlanması, yaşayanlarının sosyal ve kültürel açıdan değişim ve gelişim göstermiş bulunması gibi ölçütlerdir.⁴⁰

Genel olarak kent tanımlarının ilk ögesi nüfus olup, bakış açısına göre değişmekle birlikte toplumbilimciler genellikle 10.000'in üzerinde insanın yaşadığı yerleşim birimlerini kent olarak kabul etmektedirler.⁴¹

II. KENTLEŞME VE KENTSEL TOPRAKLAR

A. Kentleşme

Sanayi devrimi sonrasında kentleşme, sanayileşmeyle paralel olarak gelişmiş ve 20. yüzyılın en önemli olgularından biri haline gelmiştir. Bütün ülkeler, nitelikleri farklı da olsa kentleşme olayının ve sonuçlarının etkisiyle karşı karşıya kalmışlardır.

³⁹ Le Corbusier'in Katkılarıyla "İnsanca Yaşamak İçin Şehir ve Konut", Der. Turhan YÖRÜKAN, Çev. Ayda YÖRÜKAN.(Ankara, 2005), s. 31.

⁴⁰ Kamutay Türkoğlu, *Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getireceği Olanaklar*, Birleşmiş Milletler Dünya Konut Yılı Serisi, sayı 2, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yayını, Ankara, 1988, s. 25.

⁴¹ Keleş, Geray v.d., a.g.e., s.13.

Kısaca, “kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması” olarak tanımlanan kentleşme, daha ayrıntılı bir şekilde “sanayileşmeye 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 kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci” olarak tanımlanabilir.⁴²

Kentleşme hareketi, zaman içindeki bir değişmeyi anlatır. Bir ülkenin ya da bölgenin kentleşme derecesi ya da kentleşme düzeyi denildiğinde, o ülkenin ya da bölgenin nüfusunun belli bir tarihte, belli bir tanıma göre kent sayılan yerleşme merkezlerinde yaşayan oranı anlaşılır. Dolayısıyla, kentleşme hareketi, demografik tanımıyla, belirli bir süre içinde kentleşme oranında yer alan değişiklik olarak görülebilir.⁴³ Bu açıdan bakıldığında kentleşme denildiğinde karşımıza çıkan somut olgu bu nüfus hareketidir. Ancak kentleşme salt bir nüfus hareketi değildir. Aynı zamanda ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal boyutları olan bir kavramdır. Ekonominin ve toplumun yapısındaki değişikliklerden hem etkilenmekte hem de onları etkilemektedir. Kentleşme hareketleri sonucunda, yerleşim yerlerinin fiziksel yapısı kadar, toplum yapısı, ekonomi, çevre değerleri ve siyaset de etkilenmekte olduğundan kentleşmeye ilişkin tüm konular normatif bilim dalları kadar davranış bilimlerini de yakından ilgilendirmektedir.⁴⁴

Kentleşme, toplumsal gelişme açısından hep olumlu anlamlar yüklenmiş bir kavramdır; toplumsal gelişmenin simgesi olarak görülmüştür; daha çok sayıda insanın kentsel mekanlarda yaşaması, teknolojik, ekonomik, toplumsal ve kültürel olanaklardan daha çok yararlanması, yaşam standartlarının yükselmesi olarak görüldüğü için istenen bir olgu olmuştur. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere yaşanan kentleşme süreci, kendinden beklenen olumlu sonuçları göstermediği gibi, kırdan yaşanan

⁴² Keleş, a.g.e., s. 13-14.

⁴³ Keleş, a.g.e., s. 22.

⁴⁴ Ayşegül Mengi, Ruşen Keleş, **İmar Hukukuna Giriş**, İstanbul, 2003, s. 12.

ekonomik ve toplumsal sıkıntıların büyüyerek kente taşınmasına yol açmaktadır. Kentlerde yaşayan nüfusun büyük bir bölümü için, ekonomik, toplumsal ve kültürel bakımdan bir ilerlemeden çok gerileme, sağlıksız ve kaçak konutlarda barınma, marjinal işlerde çalışma, kentsel hizmetlerden yararlanamama anlamına gelmektedir. Kentsel nüfusun büyük bir bölümü için kentler, ekonomik ve toplumsal adaletsizliklerin keskinleştiği, bundan kaynaklanan pek çok sorunların yaşandığı alanlar olmaktadır.⁴⁵

Kentleşmeyle ortaya çıkan nüfus hareketi, diğer kentsel hizmet ve olanaklardan önce, kentsel topraklara yönelik talebin kısa süre içinde artışı sonucunu doğurduğundan kentsel topraklar, insanın kentsel etkinlikleri için vazgeçilemez bir unsur olarak önem kazanmıştır.

B. Kentsel Toprak Kavramı

Ekonomik açıdan toprak, ana üretim faktörlerinden birisi olup, “insanın üretim esnasında doğada hazır bulduğu ya da doğanın üretim için kendisine kazandırdığı tüm yararlı öğeleri” içermektedir. Bu öğeler mal ve hizmet üretiminde kullanılan her çeşit toprak ile yer altı ve yerüstü kaynaklarıdır.⁴⁶

İnsanın tüm etkinlikleri toprak üzerinde gerçekleşmekte, toprak, insanlar tarafından çeşitli amaçlarla kullanılmaktadır. Toprakların kullanım amaçlarına göre sınıflandırılması söz konusu olduğunda da kabaca tarımsal toprak-kentsel toprak ayrımı yapılmaktadır.

Tarımsal toprak; tarımsal üretim amacıyla kullanılan bir doğal kaynak olup piyasa değeri, üretebileceği tarımsal ürün potansiyeline göre oluşur.

⁴⁵ Ruşen Keleş, Cevat Geray, v.d., **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Ankara, Türkent Yayını, 1999, s.17.

⁴⁶ Ertürk, a.g.e., s.159.

Tarımsal toprak, kentsel arazi spekülasyonunun bittiği yer kadar kentten uzaktadır.⁴⁷

Kentsel toprak ise, Tekeli'ye⁴⁸ göre, "henüz kentsel arsa haline gelmemiş yani imar hakları belirlenmemiş, ama yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği ümidi ile alınıp satılmaya başlanmış, piyasa değeri tarımsal ürün potansiyeline göre değil, kentsel arsa olma olasılıklarına göre belirlenmeye başlayan topraklar" olarak tanımlanarak arsa kavramından farklılaştırılmakta, Keleş'e⁴⁹ göre ise "kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek arazi" olarak tanımlanarak arsa kavramıyla eş anlamlı tutulmaktadır. Bu çalışmada da kentsel toprak ve arsa kavramları kısaca "kent üzerinde geliştiği iki boyutlu yeryüzü parçası⁵⁰" şeklinde tanımlanan eş anlamlı kavramlar olarak kullanılacaktır.

C. Kentsel Toprak Üretimi

Kentleşme sürecinin tabii bir boyutu olarak kentsel nüfusun artması sonucunda en başta konut ihtiyacı olmak üzere çok sayıda kentsel hizmet ihtiyacı ortaya çıkar. Bu ihtiyaçların karşılanabilmesi için kentsel toprak isteminde de eşdeğer bir artış görülür. Mevcut kentsel toprakların bu istemi karşılayamaması durumunda kent dışarıya doğru genişlemeye başlar. İşte tam da bu noktada işin içine tarım toprakları girer.

Üzerinde halen tarımsal üretim yapılan kent çeperindeki tarım toprakları, yakın çevresinde meydana gelen değişimler (civardaki imar faaliyetleri) ve uzak çevresinde meydana gelen değişimler (ülke ölçeğinde;

⁴⁷ İlhan Tekeli, "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine", **Planlama Dergisi**, sayı 4, 1992, s. 51.

⁴⁸ Tekeli, **a.g.m.**, s. 51.

⁴⁹ Keleş, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, s. 41.

⁵⁰ Türkoğlu, **a.g.e.**, s.26.

enflasyon hızının düşmesi, kent ölçeğinde; kent nüfusunun artışı, kentte yeni iş alanlarının açılması vb.) nedeniyle bir değer artışına konu olmaya başlarlar. Bu değer artış süreci, tarımsal toprağın yakınında kentsel yerleşmelerin çoğalması, belediye sınırları içine dahil edilerek kentsel toprak haline gelmesi, kentsel toprak haline gelen yöreye kentin belediyesinin yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapıları götürmeye başlaması, yörede konutların ve kentsel hizmet alanlarının oluşmaya başlamasıyla kentsel toprağın artık tamamen yerleşilmiş bir kent bölümü içinde kalması şeklinde bir seyir izler.⁵¹ Bu aşama sonuna kadar olan süreç, kent toprağında, kamunun eylem ve işlemleri sonucu oluşan değer artışını içermektedir.

Kentteki büyümenin hızla devam etmesi halinde, kent toprağının konumu değişir ve eskisine göre daha merkezi bir hal alır. Bu değişim ya birim alanın daha yoğun kullanımına (kat artışına) ya da toprağın yeni tip kullanımlara (iş bölgesi vb. kullanımlara) açılmasına yol açar. Kuşkusuz bu oluşum da yine kamunun eylem ve işlemleri sonucunda oluşacaktır. Toprağın değeri bu aşamada da önemli düzeyde artacaktır. Diğer yandan, kentin diğer bölgelerindeki toprak değerleri de oransal olarak artış gösterecektir.⁵²

Görüldüğü gibi, toprak üretilmeyen bir kaynak olmasına rağmen, kentsel toprak üretiminden söz edilebilir. Tarım alanı olarak kullanılan topraklara altyapı hizmetleri getirilip, imar hakkı da tanınarak kentsel toprak üretimi yapılmaktadır. Aslında bu süreçte üretilen toprak değil, değerdir; yapılan iş bir değer üretmektir.

Tarımsal toprak toplum tarafından kentsel toprağa dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm sırasında piyasa değeri yüzlerce misli artmaktadır. Eğer tarımsal toprak ile kentsel toprak arasında bir dönüşüm olduğu ortaya konulmaz ve ikisi özdeş kabul edilirse artan değer mülk sahibinin olması

⁵¹ Kemal Kartal, "Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar", *AİD*, cilt 10, sayı 2, 1977, s. 30-33.

⁵² Ertürk, *a.g.e.*, s. 166.

gerektiğini savunmak kolaylaşacaktır. Böyle bir çözümleme sonucunda ise toplumun yarattığı değere bu süreçte hiçbir katkısı olmayan mülk sahibinin el koyduğu açık hale gelmektedir. Her mülkiyet sisteminin hakların adil dağılımı koşulunu sağlaması gerektiği koşulu altında bu tür bir el koyma savunulamaz hale gelmektedir.⁵³

Böyle bir analiz karşısında toprak sahibinin artan değere el koymasını haklı çıkarmak için şöyle bir örnek durum kurgulanabilir. Denilebilir ki bir girişimci kentin uzağında büyük bir tarımsal toprak alarak planlarını yaptırmış ve altyapısını sağlamıştır. Bu durumda mülk sahibi aktiftir. Değer artışını sağlayan tüm nitelikleri kendisi gerçekleştirmiştir. İlk bakışta bu örnek yukarıdaki çözümlemeye uymayan bir durum yaratmış gibi görülebilir. Oysa bu yanıltıcı bir görüntüdür. Bu girişimcinin aktifliğinin sağladığı, bu değerın yaratılması değildir, sadece kentin büyümesi dolayısıyla toplumun yarattığı değerın normal olarak çökeceği alana çökmeyip kendi alanına çökmesini başarmaktır. Girişimcinin bu aktifliği muhtemelen bu kentte oturanların ortalama seyahat sürelerinin artmasına dolayısıyla daha yüksek bir toplumsal pahaya neden olmuştur. Bu nedenle kurgulanan bu örnek de daha önce yapılan çözümlemeyi geçersiz kılmaz.⁵⁴

Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre belirli miktarda kentsel toprağa gereksinim duyar. Gerek kamunun, gerekse özel kesimin artan kent toprağı istemi, toprağın değerini sürekli olarak artırır. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması, kentsel toprak değerlerini yeniden artırır. Bu noktada, kentsel topraklarda değerın ne anlama geldiğini ayrıntılı olarak incelemekte fayda görülmektedir.

⁵³ İlhan Tekeli, "Mülkiyet Kurumu Kamu Yararı ve İmar Planlama Üzerine Düşünceler", **Kent Planlaması Konuşmaları**, TMMOB Yayını, Ankara, 1991, s. 118.

⁵⁴ Tekeli, **a.g.m.**, s. 118-119.

D. Kentsel Toprakta Değer

Toprak ve üzerindeki yapılar güncel kapitalist iktisatta maldır. Ancak sıradan mallar değildirler. Bu yüzden kullanım değeri ve değişim değeri⁵⁵ özgül bir anlam kazanır.⁵⁶ Kentsel toprakların değeri konusunda özellikle üzerinde durulması gereken noktalar şöyle sıralanabilir:

1. Kent toprakları, altyapılar, üstyapılar ve imar hakları ile bir bütün oluşturmaktadır. Bir toprak parçasının, kent toprağı niteliği kazanabilmesi için gerekli altyapının bulunmasının yanı sıra, imar planları ile verilen kararlar doğrultusunda, üstünde ne tür kullanışların yer alacağını belirlenmesi gerekir. Bu bağlamda ilk iki unsur, üstyapının belirlenmesinde de etken olur. Kent topraklarının değeri, bu üç unsurun karşılıklı ilişkilerine göre oluşmaktadır.

2. Kent alanının zaman içinde genişlemesiyle kent toprağının kent içindeki görelî konumu sürekli değişmektedir. Örneğin önceleri kentin çeperlerinde kalan kent toprakları, kentin genişlemesi ile merkezi bir nitelik kazanabilmektedir. Böylece bu toprakların, altyapı ve imar hakkı unsurları hiçbir değişmeye uğramasa bile, değerinde bir değişme, genellikle de bir artış olmaktadır.

3. Toprak ve yapıların yerleri istenildiğinde değiştirilemez. Bu durum, onları diğer mallardan farklı kılar. Mutlak konum, kullanımı belirleme hakkına sahip olan kişiye tekeli ayrıcalıklar verir. Bu tekeli özellikler, bu tür kent toprağı sahibine, toplum aleyhine oluşan normal üstü bir getiri sağlamaktadır. İki kişi ya da nesnenin tamamen aynı konumda yer alamayacağı, fiziksel

⁵⁵ Adam Smith kullanım ve değişim değerini şöyle tanımlar: Kullanım değeri, belirli bir nesnenin yararını ifade ederken değişim değeri o nesneye sahip olmanın diğer malları satın alma gücünü ifade eder. Kullanımda en yüksek değere sahip olan şeylerin sıklıkla, değişimde çok düşük değeri vardır ya da hiç değeri yoktur. Değişimde en yüksek değeri olanların da sıklıkla kullanımda çok az değeri vardır ya da hiç yoktur.

⁵⁶ David Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir*, çev. Mehmet Moralı, İstanbul, Metis Yayınları, 1996, s. 147-148.

mekanın önemli özelliklerindendir ve bu ilke, özel mülkiyet olarak kurumsallaştığında, kullanım ve değişimde değerin anlamı üzerinde, kentsel toprak kullanımı üzerinde önemli sonuçlar doğurur.

4. Toprak ve yapılar kimsenin onlarsız yapamayacağı türden mallardır. Bir mekan işgal etmeden var olmak, bir konum işgal etmeden ve orada konumlanmış malzemeleri kullanmadan çalışmak ve herhangi bir barınak olmadan yaşamak mümkün değildir. Bu malların bir miktarı olmadan olmaz ve bu, onlarla ilgili tüketici seçeneklerine de güçlü kısıtlamalar getirir.

5. Toprak ve yapılar göreceli olarak daha seyrek el değiştirirler. Bazı girişimlerde (özellikle ağır sabit sermaye yatırımları söz konusu olduğunda), birçok kamu hizmetinin görülmesinde (yollar, okullar, hastaneler, vb) ve konutların sahiplerince kullanıldığı durağan sektörlerde toprak ve yapılar, sürekli kullanımda olmalarına karşın, seyrek olarak mal biçimini alırlar.

6. Toprak kalıcı ve çoğunlukla yapıların yaşam süresi de hayli uzun olduğundan toprak ve yapılar ve bunlara bağlı kullanım hakları, hem bireyler hem de toplum için servet biriktirme fırsatı doğurur. Birçok sermaye malı bu niteliğe sahiptir, ama tarihsel olarak toprak ve yapılar en önemli değer biriktirme depoları olmuştur. Kapitalist bir ekonomide mülk sahibi bireyin, hem şimdiki ve gelecekteki kullanım değeri olarak, hem de şimdiki ve gelecekteki potansiyel ya da mevcut değişim değeri olarak çifte çıkarı vardır. Ancak, kent topraklarının değerlerindeki değişim genellikle kent toprağı sahibinin kendi eylemleri sonucunda olmayıp, toplumdaki bazı değişimler sonucunda kendiliğinden olmaktadır. Böylece de kent toprağı sahibi emek ürünü olmayan veya bir yatırımı olmadan kazanç elde edebilmektedir.

7. Toprak ve yapılar için piyasa değişimi zaman içinde bir anda oluşmasına karşılık kullanımı bir zaman dilimine yayılmıştır. Malın bu yönü toprak ve yapılara özel olmamasına rağmen, burada değişim sıklığının

kullanım süresine oranı özellikle düşüktür. Göreli olarak uzun bir süre için tüketim hakları, zamanın bir noktasındaki yüksek bir harcamayla edinilir.

Kent toprakları yukarıda sıralanan özellikleri sayesinde, bu toprakların sahiplerine yönelik olarak, kentte bulunma ve faaliyet gösterme, kentteki diğer faaliyetlere ulaşabilme, edinilmiş ve edinilmek istenen sosyal statünün mekana yansıdığı kent bölümünde bulunma, güvenceli servet biriktirme, haksız ve yorulmadan kazanç elde etme gibi işlevler göstermektedir.⁵⁷ İşte bu önemli işlevler sebebiyle, kentsel toprak sahipleri kimi zaman yönetsel ve siyasal karar süreçlerine karışarak bu değer artışının yaratılmasında etkili olabilmektedir. Kentsel toprak sahiplerinin, kentsel gelişmeyi de etkileyecek biçimde kentsel kararlarla bu denli yakından ilgilenmelerine olanak veren, kentsel toprağı mülk edinme olanağıdır.⁵⁸ Bu yüzden kent topraklarında mülkiyet konusu üzerinde daha ayrıntılı durmakta fayda vardır.

E. Kentsel Topraklar ve Mülkiyet

Mülkiyeti, toplumsal düzenin zorunlu temeli olarak gören Adam Smith'e göre, devlet, mülkiyetin emniyeti için kurulduğu ölçüde, gerçekte belli bir mülkü olanların, olmayanlara; zenginin fakire karşı korunması için ortaya çıkmıştır.⁵⁹

Mülkiyet, malın sahibi veya kullanıcısı olan mülkiyet özneleri ile mülkiyet nesneleri arasındaki bir haklar ilişkisidir. Bu ilişkide, mülkiyet özneleri mülkiyet nesnelerini kullanma, getirilerinden yararlanma ve tüketebilmek amacıyla elde tutma, sahip olma ve tahakküm altına alma hakkına sahiptir. Devlet bu hakları hukukun gücü aracılığıyla tanımakta ve denetlemektedir. Bu çerçevede bir taşınmaz nesnesi olarak kentsel mekan

⁵⁷ Kartal, a.g.m., s. 29-30.

⁵⁸ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s. 23.

⁵⁹ Taner Timur, *Türkiye Nasıl Küreselleşti?*, Ankara, İmge Kitabevi, 2004, s. 32-33.

bir değer kazanır; kentsel mekan, hem bir ürün hem de taşınmaz mallar piyasasının bir aracıdır. Dolayısıyla mülkiyet tartışması yalnızca taşınmaz mallar piyasasına indirgenemez. Mülkiyet, kentsel mekana hakim olmak için bir mücadele ve ilişki sistemi olduğundan kentsel arenadaki çatışmaların ana üreticisidir.⁶⁰

Marx, toprak mülkiyetini, “yeryüzünün belli bölgelerini, geride kalan herkesi dışarıda bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almaları”⁶¹, olarak tanımlamaktadır. Toprak mülkiyeti, toprak üzerindeki bazı hakların denetimini getirirken, toplum tarafından yaratılan ve toprakta sabitleşen değerlerin toprak sahibi tarafından tekel altına alınmasına olanak sağlar. Dolayısıyla toprak, üretim aracı olduğu kadar da, değer, dolayısıyla artı değer yaratma aracı olmuştur.⁶²

Toprak mülkiyetinin varlık kazanabilmesi, tarımsal üretimin belli bir sömürmeye imkan sağlayabilecek artı değere ulaşmasına bağlıdır. Bu ise ilk olarak köleci toplum düzeninde görülmektedir.⁶³ Üretim güçlerinin ve üretim biçiminin gelişmesi ve değişmesiyle tarihin ilk sınıflı toplumu olan köleci toplum ortaya çıkmış ve özel mülkiyet hakkının tanınmasını sağlamıştır. Köleci toplumda mülkiyet hakkı, mutlak ve dokunulmazdır.

Feodal toplumda, temel üretim kesimi olan tarımda, toprak üzerinde değişik türde haklara sahip ama birbirine belli yükümlülüklerle bağlı iki grup vardır. Bunlar feodal bey ve serfdır. Feodal bey, üretim araçlarının ve toprağın sahibidir ve toplumun egemenidir. Buna karşılık serf de, beye karşı sorumluluklarını yerine getirme koşuluyla toprağı ekip biçme hakkına ve üretim aletlerine sahiptir. Yani, toprak üstünde, bir kişinin mülkiyetinden ya da denetiminden çok, birden fazla kişinin farklı işlevler açısından denetimi söz

⁶⁰ Baykan Günay, “Planlama Kuramı ve Kentsel Planlama Eğitimi”, **Kentsel Planlama Kuramları** Ankara, İmge Kitabevi, 2007, s. 316-317.

⁶¹Karl Marx, **Kapital:Ekonomi Politğin Eleştirisi**, 3.Cilt, çev. Alaattin Bilgin, Ankara, Sol Yayınları, 2. Baskı, 1990, s. 545.

⁶² Cevat Geray, İlhan Tekeli vd., “Kent Toprakları Sorunu”, **Mimarlık Dergisi**, sayı 3, 1970, s. 58.

⁶³ Geray, Tekeli vd., **a.g.m.**, s.59.

konusudur. Feodal toplumda mülkiyet hakkı, kölecî toplumdaki gibi mutlak ve sınırsız değil, esnektir.⁶⁴

Feodalizmin çözülüp, kapitalistleşme süreci içinde ulusal devletlerin gelişmeye başlaması ve sanayi devriminin yaşandığı dönemde gelişen liberal düşünce ile mülkiyete ilişkin ilkelerin içeriği de değişmiştir. İnsan, kendi maddi çevresini denetleyen ve başkalarına karşı onların da özgürlüğüne saygı göstermenin ötesinde bir yükümlülük duymayan bir özne olarak düşünölmeye başlamıştır. Bu düşünceler, kişilerin sahip oldukları nesneler üzerinde sınırsız denetime ya da haklara sahip olmalarını sağlayan, buna karşın söz konusu nesneyi tahrip edici kullanışlara herhangi bir yaptırım getirmeyen bir mülkiyet anlayışını da beraberinde getirmiştir.⁶⁵

Liberal mülkiyet anlayışının kurumsallaşıp, toplumsal ilişkileri biçimlendirmeye başlaması ve toplumsal sonuçların ortaya çıkması ile birlikte bazı eleştiriler ortaya çıkmıştır. Bu eleştiriler üç grup altında toplanabilir. Bunlardan birincisi, sahip olunan nesnenin hiçbir kayda bağılı olmadan kullanılışının yarattığı dışsalılıklar dolayısıyladır. Kişilerin mülkiyetindeki nesnelerin kullanılışının sonuçları çoğunlukla sadece sahibi üzerinde etki yaratmaz, tüm toplumu etkiler. Bu durumda, sahip olunan nesnenin kullanılışına ilişkin ilkede sınırlamalar getirme gereksinmesi doğmuş, kamu yararı ve benzer kavramlar geliştirilerek bu gereksinmeler giderilmeye çalışılmıştır. İkinci grup eleştiriler, bu mülkiyet sisteminin yarattığı haklar dağılımının adil ya da hakça olup olmadığının sorgulanmasından kaynaklanmaktadır. Liberal mülkiyet anlayışının toplumsal adaleti sağlamadığı, eşitsizliği arttırdığı eleştirisinin sonucunda, bir yandan veraset ve intikal vergileri gibi vergiler konularak el değıştirme kurallarının yeniden düzenlenmeye çalışılmış, diğer yandan başlangıçtaki mülkiyeti temellendirmeye dönük, işgal kuramı, tabi haklar kuramı, emek kuramı, sosyal fayda kuramı ve benzer kuramlar geliştirilmiştir. Üçüncü grup eleştiri,

⁶⁴ Kartal, a.g.m., 20. ve Tekeli, a.g.m., s.50.

⁶⁵ Tekeli, a.g.m., s. 115.

kapitalizm içinde, sanayi devrimiyle birlikte, üretim araçları üzerindeki özel mülkiyetin, emeğin yarattığı artığa el koyma aracı haline geldiğinin anlaşılmasıyla gelişmiştir. Bu eleştiri de sosyalist rejimlerde üretim araçlarının mülkiyetinin sosyalleştirilmesine gerekçe oluşturmuştur.⁶⁶

Mutlak ve kişiye bağlı olarak düşünülen mülkiyet hakkının toplumsal açıdan sınırlandırılabilceği kabul edilse de kuramda ortaya çıkan bu değişimin pratiğe her zaman yeterince yansımadağı, pratikte çoğu kez liberal anlayışın sürdüğü görülmektedir. Bu sav, özellikle ülkemiz için büyük ölçüde geçerlidir.⁶⁷

Mülkiyet hakkı, genel olarak, öbür temel haklar gibi kutsal bir hak olarak kabul edilmekle birlikte, bu hakkın sınırlandırılmasına, özellikle kentsel toprakların mülkiyetine sınırlamalar getirilmesine önem verilmesinin altında, toprakta özel mülkiyetin yarattığı bir takım önemli sorunlar yatmaktadır. Kentsel topraklarda özel mülkiyetin yarattığı sorunların temelinde, bu toprakların değerinin sürekli artması, toprak sahiplerinin hiçbir çabası olmadan gerçekleşen bu değer artışlarının, kime mal edileceği sorusu yatmaktadır.⁶⁸

F. Kentsel Toprak Spekölasyonu

Sözcük olarak spekölasyon, piyasa koşulları içinde bir malın, bir metanın kıt arzedilmesi yoluyla talebinin yükseltilmesi olup piyasa dalgalanmaları üzerinde bir tür riziko oyunu niteliği taşır. Kapitalist bir toplumda, bütün öbür metalara dönüşebilen yegane ve bu anlamda arzı en kıt, talebi en yüksek meta "para" olduğuna göre spekölasyon, özünde paraya

⁶⁶ Tekeli, a.g.m., s. 116.

⁶⁷ Tekeli, a.g.m., s. 116-117.

⁶⁸ Keleş, Geray v.d., a.g.e., s. 32.

ilişkin bir olgu olup en büyük spekülasyon da para üzerinde yapılan spekülasyondur.⁶⁹

Kentsel toprak spekülasyonu ise, ilerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri ve/veya bu amaçla arsa satın almalarıdır. Bireyler ancak sahibi oldukları arsalarda spekülasyon yapabildiklerine göre, tanımı gereği, kentsel toprak spekülasyonu, yalnız toprakta özel mülkiyetin geçerli olduğu toplumlarda söz konusu olur.⁷⁰ Kentsel toprak spekülasyonu, toprağın yeniden üretilmeyen bir meta olması sebebiyle diğer tüm spekülasyon türlerinden daha fazla bir önem taşımaktadır.

Kentsel toprak spekülasyonu kaynağını, kentin büyümesi ile birlikte kentsel topraklarda ortaya çıkan hızlı değer artışlarından almaktadır. Bunun yanı sıra, enflasyonist baskıların ve diğer üretim girişimlerinde riskin çok yüksek olduğu ülkelerde kent toprağı spekülasyonu yaygınlık kazanmaktadır. Özellikle de gelişmekte olan ülkelerde, kent topraklarının yüksek fiyat düzeyi ve spekülasyonun yaygınlığı sosyo-ekonomik yapının belirleyici bir özelliği haline dönüşebilmektedir.⁷¹

Spekülatörleri aktif ve pasif olmak üzere iki kümede toplamak uygun olur. Aktif spekülatörler, arsa spekülasyonunu uğraş edinmiş, bu yoldan geçinen ve arsa alım-satımını spekülasyon güdüsü ile yapan kişilerdir. Kentsel gelişme alanlarından arsa satın alıp bekletir ve kentleri gereksiz yayılmaya zorlarlar. Öte yandan, taşınmaz mallarının zamanla artan değerinden yarar sağlayan, parasını bankada tutmak yerine emlake yatırarak geleceğini güvence altına alan, bunu bir kazanç güdüsü olmaksızın ya da aktif spekülasyonda olduğu kadar güçlü bir güdü ile yapmayan spekülatörlere ise pasif spekülatör adı verilir. Pasif nitelikte olanlar, durdukları yerde, hemen

⁶⁹ Gürkan Gezim, "Kent Toprakları, Yerleşme ve Planlama Sorunları", *Mimarlık Dergisi*, sayı 4, 1976, s. 39.

⁷⁰ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 601.

⁷¹ Ertürk, *a.g.e.*, s. 167.

hiç çaba göstermeden, aktif spekülâtörlerin hazırladığı ortamlardan faydalananlardır. Doğurduğu sonuçlar ve toplum yararını etkilemesi bakımından, pasif spekülasyon da aktif spekülasyona yaklaştığından, aralarında bir içerik ayrımından çok bir derece ayrımı olduğu söylenebilir.⁷² Aktif ve pasif spekülasyondan kaynaklanan gelirler kimi çevrelerce de gayrimeşru ve meşru rant olarak adlandırılmaktadır.⁷³

Kentsel toprak spekülasyonu, toplumsal gelişme açısından kalkınmayı olumsuz yönde etkileyecek önemli sorunlar yaratmaktadır. Spekülasyon yoluyla servet birikimi, yatırım ve teşebbüs eğilimi zayıf olan sınıfların elinde toplanarak kıt olan reel kaynakların kalkınma amaçlarına yönelmesi önlenmekte, kent topraklarının irrasyonel ve israfli kullanılması durumu ortaya çıkmakta, bu nedenle daha fazla kamu kaynağı kullanılmasına rağmen hizmetler ve yatırımlar tatmin edici düzeye ulaşamamaktadır. Öte yandan kentsel toprak spekülasyonu sonucu elde edilen gelirin emek ürünü olmaması, hem spekülâtörlerle kentte mülk sahibi olanların kamunun yarattığı değerlere el koyması yoluyla hem de spekülasyon sonucu ortaya çıkan hızlı değer artışlarının dar gelirli kesimin konut edinim maliyetlerini arttırması sebebiyle gelir bölüşümünde adaletsizlik yaratmaktadır.⁷⁴

Kent toprakları üzerindeki spekülasyon, kentsel gelişme üzerinde de sorunlar yaratmaktadır. Kentsel toprağın spekülasyon sonucu aşırı değer kazanması, bu toprakların olabildiğince küçük parsellere ayrılarak satılmasına, toprağın her metrekaresinin olabildiğince inşaat için kullanılmasına yol açmaktadır. Bu durum da yüksek yoğunluklu, düşük standartlı ve gerekli sosyal donatı alanlarından yoksun bir kentleşmeyi beraberinde getirmektedir.

⁷² Keleş, a.g.e., s. 604.

⁷³ Maliye Hesap Uzmanları Vakfı, **Kentsel Rantlar Paneli** (22 Mayıs 1996), Ankara, 1996, s. 14.

⁷⁴ Geray, Tekeli vd., a.g.m., s.58.

Öte yandan, spekülasyonun yoğun olduğu kentlerde tarihi ve kültürel eserler ile çevresel değerlerin de korunması güçleşmektedir. Özellikle de bu eserlerin ve değerlerin özel mülkiyete konu olması halinde, korunmaları olanaksız hale gelebilmektedir. Örneğin kent merkezine yakın bölgede geniş yeşil alana sahip olan bir kişi bu alanı mevcut haliyle korumak yerine, parselleyerek satmayı tercih edebilmektedir. Böylece de tüm kent için önemli bir çevresel değer olan yeşil alanın korunması olanaksızlaşmaktadır.⁷⁵

Kentsel toprak spekülasyonu, kapitalizmin en çok güçlendiği, şehirleşmenin hızlandığı 19. yüzyılda önemli bir sorun haline gelmiştir. Ancak, Batı ülkelerinde Birinci Sanayi Devriminin gerçekleşmesi ile taşınmaz mal alanındaki spekülasyon önemini yitirmiştir. Sanayi Devrimini 20. yüzyılda yapmakta olan ve mülkiyet hakkına Anayasalarında dokunulmazlık ölçülerine yakın bir yer veren ülkelerde ise taşınmaz mal alanındaki spekülasyon sürüp gitmektedir.⁷⁶ Ülkemiz de böyle bir durum ve dönem içindedir. Fakat, böyle bir sorunun varlığına ve bir şey yapmanın zorunluluğuna değinilmeden büyük bir maharetle bu yönde uyutucu bir ortam oluşturulmaktadır. Hatta kent toprağı spekülasyonunun oluşumunun tabiiliği o derece yerleşmiştir ki, arsa alım-satım işi hemen hemen bütün bireyler için etik yönü sorgulanmaksızın bir ideal olarak görülmektedir. Böylece, imkanı olsun olmasın hiç kimsenin konuyu etik açıdan düşünmeyeceği, hatta imkân bulanların da işin içine girerek bu piyasayı daima hareketli tutacağı bir ortam süregelmiştir. Paranın değerinin daima düşüş halinde olduğu bir ülke için, riski olmayan, bir emeğe, yatırıma ve zahmete girmeden kısa sürede akıl almaz kazançlar sağlamaya açık bırakılmış böyle bir alanın ülke gelişmesinde ve yerleşmesinde büyük sorunlar yaratan bir konu olması kaçınılmazdır.⁷⁷

⁷⁵ Ertürk, a.g.e., s. 167.

⁷⁶ Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş, Cevat Geray: *Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Ankara, AÜSBF Yayını, 1978, s. 520-521.

⁷⁷ Mesut Evren, *Türkiye’de Arsa-Yapı Sorunları ve İlişkileri*, İstanbul, İTÜ Yayınevi, s. 27.

III. KENTSEL TOPRAK RANTI

A. Rant Kavramı ve Toprak Rantı Kuramları

İktisadi bir terim olarak rant, en geniş anlamıyla “bir monopol durum veya üretimde bir doğal varlığın kullanımı söz konusu olduğunda elde edilebilen fazla kâr”⁷⁸ olarak tanımlanabilir.

Rant, kapitalizm öncesi toplumlarda toprağın özel mülkiyet altında olmasından doğan mülk geliri olarak tanımlanmıştır. Ortaçağda feodal rant, emek-rant, ürün-rant ve para-rant biçimlerinde görünüm kazanmıştır. Emek-rant, köylünün efendisi için belirli zamanlarda karşılıksız çalışmasıdır. Ürün-rant, köylünün efendiye ürününden bir pay ayırmasıdır. Feodalizmden kapitalizme geçiş sürecinde ortaya çıkan para-rant uygulaması ise köylünün, efendisinin arazisini kullanma karşılığında belirli bir nakit para ödemesi şeklindeki rant uygulamasıdır.⁷⁹

Toprak üzerindeki özel mülkiyeti nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedel olarak tanımlanan toprak rantı, insan emeğinin ürünlerini kullanmak için değil doğrudan doğal bir varlık olan toprağın kullanılabilmesi için ödenen bir bedeldir.⁸⁰

Liberalizmin öncüleri olan fizyokratlar tarafından rant, her türlü zenginliğin kaynağı olarak görülmüştür. Fizyokratlar, yaşadıkları dönemin sosyo-ekonomik yapısı gereği, zenginliğin yegane kaynağı olarak tarım kesimini görmektedirler. Dolayısıyla yalnızca tarımla uğraşanların gerçek üretimi yapıp, net hasıla elde ettiklerini savunmaktadırlar. Bu nedenle fizyokratlarda rant, toprağın kirası şeklinde algılanmakta ve toprak mülkiyetini

⁷⁸ Ertürk, a.g.e., s. 152.

⁷⁹ Atilla İnan, “Rantın Topluma Kazandırılması”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, cilt 6, sayı 3, 1997, s.123.

⁸⁰ Birgül Ayman Güler, *Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*, Ankara, İmge Kitabevi, 3. Baskı, 2006, s. 320.

elinde tutan toprak sahiplerinin tarımsal üreticilerden rant elde ettikleri ileri sürülmektedir⁸¹.

Klasik ekonomistlere göre çoğaltılabilen nitelikte bir malın hem değişim değeri, hem de mutlak değeri onun içerdiği emek miktarı ile ölçülmektedir. Buna göre değeri yaratan emektir. Çoğaltılamayan malların değeri ise, kıtlıktan ve onları satın alanların istemi ile gelirlerinden doğmaktadır. Toprağın değeri (rant) ise değişim değerinin dışında tutulmaktadır⁸².

Üretim faktörü olan toprağın fiyatı olarak rant, bu faktörden belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bir bedeldir. Ancak bu bedelin toprak üzerinde yapılan yatırımların maliyetlerini kapsamaması gerekmektedir. Çünkü rant, toprak faktörüne orijinal durumunda kullanılması karşılığı ödenen bedeldir. Bu bağlamda rant, toprak sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden üretimden aldıkları payı göstermektedir. Bu nedenle rantın belirlenebilmesi için; toprak parçası üzerinde üretilen bir ürünün üretiminde diğer faktörler de (emek, sermaye, girişim) kullanılmış ise, bu faktörlerin paylarının elde edilen toplam gelirden ayrılması gerekir. $Rant = Gelir - (ücret + kar + faiz)$ ⁸³

Klasik ekonomistlerden bu yana, toprak sahiplerinin hiçbir çaba harcamadan üretimden pay almaları (rant) ekonomik analize konu olmuştur. Bu analizlerde genellikle rantın kaynağının ne olduğu gösterilmeye çalışılmıştır. Bu konuda ilk çalışmalar Adam Smith tarafından yapılmış olup kapsamlı ve tutarlı bir rant kuramının ilk kez David Ricardo tarafından geliştirildiği belirtilmektedir.

Toprak rantı kavramı, Sanayi Devrimi sonrasındaki süreç temel alınarak geliştirilmiş bir kavram olup, bu konuda yapılan çalışmalar, tarımsal

⁸² Münevver Soyak, "Rant Arama:Türkiye'de Tarımsal Destekleme Politikaları Yoluyla Aktarılan Rantlar Üzerine Bir İnceleme", Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 1996, s. 3-4.

⁸² Ertürk, a.g.e., 152.

⁸³ Ertürk, a.g.e., 152-153.

topraklar üzerindeki kira ilişkilerini sorgulamaktadır. İngiltere’de doğan klasik ekolün kurucusu sayılan Adam Smith, toplumu, toprak sahipleri, tarım kapitalistleri ve işçiler olmak üzere 3’lü bir sınıflama içinde ele almış ve toplumsal üretim süreci sonunda bu sınıfların sırasıyla rant, kâr ve ücret şeklinde gelir elde ettiklerini belirtmiştir. Yani Smith’te rant, toprağın üretime bir faktör olarak katılmasıyla, toprak sahibine, toprağının kullanılması karşılığı ödenen bir bedel olarak tanımlanmıştır.

Smith’ten sonra rantı inceleyen David Ricardo, rantı, “toprağın özgün ve yokedilmez güçlerini kullanarak elde edilen üründen toprak sahibine ödenen parça” olarak tanımlamaktadır⁸⁴.

Ricardo, rantın; topraktaki verimlilik farklarından doğduğunu ve toprağın kıt olmasından kaynak bulduğunu söyler: “Eğer bütün topraklar aynı niteliklere sahip, miktar itibariyle sınırsız ve nitelik itibariyle yeknesak olsalardı, özel durumlarda elde edilen kazançlar hariç, onların kullanımı için hiçbir şey istenmeyecekti. Fakat, toprak miktar itibariyle sınırsız olmadığından, nitelik itibariyle yeknesak olmadığından ve nüfusun ilerlemesiyle, düşük verimlilikteki veya daha az avantajlı topraklara gidileceğinden onun kullanımı için daima bir rant ödenecektir.”⁸⁵ Dolayısıyla, Ricardo’nun yaklaşımında rant, toprağın üretime bir faktör olarak katılımıyla değil, üretim zorunluluklarından ötürü toprağın kıtlaşması nedeniyle toprak sahibine ödenen bir pay olarak ele alınmaktadır.

Ricardo’ya göre, kâr, ücret, rant biçimindeki bölüşüm, kapitalizm dinamiğinin belirleyici unsurudur; kâr, sermaye birikiminin kaynağı olmakta, sermaye birikimi ise bölüşümü ve dolayısıyla kârı belirlemektedir. Bölüşüm ve birikim arasındaki karşılıklı ilişkiler, Ricardo’da rant ile kâr çelişkisinin kurallarına tabidir; sermaye birikiminin kaynağı olan kâr, kapitalizmde üretim

⁸⁴ David Ricardo, *Ekonomi Politîğin ve Vergilendirmenin İlkeleri*, çev. Tayfun Ertan, İstanbul, Belge Yayınları, 1997, s. 61.

⁸⁵ Ricardo, a.g.e., s. 63.

güçlerinin gelişmesini sağlayan temel unsurken, rant giderek üretim güçlerinin gelişmesini sınırlamaktadır.⁸⁶

Rant konusunda en kapsamlı çalışmayı yapan iktisatçı ise Karl Marx olarak kabul edilmektedir. Marx, kendinden önceki iktisatçıların aksine, kapitalizmi evrensel ve doğal bir üretim biçimi olarak görmez. Kapitalist üretim sistemini sorguladığı için sermaye, ücret, kâr ve rant gibi kavramlar, Marx'ta kapitalist üretim ilişkileri içinde ele alınmakta ve irdelenmektedir. Örneğin, Marx, rantı, toprak mülkiyeti ile ilgili bir kategori olarak ele alır.⁸⁷

Marx'a göre, kapitalizmde toprak rantı, toprak sahipleri, tarım kapitalistleri (kiracılar) ve tarım işçilerinden oluşan üç sınıf arasındaki toplumsal ilişkileri nitelendirmektedir. Temel üretim ilişkisi, ücretli işçilerle, kiracı kapitalistler arasında tarım işçileri tarafından yaratılan artı değerın pay edilmesidir. Kiracı kapitalistler en azından ortalama kârı elde ederken, büyük toprak sahibi de bir rant elde eder.⁸⁸ Bu yüzden Marx, toprak rantının tümünün artı değer, artı emeğin ürünü olduğunu söyler. Marx'a göre, rant miktarı, alıcının hareketleriyle değil, daha çok alıcının hiç katılmadığı toplumsal emeğin bağımsız gelişmesiyle belirlenmektedir.

Marx'ta rant, farklılık rantı, mutlak rant ve tekel rantı olmak üzere üç farklı yapılanma göstermektedir. Bunlardan farklılık rantı; toprağı işleme tekelinden, mutlak rant; topraktaki mülkiyet tekelinden, tekel rantı ise; tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma gücünden kaynaklanmaktadır.⁸⁹ Marx'ın geliştirdiğı rant kuramı günümüze kadar varlığını ve kabul edilirliliğini korumuş ve Marx'tan bu yana rant konusunda daha kapsamlı bir çalışma yapılamamıştır.

⁸⁶ Yılmaz Akyüz, *Sermaye Bölüşüm Büyüme*, Ankara, AÜSBF Yayını, 1977, s. 3-5

⁸⁷ Akyüz, a.g.e., s. 6.

⁸⁸ G.Hoel, *Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı*, çev. Ahmet Doğan, İstanbul, Bilim Yayınları, 1975, s. 22.

⁸⁹ Güler, a.g.e., s. 320-321.

B. Kentsel Toprak Rantı Kavramı

Kentsel toprak rantı⁹⁰, toplumsal gelişme sürecinde, kent topraklarında, kamunun eylem ve işlemleri sonucu meydana gelen ve oluşumunda toprak sahibinin hiçbir üretici katkısı olmayan değer artışları olarak tanımlanabilir. Bu değer artışlarını açıklamamanın bir yolu, “Kentsel Toprak Üretimi” başlıklı bölümde ele aldığımız gibi, tarımsal toprağın kentsel toprağa dönüşüm sürecini incelemektir. Ancak bu yaklaşım, kentsel toprağın, kent formunun oluşumunda nasıl rol oynadığı ve kentsel mekanın içinde toprak değerlerinin nasıl farklılaştığı konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu yüzden izleyen başlıkta, kentsel toprak rantının oluşumunda mekansal boyutun varlığını ön plana alan Marx’ın tanımladığı rant türleri ele alınacaktır.

C. Kentsel Toprak Rantı Türleri

Önceki bölümlerde bahsettiğimiz gibi klasik politik iktisatçılar genelde tarım alanlarının rantıyla ilgilenmiş olup, argümanlarının ağırlığı da kentsel topraklar yerine tarım topraklarındadır. Fakat buradan ortaya çıkan rant kavramlarının aynı zamanda kentsel topraklara da uygulanabileceği⁹¹ varsayımından yola çıkarak, kentsel toprak rantına, klasik politik iktisatta geliştirilen rant türlerinden 1) farklılık rantı 2) tekel rantı 3) mutlak rant olarak üç tür açıklama getirilebilir. Aşağıda öncelikle bu rant türlerinin tarım topraklarında nasıl ortaya çıktığı irdelenecek ardından da kentsel topraklara nasıl uyarlanabileceği araştırılacaktır.

⁹⁰ “Şehirlerin büyümesiyle arazi, arsa ve binalar gibi gayri menkullerden enflasyon rakamı çıkartıldığında meydana gelen değer artışları” gibi daha genel bir tanım da kentsel rant kavramı için verilebilir.

⁹¹ Karl Marx, tarımsal topraklar için geçerli rant kanunlarının diğer topraklarda da işlediğini öne sürmüştür. Ancak kuramın, kentsel topraklara uygulanmasında kuramsal-pratik bazı sorunlar vardır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Güler, a.g.e., s. 322-323.

1. Farklılık Rantı:

Farklılık rantı, toprağı işleme tekelinden kaynaklanmaktadır. Belirli bir toprak parçası, verimliliğı ve konumu, üzerinde daha önceden yapılmış ya da toprağı işleten tarafından yapılacak sermaye yatırımları nedeniyle diğer topraklara göre üstünlüklere sahip olabilir. Toprağın yüksek verimliliğı, pazara yakınlığı, bedava sulama olanağının var olması gibi doğal üstünlükler, toprağı işleten çiftçi tarafından kullanılacak ve bu durum, böyle bir toprağı işleten kapitalist çiftçinin diğerlerine göre ek kâr edinmesini mümkün kılacaktır. Farklılık fazla kâr diyebileceğimiz bu kâr çiftçi tarafından toprağı işletme bedeli olarak toprak sahibine ödendiğinde, farklılık rantına dönüşür.⁹²

Farklılık rantı, klasik politik iktisatta, genellikle Ricardo'nun adıyla beraber anılmaktadır. Ricardo, farklılık rantını, toprağın özgün ve yokedilemeyen güçlerini kullanmanın karşılığı olarak toprak sahibine yapılan ödeme olarak tanımlamaktadır.⁹³ Ricardo, rant tanımında sıkça vurgu yaptığı "toprağın özgün ve yokedilemeyen güçleri" ifadesini kâr ile rantın birbirine karıştırılmasını önlemek amacıyla kullandığını ifade etmektedir. Ancak kendisinden sonra rantı inceleyen Marx, toprağa bağlı mülk sahibi hiç yokmuş gibi, toprak üretimin bir koşuluyken üretimde bir güç gibi ve sanki "özgün ve yokedilemeyen" güçlere sahipmiş gibi bir rant çözümlemesi yaptığı için Ricardo'yu kusurlu bulur. Marx, farklılık rantlarının varlığını kabul etmesine karşın, bu tür rantın, sadece sermaye ve emeğin farklılaşmış uygulamasından değil, görelî konumsal üstünlükten de kaynaklandığını ortaya koymuştur. Farklı konumlarda ve farklı özellikleri olan çeşitli toprak kombinasyonlarının, farklı sıralamalarla ve farklı sermaye nitelikleriyle işlendiklerinde nasıl çeşitli farklılık rantı eğilimleri ortaya çıkardıklarını göstermiştir. Aynı zamanda, evlerin arsa kirası konusunda, yerin, farklılık rantı açısından, tarımsal kirada verimliliğın ve yerin olduğu kadar belirleyici

⁹² Güler, a.g.e., s. 320-321.

⁹³ Ricardo, a.g.e., s. 61.

bir unsur olduğunu belirtmiştir. Günümüz konum kuramcılarının birçoğu da bu iddiaya katılmaktadır.⁹⁴

Farklılık rantı kentsel topraklarda basitçe iki biçimde ortaya çıkar. Birincisi, kent merkezine olan uzaklığa göre toprak değerlerinin gösterdiği farklılaşmayla ilgilidir. Bu tür ranta konum rantı da denilmektedir. Kent merkezine en uzak noktadaki kentsel topraklar en az, merkeze en yakın noktadaki kentsel topraklar en değerli topraklar olacaktır. Bu getiri en uzak noktada bulunan kentsel toprak için yapılacak ulaşım harcamalarına eşdeğerdir. İkincisi, tarım toprağında sulama, gübreleme ve araç gereç kullanımı gibi yatırımlarla arttırılan verimliliğin sağladığı ranta benzer şekilde kentsel toprakta da altyapı hizmetlerinin götürülmesi yoluyla bir değer farklılaşması ortaya çıkar. Bu değer de farklılık rantı şeklinde yine toprak sahibine gider.⁹⁵

Harvey'e göre, farklılık rantı, farklı konumlardaki üretim hacmi farklılıkları tarafından yapılandırılan ve ulaşım maliyetleri ilişkileriyle mekansal olarak bütünleştirilmiş göreceli mekanda anlam kazanır. Marx'ın görüşüne göre ise, farklılık rantı, özel mülkiyet kurumu bağlamında kapitalist üretim tarzının işlemesi yoluyla yaratılır.

Farklılık rantı, neoklasik ekonomi anlayışında, Von Thünen-William Alonso modeli içinde açıklanmaktadır. Bu modelde, ortasında merkezi iş bölgesi bulunan dairesel bir kent öngörülmekte ve bu kentte, her yönde aynı ulaşım kolaylığı bulunduğu, kent mekanında sektörler göre bir prestij farklılaşması bulunmadığı varsayılmaktadır. Bu kentte yer seçen kişilerin, tam yarışma kabulü altında, bu yer için ödemeye razı oldukları fiyatın ne olacağı araştırılmaktadır. Kentsel toprak sunumunda bir sınır yoktur. Ne kadar talep edilebiliyorsa o kadar arz edilebilmektedir. Bu kabuller altında kent

⁹⁴ Harvey, a.g.e., s.166.

⁹⁵ Gezim, a.g.m., s. 40.

mekanında, iki nokta arasındaki tek özellik farkı, kent merkezine ulaşılabilirlik farkıdır. Kent merkezinde oturanlar hemen hemen hiçbir ulaşım masrafı yapmazken, merkeze uzak yerlerde oturanlar daha çok ulaşım masrafı yapacaklardır. Dolayısıyla kent merkezine en uzak konumda oturanların ulaşım masrafları en yüksek olacaktır. Kentin merkezindeki rant, kentin en uç noktasında oturanların ödediği ulaşım masraflarına eşdeğer olacaktır. Rant ve ulaşım masrafları arasında bir tamamlayıcılık olup, kentte yaşayanların ödediği rantın ve ulaştırma masraflarının toplamı eşit olacaktır. Kentte toprak sahibinin aldığı farklılık rantı, toprak sahibinin bir katkısı olmadan—kentin büyümesine ve ulaşım sisteminin gelişmesine paralel olarak kendiliğinden oluşmaktadır. Bu rantın varlığının nedeni uzaklık, yani mekandır. Toprak sahibi ne kadar çaba gösterirse göstereceği kent büyümedikçe bu rantı arttıramayacaktır.⁹⁶ Dolayısıyla toprakta özel mülkiyet olsa da olmasa da farklılık rantlarının ortaya çıkacağı söylenebilir.

2. Tekel Rantı

Tekel rantı, tarım topraklarında, bir ürünün yeniden üretimi için gerekli koşulların yerine getirilmesinde karşılaşılan çeşitli zorluklar nedeniyle ortaya çıkar. Talep artışına karşın, uygun toprak, uygun iklim gibi koşulların oluşturulamaması nedeniyle ürünün arzı arttırılamıyorsa ürün, hem üretim fiyatının hem de değerinin üzerinde bir fiyata satılmaktadır. Böyle bir tekel fiyatı, ödeme gücü yüksek talebe ya da tüketici seçimine bağlı olarak belirlenir. Bu durumda üretici tekelci-fazla kâr sağlarken, toprak sahibine ödenen bedel de tekel rantı olarak adlandırılır.⁹⁷

Marx, rantın bu biçiminin tarımda çok önemli olmadığını düşünmesine karşın kentsel toprakta tekel rantlarının yaşamsal önemini vurgulamış ve özellikle yoğun nüfuslu alanlarda konut ve toprak kiralalarının “tek

⁹⁶ Tekeli, “Kentsel Toprakta Mülkiyet...”, s. 52.

⁹⁷ Güler, a.g.e., s. 321-322.

açıklamasının” tekel rant olduğu koşullarının bulunabileceği inancını belirtmiştir.⁹⁸

Tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma güçlerinden kaynaklanan tekel rantı, bir girişimcinin kentsel mekanda bulunduğu yerin özellikleri dolayısıyla elde ettiği ortalama kârın üstündeki kârın tümünün ya da bir bölümünün arsa sahibine verilmesiyle oluşur.

Tekel rantının oluşmasını sağlayan iki farklı mekansal gerekçeden bahsedilebilir. Bunlardan birincisi Von Thünen-Alonso modelindeki kalite ve nitelik bakımından tekdüze bir mekan kabulünün gerçekçi olmadığıdır. Şöyle ki: kent içinde önemli yol kavşakları vb. iş yapma potansiyeli yüksek pek çok özel nokta vardır ve bu noktalar kent mekanında tekel yerlerdir. Miktarları arttırılamaz ve bu yüzden tekel rantına konu olurlar. Diğer taraftan, her üretim biriminin kendi etrafında oluşturduğu pazar alanları, salt mekanın varlığı dolayısıyla tekelci bir konum yaratarak tekel rantlarının oluşmasına olanak verir. Bu rantın oluşmasında da toprak sahibinin bir müdahalesi söz konusu olmayıp, arsanın konumu bu rantı yaratır.⁹⁹

Örneğin kentsel alanlarda, kent toprağı belirli bir konuma sahip bulunmaktadır. Kent topraklarının miktarı arttırılsa bile belirli konumdaki toprakların miktarı arttırılamamaktadır. Bu konumdaki topraklar, diğer kentsel alanlardaki topraklarda bulunmayan bazı avantajlara sahip olması dolayısıyla sahibine ortalama üzerinde bir kazanç sağlayabilir. Tekel rantı, kentsel toprağın konumu nedeniyle oluşur. Kaynağı kıtlıktır; örneğin önemli yol kavşaklarında, gelişme potansiyelinin yüksek olduğu bölgelerde; buradaki toprakların miktarı arttırılamayacağından, salt burada toprak sahibi olmaktan elde edilir.

⁹⁸ Harvey, a.g.e., s. 165-166.

⁹⁹ Tekeli, a.g.m., s. 52.

3. Mutlak Rant

Hiçbir üstünlüğe sahip olmayan topraklar için de toprak sahibine bir bedel ödenmektedir. Bunun kaynağı farklılık fazla kârı olamayacağına göre, toprakta yaratılan artı değer olacaktır. Yalnızca toprakta özel mülkiyetin varlığı nedeniyle ortaya çıkan bu bedele mutlak rant adı verilmektedir. Mutlak rant, yeniden üretim sürecine sunulacağına, yalnızca mülkiyet hakkı nedeniyle toprak sahibine kaptırılan artı değerdir. Böylece, toprakta özel mülkiyet varlığı, artı değer belirlenir bir bölümünü üretim sürecinden uzaklaştırarak sermayenin birikim olanaklarını daraltmaktadır.¹⁰⁰ Mutlak rantı tekel rantından ayıran, tekel fiyatına neden olmasıdır; bağımsız olarak belirlenen tekelci fiyat ise tekel rantı elde edilmesini sağlar.

Topraktaki mülkiyet tekelinden kaynaklanan 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, fazladan bir rant elde edeceklerdir. Bu ranta aynı zamanda kıtlık rantı da denilmektedir. Mutlak rant diğer iki rant türünden farklı olarak, kentsel toprağın konumundan bağımsız bir biçimde oluşur. Mutlak rantların yaratıcısı değişik kişi ve kurumların karar ve eylemleridir; kentsel toprak pazarında kıtlık yaratılarak ortaya çıkar. Toplu konut girişimcileri, özel kişiler ya da kamu kurumları, toprakları boş tutarak, plan üreterek ya da üretmeyerek, altyapı hizmetlerinin götürülmesini geciktirerek v.b. yollarla mutlak rantı üretirler.¹⁰¹

Toprakta özel mülkiyet kaldırılrsa, ortadan kalkacak rant türü mutlak rant olacaktır; farklılık-fazla kâr ile tekelci-fazla kâr varlıklarını sürdürecektir ve bütün bunlar ranta dönüşmeden sermaye sahiplerinin elinde kalacaktır. Genel sermayeden toprak sermayesine doğru akan ek kârlar ve artı değer, böylece sermaye birikim sürecinin güçlenmesini sağlayacaktır. Aksi durumda

¹⁰⁰ Güler, a.g.e., s. 321.

¹⁰¹ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s. 40.

ve toprağın kullanımı için ödenen bedelin miktarı arttığında, artı değerin giderek daha büyük bir bölümü üretici alanlardan çekilmektedir. Sonuçta birikimin kapsamı daralmakta, genişletilmiş yeniden üretim gerilemekte, kalkınma ve gelişme süreci sekteye uğramaktadır.¹⁰²

Sonuç olarak, kentli nüfusun büyümesine paralel olarak kent topraklarının miktarları sürekli artmaktadır. Böylece bir yandan kent topraklarının artışıyla farklılık rantları, diğer yandan kentsel topraklar üzerinde miktarın arttırılamamasından kaynaklanan tekerci rantlar ve mutlak rantlar oluşmaktadır. Tekel rantı ve mutlak rant oluşan topraklar, sahiplerine normal üstü bir getiri sağlamaktadır. Toplumun aleyhine oluşan tekeli ve mutlak rantları gerçekte piyasa mekanizmasını savunan ideolojiler içinde de savunma olanağı yoktur. Piyasa mekanizmasının sağlıklı işleyişi için müdahale edilmesi, düzeltilmesi gereken sapmalar olarak görülürler.¹⁰³

Bir kentsel alanda bir andaki rant düzeyi/yüzeyi yukarıda sözü edilen bu üç tür rantın toplamından oluşmaktadır. Farklılık rantı ve tekeli rantı toprağın mekansal özelliklerinden kaynaklandığı için önlemek güçtür; ancak mutlak rantın önlenmesi olanaklıdır ve gereklidir. Çünkü, mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasıyla ortaya çıkan mutlak rant nedeniyle kentsel yaşam pahalılaşmakta, toplumun tümü bundan zarar görmektedir.

¹⁰² Güler, a.g.e., s. 322.

¹⁰³ Tekeli, "Mülkiyet Kurumu ...", s. 119.

İKİNCİ BÖLÜM

KAPİTALİZM, KENT, RANT, PLANLAMA

Kentsel topraklarda kamunun eylem ve işlemleri sonucu oluşan ve oluşumunda toprak sahibinin hiçbir üretici katkısı olmayan değer artışları olarak tanımladığımız kentsel toprak rantı, pek çok kentsel sorunun kaynağı olarak öne sürülmektedir. Bunun kaçınılmaz sonucu olarak, rantta yönelik çıkar ve güdüler kentin biçimlenmesindeki temel sorun olarak ortaya konulmaktadır. Bu tür bir yaklaşımda rant sorununu ortaya çıkaran nedenler kültürel bir bakış açısıyla ele alınmaktadır. Rantı tek başına kentsel sorunların açıklayıcı bir nedeni olarak kabul eden bu yaklaşımlar, en sonunda toplumumuza özgü bir genel kültürel eksiklik durumu saptamasına varmaktadır. Oysa ki rant sorunu, esas olarak bölgesel ya da ulusal ölçekteki eşitsizliklerin, kapitalizmin dünya üzerindeki eşitsiz gelişmesinin yarattığı dengesizliklerden kaynaklanmaktadır. Yani, kentsel toprak rantı sorunu, kapitalist üretimden ve kapitalizmin eşitsiz gelişme eğilimlerinden bağımsız olarak ele alınamaz.¹⁰⁴ Bu noktada kent ve kapitalizm arasındaki ilişkiyi inceleme gereği ortaya çıkmaktadır.

1. KENT-KAPİTALİZM İLİŞKİSİ

Kentin ve kentselliğin temelde ideolojik bir içeriği vardır. Kentsellik, bir toplumsal biçim, diğer başka şeylerin yanında belli bir işbölümüne ve egemen üretim tarzıyla genelde tutarlı belli bir hiyerarşik faaliyet düzenine dayandırılmış bir yaşam tarzıdır. Kent ise, bu yaşam tarzının elle tutulabilir, gözle görülebilir, inşa edilmiş şekli olarak tanımlanabilir. Kentsellik ve kent, belli bir üretim tarzını dengede tutma işlevi görür ve her ikisi de bu tarzın kendini idame ettirebilmesinin koşullarının yaratılmasına yardımcı olurlar.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Çağatay Keskinok, *Kentleşme Siyasaları*, Ankara, Kaynak Yayıncılık, 2006, s. 53.

¹⁰⁵ Harvey, a.g.e., s. 187.

Bu temel kabulden yola çıkarak, “kapitalizmin kenti ve kentselliği de, kapitalist üretim tarzının kendini idame ettirebilmesinin koşulların yaratılmasına yardımcı olur” diyebiliriz. Bu yüzden kapitalist kentin, kapitalist üretim tarzının varoluş koşulları ile nasıl bir etkileşim içinde olduğunu incelemekte fayda görülmektedir.

A. Artı Değer-Kent İlişkisi

Kapitalizm yayılmacı bir güce sahiptir. Varlığı, artı değer¹⁰⁶ arttırılmak üzere dolaşıma sokulmasına bağlı olduğundan ayakta kalabilmek için yayılmak zorundadır. Kapitalist bir ekonomide biriken artı değer, genellikle daha da çok artı değer elde etmek üzere kullanıma sokulur. Kârların daha çok kâr elde etmek için yatırıma sokulması sürecinde artı değerın mekansal dolaşımının en basit biçimi, kentin tarımsal iç bölgelerdeki artı-ürünü koparması sonucunda ortaya çıkar. Kent ekonomisindeki içsel farklılaşma, kent içindeki artı değer dolaşımıyla ilgilidir ve sanayileşmenin yükselmesiyle birlikte kent, hem üretimin hem de artı değer koparılmasının merkezi haline gelmiştir. Kentler arasında ticari ilişkilerin kurulması, dolaşım örüntülerini artı-değerin ticaret ve zenaat yoluyla koparılabilmesine imkân verecek şekilde genişletmiştir. Artı değerın yayılma zorunluluğundan dolayı kapitalizm, çelişkiler doğurup sonrasında yayılma yoluyla bu çelişkileri atlatmaya çalışır. Yayılma, ilerleyen bir piyasa değişimi nüfuzu, daha çok birikmiş artık, yeni fırsatların değerlendirilmesi, yeni teknolojilerin kullanılması ve yeni kaynaklarla üretim olanaklarının ortaya çıkması sayesinde artı değerın dolaşımında bir yön değişikliği demektir. Dolayısıyla kentsellik bu süreçte çok önemli bir rol oynar. Kent, çevresinde giderek büyüyen nicelikte

¹⁰⁶ Kapitalist üretim tarzının varlığını sürdürmesi için olmazsa olmaz koşulu “artı değer”dir. Artı değer, üretimin toplam değerinin, sabit sermaye ve değişken sermaye çıkarıldıktan sonra kalan kısmıdır. Örneğin bir işçi 8 saatlik bir çalışma süresinin 4 saatlik bölümünde kendi değerini yeniden üretirken, geri kalan 4 saat boyunca da karşılığı kendisine verilmeyen bir değer parçası daha üretir. Karşılığı ödenmeyen bu değer parçası, sermaye sahibine gider ve artı değer olarak adlandırılır.

artı ürünün koparılabileceği etkin bir mekanın yaratıldığı üretken bir merkez işlevi görür.

Artı değer birikimi olan sermaye, genişleyen çıktısını sağlamanın yanında, artı değer dolaşım hızını da arttıracak bir piyasa bulmak zorundadır. Bu yüzden sermaye, kendi üretimi için etkili bir talep yaratmak, korumak ve genişletmek zorundadır. Buna uygun taktikler arasında belki de en başarılısı, bir ihtiyaç yaratırken, bir taraftan da bu ihtiyacı karşılayacak farklı bir seçeneğin oluşmasını önlemektir. Kent, bu açıdan kısmen artı ürünün gerekli bir elden çıkarılma alanı, kısmen de yönlendirilebilir bir fiili talep kaynağı olarak işlev görmektedir. Günümüzde, kapitalist ekonominin sürdürülebilmesi için, kentselliğin genişleyen bir tüketim örgütlenmesi gereklidir. Gerçekten de kapitalist toplumlarda gayri safi milli hasılanın genişlemesi büyük oranda banliyöleşme sürecine bağlıdır.¹⁰⁷

Sonuç olarak kent, kapitalist üretim tarzının varoluş koşulu olan artı değer keşfedildiği, yaratıldığı ve harekete geçirildiği mekandır. Dolayısıyla kapitalizm, varlığını kentsel mekana muhtaçtır ve kentleşmek zorundadır. Bu zorunluluk doğal olarak kentsel alanın giderek artışını da beraberinde getirir. Kentsel alanın artışı kentsel toprak yüzeyinin artışı demektir. Kentsel toprak miktarındaki büyüme ise kentsel topraklarda en azından bir farklılık rantı meydana getirir. Ayrıca bu büyüme ile kentsel topraklarda meydana gelecek değer farklılaşmaları da mutlak rantları ve tekel rantlarını besleyecektir.

B. Sermaye Birikimi-Kent İlişkisi

Kapitalizmin doğasında, mevcut sermayenin değerini korumak ve artı değer sürekliliğini sağlamak suretiyle sermayeyi genişletmek vardır. “Bu üretim tarzının kendine özgü niteliği, sermayenin mevcut değerini, bu değeri

¹⁰⁷ Harvey, a.g.e., s.244-245.

en yüksek noktaya ulaştırmada bir araç olarak kullanmasıdır. Bu amaca ulaşmak için kullandığı yöntemler, kâr oranında düşmeyi, mevcut sermayenin değer kaybını ve emeğin üretkenlik gücünü, zaten yaratılmış bulunan üretici güçler aleyhinde geliştirmektir. Mevcut sermayenin devresel kaybı-kar oranındaki düşmeyi durdurmak ve yeni sermaye oluşturma yoluyla sermaye değer birikimini hızlandırmak için kapitalist üretim tarzına özgü araçlardan biri- sermayenin dolaşımı ve yeniden üretim süreçlerinin yer aldıkları belirli koşulları bozar ve bu yüzden üretim sürecinde ani duraksamalara ve bunalımlara yol açar.”¹⁰⁸

Harvey’e göre, kapitalizmin meta üretimi ve tüketiminin gerçekteleği sermayenin birinci çevriminde biriken sermayenin tekrar yatırıma dönüştürölmesinin mümkün olmadığı durumlarda, bu çevrimde oluşan aşırı birikimin ikinci çevrime aktarılması krizi çözmenin başlıca yollarından biridir. İster devlet aracılığıyla olsun, ister piyasa, ikinci çevrime aktarılan kaynakların önemli bir bölümü kentsel yapılı çevreye yönlendirilmektedir. Yapılı çevreye yönlendirilen yatırımlar, bir yandan aşırı birikim sorununu çözerken, diğeryandan da yeni taleplerin ortaya çıkmasına yol açarak birinci çevrimde ortaya çıkan krizin çözölmesine yardımcı olmaktadır. Bu tür bir bakış açısıyla bakıldığında kentsel yapılı çevrenin oluşumunu sermayenin birikim süreçlerinden ayırmanın olanağı kalmamaktadır. Çünkü yapılı çevrenin kendisi sabit sermaye haline gelmektedir.”¹⁰⁹

Lefebvre’e göre kapitalizm, yaşayabilmek için, Marx’tan bu yana değışmiştir ve niteliğinde farklılaşmalar olmuştur. Lefebvre, kapitalizmin hayatta kalabilmiş olmasını bu üretim tarzının gerektirdiğı toplumsal üretim ilişkilerinin sürekli bir temelde yeniden üretilebilmiş olmasına bağlamaktadır. Bu ise, bunca yıldan beri kapitalizmin mekanı kullanışı ile başarılmıştır. Yani kendisi için farklı bir mekan yaratarak yeniden üretim yoluyla, egemenliğini gerçekteleştirmiştir. Kendisinin de söylediğı gibi “kapitalizm bir yüzyıldan bu

¹⁰⁸ Marx, a.g.e., s.222.

¹⁰⁹ Tarık Şengöl, “Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekanı”, *Praksis*, sayı 2, 2001, s. 20.

yana kendi çelişkilerini yumuşatabilmeyi becerebilmiş ve büyümenin sağlanmasında başarılı olmuştur. Bunun ne pahasına olduğunu kestirebilmekten uzağız, ancak araçlarını biliyoruz: mekana yerleşerek ve bir mekan üreterek...”¹¹⁰

Sonuç olarak, kapitalizmin kentsel mekanı kendi mantığına uygun olarak tasarladığını ve onu metalaştırmak suretiyle bir yandan kendi aşırı birikim krizlerini çözme, diğer yandan da sermayenin değerini artırma amacını gerçekleştirdiğini söyleyebiliriz.

C. Kentsel Rant-Kent İlişkisi

Kent mekanı, kapitalizmin varlığını sürdürmesinde bu kadar önemli bir role sahip olmuşken, sermaye sahiplerinin kent mekanının sürekliliğini sağlamak için sürekli kentsel mekan üretme eğiliminde olması şaşırtıcı değildir. Kentsel mekan üretimi ise kentsel genişleme ve kentsel yenileme olmak üzere iki boyutta varlık gösterebilir. Bir yandan kentsel genişleme yoluyla kentler giderek büyümekte ve sermaye sahiplerinin etkinlik göstereceği kent topraklarında artış sağlanmakta iken öte yandan mevcut kent dokusunun değişik oranlarda ve değişik biçimlerde yenileme konusu olmasıyla sermaye sahiplerinin kullanımına girmesi sağlanmaktadır. Örneğin, iyi durumdaki binalar yıkılmakta ve yerlerine iktisadi ömrü daha kısa olan binalar inşa edilmektedir. Bu yıkıp yapmalara neden olan şey iktisadi bir ihtiyaçtır. Ürünlerin iktisadi ve fiziksel ömürlerini kısaltmak, ekonominin bütün sektörlerinde artı değer dolaşımını hızlandırmak için tipik bir taktiktir. Bu gelişmelerle kentsel yapılı çevreye yatırılan sermayenin artı-değer üretimi maksimize edilmeye çalışılmaktadır. Yaratılan artı değerler daha çok artı-değer elde etmek için yine üretken kent piyasasına yöneltilmektedir. Bu şekilde kentsel topraklar ve kentsel toprakların değerleri sürekli artış

¹¹⁰ Henri Lefebvre, *La Survie du Capitalisme*, Paris, Editions Anthopos, 1973, s.21; akt., Mark Gottdiener, “Mekan Kuramı Üzerine Tartışma:Kentsel Praksise Doğru”, *Praksis*, sayı 2, 2001, s. 253.

göstermektedir. Kent toprağının değişim değerindeki bu potansiyel de, kentsel toprak ve diğer kentsel taşınmazların, kentliler için risksiz ve gelir getirici bir yatırım aracı olarak değerlendirilmesini ve bu yolla spekülasyona konu olmalarına sebep olmaktadır. Bu durum da kaçınılmaz olarak kıt olan kentsel topraklar üzerinde özel mülk edinme dürtüsünün körüklenmesiyle kentsel topraklarda mutlak rantların artışını ortaya çıkarmaktadır.

Kentsel büyüme, bir şekilde rantlarda ya da sabit sermayede artış sağlarken, aynı anda artı üretimin ortadan kaldırılması için de ortam yaratır. Sadece çevrede ya da merkezde değil, bütün kentsel sistemde beklenti, toprak ve mülk değerlerinin yükselmesi ve sabit sermaye varlıklarının üretim olanaklarının kullanılabilmesidir; bunu sağlamanın en emin yolu kentsel büyümeyi desteklemektir. Genişleme denetlenebilir, ama başka hiçbirşeyi denetlemeden fiziksel genişlemeyi denetlemek sadece kıtlığın artmasına yol açar. Dolayısıyla tekel rantlarının genel rantlar içinde egemen konuma gelmesi, kapitalist piyasa değişim ekonomisinin evrim sürecinin bir yönü olarak görülebilir.

Toprak sahibine kaptırılan artı değer olarak tanımlanan rant, kapitalist ekonomilerde, tekel rantı, farklılık rantı ve mutlak rant biçimlerinde ortaya çıkar. Bir kez ortaya çıkınca da, kentsel toprağın kullanımlara tahsisine yarar. Toprağın değerinin kullanımı belirlediği durumlarda, bu tahsis, yaygın spekülasyon, yapay olarak yaratılan kıtlık ve benzerlerinin eşliğinde oluşur. Tekel rantı ve mutlak rant, kentler büyüdükçe coğrafi olarak daha çok farklılaşacakları için daha önemli hale gelirler. Bireysel ve sınıf tekel rantları, konuma, belirli faaliyet biçimine, tüketicilerin belirli gelir gruplarına ve rantıye sınıfının kamu kararlarını kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirme gücüne bağlı olarak, daha yoğun ama daha farklılaşmış olarak uygulanmaya başlar.¹¹¹

¹¹¹ Harvey, a.g.e., s. 175-176.

Sonuç olarak sermaye ile kent arasında dört tür ilişkiden söz edilebilir. Bu ilişkiler; kentin artı değer yaratıldığı yer olması, kentin üretim biçiminin yeniden belirlendiği alan olması, kentin altyapısıyla, üretim ve hizmet işlevi binalarıyla kendisinin bizzat sermaye birikimi olması, kentsel alanda ortaya çıkan rantlar ile artı ürün bölüşümünün ve sermaye birikiminin etkileneceği şeklinde sayılabilir. Böylece sermaye ile kent arasındaki çok yönlü ve karmaşık ilişki de ortaya çıkmaktadır.¹¹²

II. ORTAK TÜKETİM VE DEVLET

A. Ortak Tüketimin Tanımı

Bireysel olarak tüketilemeyen, birlikte tüketilen mal ve hizmetlerdir. Hastane hizmetlerinden, okullara, yollara, çöp toplanmasına, sokak aydınlatmasına, itfaiye hizmetlerine, polise ve planlama hizmetlerine kadar uzanan geniş bir alanı kapsar. Kamu tarafından üretilir ve dağıtılırlar. Bu nedenle de ekonomide kamu malları diye adlandırılan piyasa malları dışındaki kesimi oluştururlar. Bu mal ve hizmetlerin kamu tarafından üretilip dağıtılmasının nedeni, bunların arzının bölünmezliği, yeni bir tüketicinin bu mal ve hizmetlerden yararlanmasının maliyetinin sıfır olması, toplumdaki bireyin bu mal ve hizmetin tüketimini reddedememesi, toplumdaki hiçbir kimsenin bunu tüketmekten dışlanmaması, hatta bazı mal ve hizmetlerin tüketiminin bireyleri bir ölçüde zorlayarak sağlanması gereği gibi teknik özellikleriyle temellendirilmiştir. Birlikte tüketim alanının kapsamı içine giren mal ve hizmetler bu özellikleri nedeniyle piyasa içinde üretilip dağıtılamamaktadır. Piyasa mekanizması bu mal ve hizmetlerin toplum için optimum miktarda üretilmesini ve tüketilmesini gerçekleştirecek bir kurum olamamaktadır. Bu durumda kapitalist bir düzeni benimseyen ülkelerde bu

¹¹² Ertürk, a.g.e., s. 114.

malların ne kadar üretilip nasıl dağıtılacağı ve kimlerce tüketileceği piyasa dışında siyasal süreç tarafından belirlenmektedir.¹¹³

Bu kamu mal ve hizmetlerini “sosyal yatırım” ve “sosyal tüketim” diye iki gruba ayırabiliriz. “Sosyal yatırım” alanına insan kapitalini geliştiren “eğitim” fiziki kapital birikimini arttıran “yol” gibi yatırımları sokabiliriz. Bunlar emeğin verimliliğini arttıracaktır. “Sosyal tüketim” alanına ise yeşil alanlardan, radyo yayınlarına, sokak aydınlatmasına kadar uzanan değişik hizmetler girecektir. Bunların rolü ise emeğin yeniden üretimini¹¹⁴ sağlamaktır. Hem “sosyal yatırımlar” hem de “sosyal tüketim” birlikte kapitalin kârlılık oranını yükseltme işlevi görecektir.¹¹⁵

B. Ortak Tüketimin Nasıl Belirlendiğini Açıklayan Yaklaşımlar

Birlikte tüketim alanında üretilen mal ve hizmetlerin ne kadar üretilip nasıl dağıtılacağı, piyasa dışında, siyasal süreçlerle oluşan kararlardır. Gerçekte bu siyasal kararların iki yüzü vardır, bunların bir yüzü hangi mal ve hizmetlerin ne kadar üretilmesi iken, ikinci yüzü bu üretim için gerekli kaynağın nasıl sağlanacağıdır. Bu hizmetlerin bir kısmı bir ücret karşılığı üretilse bile tüm hizmetler söz konusu olduğunda kaynağın vergi yoluyla sağlanacağı kabul edilebilir. O halde neyin ne kadar üretilmesi ne kadar vergi alınacağı bir karar paketi olarak düşünülmek durumundadır. Oysa siyasal karar süreci çoğunlukla bu bütünlük içinde sorunu ele almamaktadır. Hangi hizmetlerin üretilmesi ve kaynakların nasıl sağlanacağı farklı süreçlere bağlı olmaktadır.¹¹⁶

¹¹³ İlhan Tekeli, “Birlikte Tüketim ve Türkiye Kentlerinde İzlenen Politikalar”, Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara, TMMOB Yayını, 1991, s. 136.

¹¹⁴ Bir işçi, sadece 8 saatlik bir çalışma süresi içinde ortaya çıkmamaktadır. İş dışı yaşamında da işçinin kendisini yeniden üretmesi gerekmektedir. Bir işçinin kendisini yeniden üretmesinde eğitimin, sağlık kurumlarının, ailenin önemli işlevleri vardır. Bu çerçevede, kent, bir üretim birimi olmanın yanında, konut, eğitim, sağlık, ulaşım ve benzeri birimlerin yoğunlaştığı bir alan, bir yeniden üretim mekanı olarak da anlam ve işlevsellik kazanmaktadır.

¹¹⁵ Tekeli, a.g.m., s. 137.

1. Halkın Seçimi Kuramı

Seçimlerde aday olan siyasetçiler, üretmeyi planladıkları birlikte tüketim hizmetleri ve almayı öngördükleri vergiyi seçim programlarıyla belirtmektedirler. Sonuçta, adaylar ve onların programları arasındaki bu yarış, seçmenin birlikte tüketim eğilimini yansıtır hale gelmektedir.

Öte yandan, seçmenler yeterli çeşitlilikte program açısından ve yeterli zaman sıklığında seçme yapabilme olanağına sahip değildir. Seçmen, çoğu kez programları birbirine çok benzer hale gelmiş, az sayıda parti ya da aday arasında, dört ya da beşer yıllık aralarla, seçimini göstermektedir. Ayrıca partilerin programlarının halkın seçiminden çok partinin içindeki kuvvet ilişkilerince belirlendiği, bu kuvvet ilişkilerinin programlarda etkisi az olsa bile uygulamada çok daha yüksek olacağı söylenebilir. Bu tür, halkın seçmesinin programı belirlemesini engelleyen, yönetime kamu hizmetlerinin üretim dağıtımında çok büyük ölçüde esneklikler bırakan, daha başka etkenler de sayılabilir. Sorun; bu esnekliklerin kimler tarafından, hangi amaçlarla gerçekleştirmek için kullanıldığıdır. Bunun yanıtlanması bürokrasinin ve devletin niteliği hakkındaki kuramları tartışma alanına getirir.¹¹⁷

2. Weberci Yaklaşım

Weberci ele alışla, birlikte tüketim mal ve hizmetlerinin üretim ve dağıtım kararlarında kamu bürokrasisinin etkin olduğu ve bu kararlarının kamu bürokratlarının varlığını sürdürmesini sağlayacak yönde oluştuğu varsayılır. Bu tür açıklamada kamu, bürokrasiye önemli ölçüde bir bağımsızlık vermiştir. Bu bağımsızlık, birlikte tüketim mal ve hizmetlerinin üretimi “normlara” dayandırılarak temellendirilmek istenir. Kentsel hizmetlere ilişkin “normların” saptanmasındaki siyasal seçmeler geri plana itilip,

¹¹⁶ Tekeli, a.g.m., s. 138.

¹¹⁷ Tekeli, a.g.m., s. 140.

normların teknik özellikleri ön plana çıkarıldı mı verilen kararlar siyasal süreç dışındaymış gibi bir görüntü kazanır. Bu da bürokrasiye özerk bir görüntü sağlar. Bürokrasiye böyle bir bakış beraberinde devlete tarafsız bir arabulucu rolü yüklemeyi getirir. Bürokrasi, toplumdaki çıkar gruplarının kurumsallaşmış pazarlık süreci içinde devlet düzeni ve stabiliteyi sağlayacak düzenlemeleri yapmayı yükümlenir, tarafsızdır. Normlar da, çıkar gruplarının pazarlık süreci içinde, düzenin ve kârlılığın sağlanmasının aracı haline gelir.¹¹⁸

3. Neo Marxist Kuramlar

Avrupa'da ve özellikle Fransa'da, 1960'lı yılların sonlarından bu yana kenti ve kentleşmeyi biçimlendiren güç ilişkilerini, merkezi etmenlerin, üretim biçimlerinin belirlemekte olduğu görüşünü vurgulayan yeni bir Marksist akım geliştirilmiştir. Öncülüğünü Manuel Castells'in yaptığı bu akımın temsilcileri, kentin ve kentselliğin, temelde ideolojik bir içeriği olduğunu öne sürerler. Kent hizmetlerinin görülmesinde devletin rol almasını; toplumsal çatışmaları yatıştırma, sermaye sahiplerinin çıkarlarını uzun dönemde güvence altına alma, işgücünün yeniden üretilmesi sürecini kolaylaştırma amacıyla üstlendiği biçiminde açıklarlar. Devletin, sermaye sahiplerinin ve kapitalizmin çıkarlarını savunmak, güvenceye bağlamak için var olduğunu söylerler.¹¹⁹

Neo Marxist kuramlarda devletin, toplumsal sistemdeki düzen ve kârlılığını sağlamasında tarafsız kalmadığı, uzun dönemde sermayenin çıkarları doğrultusunda müdahalelerde bulunduğu kabul edilir. Bu yaklaşımda, yerel yönetim, belli bir grup tarafından kendi çıkarları doğrultusunda denetlenen bir örgütten çok kapitalist sistemin kendisini yeniden üretmesi için gerekli toplumsal ilişkiler olarak görülür.¹²⁰

¹¹⁸ Tekeli, a.g.m., s. 142.

¹¹⁹ Keleş, **Kentleşme Politikası**, s. 140-141.

¹²⁰ Tekeli, a.g.m., s. 142.

Neo Marksist yaklaşımın öncüsü sayılan Castells'e göre, kentsel sistemin temel işlevi, tüketim sürecini gerçekleştirmektir. Çünkü gelişmiş ülkelerde üretim süreci bölgesel ve ülkesel ölçekte gerçekleştiğinden kentler üretim mekanı olmaktan çıkmıştır. Diğer yandan üretim sürecindeki farklı aşamalar farklı merkezlerde gerçekleşebileceğinden, bunların dağılımı da merkezler arasında yapılacaktır. Böylece kentsel mekan dağıtım işlevi ile de açıklanamayacaktır. Bu bağlamda tüketim, kent tanımında temel kavram olarak değerlendirilmektedir. Tüketim emeğin yeniden üretimi için gereklidir. Böylece de kentler emeğin yeniden üretimi için gerekli olan ortak tüketimin yapıldığı mekanlar haline gelmektedir. Castells'in bu yaklaşımında ortak tüketim ile belirlenen bir kentsel mekan ortaya çıkmaktadır.¹²¹

Castells'e göre kent, ekonomik, siyasal, ideolojik düzlemlerin bir bütünüdür ve ait olduğu sosyo ekonomik sistemin bir parçasıdır. Kentin siyasal düzlemi yerel yönetim ve merkezi yönetimin yerel organlarından oluşan kent yönetimidir. İdeolojik düzlem, sosyal olarak üretilmiş mekan formlarının yanısıra, kır-kent kültürel ayrımını, kentsel alt kültürlerin oluşumunu kapsamaktadır. Ekonomik düzlem ise üretim, tüketim ve dağıtım süreçlerinden meydana gelmektedir. Kentsel mekanı bu üç düzlemde ekonominin belirleyiciliği oluşturmaktadır.¹²² Yani ekonomik düzlem Castells tarafından "kentsel"i tanımlamak için kullanılmaktadır. Castells, kesin sınırlarıyla kentsel olarak tanımlanabilecek bir çözümleme nesnesini bulmaya yönelik girişiminde, ekonomik yapının üretim araçları ve işgücü olmak üzere iki temel öğeden oluştuğu şeklinde yeni bir ayrıma gitmektedir. Sonuçta Castells kentsel birimi "doğrudan üretim sürecine dayandırarak açıklamak" yerine işgücüne ilişkin süreçlerce tanımlanması görüşünde karar kılmaktadır. Bu nedenle Castells'e göre kent, işgücünün yeniden üretiminin mekansal birimidir.¹²³

¹²¹ Ertürk, a.g.e., s. 115.

¹²² Ertürk, a.g.e., s. 114.

¹²³ Manuel Castells, *The Urban Question*, Cambridge, MA: MIT Press, 1977, s. 236, 237.; akt., Gottdiener, a.g.m., s. 251.

Castells'ten farklı olarak Lefebvre, yeniden üretim sürecinin birbirinden farklı üç yönünü değerlendirmektedir; ailece gerçekleştirilen biyolojik yeniden üretim, işgücünün yeniden üretimi ve üretimin toplumsal ilişkilerinin yeniden üretimi. Bu düzey ve süreçleri birlikte var olma ve bütünlük durumunda tutan şey, toplumsal mekanın eylemidir. Lefebvre'e göre toplumsal mekanın özünü, daha çok kapitalizm öncesi tarihsel kentle doğrudan ilişkili toplumsal yoğunluğun bir koşulu durumundaki kent merkezinde kendini gösteren günlük yaşam oluşturur. Ona göre "üretim ilişkilerinin yeniden üretiminin tam yeri, parçalara ayrılmış olmasına karşın çok daha geniş bir mekana yerleşen kapitalizm öncesi tarihsel kenttir. Bu yüzden üretim ilişkilerinin, kapitalist sistemin sürekliliğini sağlayan yeniden üretimi, yığılma etkilerine bağımlıdır ve mekansal bir biçimle gerçekleşir. O da kent merkezidir. Son dönemlerde bu merkez işlevlerine bağlı olarak bölünmelere uğramış ve metropoliten bölge içinde yayılmıştır. Kısacası kent yalnızca yapıları bir çevreden oluşmayıp, gerçekte kapitalist gelişmenin öznesidir de. Bu mekanda kapitalizmin bütün ilişkileri yeniden üretilmekte ve kentsel mekanın düzenlenmesi yoluyla kapitalizm ayakta kalabilmekte, yani gelişebilmektedir. Yani kapitalist toplumsal örgütlenme, sonunda kendisini üretecek bir mekanı yaratır.¹²⁴

Castells'e göre, kapitalist üretim tarzı, ortaya çıkışından bu yana kendisini sadece üretim süreçleri aracılığı ile değil, aynı zamanda yeniden üretim süreçleriyle de var edebilmiştir.¹²⁵ İşte bu noktada devletin kentsel mekan örgütlenmesindeki rolü ve etkisi ortaya çıkmaktadır.

Devlet müdahalesi sermaye açısından daha az kârlı ancak ekonomik faaliyetlerin yürütülebilmesi ve/veya toplumsal çelişkileri yatıştırabilmek için gerekli sektörleri veya hizmetleri ele almak açısından zorunlu olmaktadır. Devlet müdahalesi kimi zaman kapitalist çıkarlara aykırı olarak yapılsa da tekeller için işlevsel ve gereklidir. Bu müdahale aslında işgücünün asgari

¹²⁴ Henri Lefebvre, *La Production de l'Espace*, Paris, Editions Anthopos, 1974, s.42 ; akt., Gottdiener, a.g.m., s. 253-254.

¹²⁵ Tarkan Şengül, "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", *Evrensel Kültür Dergisi*, s.24.

düzeyde zorunlu yeniden üretimini garanti eder, doğrudan ücret maliyetini azaltır, aynı zamanda da talepleri rahatlatır. Bunun yanısıra, kamu yatırımı sosyal sermayenin devalüasyonunun gerekli bir biçimidir. Yani, kâr marjının düşme eğilimine karşı durmak için başvurulacak en temel kaynaktır. “Kayıp” göze alınarak yatırımın yapıldığı koşullarda özel sektörün kâr oranı ya sabit kalır ya da yükselir, ancak bütüne bakıldığında yatırılan sosyal sermayeye oranla kâr düşme eğilimi gösterir. Bu anlamda, devletin sosyal harcamaları büyük sermayeye faydalı olmakla kalmaz aynı zamanda sistemin ayakta kalabilmesi için vazgeçilmez hale gelir.¹²⁶

Buna göre, toplu tüketim mallarının (konut, ulaşım, sosyo-kültürel hizmetler vb.) üretiminde ve yönetiminde devlet müdahalesi, ekonominin işleyişi içinde sürekli ve olağan değildir. Devlet müdahalesi, daima özel sermayeyle eklemlenmiş bir şekilde gerçekleşir; bir sektörü kârlı hale getirir, bunu daha sonra özel sektöre devreder veya aralarındaki bağlantının sürekliliğini sağlarken işlevsel ve ekonomik boşlukları kapayarak özel sermayenin bunları devralmasını olanaklı hale getirir. Bu kapsamda, devletin otomobil kullanımını olanaklı kılan otoyol altyapısı ya da özel yatırımcılara fırsat veren kentsel yenileme uygulamaları örnek olarak verilebilir.¹²⁷

Harvey'e göre, kapitalist ülkelerde devlet müdahalesinin iki yönü vardır: Birincisi, piyasa değişimini düzgün çalıştırmak; ikincisi ise kendi kendini düzenleyen piyasalardan doğan yıkıcı sonuçları düzeltmek. Birinci alandaki politikalar, baskı aracı yaratmak ile kurumsallaşmış bir kısıtlılığı korumak arasında, mali kurumların doğrudan desteklenmesinden, piyasanın kendini düzenlemeyen bir sistem olarak işlev görecektir şekilde sürdürülmesini sağlayacak bir dizi işleyişin inşasına kadar devam edecektir. Bu son konuda yönetim, ya yapısının korunabilmesi için giderek uzun vadeli büyük ölçekli yatırımlara daha çok bel bağlayan bir ekonomide riskleri soğurmak için, ya da

¹²⁶ Manuel Castells, **Kent, Sınıf İktidar**, çev. Asuman Erendil, Ankara, Bilim ve Sanat Yayınları, 1997, s. 32.

¹²⁷ Castells, **a.g.e.**, s. 32.

ekonominin belli bir sektöründe tekel oluşmasına engel olmak (bazen de desteklemek) için müdahale eder. Bu politikaların çeşitli etkileri olur ve aslında, koşullara göre değişen farklı hedeflere ulaşmak için tasarlanırlar. Kentselleşmiş bir toplumda devletin gittikçe önem kazanan rolü, büyüyen sermaye birikimi, üretimin genişleyen gücü, piyasa değişiminin artan nüfuzu ve küresel ölçekte “kırsal kesimin kentselleşmesi” zemininde anlaşılmalıdır. Devlet, ulusüstü örgütlerle birlikte (buna ulus birlikleri de katılmalıdır) çoğu kapitalizmin iç dinamiklerinden doğan krizlere müdahale etmek zorundadır. Sermaye, emek gücü, kaynak, mal ve hizmet akışının karşısına yapay engeller kondukça ve uluslararası para sistemindeki teknik yönlendirmeler artıkça uluslararası alanda devlet müdahaleleri başlar.¹²⁸

Lefebvre’e göre ise, toplumsal mekanın ve derli toplu bir kent biçiminin yıkılmasına koyulan, bir biçim ya da bir güç olarak devletin ta kendisidir. Devlet, ne yalnızca işçi sınıfına karşı ne de yalnızca sermayenin fraksiyonlarına karşı müdahalede bulunur, o günlük yaşamın kendisinin düşmanıdır. Çünkü devlet, yönetsel ve ekonomik egemenliğin soyut mekanını üretir. Bu ise günlük yaşamı ve onun ilişkilerinin yeniden üretimini destekleyen komünal veya toplumsal ilişkilerin reddi anlamına gelir. Lefebvre’e göre bu devlet anlayışı, Paris mekanında ortaya çıkan tarihsel kullanım değerlerini stratejik bir mekan uğruna yok eden Haussmann’ın çalışmasıyla sergilenebilir.¹²⁹

Sonuç olarak, Neo Marksist kuramlara göre, kapitalist sistemde devlet, bir yandan sermaye için kârlı olmayan ortak tüketim alanlarını üreterek emeğin yeniden üretimini gerçekleştirmekte, bir yandan da sermayenin kullanması için kârlı alanlar yaratarak sermayenin artı-değer yaratmasına uygun politikalar oluşturmak suretiyle sistemin sürekliliğini sağlamaktadır.

¹²⁸ Harvey, a.g.e., 248-249.

¹²⁹ Lefebvre, a.g.e.; akt., Gottdiener, a.g.m., s.254.

Devletin, ortak tüketim alanlarını düzenlerken kullandığı başlıca müdahale aracı kent planlamasıdır. Bu yüzden, kentsel toprak kullanımını ve dolayısıyla kentsel toprak rantının dağıtımını, bölüşümünü belirleyen kent planlamasının nasıl bir işleve ve işleyişe sahip olduğu önem taşımaktadır.

III. KENT PLANLAMASI-KENTSEL TOPRAK RANTI İLİŞKİSİ

A. Plan, Planlama ve Kent Planlaması Kavramları

Plan sözcüğünü, “bir amaca ulaşmak için geliştirilen yöntem” ya da “eylem programlarının ayrıntılı bir formülasyonu” olarak tanımlamak mümkün iken, planlama da “geleceğe yönelik olarak, istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama süreci” olarak tanımlanabilir.¹³⁰

Planlama eylemi insanlık tarihi boyunca hep var olmuştur. Ancak, aydınlanma¹³¹ ile birlikte aklın, doğanın ve toplumun düzenli süreçlerini kavrayabileceği inancı gelişmiştir. Bu, insanların eylemlerine yol gösterebilecek nesnel bir sosyal bilimin kurulabileceğinin kabulü demektir. Böyle bir sosyal bilim varsa bu bilgi, sosyal mühendislik amaçlarıyla kullanılacaktır. Bu da toplumun yönlendirilmesinde ve dönüşmesinde teknik aklın kullanılması yani modern planlama düşüncesinin doğuşu demektir.¹³²

¹³⁰ Melih Ersoy, “Planlama Kuramına Giriş”, **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, İmge Kitabevi, 2007, s. 9.

¹³¹ Aydınlanma insanlığın gelişmesinde en önemli dönüm noktasıdır. Temelde insanın kendisine güvenmesini sağlamıştır. Bu güvenin biri diğerini besleyen iki yönü var. Bir yönü insan aklına güvendir. İnsan aklının, ister doğal, ister toplumsal olsun, gerçeği gözleyerek onun kurallarını çözümleyebileceğine ve elde edeceği bilgiler kanalıyla toplumu daha iyiye götürebileceğine inanılmaktadır. Güvenin bu birinci yönü insanlığa akılcılığı getirmiştir. Güvenin ikinci yönü ise insanın kendisini yönetebileceğine güvendir. Bu yönü de demokrasiyi getirmiştir. Başka bir deyişle aydınlanma, insanı dini dogmaların baskısından kurtararak özgürleştirmiş, kaderini kendi eline vermiştir.

¹³² İlhan Tekeli, **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**, Ankara, 2001, s. 9-10.

Planlama, yapısal zorunluluğun yerini insanın özgür iradesinin alabileceğini, insanların yaşama müdahale edip ona egemen olabilecekleri anlayışını temsil eder.¹³³

Kent planlaması ise, kimi Batılı kentbilimciler tarafından, “toplumsal ve iktisadi gereksinimleri gözönünde bulundurarak kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, sanat ve uğraş alanı” olarak tanımlanırken kimileri tarafından da “kentsel alanların büyümesi ve gelişmesi için önceden saptanmış amaçlara ulaşmakta kullanılan akılcı yöntem” olarak tanımlanmaktadır.¹³⁴ Kentbilim Terimleri sözlüğünde ise, “kentlerin değişmesine, büyümesine, gelişmesine, bayındırılmasına ve düzenlenmesine yön veren, kentsel çevreyi yaşamın toplumsal, ekonomik, ekinsel, yönetkil ve güzelduyusal gereklerini gözönünde tutarak düzenleyen uğraşı, bilim ve sanat dalı”¹³⁵ olarak tanımlanmaktadır.

Görüldüğü gibi, tüm kent planlaması tanımlarının ortak paydasında, “kentlerin büyümesine ve gelişmesine yön verme, düzenleme” amacı bulunmaktadır. Kent planlaması bu işlevini yerine getirirken, kentsel toprakları ve kentsel toprak değerlerini doğrudan etkileyecek kararlar üretmektedir.

Planlamayı, salt mekansal düzeyde, mimari öğelerin birbirleriyle ilişkilerinin estetik bir düzenlemesi ile sınırlı görmeyen, daha karmaşık ve girift toplumsal ilişkiler ağının bir ifadesi ve etkileyicisi olarak karşılıklı ilişkisellik içinde ele alan yaklaşımın geçmişi, sanayi devrimini izleyen dönemle başlar.¹³⁶ Kuşkusuz ki kent planlaması kavramı ve içeriğinin, kentin yeni bir anlam kazanmaya başladığı sanayi devrimi sonrasında değişmesi ve gelişmesi tesadüf değildir.

¹³³ Ersoy, a.g.m., s. 12.

¹³⁴ Keleş, a.g.e., s. 109-110.

¹³⁵ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s. 78.

¹³⁶ Ersoy, a.g.m., s. 24.

B. Siyasi Bir Süreç Olarak Planlama ve Kentsel Toprak Rantı

Planlamanın politik boyutu geniş ölçüde toprağın rantından kaynaklanır. Bu kaynak, ilk büyük şehirlerden itibaren arazi spekülâtörlerinin ticaretle zenginleşen kesim arasında önemli bir rol almalarını mümkün kılmış; ekonomik gücün politik güce dönüşmesi sonucunda arazi spekülâtörleri politik etkinlik kazanmışlardır. Dönüşümlü olarak bu güçlerini plan kararlarına yansıtmışlar ve arazi spekülasyonundan kaynaklanan gelirlerini arttırmak amacıyla plan kararlarını etkili bir biçimde yönlendirebilmişlerdir. Böylece toplumdaki güç dengesi topraktan gelen rantla ilgili bir boyut kazanmıştır. Bugün de durum pek farklı değildir.¹³⁷

Kentsel bir siyasi süreç olarak planlama, Castells tarafından, kent örgütlerinin bunlar yoluyla da toplumsal ve ekonomik örgütlerin tümünün karşı karşıya kaldığı çelişkiler ile eğilimlerin uzlaştırıldığı ve dolayimli olarak ifade edildiği bir "yer" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla plan şemaları uzlaşma senaryolarıdır. Uzlaşma yeri olarak planlama kurumları, karşı çıkışları ve çelişkileri ifade eden ayrıcalıklı araçlar olarak ele alınmaktadır. Ancak uzlaşma, belirli bir tarihsel konjunktür içinde yalnızca yapısal olarak hakim çıkarlara ters düşmeyen konular ile seçenekler arasında sağlanabilir. Daha açık bir deyişle, bu uzlaşma süreci hakim sınıfların çeşitli gruplarını ve hakim sınıfların çıkarlarını ilgilendirmektedir. Burada plancının rolü bir teknik eleman olmaktan çok bir aracılıktır. Daha açık ifade edilirse, plancı tarafsızlık ve teknik yetkinlik ayrıcalığını kullanarak, kendini çelişkilerin üzerinde yer alan bir profesyonel ve bilim adamı olarak sunar; böylece de çeşitli toplumsal ortaklar arasında hakemlik yaptığı tehlikesiz bir konumda kalır. Bu şekilde, merkezi hükümetin çıkarlarını çok daha etkin olarak yerine getirir.¹³⁸

¹³⁷ Birol Baransu, "Planlama Sürecinde Politik Güç Dengelerinin Önemi", **Planlamaya Katılım** (Türkiye'de 14. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, 6-8 Kasım 1990), MSÜ ŞBP Bölümü, İstanbul, 1990, s.61.

¹³⁸ Castells, a.g.e., s. 113.

Kent planlaması, kentsel gelişmenin temelini oluşturan toplumsal ilişkiler üzerinde önemli etkilere sahiptir. Bu etkiler temelde iki düzeyde ortaya çıkar: İdeolojik düzeyde bu etki, toplumsal çıkarların rasyonalizasyonu ve yasallaştırılması olarak, özellikle de planlama belgeleri yoluyla ortaya çıkar; Planlama belgeleri, bir yandan, varolan sorunlara makul, rasyonel, teknik çözümler oluştururken, diğer yandan da farklı toplumsal çıkarlar ile kentsel işlevlerin tutarlı bir bütün içinde birbirine yaklaşmasını örgütlemektedir. Böylece planlamanın teknik yararlılığı, topluluğun genel çıkarlarından oluşan bir toplumsal tarafsızlığa ulaşacaktır. Planlama, bu nedenle sınıfların, grupların çıkarlarını ideolojik olarak resmileştiren ayrıcalıklı bir araçtır; diğer bir deyişle hakim ideolojinin birinci işlevi olan, toplumsal bütünleşmenin en üst düzeye çıkarılması için kapasite oluşturacaktır. Siyasi düzeyde ise, bu ayrıcalıklı uzlaşma ve aracılık yapan aracı bütün mevcut gruplar, kendilerine bir toplumsal ve teknik tarafsızlık sağlamak için elde etmeye çalışmaktadırlar. Bu süreç, her durumda değişimi sağlayabilecek plancıları dışarıda bırakmaktadır.¹³⁹

Planlama bu yeteneği sayesinde, koşullanmış ve kurumsallaşmış toplumsal uzlaşmanın bağlamını oluşturmaktadır; bu durum yalnızca siyasi araç olmaktan çıkıp kendi içlerinde siyasi sorun alanlarına dönüşen planlama birimlerini ele geçirmeye çalışan çeşitli siyasal davranışların belirlenmesini açıklamaktadır. Bu, aynı zamanda kentsel ve mekansal planlamanın, büyümeyi denetlemede ve karışıklıklar ile ortak tüketimin yönetimindeki başarısızlığı da gözler önüne sermektedir.¹⁴⁰

Harvey de Castells'e benzer bir değerlendirme yapar. Harvey'e göre, kent plancılarının görevi toplumsal yeniden üretim sürecine katkıda bulunmaktır. Bu işlevi yerine getiren plancılar, yapılı çevrenin üretimi, yönetimi ve bakımı karşısında belli bir güce sahip olmaktadır. Bu güç onlara belli bir dengenin sağlanması, dengeli büyümenin koşullarının yaratılmasına,

¹³⁹ Castells, *a.g.e.*, s. 115.

¹⁴⁰ Castells, *a.g.e.*, s. 116.

sivil direnişlerin ve farklı kesimler arasındaki mücadelelerin etkisizleştirilmesine, baskı, bütünleştirme ve entegrasyon yollarıyla müdahale edebilme olanağını sağlamaktadır.

Marksist perspektifin önde gelen isimlerinden Lefebvre'e göre, kapitalist piyasa ve devlet, günlük hayatın somut mekanı karşısında, bu mekana düşman soyut mekanlar üretmektedir. İnsanların kendi ürettikleri yaşam mekanlarına ve sokaklara karşılık, kapitalizm ve devlet, taşıt araçları tarafından işgal edilen otoyollar inşa etmekte, insanların yaya olarak kullandıkları yolları ele geçirmekte ve kent mekanını sömürgeleştirmektedir. Lefebvre'e göre, bu süreçte kentin en büyük düşmanı devletin elindeki kent planlamasıdır.¹⁴¹ Egemenliğin soyut mekanının üretilmesinde devletin rolüne ilişkin bakışı nedeniyle Lefebvre'de kent planlama tümüyle sorgulanmaktadır. Yabancılaşmamış insanın var olduğu mekansal temelin bozulması, soyut mekanın kent planlama ile sağlanan egemenliğiyle gerçekleştirilmektedir.¹⁴²

Planlama sürecinde 3 tür aktörün etkili olduğunu belirten Lefebvre, bunların birbiriyle ilişki içinde kent mekanına yön vermeyi hedeflediğini söylemektedir. Birincisi, mimarlar, yazarlar ve felsefecilerin planlama anlayışı ve çabalarıdır. Söz konusu grup genel olarak mevcut kent sorunları karşısında, liberal bir hümanizmin izinde ve geçmişi nostaljik bir biçimde kutsayarak ideal bir kent yaratma çabasına girmekte, kırsal yaşam, yerel toplulukların özgünlüğü, komşuluk biriminin insancılığı gibi modeller çerçevesinde, kenti sorunlardan arındırıp yaşanılabilir mekanlar yaratmaya çalışmaktadır. Bir anlamda mekan aracılığıyla toplumsal sorunlara çözüm bulmaya çalışmaktadırlar. İkinci bir grup, devlet içinde ve etrafında örgütlenen planlama kurumudur. Bilimsel rasyonaliteyi ön plana çıkaran bu anlayış, kentsel yaşamın insan boyutunu neredeyse tümüyle görmezlikten gelerek kentin mal ve bilgi akışından oluşan bir rasyonel sistem olduğunu öngörmektedir. Planlama sürecinin üçüncü önemli ayağında ise, kentsel

¹⁴¹ Şengül, a.g.m., s. 74.

¹⁴² Lefebvre, *La Survie du Capitalisme*, s.15; akt., Gottdiener, a.g.m., s. 255.

taşınmazların değerini maksimize etmeye çalışan müteahhitler ve benzeri türden piyasa aktörleri vardır. Piyasa çerçevesinde kentsel büyümeyi temel hedef olarak belirleyen bu kesim için planlama, değişim değerini maksimize etmenin bir aracıdır. Temel araç planlama yoluyla bir tüketim toplumu inşa etmektedir. Bu kesimin bir bölümü için alışveriş merkezleri, ticaret yönelimli kültür ve dinlenme alanları inşa etmek bir uzmanlık alanı haline gelirken bir diğer kesim için hedef, kentsel yaşamı denetleyip yönlendirmeyi sağlayacak karar verme merkezlerinin kurulmasıdır. Sonuçta, bu üç farklı, ancak ilişkili planlama yaklaşımı, yer yer birbiriyle çatışarak, kent mekanına kendi imajını empoze etmeye çalışmaktadır. Sonuç, kentin yaşayanlara ve yaşayanların kente yabancılaştığı bir sömürgeleştirme sürecidir¹⁴³.

Sonuç olarak, kent planlaması devletin kentsel mekanı şekillendirmede kullandığı bir düzenleme aracı olarak ifade edilebilir. Devlet ve sermaye arasındaki farklı ve çelişen çıkarlar, sermayenin devlet biçiminde örgütlenerek çıkarlarını savunabilmesini gerektirir. Benzer biçimde, planlama da, hakim sınıflar için kendi ortak çıkarlarına hizmet edecek bir biçimde sermaye birikim sürecini sürekli kılacak ve toplumsal kontrolü sağlayacak bir araç olarak işlev görmektedir. Kentsel bağlamda, sermayenin genel çıkarları ile özel çıkarlar arasındaki çelişki planlama kurumu aracılığıyla çözülmektedir. Bu çerçevede sınıf ilişkilerinin derinleşmesi ve sınıf mücadelesinin keskinleşebilmesi de önlenebilmektedir.¹⁴⁴

Planlamanın tarafsız ve sadece bilimsel ilkelere dayalı bir düzenleme aracı olarak gelişmesini engelleyen dışsal müdahalelerin sebebi daha önce de bahsettiğimiz gibi, kapitalist üretim tarzının sürekliliğinin sağlanmasında, kentsel mekanın oynadığı stratejik roldür. Planlama, bu yüzden teknik bir konuya indirgenemez ve yine bu yüzden siyasi ve ekonomik aktörlerin müdahalelerine açık konumdadır.

¹⁴³ Şengül, a.g.m., s. 74.

¹⁴⁴ Şengül, a.g.m., s. 72.

Kent planlaması, kentsel mekan üzerindeki müdahaleleri ile kentsel sistemin işleyişine önemli derecede etkide bulunabilir. Bu yüzden merkezi yönetimin, planlama politikalarında mutlak belirleyici bir role sahip olduğu söylenebilir. Planlama sürecinde merkezi yönetim sorun çözücü değil, yönlendirici olmaktadır. Dolayısıyla merkezi yönetim öncelikle ülke kalkınma modeli doğrultusunda ülke planlaması yapar ve bu planlamanın hedefe ulaşması için bölgesel özellikler doğrultusunda bölge planlamasını kesinleştirir. Bu iki süreç üst düzey planlama kararlarını içerir ve bu planlama ardından çevre düzeni planı oluşturulur ki, bu aynı zamanda fiziki planlamada yerel yönetime ana kararlar veren planlama kademesidir. Öte yandan yerel yönetimler, merkezi yönetimce oluşturulmuş üst düzey plan kararları doğrultusunda, kentsel alanda sorun çözen dinamik plan olgusu ile hizmet üretir. Planlama sürecinde ise Çevre Düzeni Planı ile oluşturulan ana kararlar doğrultusunda, Nazım İmar ve Uygulama Planları dinamik planlama ölçeğini oluşturur.¹⁴⁵

Bu yüzden nazım ve uygulama planlarının yapımı, onaylanması ve uygulamasından sorumlu olan belediyeler, planlama etkinlikleriyle, kentsel topraklarda rantın oluşumu ve bölüşümü üzerinde doğrudan etkili olan kurumlar olarak karşımıza çıkmaktadır. İzleyen bölümde teknik bir süreç olarak planlama ve kentsel toprak rantı konusu ele alınacaktır.¹⁴⁶

C. Teknik Bir Süreç Olarak Planlama ve Kentsel Toprak Rantı

Devletin çeşitli yönetim düzeylerinde ve dallarında yer alan aktörler tarafından yerine getirilen, düzenleyici bir eylem olarak tanımlayabileceğimiz kent planlaması, planlama belgeleri, planlama kurumları ve planlama müdahaleleri gibi araçlarla işlemektedir. Planlama normlarını ve hedeflerini

¹⁴⁵ Bahri Ergen, Demet Erol, v.d., "Planlamaya Katılım ve Belediyecilik Politikaları", **Planlamaya Katılım** (Türkiye'de 14. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, 6-8 Kasım 1990), MSÜ ŞBP Bölümü, 1990, İstanbul, s.97.

¹⁴⁶ Ergen, Erol, v.d., a.g.m., s.97.

ifade eden planlama belgeleri bulundukları genellik düzeyine göre nazım planı, uygulama planı gibi çeşitlere ayrılabilir. Planlama kurumları, devletin sorunları çözmek için aracı olarak kullandıkları planlama dairelerini, planlama otoritelerini nitelemektedir. Planlama müdahaleleri ise, planlama kurumları aracılığıyla olsun ya da olmasın, yönetim tarafından kent sorunlarını çözmek için yapılan müdahalelerdir. Bu müdahaleler planlama belgelerine uygun olabilir ya da bunlarla çelişebilir.¹⁴⁷

Genellikle bütün dünyada yerel yönetimlerin ve bu arada belediyelerin görev alanına giren plan hazırlama ve uygulama işlevi türlü aşamaları olan bir süreçtir. Bu aşamalar, planın yapılması, planın onaylanması ve planın uygulanması olarak üç ana bölümde incelenebilir. Bu süreçte, plan yapımına, kimlerin ne ölçüde, hangi yollarla ve nasıl katıldığı kentsel topraklara ilişkin verilen kararların hangi etkiler altında alındığını göstermesi bakımından önem taşımaktadır.

1. Planın Yapılması

Plan yapımında, planın hedeflerine varmak için geliştirilen eylem biçimlerinin ve yollarının karşılaştırılıp değerlendirilmesi ve aralarından birinin seçilmesi söz konusudur. Planı yapmakla görevlendirilen plancı, planı kentlilerin temsilcisi durumundaki kurumlar adına hazırlamaktadır. Bunlar da belediye meclisleri gibi yerel yönetimlerin karar organlarıdır. Ancak, plan yapım sürecinde kararların her zaman ussallıkla alındığı varsayımını kabul etmek güçtür. Baskı ve çıkar kümelerinin, kent planlarının hazırlanmasındaki etkileri yadsınamaz. Bu nedenle plan yapım sürecinin ussal olanlar kadar ussal olmayan etmenlerin de etkisi altında gerçekleştiği söylenebilir.¹⁴⁸

¹⁴⁷ Castells, a.g.e. , s. 88.

¹⁴⁸ Keleş, **Kentleşme Politikası**, s. 174-175.

Gerçekte, plan yapmaktan kastedilen, hedeflere varmak için önerilen eylem biçimlerinin ve yollarının karşılaştırılması, değerlendirilmesi ve aralarından en uygun görülenin seçilmesidir. Planlama, tanımı gereği, ussal bir karar alma süreci olarak varsayıldığından, bu karşılaştırma ve değerlendirmelerin bilimsel verilere dayanılarak ve nesnel olarak yapılması gerekir. İmar planları, haritalarla plan paftalarının yanı sıra, kentin gelişme biçimine ve doğrultularına ilişkin karar önerilerini ve bunların gerekçelerini de içeren bir rapordan oluşur. Kent toprağının gelecekteki kullanım biçimine ilişkin öneriler, bir başka deyişle, kentin hangi işlevlerinin kent toprağı üzerinde nerede yerleşeceğini gösteren plan kararları, ulaşım ağının iskeletiyle birlikte, imar planının temelini oluşturur.¹⁴⁹

Bir kent planında, yukarıda belirtilen çerçevede, yer verilmesi gereken başlıca işlev alanları konut, ticaret ve sanayi gibi kentsel işlevlere ayrılacak alanlar, kültür, dinlenme ve eğlenme alanları, ulaşım ayrılacak alanlar, kamu hizmetlerinin görüleceğı yapılara ayrılan yerler, teknik altyapı hizmetleri için ayrılacak yerler, trafik sorunlarına çözüm önerileri ve birkaç yıl için hazırlanan imar programları da imar planının ayrılmaz öğeleridir.¹⁵⁰

2. Planın Onaylanması

Kent planlarının onaylanabilmeleri için, belirli siyasal karar organlarının onaylamasına sunulması gerekir. Kent planlarını onaylayacak organlar ülkeden ülkeye değişmektedir. Yerel yönetim geleneğinin ve yerel yönetim birimlerinin güçlü olduğu ülkelerde planlar, bu birimlerin karar organlarıncı onaylanınca kesinlik kazanır. Bu ülkelerde, yerel özerkliğin planların kesinleşmesine yetebileceğı düşüncesi egemendir. Amerika Birleşik Devletleri bunun örneklerinden biridir. Öte yandan, merkezi yönetimin ağır bastığı kimi ülkelerde ise, kent planlarını onaylama işlemleri merkezde

¹⁴⁹ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 24-25.

¹⁵⁰ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 25.

yapılır. Kent planlarının, merkezde hazırlanan toplumsal ve ekonomik kalkınma plan ve izlenceleri ile uzlaştırılması, aralarında eşgüdüm sağlanması, bu uygulamanın mantıksal temelidir.¹⁵¹

Diğer taraftan kent planlarının onaylanmasında hem yerinden yönetim birimleri hem de merkezi organların söz ve karar sahibi olduğu ülkeler de vardır. Bu ülkelerde, planlar önce ilgili yerinden yönetim örgütünün karar organlarıncı, sonra da öteki bakanlıklarca onaylanarak kesinlik kazanırlar. İngiltere ve Fransa'da durum böyledir.¹⁵²

Planın onaylanması aşamasında, yerel yönetimlerin politik baskıları, kişisel çıkar baskıları ile yapılan plan tadilleri ve merkezi yönetimin uygulamaları sorun yaratabilmekte, onama sürecinin uzamasına ya da plancının isteği dışında bazı planlama kararlarının plana girmesine neden olabilmektedir.¹⁵³

Kesinlik kazanan imar planları yönetsel kuruluşlar ve bireyler için çeşitli yükümlülükler ve sınırlamalar getirir. Belediyelerin bütün organları, kesinleşen kent planlarını günlük eylemlerinde bir dayanak, kural ve ölçü olarak kullanmak zorunda olup, plana aykırı karar almaları, eylem ve işlemlerde bulunmaları söz konusu olamaz. Planın uygulanması için gerekli olan imar programlarıyla imar yönetmeliklerini plan ilkelerinin ışığı altında hazırlamak ve her türlü imar etkinliğinin plandaki ilkeler uyarınca gerçekleşmesini sağlamak da belediyelerin görevlerindendir.¹⁵⁴

Vatandaşlar da, girişeceği imar ve yapı etkinliklerinde plan ilkelerine uymak, ilgili kamu yönetiminden izin almak, aldığı izne uygun olarak hareket etmek zorundadır. Bu açıdan imar planları, aynı zamanda, vatandaşın

¹⁵¹ Keleş, a.g.e., s. 182-183.

¹⁵² Keleş: a.g.e., s. 184.

¹⁵³ Zerrin Gülersoy, "Şehir Planlama Mesleğinin Uygulama Koşullarının Değerlendirilmesi", Belediyeler Özel Sayısı, s.52.

¹⁵⁴ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 28-29.

mülkiyet hakkını kamu yararına aykırı olarak kullanmasını önleyecek, bunu kentin sağlıklı ve düzenli gelişmesini sağlamak bakımından güvence altına alacak birer belge niteliği de taşırlar.

3. Planın Uygulanması

Uygulama, planlamanın esas varlık nedeni¹⁵⁵ olmakla birlikte aynı zamanda planlama sürecinin en çetin evresidir. Planın uygulanması, başta planı uygulama isteğinin varlığı olmak üzere ekonomik, tüzel, yönetsel, kurumsal ve siyasal pek çok koşulun varlığını gerektirir. Bu koşullardan yoksun bir yerel yönetim imar planını gerçekleştirme şansını elde edemez. Plan ilkeleriyle çıkarları belli ölçülerde etkilenebilecek olan bireylerin de plana sahip çıkmaları gerekir. Aksi durumda, planın kesinlik kazanmasından itibaren, türlü beklentilerle, belediye meclislerine plan değişikliği önerilerinin getirilmesi kaçınılmazdır.

İmar planlarının uygulanmasında, planın gerçekçi olarak hazırlanmamış olması, güvenilir nüfus ve kaynak kestirimlerine dayanmaması, gereksinme duyulan toprakların kamu mülkiyetinde olmaması, plan uygulamasının denetlenememesi, kaçak yapılaşmanın önlenememesi, merkezi yönetimin plana uygun olmayan plan kararları ve uygulamaları, planlama yetkisini elinde tutan yerel yönetimlerin plan bütünlüğünü bozacak konularda kişisel baskılarla sürekli plan değişikliği yapmaları, teknik eleman ve bütçe eksikliği gibi etmenler de rol oynamaktadır.¹⁵⁶

Sonuç olarak planlama, mülk sahiplerinin arsalarını kullanmalarına hem sınırlamalar getiren hem de çeşitli haklar sağlayarak kullanımlarını belirleyen planlama araçlarına sahiptir. Planlama, bu yönüyle kentsel

¹⁵⁵ İlhan Tekeli, "Planlamada Uygulama Kuramı ve Kuram Kurucu Uygulama", **Kent Planlamada Kuram ve Kılğı Semineri**, ODTÜ ŞBP Bölümü, Ankara, 1980.

¹⁵⁶ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 29-30. , Gülersoy, a.g.m., s. 53.

topraklarda oluşan rantları önlemede ya da en aza indirmede ve kamuya kazandırılmasını sağlamada kullanılabileceği gibi kentsel toprak spekülasyonundan elde edilen kazançlar için de bir araç olabilmekte ve mutlak rantların ortaya çıkmasına yol açabilmektedir. Bu açıdan bakınca kentsel topraklarda oluşan rantlar, bir yandan yanlış planlama kararlarının bir sonucu diğer yandan da bir nedeni olabilmektedir. Bir başka deyişle, rant beklentileri planlama sürecine etkide bulunarak kentsel gelişmeyi olumsuz etkilemekte; bu sürecin sonunda da kaçınılmaz olarak rantlar ortaya çıkmakta ya da artmaktadır.¹⁵⁷

Tüm bu süreç göstermektedir ki, planlama sistemi, büyük ölçüde devlet politikaları ve sermaye sahiplerinin talepleri doğrultusunda örgütlenir ve yapılır. Yerel yönetimler de bu örgütlenmede planların hazırlanması, onaylanması ve uygulanmasından sorumludur. Yerel yönetimlerin, planlama yoluyla kentsel toprak arzını kısıtlı seviyede tutmaları sebebiyle toprak değerleri yükselir. Toprak değerlerindeki bu artış en çok müteahhitler ve yatırımcıların işine gelir. Bu durum, planlama sisteminin toprak spekülasyonu ile çok yakın ilişki içinde olduğunu göstermektedir. Planlama sistemi, toprak değerlerinde artış sağlamak suretiyle, kentte taşınmaz mülk sahibi olanlar ve spekülâtörler lehine gelir dağılımında adaletsizlik yaratacak güce sahiptir. Bu durum, toprak sahiplerinin, müteahhitlerin ya da spekülâtörlerin planlamaya ilişkin gerekli izinleri alabilmek ve süreci kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirebilmek için merkezi ya da yerel yönetim düzeyindeki girişimlerine açıklık getirmektedir.

Piyasa ekonomisi koşullarında, planlamayı, planlama etkinliklerini rant yaratmanın araçları olmaktan kurtaracak sihirli bir formül bulunmamaktadır. Ya da kamusal olarak denetlenemeyen bir ekonomik düzende, devletin iyileştirme yönündeki her türlü müdahalesini rant yaratmanın araçları olmaktan kurtaracak bir sihirli formül bulunmamaktadır. Bu müdahaleler piyasa açısından, en iyi durumda, ya piyasa mekanizmasının ussallıklarına

¹⁵⁷ Keleş, Geray, v.d., a.g.e. s.63.

uygun olabilir ya da en kötü durumda bu ussallıkları sınırlayan sermaye ile rant arasında kısa süreli birikim sorunları yaratacak noktalara ulaşabilir.¹⁵⁸

Bu çerçevede, kentsel gelişmeyi rantlarla yönlendirme yaklaşımı, piyasanın marjinalleştirdiği bir kentsel politika ve planlama yaklaşımı olarak benimsenmiştir. Bu politikalar kentsel sorunların çözümlerini, bağımsız noktasal müdahaleleri içeren projelerde görmektedir. Bunlar piyasanın kısa süreli ussallıklarını esas alarak, kentsel rantların planlama düzenini bozucu sonuçlarını çözmeye çalışırlar.¹⁵⁹

D. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Toprak Rantı

1. Nazım Plan ve Kentsel Toprak Rantı

Kent planlaması alanında yaşanan kuramsal gelişmelere karşın, uygulamada bir plan belgesi üretmeyi amaçlayan geleneksel planlama yaklaşımının her dönemde devam ettiği görülmektedir. Yeni planlama yaklaşımlarının geçerli olduğu ülkelerde de yine, kimi değişikliklerle, kent planı ya da nazım plan, planlama sürecinin bir amacı olmayı sürdürmektedir.¹⁶⁰ Bu kapsamda ülkemizde de nazım imar planı¹⁶¹ ve uygulama imar planı¹⁶² şeklindeki imar planları, planlama sürecinin temel hedefidir.

¹⁵⁸ Keskinok, a.g.e., s.197.

¹⁵⁹ Keskinok, a.g.e., s.197-198.

¹⁶⁰ Keleş, a.g.e., s. 167.

¹⁶¹ İmar Yasası'nın 5. maddesine göre, nazım plan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak, güncel durum haritaları üzerine, yine varsa kadastral durumu da işlenmiş olarak çizilen ve toprak parçalarının kullanılış biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plandır.

¹⁶² Uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Kent toprağının gelecekteki kullanım biçimine ilişkin öneriler, kentin hangi işlevlerinin kent toprağı üzerinde nerede yerleşeceğini gösteren plan kararları, ulaşım ağının iskeletiyle birlikte, nazım planın temelini oluşturur.¹⁶³ Planlamanın kentsel alanda uygulanması sırasında değişik düzeylerde ve değişik ihtiyaçlardan kaynaklanan farklı araçlar kullanılabilir. Bu araçların incelenmesi bize, somut olarak, kentsel toprak rantının yaratılması sürecinde kent planlamasının teknik rolünün ne olduğu konusunda önemli ipuçları vermektedir.

a. Bölgeleme

Nazım planda kullanılan bölgeleme yöntemi, kentsel topraklarda değer farklılıkları yaratan araçlardan biridir. Bölgeleme, kent topraklarının kullanılmasını ve gelişmesini denetlemek ve yönlendirmek amacıyla, kenti bu toprakların bugünkü ve gelecekteki kullanım türlerine göre bölgelere ya da semtlere ayırma işlemi olarak tanımlanır.

Bölgelemenin üç değişik türünden birincisi kullanım bölgelemesi adını taşır. Kullanım bölgelemesinin amacı, kent içinde başlıca kullanımlara, kent işlevlerine yer göstermek, bunları birbirinden ayırmaktır. Bu işlevlerden en önemlileri oturma, ticaret ve sanayidir. Kullanım bölgelemesi yoluyla, nazım plan, bazı kullanımlar için, toprak arzını, serbest piyasa koşulları altında olunması halinde gerçekleşecek olan düzeyin altında sınırlayarak, toprağın serbest piyasa koşullarında sahip olacağı değerden daha yüksek bir değere ulaşmasını sağlayabilir. Ya da belirli bir kullanıma tahsis edilmiş toprak parçalarının diğer kullanımlara dönüşümü engellenerek, o toprak parçasının bu tür düzenlemelerin olmadığı serbest piyasa ortamına göre arzının artması ve dolayısıyla da serbest piyasa koşullarında sahip olacağı değer altında bir değere sahip olması sağlanabilir. Ayrıca, “kamu yararı” ilkesi gereğince

¹⁶³ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 24-25.

özel mülke konu olan bir alan kamulaştırılabilir ya da eğitim için ayrılmış bir sosyal donatı alanı imara açılabilir. Sonuç olarak, kullanım bölgelemesi kentsel toprakların kullanımını belirlerken onlara yüklediği işlevler yoluyla önemli değer değişiklikleri yaratabilir. Yine nazım planda ulaşım sisteminin temel yapısını değiştirerek “merkezi olmak” ile nitelenen, bundan dolayı kentin diğer topraklarına göre daha avantajlı durumda olan ve tekel rantlarına sahip toprakların değerinde düşmeler yaratabileceği gibi tersini de yapabilir.

İkinci bölgeleme türü, yapılar için yeterli ışığı ve havayı, yapılar arasında göze hoş gelecek uyumu ve orantıyı sağlamak amacıyla kent topraklarından düşey olarak yararlanma hakkını ifade eden yükseklik bölgelemesidir. Mülkiyetine sahip olduğu toprağın değerindeki artıştan yararlanmak isteyenler, kat yükseltme izinleri alabilmek için, toprağın değerinin azalmasına engel olmak isteyenler ise, alçak kat düzenlerini değiştirmek için yetkili organlar üzerinde baskı kurarlar.¹⁶⁴

Üçüncü tür bölgeleme ise, kentin çeşitli kesimlerinde nüfusun farklı yoğunluklarda toplanmasını sağlamak amacıyla kullanılan yoğunluk bölgelemesidir. En küçük parsel büyüklüğünün saptanması, yer bölümlerin boyutlarının sınırlandırılması ve yapıların yerbölüm büyüklüklerine orantısının denetlenmesi, yoğunluk bölgelemesinde kamu yönetimlerinin kullandıkları başlıca araçlarıdır. Türkiye de bunların üçünden de yararlanılmaktadır.¹⁶⁵

Toprak mülkiyeti üzerindeki bu yatay ve dikey sınırlamalar, planlama kurumları, siyasal kurumlar, idari kurumlar ve vatandaşlar arasındaki ilişkilerde önemli toplumsal, ekonomik, siyasal ve tüzel sonuçlar doğurur. Örneğin bir kentin herhangi bir bölümündeki toprak sahipleri veya kentin bu bölümünde çalışan arsa spekülâtörlerinin, yetkili kurulları etkileyerek elde ettiği bir kat artışı hakkı öncelikle bu bölgedeki toprak sahiplerinin kat artışından doğan artı değere el koymalarına daha sonra bu bölgede artan

¹⁶⁴ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 36.

¹⁶⁵ Keleş, a.g.e., s. 274.

nüfusa yetecek şekilde altyapı hizmetlerinin ihtiyaç olarak ortaya çıkmasını takiben çeşitli kamulaştırmalar yapılmasına ve kamu kaynaklarının bu amaç için ayrılmasına sebep olmaktadır.

b. Yerbölümleme

Yerbölüm, “kent planına uygun olarak genellikle, yalnız bir yapının yapılabileceği toprak parçası” olarak tanımlanmaktadır.¹⁶⁶

Yerbölümlemenin denetimi, toplum yararının çoğaltılması amacıyla, kentlerin gelişme alanlarındaki toprakların, düzensiz kentleşmeye ve yerleşmelere yol açacak biçimde yerböölümlere ayrılmasının belli kurallarla sınırlandırılmasıdır. Böyle bir denetim, bir yandan kent toprakları üzerinde oluşacak vurgunculuğu önleyecek, öte yandan düzensiz ve plansız kentsel gelişmeyi engelleyecek, kentlerin vurguncuların istediği yönde değil, plan kararlarının gerektirdiği yönde gelişmesini sağlayacaktır. Çünkü yerbölümlemenin denetimi ile yapılan, kent topraklarının küçük parçalara ayrılmasını önlemektir. Kentsel toprakların parçalanması kentlerin plansız gelişmesini getirdiği gibi, verimli tarım topraklarının da hızlı bir biçimde kentsel kullanıma açılması sonucunu doğurur. Yerbölümlemenin denetiminde de temel ilke toplum yararıdır.¹⁶⁷

c. Yapı Denetimi

Bireyler her ne kadar taşınmaz mallarını diledikleri gibi kullanmakta özgürseler de, Anayasamızın iyelik hakkına ilişkin 35. maddesi iyelik hakkının “yasa ile” sınırlanabileceğini ve bu hakkın kullanılmasının “toplum yararına” aykırı olamayacağını hükme bağlamıştır. Yapı yapmaya zorlama yetkisi,

¹⁶⁶ Keleş, a.g.e., s. 281.

¹⁶⁷ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s. 65.

belediyelere, iyelik hakkının sınırsız olmadığını gösteren bu madde uyarınca yasalarca verilmiştir. Bu yetkiden yararlanarak, belediyeler, toprak sahiplerinin hem aynı yerbölüm üzerinde ortak yapı yapmalarını, hem de imar adaları üzerindeki yapılaşmanın aynı zamanda gerçekleşmesini sağlar.¹⁶⁸

Yapı yasağı da iyelik hakkına konmuş sınırlamalardan biridir. Ancak bu sınırlamada da toplum yararı bulunduğu varsayılır. Kentlerin düzenli ve planlı bir biçimde gelişmesi, kentin daimi kesimlerinde geçici ya da sürekli olarak yapı yapmanın yasaklanmasını gerektirebilir. Yapı yasağı, ya imar planı bulunmayan yerlerde plan yapılmıyorsa ya da imar planlarının uygulanması amacıyla kullanılır. Birincisine “geçici yapı yasağı”, ikincisine “mutlak yapı yasağı” adı verilebilir.¹⁶⁹

Yapı yasaklarına karşı ortaya çıkan kaçak yapılaşma, imar planı kararlarını altüst etmekte ve kentsel toprak kullanımında kargaşa yaratmaktadır. İmar planlarını uygulamakla yetkili kamu yönetimleri ise kaçak yapılaşmanın olduğu alanları plana uygun duruma getirebilmek için yüksek bedeller ödeyerek kamulaştırma yoluna gitmektedirler. Yapı yapmaya zorlama ile özel mülkiyete ait arsaların boş bekletilerek spekülasyona konu olmaları engellenebilir.¹⁷⁰

d. Hamur Kuralı (İsteğe Bağlı Olmayan Yerbölümleme)

Nazım planının uygulanması sırasında, kent toprakları üzerinde önemli değer değişiklikleri yaratan bir başka uygulama aracı da hamur (isteğe bağlı olmayan yerbölümleme) kuralıdır.

¹⁶⁸ Keleş, a.g.e., s.296.

¹⁶⁹ Keleş, a.g.e., s.296.

¹⁷⁰ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s. 66.

Hamur, imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir “düzenleme ortaklık payı” ayrıldıktan sonra eski sahiplerine yeniden dağıtılmasına olanak veren kent planlama kuralı olarak tanımlanmaktadır.

Hamur kuralı, yerel planlama organlarına, kent içinde toprak mülkiyetinin çok parçalanmış ve bireyler arasında düzensiz bir biçimde dağılmış olmasının bir sonucu olarak ortaya çıkan durumu düzeltmek olanağını verir. Hamur yapılan kentsel toprak sahiplerine karşılık ödenmemesinin gerekçesi, toprağın kamuca alınmamış olan kısmında, kamunun eylem ve işlemleri sonucunda bir değer artışının yer alması ve bu artışın, alınan toprak parçalarının bedelini fazlasıyla karşılamasıdır. Hamur yetkisi, dünyanın hemen her yerinde, belediyelerce kullanılmaktadır.¹⁷¹ Hamur uygulanan kentsel topraklarda bir değer artışı yaşanmakla birlikte bu değer artışı, sadece kişinin özel mülk sahibi olmasından dolayı ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla bu topraklarda mutlak rant oluşmakta, ancak bu rantın bir kısmı düzenleme ortaklık payı adı altında devlete geri döndürülmektedir.

2. Plan Değişiklikleri ve Kentsel Toprak Rantı

Gelişmiş ülkelerde plan değişiklikleri çok gerekli durumlar hariç söz konusu olmazken, gelişmekte olan ülkelerde nüfus artış hızının yüksekliği, nüfusun kentlerdeki oranının sürekli artması ve ekonomik açıdan en büyük rantın kentsel alanlardaki gayrimenkulde gerçekleşmesi gibi sebeplerle planlar daha kısa zamanda eskimekte ve sık sık planların değiştirilmesi söz konusu olmaktadır.¹⁷²

¹⁷¹ Mengi, Keleş, a.g.e., s. 45.

¹⁷² TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi, *İmar İşleri*, ed. Kübra Cihangir Çamur, Ankara, 2002, s. 127.

İmar planlarının değiştirilmesi konusunda ilave, revizyon ve değişiklik olarak üç ayrı tanımla karşılaşılmaktadır. İmar planı değişiklikleri, mevcut imar planına dayalı olarak yapılır ve mevcudun yenilenmesi, mevcuda ilave veya mevcudun kısmi olarak değiştirilmesinden ibarettir. İlave imar planları, mevcut imar planının gelişme alanları gereksinimine yanıt vermediğinde, mevcut imar planına bitişik ve planın genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve bütünlük sağlayacak biçimde hazırlanan planlardır. Revizyon imar planı, imar planının ana kararlarını büyük ölçüde değiştiren, planın tümüyle ya da büyük bir kısmı ile yeniden ele alınmasını gerektiren planlamadır. Plan değişiklikleri ise, her planın uygulamada karşılaşılan sorunlarına göre farklı nitelikte ortaya çıkar. Plan sınırları içerisinde ancak planın getirdiği makro karar ve sınırları değiştirmeden, arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde mevzii olarak değişiklik getirir. Belli bir uygulamada karşılaşılan sınırlı sorunları çözüme kavuşturur.

Kentsel toprak rantlarının ortaya çıkmasına büyük ölçüde plan değişikliği kararları neden olmaktadır. Çünkü, imar planları kuramsal olarak nesnel olmak zorundadır ve imar planı değişiklikleri yapılırken bu ilkeye dikkat edilmesi gerekir. Ancak uygulamada, plan değişiklikleri özel mülkiyetteki taşınmazların aşırı ölçülerde değerlerinin artması sonucunu yaratmaktadır. İmar planları yapılırken, kentin gelişme alanlarının çok iyi kestirilmesi gerekir. Aksi takdirde, sık sık yapılacak plan değişiklikleri hem kentsel toprak vurgunculuğunu özendirip uygun ortamı hazırlar, hem de planın kendisi vurgunculuğun bir aracı haline gelmiş olur.¹⁷³

Mülk sahipleri ile müteahhitler de plan yapım sürecinden çok, son derece sık yapılan plan değişikliklerinde etkili olarak ortaya çıkmaktadır. Plan kararı olarak ortaya çıkan bir düzenleme, ne tahsis kararına ne de mülki

¹⁷³ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s.63.

idarece onaylanması gereken kamu yararı kararı alınmasına gerek bıraktığı için, plan değişiklikleri en kısa ve etkili yol olarak kullanılmaktadır.¹⁷⁴

İmar planı değişiklikleriyle yapılan müdahalelerde bu değişikliğin yapılmasını talep eden müteahhit yalnızca kendi özel fayda ve maliyetlerini hesaba katar. Planlama otoritelerinden kendisi için en kârlı faaliyet için izin almaya çalışır. Öte yandan kendi özel kârına odaklanan müteahhitin bu süreçte ihmal ettiği sosyal fayda ve maliyetleri gözetme görevi planlama otoritelerinden beklenir. Örneğin şehir dışında 5000 işçi çalıştıran bir fabrikanın yakınında yerleşen yeni nüfus, belediyeyi o alanlara hizmet götürmek zorunda bırakır. O yöredeki kent topraklarında bu yoldan yaratılan artış, toprak sahipleri tarafından gasp edilmekte, tüm toplumun ürettiği bir değere el konulması şeklinde spekülatif bir kazanç sağlanmaktadır.¹⁷⁵

Modern şehircilik anlayışını yıllar önce tasarlayıp çözmüş olan gelişmiş ülkelerde planlar bir defaya mahsus olmak üzere hazırlanırken, ne yazık ki, ülkemizde bütüncül planlama anlayışının bir türlü yerleşememesinden dolayı kısa vadede sorunları çözmek amacıyla çok sık bir şekilde imar planı değişikliğine gidilmekte ve bu değişikliklerle kentsel toprak rantlarından pay alma işlemi meşrulaştırılmaktadır.

3. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kentsel Toprak Rantı

Kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin

¹⁷⁴ Güler, a.g.e., s. 336-337.

¹⁷⁵ Gezim, a.g.m., s. 40.

bütünüdür. Bu nedenle kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.¹⁷⁶

Kentsel dönüşüm taşınmazın yeniden üretimi anlamına gelmektedir ve sabit sermayenin yeniden üretimi sözkonusudur. Bu yeniden üretim, kendiliğinden ve bilinçli bir şekilde olabilir. Bir mahallenin çöküntü bölgesine dönüşmesi, "ticaretin konutu yemesi" ya da kaçak kat artırımı vb. kendiliğinden dönüşümlerdir. Bilinçli dönüşüm ise planlama kararları ile mümkündür. Tanımlamada esas olan ikincisidir. Ancak bilinçli kentsel dönüşümde, arsa üzerinde bir yapının olup olmaması, yapı varsa ömrünün tamamlamış olup olmaması, ömrünü tamamlamış ise bakım-onarım ya da işlev değişikliği anlamında mı yoksa yıkıp yerine yenisinin yapılıp yapılmayacağına göre farklılaşabilir. Kullanıldığı anlamıyla kentsel dönüşüm bunların hepsini içerse de en geçerli karşılığını yık-yap ile bulmaktadır.¹⁷⁷

Kentsel taşınmazın yeniden üretimi mülkiyet ilişkilerinin yeniden üretimi demektir ve bu yanı ile toplumsal ilişkilerin bütününe yeniden üretimi gibi bir anlamı da içinde barındırır. Toplumsal yeniden üretime ya da sermayenin yeniden üretimine hem geliştirici hem de sınırlayıcı bir etki yapan kentsel taşınmaz üretimi, bir mülkiyet ilişkisi olduğundan üretilen değerlerin bölüşümünde ne gibi bir değişikliğe yol açtığını incelemek gerekmektedir.

Değeri rant olarak ele geçiren toprak sahibi, kârın bir kısmına el koymaktadır. Aynı el koyma kentsel topraktaki tekel ranttan dolayı işçi ücretlerinin de düşmesine yol açar. Bunun yanında toprağın özel mülkiyete konu olmasından dolayı rantın toprak sahibi tarafından alınması sermaye sahiplerinin daha büyük bir sermaye birikimi yaratmasını olanaklı kılmakta ve sermayenin genişletilmiş yeniden üretimi sağlamasını sınırlamaktadır.¹⁷⁸

¹⁷⁶ Z. Müge Akar, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye", **Planlama**, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2006, s. 29.

¹⁷⁷ Özdemir Gündoğan, "Kentsel Dönüşüm Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı?", **Planlama**, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2006, s. 41.

¹⁷⁸ Gündoğan, **a.g.m.**, s. 41-42.

Kentsel dönüşüm genişletilmiş yeniden üretim olarak, sadece eski kentsel meskun alanlar için değil, aynı zamanda henüz yapılaşmamış ve yapılaşılması düşünülen kentsel alanlar için de ileri sürülen bir kavramdır. Tanım çerçevesinde kentsel alanlardaki mülkiyetin dönüşmesinin sadece belirli biçimleri (devresel ve kısmi yenilemeler, bakım, onarım ve sabit sermayenin yavaş yavaş genişletilmesi dışındaki bilinçli geniş ölçekli yık-yap, imara açma, yeni yol ve şebeke inşası biçimleri) bu kavramda toplanmış durumdadır.¹⁷⁹

Kentsel dönüşüm daha büyük miktarlarda sermaye kitlesi anlamına geldiğinden onun toprağa bağlandığı hemen her durumda daha büyük miktarda bir rant doğacaktır. Nihayet bunlar yık-yapın gerçekleşmesinin koşullarıdır. Genel olarak kentsel dönüşüm projeleri genişletilmiş yeniden üretim anlamında daha büyük bir sermayenin mekana yığılma, bunun sonucunda da artan rant miktarlarını ifade eder.¹⁸⁰

E. PLANLAMADA KATILIM VE KENTSEL TOPRAK RANTI

Katılım sözcüğü ister planlama, isterse yönetim veya diğer disiplinlerde olsun, kullanıldığı zaman hemen demokrasi ile birlikte anılmaktadır. Sözlük anlamıyla demokrasi, halkın kendi kendini yönetmesi olarak geçmektedir. Yine sözlük anlamı, "bu yönetim düzeninde, halk yönetiminin ağır basması veya yönetimin halk tarafından denetlenmesi" şeklindedir.¹⁸¹

¹⁷⁹ Gündoğan, a.g.m., s. 43.

¹⁸⁰ Gündoğan, a.g.m., s. 46-47.

¹⁸¹ Demet Erol ve Celalettin Erol, "Planlamada Halk Katılımı ve Demokratikleşme"

"Demokratikleşme Sürecinin Bir Bileşeni Olarak Planlamaya Katılım", **Planlamaya Katılım**, (Türkiye'de 14. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, 6-8 Kasım 1990), MSÜ ŞBP Bölümü, İstanbul, s. 68., Ergen, Erol, v.d., a.g.m., s.98.

Yönetimin halk tarafından denetlenmesi, ülkemizde oy verme boyutundadır, uygulamalar denetlenmemekte yalnız siyasi tercihler oluşturulmaktadır. Planlamaya katılımı ise en genel anlamda; halkın çeşitli şekillerde ve çeşitli konularda kendisi ile ilgili kararlara katılmasıdır. Yerel yönetim-merkezi yönetim ilişkilerinde ise katılım, halkı temsil eden yerel yönetimin halk adına hizmet unsurunda merkezi yönetimde etkin olmasıdır.¹⁸²

Katılım demokrasinin işleyişinde hem amaç hem araç niteliğini taşımaktadır. Daha açık bir deyişle, katılım, demokratik değer ve süreçlerin benimsenmesi, işlerlik kazanması ve sürdürülmesinde temel amaç olmakta, bunun yanında karar ve kontrol sistemlerinin tekelleşmesinin olumsuz etkilerini gidermek ve demokratik değerleri sürdürmenin bir yöntemi olmaktadır.¹⁸³

İleri batı ülkelerinde 1960'lı yılların başından itibaren politikalar ve hukuk prosedürlerinin gelişmesi halkın planlamaya katılma sürecini başlatmış, planlama yalnızca kentlerin uyumlu düzenlenmesi olmaktan çıkmış, tüm yaşama çevresinin düzenlenmesi gibi ele alınmış ve bu çevrenin gelişmesiyle en yakından ilgili olan halkın bu gelişmeye katılması zorunlu olmuştur.¹⁸⁴

Katılımın başlangıçta, kendiliğinden belirerek, daha sonra yönetimlerin tavsiye ettiği bir olay olduğu ya da kentsel yenileme girişimlerinin sosyal sonuçlarına bir tepki olarak ortaya çıktığı da iddialar arasındadır.¹⁸⁵

Planlamada katılım; özellikle ve çeşitli prosedürlerle yapılan toplantılar yardımıyla şehircilik planlarının ve yaşam çevresi projelerinin

¹⁸² Ergen, Erol, v.d., a.g.m., s.98.

¹⁸³ Erol ve Erol, a.g.m., s. 68.

¹⁸⁴ Mehmet Çubuk, "14. Dünya Şehircilik Günü Tema Açıklaması", **Planlamaya Katılım** (Türkiye'de 14. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu), MSÜ ŞBP Bölümü, 6-8 Kasım 1990, İstanbul, s.11.

¹⁸⁵ Çubuk, a.g.m., s. 12.

hazırlanmasında halkın sıkı işbirliği ilişkisi olarak tanımlanabilir. Bu işbirliği en doğru biçimde demokratik bir planlamada söz konusu olabilmektedir.¹⁸⁶

Planlama süreci içinde uygulama görevi daha önce de belirttiğimiz gibi yerel yönetimlere verilmiştir. Yerel yönetimler ve plancı yasal çerçeve içinde, kenti biçimlendiren önemli kararlar almakta ve uygulamaktadır. Plancı ve karar vericiler kentte yaşayanların yaşam biçimine müdahale etmekte, planlamayı da kentsel rant paylaşımında bir araç olarak kullanmaktadır. Karar verici olarak tanımlanan grup şüphesiz kanun koyucu veya politikacılarıdır. Plancı ve karar vericinin hedef grubu ise kentlilerdir.¹⁸⁷

Ülkemizde planlama sürecinde ülke, bölge, çevre düzeni planları merkezi yönetimin etkinliğinde, nazım imar ve uygulama imar planı ise yerel yönetimin etkinliğinde oluşturulan bir planlama hiyerarşisi vardır. Bu planlama hiyerarşisinde planlamaya katılım, Nazım İmar ve Uygulama İmar Planlarında sözkonusudur.¹⁸⁸

Yasalarda planlamaya halk katılımını engelleyen hükümler olmadığı gibi, halkın, kent planlarının hazırlık ve uygulama evrelerinde sürece eylemli olarak katılmasını zorunlu kılan yasal hükümler de yoktur.¹⁸⁹ Kentli, hangi aşamada planlamaya nasıl katılacağı konusunda tecrübesiz olduğu gibi, katılımın zorunluluğunu da hissetmemektedir.¹⁹⁰

Dolaylı olarak halkın planlama sürecine katılması, belediye meclisleri kanalıyla olmaktadır. Planlar, belediye meclislerince kabul edilirken, üyelerin denetiminden geçer. Halka açık olması yasal bir zorunluluk olan belediye meclis görüşmelerinde plan üzerindeki tartışmalar kamuoyu önünde yapılır.

¹⁸⁶ Çubuk, a.g.m., s. 12.

¹⁸⁷ Erol ve Erol, a.g.m., s. 68.

¹⁸⁸ Ergen, Erol, v.d., a.g.m., s.98.

¹⁸⁹ Keleş, a.g.e., s.332., Erol ve Erol, a.g.m., s. 68.

¹⁹⁰ Erol ve Erol, a.g.m., s. 68.

Bu görüşmelere dayanarak, o kentte yaşayanlar, meclisteki temsilciler aracılığıyla, planların oluşmasına etkide bulunabilirler.¹⁹¹

İmar planı ile kentli halkın ilişkisi genellikle sadece toprak sahibi olanların itirazı ile sınırlanmaktadır. Planın getirdiği genel kararlar veya uygulamadan doğan aksaklıklar ise kentli halk tarafından sadece “şikayet” düzeyinde dile getirilebilmektedir. Tüm kentliler konut yetersizliğinden, nefes alacak bir parkın bulunmamasından, altyapı hizmetlerinin yetersiz olmasından şikayet etmektedir. Kısaca imar planları ile kentli halk arasındaki ilişki “şikayet” ve “itiraz” olarak özetlenebilmektedir. İtirazlar mülkiyet temeline dayandığı için güçlerin büyüklüğüne göre çözümlenmekte; şikayetler ise dağınık olduğu için hiçbir etki yaratamamaktadır.¹⁹²

Eğer kentliler plan kararları üzerinde bir baskı grubu değilse, belli işlerin yönetiminde doğrudan görev üstlenemiyorsa, seçimle verdikleri yetkiyi belli bir süre sonra geri alamıyorsa, demokratikleşme sürecinde pek fazla bir yol aldığımızı da söylemek güçleşmektedir. Sandık başına gidip oy kullanmak ile demokrasiyi kelime anlamındaki zenginlikle bağdaştırmak pek mümkün görünmemektedir.¹⁹³

İmar planlarının yapımında demokratik bir işleyiş yerleşmemiş olduğundan, kentlilerin imar planlarına itirazları genellikle kendi mülkiyetlerindeki toprak üzerinde planın getirdiği tasarruf üzerine olmaktadır. Dayanak mülkiyet olunca kriter de rantın yükselmesi olmaktadır. Bu noktada, kent topraklarında özel mülkiyet düzeninin bulunduğu ülkelerde, imar planlarının temel işlevi açığa çıkmaktadır: Kentsel toprak mülkiyeti ilişkilerinin düzenlenmesi. Halbuki imar planlarından beklenen temel işlev, kentteki faaliyetlerin, çalışma, yaşama, dinlenme ve bunlar arasındaki ulaşım

¹⁹¹ Keleş, a.g.e., s.333.

¹⁹² Zekai Akay, “Kent Planlamasına Halkın Katılımı”, *Mimarlık*, sayı 1, 1977, s. 29.

¹⁹³ Erol ve Erol, a.g.m., s. 68.

faaliyetlerinin –birbirlerinin amaçlarını engellemeyecek şekilde- mekanda düzenlenmesidir.¹⁹⁴

Katılımın uygulanmasında, katılımcıların (yönetim sorumluları-meclis üyeleri-plan hazırlayıcılar-yerel kamu kuruluşları ve kentsel yaşamın diğer üyeleri) aralarında diyalogun kurulmasında önemli güçlükler bulunmaktadır. Bu güçlükler çalışma gruplarındaki tam zamanlı ve kısmi zamanlı çalışanlar arasındaki farklılık, eğitim düzeyindeki uzmanlığın yarattığı farklılık, görevlilerin meşguliyetlerindeki sektörel özellik ve bir idari sisteme bağlılık, merkeziyetçi yapı dolayısıyla ortaya çıkan farklılıklar ve keza teknik dilin anlaşılmasındaki farklılıklardan gelmektedir. Dolayısıyla katılımın bu farklılıkların en aza indirgenebileceği koşulların yaratılması zorunlu olmaktadır.¹⁹⁵

Düzenlemede katılımın devamlılığı sürecinin gelişmesi gerekmektedir. Bu ise, düzenleme ve planlama yapısını, çeşitli rollerin tanımını, idarenin kompetansını, yerel yönetimlerin, düzenleyicilerin yatırımcıların rollerinin tanımını gözden geçirmeyi, değiştirmeyi ya da yenilemeyi gerektirmektedir. Yani bütün bunlar “katılım koşullarını” yaratmak için planlama ve düzenleme prosedürlerinde bir reformu gündeme getirmektedir. Başka bir deyişle geleneksel karar vericilere kıyasla, kullanıcılarının karar verme payları yaratılması için bir reform gerekli olmaktadır.¹⁹⁶

Bu reform kapsamında yerel yönetimler yeniden yapılanmalı, sivil toplum örgütlerine bünyesinde yer vermelidir. Sivil toplum örgütleri, kentlinin bilgilенmesini sağlamalı, tepkilerini, yerel yönetimlere iletmelidir. Yerel yönetimler içinde, sadece bilgi alışverişi yapan bir aracı olmak dışında, doğrudan karar verici mekanizma içinde yer almalıdır. Böylece yerel yönetimler tarafından alınacak kararlara, sivil toplum örgütleri bünyesinde

¹⁹⁴ Akay, a.g.m., s. 29.

¹⁹⁵ Çubuk, a.g.m., s. 14.

¹⁹⁶ Çubuk, a.g.m., s. 12.

örgütlenen kentliler katılarak hem sağlıklı kararlar alınıp, toplum genelinde yaygınlaştırılmış olacak hem de alınmış kararların uygulanabilirliğini arttırıcı yönde yerel yönetimlere maddi ve manevi destek sağlayacaktır. Sivil toplum örgütlerinin bir baskı unsuru olarak ortaya çıkması ile imar planları üzerinde var olan çıkar gruplarının baskısı, kamu yararına çekilecektir.¹⁹⁷

Günümüzde merkezi yönetim politikası ile yerel yönetim politikası arasında oluşan çekişme, halkın planlamaya katılımını imar konularını içeren yasalarla yok edecek düzeye doğru çekilmektedir. Yani ülkemizdeki planlama sistemi, bütüncül bir yaklaşımı değil, parçacı bir yaklaşımı hedef almaktadır. Bu gelişmeyi ise, mevcutta imar konularını içeren yasalar ile çıkarılmakta olan ve tasarı halinde olan yasa önerilerinde açıkça görülmektedir. Bu yasal etkinlikler merkezi yönetim ile yerel yönetim ilişkilerini asgari düzeye indirgeyerek planlamaya katılımı azaltmaktadır.¹⁹⁸

Planlama sürecinde plancı, yerel yönetim-merkezi yönetim ilişkilerini planlamanın hiyerarşik özelliği doğrultusunda düzenlemek ve değerlendirmek suretiyle planlamaya katılımı sistematize etmelidir. Aksi takdirde planlama, gerçekleşmeyen bir olguya dönüşür.¹⁹⁹

Katılım, kişilerin değil, kentteki belli grupların veya birkaç grubun çıkarlarının formüle edilmesi ve savunulması ile gerçekleşir. Kentli halkın mekanın düzenlenmesinde talepleri olabilir, bunlar planlama diline çevrilerek plancıya iletilmelidir. Kentlinin taleplerinin plan diline çevrilmesinde halkın çıkarları doğrultusunda mücadele eden plancılara büyük sorumluluklar düşmektedir. Örgütlü bir şekilde formüle edilen ve savunulan bu talepler bir güç olabilir, bir etki yaratabilir.²⁰⁰

¹⁹⁷ Erol ve Erol, **a.g.m.**, s. 69-70.

¹⁹⁸ Ergen, Erol, v.d., **a.g.m.**, s.98.

¹⁹⁹ Ergen, Erol, v.d., **a.g.m.**, s.99.

²⁰⁰ Akay, **a.g.m.**, s. 29.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SERMAYE BİRİKİM SÜRECİNDE TÜRKİYE'DE KENTSEL TOPRAK RANTLARI VE KENT PLANLAMASI

Sermaye birikim süreci ile kent arasındaki ilişki, sermayenin iç bileşenleri ve sermaye-emek arasındaki hiyerarşik ilişkilerin mekansal yansımalarının bulunması nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Sermaye birikim sürecindeki değişim kendini, yatırımların ve istihdamın dünyanın ve ülkenin belli bölgelerinde ve kentlerinde yoğunlaşması; sermayenin iç bileşenleri arasındaki hiyerarşik ilişkilerin, yerleşim merkezleri arasındaki hiyerarşiyi de yeniden yapılandırması biçiminde ortaya koyar. Dolayısıyla kapitalizmin gelişme aşamaları, kentlerin dönüşümünde belirleyici olmaktadır.²⁰¹

Kentlerin değişimi, sermaye ve emeğin, buna bağlı olarak da üretim ve tüketimin mekanda yeniden dağılımı anlamına gelir. Bu durum, birikim sürecinin öne çıkardığı sermaye grupları, sektörler ve alt dalları için geçerli yatırım kriterlerinden kaynaklanır. Kısacası büyüyen sermaye grupları, sektörler ve alt dalları bakımından en uygun koşullara sahip yerlere gelişirken, diğerlerinin gerilediği görülür. Sonuç olarak, kimlerin hangi sektörlerde ve alt dallarında, hangi ölçekte ve nerede yatırım yapacağı; buralarda kimlerin istihdam edileceği sermaye birikim sürecince belirlenir.²⁰²

Sermaye birikim sürecinde Türkiye'de kentsel toprak rantı ve kent planlaması konusunu, 1923-1953, 1954-1980 ve 1980 sonrası olmak üzere üç döneme ayırarak incelemek mümkündür.²⁰³ Bu dönemleme, Türkiye'nin dünya ekonomisiyle eklemlenme biçimleri dikkate alınarak yapılmıştır. 1923-1953 dönemi sermaye birikiminin, serbest ticarete dayalı liberal ekonomik politikalar ile korumacı devlet politikaları arasında farklılaşan

²⁰¹ Faruk Ataay, "Türkiye Kapitalizminin Mekansal Dönüşümü", *Praksis*, sayı 2, 2001, s. 54.

²⁰² Ataay, *a.g.m.*, s. 54.

²⁰³ Korkut Boratav, *Türkiye İktisat Tarihi 1908-1985*, İstanbul, Gerçek Yayınevi, 2. Baskı, 1989, s.42-43.

tercihler doğrultusunda biçimlendirildiği bir dönemi temsil ederken, 1954-1980 dönemi korumacı devlet politikalarıyla, 1980'den günümüze kadar olan dönem de serbest ticarete dayalı liberal ekonomi politikalarıyla nitelenmektedir.

I. 1923-1953 DÖNEMİNDE KENTSEL RANTLAR VE KENT PLANLAMASI

A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme

Bu dönemde dünya ekonomisiyle eklemlenme biçiminde tarım ülkesi olmak bakımından önemli bir değişiklik yaşanmamıştır. Tarımın etkin bir biçimde vergilendirilmesinden vazgeçilmesi ile tarım sektöründe oluşan artık, ticareti beslemiş, dolayısıyla tarımın ticarileşmesi sağlanmış ve sermaye birikiminde iki avantajlı alan, ticaret ile tarım olmuştur. Tarımda sermaye birikiminin sağlandığı bu dönemde kentlerde yaşayan nüfus çok önemli bir değişme göstermemiştir. Dolayısıyla dönem boyunca kentleşme dinamikleri zayıftır.²⁰⁴ Kentleşme dinamiklerinin zayıflığı kentsel topraklara olan talebin de zayıflığı demektir. Dönemin kentsel gelişiminin öğeleri ise devlet bürokrasisinin üyeleri ile bürokrasiye ulaşma konusunda avantajlı olan orta sınıflardır.²⁰⁵

B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar

Bu dönemin özellikle 1940'lara kadar olan kısmı, modern anlamda kent planlamasına ya da imar planlarına bağlı yapılaşma hukukunun tüm

²⁰⁴ Ataay, a.g.m., s. 56-58.

²⁰⁵ Ayşegül Önal, "Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, 2002, s. 67.

ülkede uygulanmaya başladığı ve yaşama geçirildiği bir dönemi temsil etmektedir.²⁰⁶

Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerin dışında, diğer orta ve küçük kentlerin, hatta birçok kasabanın bile ilk imar planları bu dönemde yapılmış, özellikle önemli kamu binaları, yeni yolların açılması, büyük kent parkları, spor alanları v.b. gibi hizmet yapıları da ayrı planlara uygun olarak gerçekleştirilmeye başlanmıştır.²⁰⁷

Kentin imarında ve yapılaşma kararlarında plan disiplininin öncelik kazanması kentsel büyümelerin de belli bir program ve düzen içinde gelişmesini sağlarken, özellikle devlet eliyle ya da desteğiyle gerçekleştirilen sanayi ve üretime dönük yatırımlar için yer seçimi konusunda da ülke genelinde yaygın ve dengeli bir politika izlenmesi, 1950 ve 1960 sonrasında göç veren bölge durumuna düşen birçok kentin bile o yıllarda önemli bir kalkınma süreci yaşamasına neden olmuştur. Aynı yer seçimi kararlarına bağlı olarak önemli tesis ve fabrikaların kurulduğu kentlerin, aynı zamanda bir demiryolu şebekesiyle de birbirine bağlanmaları, ulusal kalkınma stratejisi açısından dönemin en önemli özelliğidir.²⁰⁸

1.Jansen Planı ve İlk Spekülatif Faaliyetler

Cumhuriyetin kuruluşuyla birlikte başkent seçilen Ankara'da cumhuriyetin niteliklerini yansıtırıcı bir kentsel dönüşüm uygulamasına girilmiştir. Uluslararası bir yarışma sonucunda Alman Mimar Herman Jansen'e hazırlattırılan kent planı doğrultusunda bir yandan Yenişehir'in inşası başlatılırken, diğer yandan da eski Ankara kent dokusu plan doğrultusunda değil daha çok kentsel iç dinamiklerle yenilenmeye başlanmıştır. Bu dönüşümün arka planında yer alan sosyo ekonomik

²⁰⁶ Oktay Ekinci, "Kaçak Yapılaşma ve Arazi Spekülasyonu", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul, 1998, s. 195.

²⁰⁷ Ekinci, a.g.m., s. 193.

²⁰⁸ Ekinci, a.g.m., s. 193.

süreçler, arazinin el değiştirmesi v.s. gibi konular üzerindeki tartışmalar bugün bile sürse de, kapsamı ve öncü rolü ile bu dönüşüm uygulamasının diğer tüm kentlere örnek vasfı da çok önemlidir.²⁰⁹

Ankara, Cumhuriyetle birlikte modernleşme projesinin uygulanmaya başladığı ilk Anadolu kentidir. Cumhuriyet yönetimi 1923 ile 1933 yılları arasındaki on yıl içinde başkent mekanını planlı olarak yeniden yaratmak için, günümüzde de değerini koruyan çok değerli ve özgün yasal ve yönetsel düzenlemeler yapmıştır. Ancak, bütün bu yenilikçi hareketlere karşı engellemeler ve kentin planlamasına karşı spekülative baskılar, başkent Ankara’da, Alman Şehirci Prof. Herman Jansen’e yaptırılan planın uygulanma aşamasında kendini göstermeye başlamıştır. Jansen Planı ile 1932–1950 yılları arasında birçok uygulama yapılabilmektedir. 1935’e gelindiğinde imar sınırı dışında parselasyon yapma konusunda baskılar artmıştır. Zaten daha önce Bahçelievler Kooperatifine, Jansen’in hazırladığı mevzii plana göre, imar sınırı dışında izin verilmiştir. 1935’te İmar Müdürlüğünün 103 sayılı kararı ile, henüz onaylı parselasyon planı olmayan yerlerde (daha sonra resmi parselasyon koşullarına razı olmak şartıyla) bina yapımına izin verilmiştir.²¹⁰

1937 yılında İmar Müdürlüğü İçişleri Bakanlığı’ndan alınarak Ankara Belediyesi’nin birimi haline gelmiştir. Şubat 1938’te yoğun baskılar karşısında İmar İdare Heyeti’nin 302 sayılı kararıyla imar sınırı dışında en az 3.000 m² büyüklükte “muvakkaten ifraz” ve bina yapma izni çıkmıştır. Eylül 1938’de İmar İdare Heyeti 106 sayılı bir karar daha almış ve imar sınırı belediye sınırı ile birleştirilmiştir. Bu kararlar kentin 1.500 hektarlık imar alanı 16 bin hektara çıkarılarak bu alan tümüyle spekülasyona açılmıştır.²¹¹

²⁰⁹ S. Zafer Şahin, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, **Planlama**, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, 2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s.112.

²¹⁰ Özcan Altaban, “Cumhuriyetin Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık”, İstanbul, 1998, s.41-46.

²¹¹ Altaban, **a.g.m.**, s.46.

Yenişehir'in imar edilmesinin cumhuriyetin temellerinin atılması ile eşdeğer görüldüğü bir ortamda Ankara kentinin varolan dokusu, kentin kendi dinamiklerini yönlendiren aktörlerin baskınlığının yarattığı çekingенliğin de etkisiyle ihmal edilmiştir. Jansen planının öngördüğü dönüşüm gerçekleşmemiştir. Dönüşümün gerçekleşmemesinde arazi fiyatlarının yüksekliği kadar Jansen'in tasarısının eski kente ilişkin olan kısmının fazla kabul görmemesi de etkili olmuştur. Sonuçta, eski kentte bulunan boş alanlar kente yeni gelen asker-bürokrat elitin inşa ettirdiği Avrupa mimarisine öykünen yeni binalar ve yoksul göçmenlerin inşa etmeye başladığı baraka ve gecekondularla dolarken eski kentte yaşayan Ankara'nın yerlileri dahi Yenişehir'de başlayan arazi spekülasyonundan pay alma kavgasına dahil olmuş, eski kentin dönüşümü konusunda toplumsal bir uzlaşma noktası oluşmamıştır.²¹²

1939 yılının Ocak ayında Jansen'in işine son verilmiştir. Gerekçe olarak "şehrin anahatlarının silinmez bir surette tespit ettirildiği " ve "yabancı danışmana gerek kalmadığı" yazılmıştır. Fakat Prof. Jansen'in işine son verilmesine sebep olan en büyük etkenin, Ankara'nın hızla artan nüfusu ve konut sıkıntısının yanı sıra kentte imarlı alanda aşırı ölçülere varan arsa spekülasyonu ya da arsa sahiplerinin dayanılmaz baskıları olduğu söylenebilir. Zaten plan müellifi ve danışmanı Prof. Jansen'in spekülatif baskılardan çok bunaldığı ve 1938 yılı başlarında "Planın altından imzama silebilirsiniz" ifadesini kullandığı yazılmıştır.²¹³

1945'te savaş koşulları nedeniyle daha da yoksullaşan tarım kesimi çalışanlarının kentlere yönelik göçü ve bu göçün 1949'dan itibaren Marshall Planının da etkileriyle hızlanması, özellikle Ankara, İstanbul ve İzmir'de

²¹² Şahin, a.g.m., s. 112.

²¹³ Altaban, a.g.m., s.47.

kentsel rantların yükselmesine ve kentsel toprak spekülasyonunun getiri kaynağı olarak algılanmaya başlamasına sebep olmuştur.²¹⁴

Her ne kadar gecekondu oluşumu Cumhuriyetin ilanını izleyen yıllarda Ankara'da tek tük başlamışsa²¹⁵ da sonuç olarak, 1923-1953 döneminde, Türkiye kentlerinin genelinde, hızlı kentleşmeden, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmadan söz etmek mümkün değildir. Öte yandan bu dönemin son zamanlarında özellikle üç büyük şehirde, kentsel rantların ve spekülasyon dürtüsünün yeni Cumhuriyet yönetiminin planlamaya önem veren bakış açısına rağmen gelişmeye başladığını söyleyebiliriz.

II. 1954-1979 DÖNEMİNDE KENTSEL RANTLAR VE PLANLAMA

A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme

1954 yılı, ihraç edilen mallara yönelik talebin düşmesi ve dış kaynakların da belli bir düzeyi aşamamasının yarattığı dış tıkanmaya tepki olarak daha önceki dönemde uygulanan serbest dış ticaret politikalarının terk edilerek ithal sınırlamalarına gidilen dönemin başlangıcıdır. Dolayısıyla 1954 yılı, bir yandan kontrollü bir dış ticaret rejiminin, diğer yandan da tüketim malı ithalatındaki daralmaları telafi etmeyi amaçlayan ve önemli ölçüde kamu yatırımlarıyla gerçekleştirilen ithal ikameci sanayileşme politikalarının uygulandığı ve 1980'lerin başına kadar sürecektir olan yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur.²¹⁶

Bu dönemde, savaş öncesinde iç pazara hapsedilmiş ülke ekonomisinin, özellikle tarımda modernizasyona ağırlık verilerek dışa açılma

²¹⁴ Ümit Özcan, "İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi", TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara, 2000, s. 42.

²¹⁵ Yıldız Sey, "Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Yapı Üretimi", *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul, 1988, s. 34.

²¹⁶ Boratav, a.g.e., s. 85.

süreci başlamıştır. Hızlı bir makineleşme ile ulusal ya da uluslararası pazarlar için uzmanlaşmış üretim yapan bir yapıya doğru geçilirken, teknolojik gelişmeler tarımda verimliliği arttırmış ve kırdan kopmalara neden olmuştur.²¹⁷

Sanayi sektörünün çekim gücündeki göreceli artış, tarım sektöründeki olumsuz koşullarla birleşince, kırsal kesimlerdeki göç etme potansiyeli yüksek grubun kentlere yönelişi de hızlanmıştır.²¹⁸

Bu gelişmeler sonrasında Türkiye’de çok hızlı bir kentleşme görülmüştür. Bu dönem öncesinde sadece Ankara’da yaşanan yılda %6 düzeyindeki nüfus artış hızı, Türkiye’nin tüm kentlerinde birden yaşanmaya başlamıştır.²¹⁹

Bu hızlı kentleşme sürecinde ülkenin, hem hızlı kentleşmesini hem de sanayileşmesini gerçekleştirmek için sermaye birikimine gereksinmesi olmasına karşılık sermaye birikim hızının düşük olması her iki kesimin sermaye gereksinmesini aynı anda sağlamasını olanaksız kılmıştır. Bu dönemde siyasal sürecin yaptığı seçimler sanayideki sermaye birikimini hızlandırırken, büyük sermayeyi de bu alana çekmiştir. Kentin yapılanması ise küçük sermayeye bırakılmıştır. Kentte, sanayinin yarattığı artı değere büyük sermaye sahipleri el koyarken, kentin yapılaşması sürecinde doğan artı değer, toprak sahipleri ve yapsatçılar arasında bölüşülmüştür. Kent içi ulaşım hizmetlerinin üretilmesi de büyük ölçüde bir küçük girişimcilik türü olan dolmuş ve minibüslere bırakılmıştır. Bu küçük girişimciler, yağ lekesi halinde büyüyen çok yüksek yoğunluklu bir kent dokusu oluşturmuşlardır. Kente gelen geniş emekçi grupları bir yandan kentleşmeyi ucuzlatarak büyük sermayenin kontrolündeki sermaye payını arttırmış, diğer taraftan emeğin

²¹⁷ İlhan Tekeli, “ Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul, 1998, s. 12.

²¹⁸ Boratav, a.g.e., s. 86.

²¹⁹ Tekeli, a.g.m., s. 12.

yeniden üretimini, dolayısıyla üretimi ucuzlatarak, büyük sermayenin denetlediği artı değeri çoğaltmıştır.²²⁰

Sonuç olarak kırdan kente kitlesel göçün yaşanmaya başladığı 1950'lerin ortasından 1970'lerin sonuna kadar süren hızlı kentleşme dönemi, sanayi ve ticaretin yanı sıra, kentsel toprakların da sermaye birikim kaynağı olarak önem kazanmaya başladığı bir dönemdir. Bu dönemde kentsel gelişmeyi şekillendiren unsurlar küçük sermaye sahipleri ile kente yeni gelen kent yoksullarıdır.

B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar

Bu dönemin kentleri çok yüksek yoğunluklu yağ lekeli biçiminde büyüyen, çevresi gecekondu halkalarıyla sarılmış, kamu hizmetleri açısından yetersiz, yeşil alanları bulunmayan yerleşimlerdir. Kentlerin bu biçimde büyümesi arsa spekülasyonu ile açıklanabilir. Piyasa mekanizması içinde el değiştiren kentsel topraklar, hızlı artan kent nüfusu nedeniyle kıt bir kaynak haline gelmiş, değeri yükselmiştir. Bu değer artışı toprak sahibinin hiçbir katkısı olmadan bir taraftan kentin büyümesi diğer taraftan kentsel altyapının sağlanması dolayısıyla doğmuştur. Başka bir deyişle toplum tarafından yaratılmıştır. Kentsel toprak sahipliği toplum tarafından yaratılan bu artı değere el koymanın bir yolu haline gelmiştir.²²¹ Varolan siyasal etkileşim içinde bu değer artışına kamunun el koyması sağlanamamıştır. Bu değer artışları, toplum içinde oldukça yaygın bir biçimde küçük ve orta mülk sahipleri ve girişimciler arasında paylaşılmıştır. Türkiye'de gelişen sanayi sermayesi için bir yandan ortak tüketime ayrılan kaynakların en aza indirilmesi öte yandan emeğin ucuzlatılması gerekmiştir. Gecekondu kuşaklarıyla çevrilen kent her iki işlevi de yerine getirmiştir. Böyle bir

²²⁰ İlhan Tekeli, "Türkiye'de Küçük Sermayenin Spekülatif Kentinden Büyük Sermayenin Spekülatif Kentine Bir Geçiş mi Yaşanıyor", *Kent Planlaması Konuşmaları*, TMMOB Yayını, 1991, Ankara, s.168.

²²¹ Tekeli, a.g.m., s. 171.

kentleşme sürerken büyük sermaye ile küçük sermaye arasında bir işbölümü ortaya çıkmıştır. Büyük girişimcilik, dış ticaret, sanayi, büyük müteahhitlik gibi alanlara yönelirken, kentsel alan büyük ölçüde küçük girişimcilere kalmıştır. Bu işbölümü siyaset pratiğine de yansımıştır. Yerel çıkarların yeniden dağıtılmasında önemli rolü olan yerel yönetimlerin meclisleri küçük girişimcilerin ilgi alanı olmuştur.²²²

1. Yapsatçılık ve Apartmanlaşma

Yaşanan hızlı kentleşme ve imarlı arsa sunusunun arttırılamayışı gibi nedenlerle, tüm kentlerde arsa fiyatlarının yükselmesi ve orta sınıfların tek parsel üzerinde konut yapma olanağını kaybetmesi sonucu, tek parsel üzerinde birden fazla kişinin bir araya gelerek gerçekleştirdikleri apartmanlarda bir kat sahibi olmaları, çözüm olarak gelişmiştir. Mevcut yasalar böyle bir mülkiyet biçimine olanak tanımadığından, 1954 yılında Noterlik Yasası'nda yapılan bir değişiklikle bu sorunun çözülmesi sağlanarak, yapsatçı türü konut sunum biçiminin ve kooperatif eliyle konut sunumunun gelişmesi hızlanmıştır.²²³ Kat mülkiyetinin yasalaşması ise 1965 yılında "Kat Mülkiyeti Yasası" ile gerçekleşmiştir.²²⁴ Konut üretim tarzında "yap-sat" usulünün egemenliği ile "kat mülkiyetinin yasalaşması" apartmanlaşma sürecini hızlandırmış ve ülke geneline yaymıştır. Bu salgının arkasındaki hakim düşünce artık bir modayı izlemek değil kentsel rantı arttırmaktır.²²⁵

Kentsel alanlarda apartman tarzı konut üreten ve yapsatçı olarak adlandırılan sermaye kesimi küçük sermaye kapsamında olup, konut alıcısı ile bu süreçte kurduğu ilişki parasal bir ilişkidir. Bununla birlikte, konut üretimini örgütleyen küçük sermaye sahibi yapsatçı ile arsa sahibi arasında daha farklı bir ilişki biçimi vardır. Yapsatçı, arsa sahibi ile üretim öncesinde

²²² Tekeli, a.g.m., s. 171.

²²³ Tekeli, "Türkiye'de Cumhuriyet...", s. 14.

²²⁴ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 490.

²²⁵ Sey, a.g.m., s. 35.

anlaşarak, arsa bedelini nakit olarak değil de, henüz üretilmemiş konuttan pay alarak ödemektedir. Kat karşılığı yapım olarak bilinen bu süreçte, kentsel toprak, basit bir takas sistemiyle, hiçbir nakit ödeme yapılmaksızın, yapsatçının sermaye döngüsüne girmektedir.²²⁶ Yapsatçı hem küçük sermayesiyle iş yaparak belli bir birikim yaratmakta, hem de kentteki toprak sahipleriyle oluşan rantı bölüşmektedir.²²⁷

İmar hakları önceden belirlenmiş tek tek parseller üzerinde apartman yapımına dayanan ve bu nedenle kentsel toprak sahiplerinin tekeldi konumunu güçlendiren bu sistem içinde toprak rantlarının büyük kısmına arsa sahiplerinin el koyması ve giderek de tüm dengelerin arsa sahiplerinin lehine değişmesi kaçınılmazdır.²²⁸ Arsa sahiplerine ödenen bedellerin giderek artmasına rağmen, “kamu ve özel sektörde ücretli çalışan orta sınıf yaşam tarzını sürdürebilecek ücret seviyelerinin kent içi mahallelerde yapsatçı inşaat sektörünün ürettiği düşük maliyetli apartman dairelerini satın alabilecek tasarrufa sahip olmamaları²²⁹ sistemin sürekliliğini sağlamıştır.

“Her mahallede milyoner yaratma” sloganıyla topluma sunularak başlatılan ve arsa sahiplerine verilen daire ya da katların da inşaat gideri içinde sayılarak, kalan dairelerin maliyetlerinin onlarca katı satış fiyatlarıyla pazarlandığı” bu imar ticareti öylesine yüksek ve kolay kazanılır bir rant piyasası yaratmıştır ki, imar planları da artık gerektiği yükseklikte değil, “kazanç getirici yükseklikte” yapılar inşa edilmesi için düzenlenir olmuşlardır.²³⁰

1950’lerin ikinci yarısında başlayan “yık, yap, sat” anlayışına dayalı imar uygulamaları ve buna bağlı kat mülkiyeti yasasıyla daha da özendirilen

²²⁶ Önal, *a.g.e.*, s. 84

²²⁷ Tekeli, *a.g.m.*, s. 171.

²²⁸ Önal, *a.g.e.*, s. 84.

²²⁹ Hatice Kurtuluş, “Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak”, *Planlama*, sayı 2, 2006, s.8.

²³⁰ Oktay Ekinci, *Rant Demokrasisi Çöktü: Deprem Yazıları*, İstanbul, 1999, s. 64-65.

“spekülatif yapı yenilemesi”, 1960’larda birçok kentin özgün dokusunun yıkılıp yeniden ve bu kez kimliksiz bir mimariyle inşa edilmesine yol açarken, 1970’lerin ikinci yarısında da aynı politikanın daha ileri rant beklentisine dönüşmesi sonucunda 15-20 yıllık 4-5 katlı binaların bile yıkılarak yerlerine 10-15 katlı ilk yüksek apartmanların inşa edilmesini sağlayan imar planı operasyonları devreye girmeye başlamıştır.²³¹

Sonuç olarak, yapsatçılık 1950-1980 döneminde Türkiye kentleşmesinde orta sınıflar için konut üreten bir sektör olarak egemenliğini sürdürmüştür. Bu sistemde, yapsatçı olarak adlandırılan küçük sermaye sahibi, kentsel toprak rantını arsa sahibi ve konut sahibi ile paylaşmakta, kendisi de bu paylaşımın içinde özel mülkiyete dayalı mutlak rant getirisi elde etmektedir.

2.Gecekondulaşma ve Gecekondu Afları

1950-1980 döneminde kentsel toprak rantları kapsamında değerlendirilebilecek ikinci önemli olgu gecekondulaşmadır. Bu dönemde, tarımdaki makineleşme ve kentlerde yeni iş alanlarının ortaya çıkması, büyük bir toplumsal hareketliliği de beraberinde getirmiştir. Köyden kente hızlı bir göç olayı yaşanırken, böyle bir istilaya hazır olmayan kentlerde kontrol edilemeyen bir büyüme yaşanmaya başlamıştır. Bu süreç “gecekondu” adı verilen yeni bir konut türü yaratmıştır. Her ne kadar gecekondu oluşumu Cumhuriyetin ilanını izleyen yıllarda Ankara’da tek tük başlamışsa da bugünkü anlamda 1945’ten başlayarak, özellikle 1950’den sonra yaygınlaşmıştır.²³²

Gecekondu, yeterli satın alma güçleri olmadığı için kayıtlı konut piyasasına erişemeyen, buna karşılık, devletin de ucuz konut üreterek

²³¹ Ekinci, a.g.m., s. 195.

²³² Sey, a.g.m., s.34.

kavramayı başaramadığı kent yoksullarının konut sorununa yönelik olarak başvurdukları piyasa dışı bir çözümdür. Kullanım değeri için kullanıcıları tarafından üretilen ilk kuşak gecekondu, özel şahıslara ait araziler de işgal edilmekle birlikte, çoğunlukla kent çevresindeki hazine arazilerinde yapılmıştır.²³³

Hazine arazilerine yerleşebilme olanağı bir yandan işgücünün maliyetini düşürerek yeni gelişen sanayilere ucuz emek sağlamış, diğer yandan da göçün maliyetini göçenlere yükleyerek devletin sosyal harcama yükünü azaltmıştır. Bu sayede kentsel rantların paylaşımında gerçek bir sınıf çatışmasının da önü alınmıştır. Bu dönemde Batıda sosyal devletin konut yatırımlarını desteklemesi ile Türkiye’de devletin hazine arazilerine işgal yoluyla yerleşmeyi görmezden gelmesi aynı ekonomi politikasının sonuçlarıdır.²³⁴

Öte yandan demokratik süreç içinde sayıları artan gecekonduların seçmen olarak pazarlık gücünü elde etmeleri de uzun vadede varlıklarını korumalarına ve güvence sağlamalarına olanak vermiştir.²³⁵

Gecekonducuların gerek üretim alanındaki işlevleri gerekse siyasi olarak giderek artan bir oy potansiyeli oluşturmaları, gecekondu aflarını gündeme getirmiş ve 1953 yılında, “sadece o zamana kadar yapılan gecekonduların af kapsamında olacağı, sonrakilere kesinlikle af olmayacağı”²³⁶ söylemine sahip çok sayıda imar affının uygulamaya konulduğu bir süreç başlamıştır.

Bu süreçte, 1953 tarihinde çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası’nda, belediyelerin ellerinde bulunan veya elde edecekleri arsaları gereksinim sahiplerine dağıtarak, konut sorununa çözüm getirip, gecekondu

²³³ Önal, a.g.e., s. 81.

²³⁴ Kurtuluş, a.g.m., s. 8.

²³⁵ Tekeli, a.g.m., s.14.

²³⁶ Ekinci, a.g.m., s. 194.

yapımını önlemeyi amaç edinecekleri belirtilmiştir. Bu yasa, çıktığı tarihe kadar gerçekleşen gecekonduları yasallaştırmış, 1953 tarihinden sonra yapımlarını yasaklamış ancak amacına ulaşamamıştır.²³⁷ 13 yıl yürürlükte kalmasına rağmen gecekondulaşmaya karşı siyasi hoşgörü ve affediciliği engelleyememiştir. Aynı 13 yıl içinde devreye sokulan ve “belediye hudutları dışındaki hazine arazilerini” de yoksul halka vermeyi öngören 1959 tarihli 7367 sayılı yasa ile, “iskan olmayan yapılara belediye hizmeti verilmesini” kabul eden 1963 tarihli 327 sayılı yasa bu siyasi hoşgörünün yağmayı özendirmeye ve ödüllendirmeye dönüşmesinin çarpıcı örnekleridir.²³⁸

1966 yılında yürürlüğe giren ve bugün uygulanmakta olan 775 sayılı Gecekondu Yasası, I. ve II. Kalkınma Planları politikalarının bu konu için benimsediği ana ilkelere uyan bir gecekondu politikası getirmiştir. Bu ilkeler, iyileştirme, ortadan kaldırma ve önlemedir.²³⁹

775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun kuralları birçok belediyede uygulanmış olsa bile, hükümetlerin gecekonduya yönelik affedici politikaları devam ettiğinden, yasanın caydırıcı ve önleyici hükümleri pek uygulanmamıştır.

Konut üretiminde 1950’lerde başlayan gecekondu ve yapsatçılık 1960 sonrasında da bütün hızıyla devam etmiştir. Geniş kentsel alanları kaplayan bu sunum biçimleri, mimarları kendi alanları dışında tutarken, kentsel görünüme de damgalarını vurmuşlardır. 1970’lere gelindiğinde yapsatçılığın hızı kesildiyse de, gecekondu üretiminin sonu hiçbir zaman gelmemiştir. Büyük konut projeleri ise bir yandan Emlak Bankası aracılığıyla yapılmaya devam ederken, öte yandan belediyelerin ve kooperatiflerin toplu konut projeleri de hayata geçirilmeye başlanmıştır.²⁴⁰

²³⁷ Karaaslan, a.g.m., s. 226.

²³⁸ Ekinci, a.g.m., s.194.

²³⁹ Karaaslan, a.g.m., s. 227, Keleş, a.g.e., s. 578.

²⁴⁰ Sey, a.g.m., s. 37.

3. İkinci Konut Kooperatifçiliği ve Kıyı Yağması

1970'li yılların ikinci yarısında, kooperatif örgütlenmeleri eliyle gerçekleştirilen ikinci konut siteleri, mevzii imar planları hazırlama yöntemiyle Marmara, Ege ve Akdeniz kıyı kuşağında yaygınlaşmaya başlamış ve kıyı yağması da ülke gündemindeki yerini almıştır. Bu kooperatiflerin önemli bir çoğunluğunun Ankara'daki bürokratlarca kurulmasının ve başkentten örgütlenmesinin temel nedeni olarak imar planlama yetkilerinin bu dönemde merkezi hükümette olması gösterilmektedir. Nitekim 1985'ten sonra bu yetkiler belediyelere geçtiğinde, belediye sınırları içindeki kıyı alanlarında ikinci konut siteleri inşa eden kooperatiflerin merkezlerinin artık Ankara'da değil, o kentlerde ya da yakın bölgelerde yaygınlaştığı izlenmiştir.²⁴¹

İkinci konut kooperatifçiliği, kıyılardaki arazi spekülasyonunun en yoğun yaşandığı örnekleri ve süreci yaratmıştır. İmarsız olduğu için yöre köylüsünün elinden ucuza alınan araziler, kooperatifler tarafından planlanıp parsellenerek imarlı arsalar haline dönüştürülmüştür. Birçok kıyı bölgesinde ikinci konut inşa etmeyi bile hedeflemeyen, sadece üyelerine arsa temin etmekle yetinen kooperatifler dahi kurulmuştur. İmarsız kıyı arazilerine tek başlarına imar planı yaptıramayan birçok arazi sahibi de bir mevzii imar planına kavuşabilmek ve bu plan sayesinde parselasyon yapabilmek için bizzat kendileri kooperatif kurmuş, bu yöntemle spekülatif kazançlar elde etmişlerdir.²⁴²

Sonuç olarak 1950-1980 dönemi, bir yandan gecekondulaşmanın özellikle imar aflarıyla sürekli ve kalıcı bir olguya dönüştürülmesi, diğer yandan yık-yap-sat anlayışına dayalı spekülatif amaçlı imar operasyonlarının gerçekleştirilmesi sonucu yağma kültürünün toplumda yaygınlaşmaya başladığı bir dönem olarak tanımlanabilir. Ancak bu dönemde hızla büyüyen

²⁴¹ Ekinci, a.g.m., s. 195.

²⁴² Ekinci, a.g.m., s. 195.

kentlerde oluşan rantlar, orta ve alt sınıfların oluşturduğu geniş toplum kesimleri tarafından paylaşılmıştır. Gecekondulaşma ve yapsatçılık, hem geniş kitleleri harekete geçirerek onlara başka yollarla elde etmeleri mümkün olmayan getiriler sağlamış, hem de kentsel arsa piyasasını genişletmiştir. Kentsel alanlarda sağlanan bu geniş tabanlı uzlaşma sayesinde kentsel rantın dağılımından kaynaklanabilecek gerilimler de en alt düzeyde tutulabilmiştir. Büyük sermayenin bu dönemde kentlerde oluşan rantlarla ilgilenmemesi de rant paylaşımından kaynaklanabilecek gerilimleri azaltan önemli bir unsur olmuştur. Başka bir deyişle, kent mekanının, küçük sermaye sahipleri tarafından şekillendirildiği bu dönemde, sanayi sektöründe oluşan tekel rantlarıyla kolay kazançlar elde eden büyük sermaye kentsel rantların paylaşım alanına girmemiştir.

III. 1980'DEN GÜNÜMÜZE KENTSEL RANTLAR VE PLANLAMA

A. Sermaye Birikiminin Niteliği ve Kentleşme

Dünya ekonomisinin 1970'lerin ortalarındaki petrol şokuyla ortaya çıkan krizi, gelişmiş ülkelerde yeniden yapılanmanın koşullarını içinde geliştirmiş; kredi talebinin azalması ve teknolojik gelişmelerin uzak mekanların kontrolünü olanaklı kılması; sermayenin yeniden üretimini ve olası krizlerin az gelişmiş ülkelere aktarılmasını gerekli kılarak, bunun koşulları, olanakları yaratılmaya başlanmıştır. Sermayenin küreselleşme baskısı, gereksinilen teknolojik ilerlemeye ulaşmayı sağlamış ve teknolojideki bu gelişmelere paralel, ekonomik eylem alanının yeniden tanımı ve paylaşımını hedefleyen sermaye, yeniden yapılanma süreci içine girmiştir.²⁴³

Sermayenin önündeki tüm engellerin ortadan kaldırılmasını sağlayan bu yeniden yapılanma süreci, ABD Başkanı Reagan ve İngiltere Başbakanı

²⁴³Kübra Cihangir Çamur, "Yeni Liberalizm ve Küreselleşme: Kent Planlamanın Değişen İçeriği", *Şehircilik Çalışmaları*, ed. Tahir Çalgüner, Ankara, 2005, s.59-60.

Thatcher tarafından, 1980'li yılların başında neoliberal politikalara dayalı deregülasyonun uygulamaya koyulmasıyla başlamıştır. Batı Avrupa ülkelerinde sermayenin uluslararasılaşmasına paralel bir seyir izleyen yeniden yapılanma süreci, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise, Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu gibi finans kuruluşlarının seçmeye olanak tanımayan emredici yaklaşımlarıyla uygulamaya konulmuştur. Bu bağlamda Türkiye de 1980 yılında 24 Ocak kararlarıyla yeniden yapılanma sürecine giren ülkeler arasına katılmıştır.

Bu yeni yapılanma süreciyle, Türkiye, 1980 yılına kadar izlediği ithal ikamesiyle kalkınma modelini terk ederek, dışa açık ihracata yönelik bir kalkınma modelini benimsemiştir. Dolayısıyla "sermayenin finans kesiminin uluslararasılaşması"²⁴⁴ olarak tanımlanabilecek küreselleşme süreci içine girmesi kaçınılmaz olmuştur. Küreselleşen dünyaya eklemlenebilmek için bir yanda altyapı politikalarıyla telekomünikasyon yatırımları artırılırken, öte yanda da küresel bir ekonominin gerektirdiği yeni kurumsal düzenlemeler yapılmıştır.²⁴⁵

1980'de dış ticaretin serbestleşmesinin ardından 1989'da dış finansal serbestlik kararının alınmasıyla tamamen dışa açık bir dünya ekonomisi haline gelen Türkiye ekonomisinde, aşırı sermaye girişiyle artan iç talep, dışa açık ve uluslararası ticareti yapılabilen imalat sanayi gibi ticarete konu olan sektörleri olumsuz etkilerken, konut, ulaştırma gibi uluslararası ticareti olmayan ve daha çok içe dönük olan hizmet sektörlerini olumlu yönde etkilemiştir. Benzer şekilde imalat sanayinin kamu yatırımları içindeki payı da gerilerken, kamu yatırımlarının daha çok enerji ve ulaşım sektörlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Dolayısıyla, sanayi yatırımlarından büyük ölçüde vazgeçilerek, özel yatırımların konut, kamu yatırımlarının ise enerji ve ulaşım sektöründe yoğunlaştığı 1980 sonrası dönemde, büyük kentler özel ve kamu yatırımlarının, giderek artan bir biçimde odağı haline gelmiştir. 1980'li yılların

²⁴⁴ Timur, a.g.e., s.12.

²⁴⁵ Tekeli, "Türkiye'de Cumhuriyet...", s.21.

başından itibaren, merkezi yönetimden özellikle büyük kentlere aktarılan kaynaklar, belediyeler aracılığıyla kentsel altyapı yatırımlarına dönüştürülmüş ve bu yatırımların büyük bölümü de özel sektöre verilen ihaleler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle, sanayi yatırımlarına ciddi bir alternatif olan kentsel yatırımlar, orta ve büyük ölçekli sermayeye kaynak aktarım işlevi görmüştür.

Sonuç olarak uluslararası sermaye birikimi bakımından en avantajlı sektör hizmet sektörü olmuştur. Ayrıca bu dönemde hizmet sektörünün yanı sıra sanayi sektörünün de önemli bir birikim sağladığı söylenebilir.²⁴⁶

1980'li yıllardan sonra Türkiye'de kentlerin daha önceki yüksek yoğunluklu yapısını parçalayacak, desantrilize edecek bazı süreçlerin geliştiği görülmektedir. Bunlar kent içi taşımada özel araba payının artması, kamu ve özel kesimde büyük kuruluşların çalışanlarına servis sağlaması, konut sunumunda yapsatçılıktan toplu konut biçimine geçiş, sanayi yer seçiminde küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgelerinin payının artışı, kamu hizmeti veren kuruluşların kampüsler oluşturarak kentten kopuşu olarak sayılabilir. Kentin artık tek tek yapıların eklenmesiyle değil de büyük parçalar halinde yapılanmaya başlaması hem büyük sermayeye ihtiyaç duyulmasına sebep olmuş hem de ona fırsatlar hazırlamıştır. Bu süreçler ya doğrudan doğruya devletin girişimleriyle ya da devletin öncülüğünde küçük birikimlerin biraraya getirilmesiyle harekete geçirilmiştir. Kent merkezinden kopuk yapılanma olanakları, toprak değeri düşük alanları kentleşmeye açarak, oluşacak kentsel rantta el koyma olanağını büyük sermayeye vermiştir. Bu, küçük girişimcinin tek başına gerçekleştiremeyeceği bir fırsattır.²⁴⁷

Özellikle İstanbul gibi büyük kentlerde altyapı yatırımlarının artışı, büyük müteahhitleri kentsel altyapı projelerine çekmiştir. Bu tür firmalar yalnız müteahhit olmakla kalmamış, bu alanların planlanmasında aktif olarak yer

²⁴⁶ Önal, a.g.e., s. 92-94.

²⁴⁷ Tekeli, "Türkiye'de Küçük Sermayenin...", s. 172.

almış, bir yandan kentsel arsa stoklarını arttırırken öte yandan planlar yapmışlardır.²⁴⁸

1980 sonrasında ithal ikameci birikim tarzının sağladığı kolay birikim olanaklarının bir bölümünden yoksun kalan büyük sermaye, kentsel toprak rantlarından pay almak uğraşısıyla emlak piyasasına girmiştir. Kent dışındaki arazilerin topluca imara açılması, bu kesimin, toplu konut, turistik tesis, villa, eğlence yerleri, iş merkezleri gibi inşaat projelerine ve bunların işletmesine girişmesi, özel eğitim ve sağlık kuruluşlarının sayısının büyük bir artış göstermesi gibi gelişmeler büyük sermayenin bu alanlara yönelmesinin örnekleridir. Büyük sermayenin, kentsel rantlardan pay alma umuduyla kentsel toprak piyasasına girişi, rant dağıtımının toplumsal tabanını daraltmış ve dolayısıyla, kentsel rantları eskisi kadar geniş bir kitleye dağıtma olanağı kalmamıştır.

Ulus devletlerin ekonomik-toplumsal boyutlarının daraltılmasını hedefleyen ve baskıcı-otoriter boyutunu genişleten neo-liberal yeniden yapılanma süreci, kentleri-yerellikleri ön plana çıkaran bir niteliğe sahip olduğundan Türkiye kentlerine de yansıyan yeni kentsel gelişme eğilimlerini ortaya çıkarmıştır. Son 20 yıllık süreçte Türkiye kentlerinin gelişimine etki eden ikinci önemli dinamik ise uygulanan yeni ekonomi politikalarının büyük sermayeyi kapitalist kentleşmeden doğan değerlerden pay almaya yöneltmesidir. İthal ikameci birikim tarzının terk edilmesiyle üretim alanından çekilen önemli miktardaki bir sermayenin finans piyasalarından sonra yöneldiği ikinci adres, yüksek değerlenme oranıyla kentsel rant ve tüketim alanları olmuştur. Bu iki etmenin belirleyiciliğinde ortaya çıkan sosyomekansal gelişme ise sermayenin kentleşmesidir.

Sermayenin kentleşmesi, bir yandan 1970'lerin krizi ardından sermayenin, 1950-1979 arasındaki ithal ikamecilikten farklı olarak, birinci

²⁴⁸ Tekeli, a.g.m., s. 172.

çevrimden (üretim) ikinci çevrime (finans sektörü ve kentsel rantlar gibi yeniden üretim alanlarına) dayanmasının bir parçası iken, bir yandan da bu kaymayla güçlenen bir kentsel gelişme biçimidir.²⁴⁹

Sermayenin kentsel mekan üretme yönelimine paralel olarak kentsel alanlarda daha rahat hareket edebilmesini sağlayabilmek için ülkemizde de gerekli devlet politikalarının ve müdahalelerinin gerçekleştiği görülmektedir. Bu politikalar ve müdahaleler özellikle 1980 sonrası neoliberal politikaların getirdiği yerellikleri ön plana çıkaran yaklaşımın da etkisiyle belediyelerin gelirlerini, yetkilerini arttırıcı bir nitelik taşımakta, ayrıca, sermayenin, mekansal üretimin kârlı alanlarında rahat dolaşımı için gerekli düzenlemeleri yapmaktadır.

B. Planlama Etkinlikleri ve Kentsel Rantlar

1. Altkentleşme

1980 sonrası dönemde sermaye birikiminin en avantajlı olduğu sektörün hizmetler sektörü olması, bir anlamda sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçişin de göstergesi sayılabilir. Bu geçişin kentsel mekana nasıl yansıdığı henüz tam olarak belli olmamakla birlikte herkes tarafından kabul edilen belirgin bir özelliği, kentlerde sanayi sektörünün desantrilize olurken denetim ve koordinasyon faaliyetlerinin merkezileştiği ve kentin merkezi iş alanında önemli dönüşümler meydana getirdiğidir. Diğer bir deyişle merkezdeki sanayi kent dışında çeşitli olanaklar açısından daha avantajlı organize bölgelere taşınırken, buna karşılık denetim işlevleri, bankacılık ve finans hizmetleri merkezde örgütlenmektedir. Bu süreç, Türkiye’de, metropoliten kentlerin merkezi iş alanlarının kent içi ulaşımın zaman-uzaklık ilişkilerine bağlı olarak belli yönlerde ilerlemesi ve burada yapılan gökdelenler

²⁴⁹ Doğan, a.g.m., s.107.

ile yeni prestij alanları oluşturması şeklinde bir yapı göstermektedir. Bu dönemde merkezi iş alanlarının ve sanayi alanlarının kent mekanındaki dağılımında olan değişiklikler, kent ölçeğindeki büyüme ve kent içi ulaşımın örgütlenmesi gibi değişmelerle biraraya gelince, konut alanlarında da önemli değişiklikler ortaya çıkarmıştır. Özel otomobil sahipliğinin gelişmesiyle birlikte, kentin çevresindeki gecekondlu halkaları aşılarak merkeze daha uzak konumlarda yüksek ve orta gelir gruplarının konut alt kentleri oluşmaya başlamıştır.²⁵⁰

Bu alt kentlerin yasal düzenlemesi, 1980 sonrasında çıkartılan Toplu Konut Yasası'dır. Bu yasa ile birlikte, toplu konut sunumu kurumsallaşmış, Toplu Konut İdaresi kurulmuştur.²⁵¹ 1983-1990 döneminde büyük inşaat firmaları ve TOKİ eliyle toplu konut üretimi büyük bir artış göstermiştir. Ancak bu konutlar yüksek ve orta gelir gruplarına yönelik olup, dar gelirliilerin konut talebini karşılayamamıştır.²⁵²

Toplu Konut Yasasında belediyelerin arsa arzı sağlama görevi somutlanmış ve kamu topraklarının özel mülkiyet sistemine aktarılması sağlanarak mutlak rantlarda bir artış yaratılmıştır. Kooperatifler bu görevin, kooperatifin belli bir projesi için ucuz ve uygun arsa sağlamasının ötesine taşırılmasını, belediyelerin kooperatiflerin arsa stoğu edinmelerine yardımcı olmalarını talep etmektedirler.²⁵³

Yine bu dönemde, rneği daha önceki süreçte görülmemiş bir konut sunum biçimi daha gelişmiştir. Gündelik kullanımda "site" olarak adlandırılan bu toplu konutlar önce kent içindeki büyük boş alanlarda ve koruluklarda yer seçerken daha sonra giderek kentin çevresindeki yeşil alanları kullanmaya başlamışlardır. Yüksek standartlara ve fiyatlara sahip olan bu konutlar kendi içine kapalı, özel sosyal tesislerle desteklenmiş alanlardır. Bu tür konut

²⁵⁰ Tekeli, "Türkiye'de Cumhuriyet....", s.21.

²⁵¹ Tekeli, a.g.m., s. 22.

²⁵² Sey, a.g.m., s. 38.

²⁵³ Güler, a.g.e., s. 330.

alanları bir prestij ve sembol aracı olarak bugün de geçerliliklerini korumaktadırlar.²⁵⁴

2. Belediyelerin Planlama Yetkilerinin Arttırılması

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte, imar planı yapma yetkisi belediyelere verilmiş ve bir ölçüde yerel yönetimlerin önemini arttıran bu gelişme, aynı zamanda işlevleri arasında, kentsel rantların dağıtımının ön plana çıkmasına sebep olmuş, kentsel rantın nasıl dağıtılacağı konusu yerel politik süreçlerin en önemli gündem maddelerinden biri haline gelmiştir.

Plan yapma, değiştirme, planı onaylama ve uygulama tekeli elinde bulunduran belediye, bu gücü nedeniyle doğal olarak yerel yaşamın merkezidir. Toprak politikasını oluşturmaya ve bu politikayı uygulamaya yetkili organ da belediye meclisidir.²⁵⁵ Bu yönüyle belediyeler kentsel toprak rantının biçimsel oluşum ve bölüşümünde, devlet topraklarını özel mülkiyet havuzuna katarak, özel malları ile orta mallarını rant büyüklüğü üzerinde doğrudan belirleyici olacak biçimde kullanarak ve kentsel düzenleme kararları doğrultusunda harcama yaparak sermaye birikim sürecine çok sayıda ve gür kanallar açmak suretiyle ortaya çıkmaktadır.

Belediyeler ellerindeki planlama yetkisi ile özel mülke konu olan bir alanı orta malı ya da hizmet malına dönüştürebileceği gibi tersini de yapabilmektedir. Belediye meclisi, imar planındaki bir değişiklik ile okul arsası, çocuk bahçesi olarak ayrılmış bir yeri imara açabilir. Yapılaşmış bir bölgeyi ise örneğin, yol, meydan açmak amacıyla statü değişikliğine uğratabilir. Yapıların yüksekliklerini belirleyerek türlü bina sınırlamaları

²⁵⁴ Sey, a.g.m., s. 38.

²⁵⁵ Güler, a.g.e., s. 336.

getirebilir. Aynı biçimde yükseklik konusunda değişiklik yaparak belli bir alandaki kat iznini örneğin üçten ona çıkartabilir.²⁵⁶

Bir yönetim birimi olarak belediyeler, rantın iktisadi oluşumunda herhangi bir etkiye sahip olmamakla birlikte, var olan rant olgusunun miktarı-büyüklüğü üzerinde ve süregiden bölüşümün yönetsel kuralların güvencesi altında gerçekleştirilmesinde etkilidirler. Bu çerçevede Belediye personeline, emanet usulüyle ya da ihale usulü izlenerek yükleniciye yaptırılan planlar, kuşkusuz sermaye sahiplerinin etkilerine açık bir durumda bulunmaktadır.²⁵⁷

Yine bu dönemde, belediyelerle ilgili olarak ele alınabilecek bir başka gelişme, sermayenin küreselleşme olgusuna paralel olarak ortaya çıkan metropoliten kentlerde Büyükşehir Belediyeleri kurulmasıdır. 1984 yılında çıkarılan yasayla, büyükşehirler içinde, türlü planlama kararlarının verilmesi, değiştirilmesi, yani planlama alanındaki tüm yetkiler Büyükşehir Belediyelerine bırakılmıştır.

3. Parçacıl Planlama Anlayışının Yerleşmesi

1960'ların sonlarında kurulan ve 1980'e kadar birçok büyük kent için metropoliten ve bölgesel ölçekte fiziksel planlama çalışmaları yürüten "nazım plan büroları"nın kapatılmasıyla nazım plan kavramının terk edilmesi ve spekülatif alt ölçekli parça planlar sürecine geçilmiştir. Bu kapsamda yapılan planlama faaliyetlerinin başında mevzii imar planı ve ilave imar planı gelmektedir. Bu planlar, imar mevzuatına, 1985 tarihinde uygulanmaya başlanan "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" ile girmiştir.

Mevzii imar planı, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının

²⁵⁶ Güler, a.g.e., s. 331.

²⁵⁷ Güler, a.g.e., s. 336.

ilgili idarece belirlenmesi halinde, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.²⁵⁸

İlave imar planı ise, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır.²⁵⁹

Bu dönemde, Ankara dışındaki metropoliten alanlarda özellikle üst ölçekli planlama çalışmalarının büyük ölçüde gündemden kaldırılması, planlama yetkilerinin yeterli teknik kadroların varlığına bakılmadan belediyelere bırakılmasıyla, çok keyfi müdahalelere açık bir karar ortamı yaratılmıştır. Ayrıca merkezi yönetim kent içinde turizm bölgeleri gibi alanlar ilan ederek kent planlarının bütünlüğünün parçalanmasında başrolü oynamıştır. 1980 sonrasında Türkiye'de pratikte varlığını sürdüren kent planları, organik bütünler olmaktan çıkmış, bir mevzi planlar kolajı haline gelmiştir.²⁶⁰

4. İslah İmar Planları ve Gecekonduda Dönüşüm

Kentlerin büyümesiyle mevcut gecekondu alanlarının kent içinde kaldığı gerekçesi ile 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa, gecekondu affının ötesinde, kentsel toprak rantı yaratımında etkili olan yasal bir düzenleme niteliği taşımaktadır.

²⁵⁸ T.C. Resmi Gazete (18916, 02.11.1985)

²⁵⁹ T.C. Resmi Gazete (18916, 02.11.1985)

²⁶⁰ Tekeli, **a.g.m.**, s. 32.

1950-1980 arası hızlı kentleşme döneminde, kırdan kente göçenlerin kendilerine ve ailelerine kentte bir yer edinmek amacıyla yaptıkları gecekondular, bu ayla birlikte başlayan süreçte artık, kullanım değeri ön planda olan ve piyasa dışı ilişkilerle üretilen bir ürün olmaktan çıkarak ticarileşmiştir. Her ne kadar, bu ticarileşme süreci 1970'lerde başlamışsa da 1984 yılında Anavatan Partisi iktidarı tarafından çıkartılan gecekondula afı bu konutların değışim değerinin öne çıkmasında bir dönüm noktası olmuştur. Bu yasal düzenleme, 1970'lerde yapımcı-konut sahibi özdeşliğinin giderek ortadan kalkmaya başladığı gecekondularda bir süre sonra konut sahibi kullanıcı özdeşliğinin de ortadan kalkmaya başlamasına yol açmış, gecekondula hızlı bir spekülasyon aracına dönüşmüştür. Gecekondula afı, sözkonusu konut bölgelerinin iyileştirilmesine hizmet etmemiş, çoğunlukla düşük standartlı apartmanlara dönüşmesi sonucunu doğurmuştur.²⁶¹ Öte yandan gecekondula önleme bölgeleri oluşturmak suretiyle de belediyelerin, kamu mallarını özel mülkiyet havuzuna aktarması sağlanmış ve dolayısıyla mutlak rantlarda artış yaşanmıştır.

1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı yasa, gecekondularda af getirmenin ötesinde, çok katlı olmayan gecekondula bölgelerinin ıslah imar planlarıyla apartmanlaşmasına yol açmak istemiş ve gecekondula yapanlara kentsel ranttan pay alma imkanını getirmiştir. Gecekondula affının böyle bir nitelik değıştirmesi, kentlerin imarlı mahallelerdeki kaçak yapıların affını da beraberinde getirmiştir. Böylece kentlerde imar planlaması, anlamını büyük ölçüde yitirmiştir.²⁶²

1985-1989 yılları arasını kapsayan 5. Beş Yıllık Kalkınma Planında da, gecekondularla ilgili 2981 Sayılı Gecekondula Affı Yasası'nın ilkeleri de göz önüne alınarak gecekondularda altyapı götürülmesinden ve bunların iyileştirilmesine öncelik verilmesinden söz edilmektedir. Yani dönemin

²⁶¹ Doğan, a.g.m., s. 113.

²⁶² Tekeli, a.g.m., s. 23.

hükümeti de, yapılmış gecekondu karşılarında liberal bir tavır almış ve hepsinin yasallaştırılmasına çalışmıştır.²⁶³

İslah imar planı, 2981/3290 sayılı ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak işlemler hakkında kanun ile tanımlanmış, 1/1000 ölçekte hazırlanan bir plandır. Bu yasayla birlikte, gecekondu kat sayısının artması, gecekondu alınıp satılması ve müteahhitlere verilmesi mümkün kılınmıştır. Yani gecekondu değişim değeri önem kazanmıştır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması İslah İmar Planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmamaktadır. Uygulanan ıslah imar planları sonunda sadece fiziksel bir dönüşüm gerçekleşmekte, kentsel dönüşümün temel hedeflerinden olan ekonomik, sosyal ve çevresel dönüşüm gerçekleşmemektedir.²⁶⁴

İslah İmar Planlarının uygulanmasıyla ortaya çıkan konut dokusunun nitelikleri, alanın yer seçimiyle yakından ilgilidir. Kentin yüksek gelirliilerinin bulunduğu konut eksenlerine yakın kısımlarında gecekondu tasfiyesi, onun yerine yüksek gelir gruplarına dönük yüksek standartlı konutların alması projeleri geliştirilirken, diğer gecekondu alanlarındaki dönüşüm çok katlılaşma, düşük standartlı apartmanlaşma²⁶⁵, çevredeki diğer konut alanlarıyla uyumsuzluk, hizmet arzının yetersiz ve düşük olması gibi ifadelerle nitelenmektedir.²⁶⁶ Ankara'da Mamak, Altındağ, Keçiören gibi yasal olmayan gelişmelerin yoğun olduğu ilçelerde İslah İmar Planları sonrası konut dokusunun özellikleri tipik bir yapı sergilerken, konut çevresinin kalitesizliği, monotonluğu ve sağlıksızlığı bu alanların ortak sorunlarını

²⁶³ Keleş, a.g.e., s. 577.

²⁶⁴ Nil Uzun, "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", **Planlama**, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, 2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s. 50.

²⁶⁵ Tekeli, a.g.m., s. 22.

²⁶⁶ Tuna Taşan, "İslah İmar Planları İle Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması Kentte Refah Aktarımları Yaratmış Olabilir mi?", **Planlama**, sayı 4., 1996, s.20

oluşturmuştur. Çankaya ilçesinde yaşanan gecekondu dönüşümleri sonrasında ise dönüşüm alanının dokusu tamamen değiştiği gibi, yeni konutlarda yaşayan gruplar da farklılaşmıştır. Dolayısıyla bu alanlarda yaşanan dönüşümlerin sadece fiziksel değil, sosyal bir dönüşüm olduğunu söylemek de mümkündür.

Sonuç olarak gecekondu alanlarında İslah İmar Planları yardımıyla yaşanan bu dönüşümler, arsa değerlerinde önemli artışlar sağlamıştır. Arsa fiyatları özellikle yasallaştırmadan sonra dönüşümü yaşayan alanlarda diğer alanlara oranla daha hızlı artmıştır. Bu tür dönüşümler, gecekondu sahiplerine ve gecekondu dönüşümünü gerçekleştiren müteahhitlere yüksek getiriler sağlamış, dolayısıyla İslah İmar Planlarıyla getirilen yasallaştırma, bir tür rantların yeniden dağıtım mekanizması olarak çalışmıştır.²⁶⁷

5. Kentsel Dönüşüm Projeleri

Türkiye’de sermayenin kentleşmesi olarak ifade edilen 1980 sonrası dönem, kentsel taşınmazların yeniden üretimi anlamında “kentsel dönüşüm projeleri” ile karakterize edilebilir. Desantrilizasyon, ıslah imar planları, gecekondu dönüşüm projeleri ve büyük çaplı yol ve şebeke inşası vb. bunların her biri aslında birer “kentsel dönüşüm” olarak nitelenebilir.²⁶⁸

1980’lerin sonunda kentsel yenileme projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Kentsel yenileme projeleri, kentsel toprakların mülkiyet düzeninde değişiklik yapan, arsaların kullanımını daha öncekinden farklı bir biçimde düzenleyen bir araçtır. Bu tür projelerle yeni kentsel mekanlar yaratılmakta, ancak bu arada düzenlemenin gerçekleştirildiği kentsel alanlarda yüksek rantlar, bir başka deyişle söz konusu alanlardaki arsalarda yüksek değer artışları yaratılmaktadır. Kentlerin

²⁶⁷ Taşan, a.g.m., s.23.

²⁶⁸ Gündoğan, a.g.m., s. 43.

çehresini değiştirmekte kullanılan bu projelerde, belediye özel ve gerçek tüzel kişilerle işbirliği yapmaktadır. Aslında sorun, bu projelerle değer artışlarının yaratılması değil; ortaya çıkan bu değer artışlarının hangi yöntemlerle ve hangi oranlarla işbirliği yapan kişiler ve kurumlar arasında paylaşılacağı; bu rantlardan ne kadarının kamuya kazandırılacağıdır.²⁶⁹

Bu projelere ilk örnek Ankara Dikmen Vadisindeki gecekondu alanları için hazırlanan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir. Bu proje, alanın, ekonomik, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi olarak tasarlanmıştır. Zaman içinde hem Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde hem de diğer kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin kentsel rantlardan yararlanma hedefi ön plana çıkarak kentsel dönüşümün sosyal ve fiziksel hedefleri gözardı edilmeye başlanmıştır²⁷⁰

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal boyutu incelendiğinde özellikle son yıllarda meydana gelen yasal düzenlemeler içerikleriyle kentsel dönüşümün sadece bir rant aracı olduğunu bariz bir şekilde ortaya koymaktadır.

Örneğin 2004 yılında çıkartılan 5104 Sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” nda amaç “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.” şeklinde belirtilmiştir. Bu ifadeden de anlaşılabileceği gibi fiziksel bir dönüşüm ön planda olup kentsel dönüşüm projelerinin temel olarak hedeflediği sosyal, toplumsal ve ekonomik boyutlar söz konusu edilmemektedir. Ayrıca kentin belli bir alanı için dönüşüm projesi çıkarılması

²⁶⁹ Keleş, Geray, v.d., a.g.e., s. 81.

²⁷⁰ Uzun, a.g.m., s.50.

da kentlerin bütünlükten uzak parçacı planlama anlayışlarına bir destek niteliğinde olumsuz bir gelişmedir.

Kamu Yönetimi Reformu kapsamında 2005 yılında çıkartılan 5393 sayılı Belediye Kanununun kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgili 73. maddesinde ise “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir....Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir...Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır...Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır... Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır... Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” ifadeleri yer almaktadır.²⁷¹ Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görelî olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm de bulunmamaktadır. 2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda da Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.²⁷²

²⁷¹ T.C. Resmi Gazete (25874, 13.07.2005)

²⁷² Uzun, a.g.m., s. 51.

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”dur. Bu kanunun amacı “.. yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının , bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanısıra bu yasa ile Kentsel Sit Alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması da söz konusudur.²⁷³

Yukarıda tartışılan yasalara ek olarak hala üzerinde tartışılmakta olan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı’nda da “...imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasların” belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu yasada da dönüşüm alanının nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açık olmamakla birlikte sadece dönüşüm alanının büyüklüğü için bir alt değer belirlenmektedir. Bunun yanısıra tasarıda yer alan “Tasfiye, sağlıklılaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla olan, tek

²⁷³ Uzun, a.g.m., s. 51.

dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.” İfadesi burada da bütüncül bir planlama yaklaşımının bulunmadığını göstermektedir.

Yasa tasarısında dönüşüm alanı sınırları içinde 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondu sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere de bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebileceği ifade edilmektedir. Bu durumda 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa ile getirilen son gecekondu affı göz ardı edilerek yeni bir af gündeme gelmektedir. Böylesi yeni bir af, önümüzdeki yıllarda yatırım amaçlı olarak yeni gecekondu alanlarının ortaya çıkmasını teşvik ederek kentsel gelişimi olumsuz etkilemektedir.²⁷⁴

Bu yasa tasarısı ile ortaya çıkan bir başka problem de dönüşüm alanlarında yapılan planlarla üst ölçek planların uyumunun aranmaması, dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde bu revizyonların üç aylık bir süre içerisinde gerçekleştirilmesi gerekliliğidir. Bu durumda söz konusu tasarının kanunlaşması halinde planlama sürecinde ölçekler arası bütünlük tamamen kaybolarak parçacı yaklaşımlar ön plana çıkacaktır.²⁷⁵

1980 sonrası dönemde, kentsel rantlardan pay alan yapı sermayesi, çok çeşitli ölçeklerde farklılaşmakta olup, bu zincir yap-satçıdan şirketleşmiş yapı sermayesine, bunlardan kooperatiflere, kooperatiflerin ise amatörlerinden profesyoneline türlü halkalardan oluşmaktadır. Ülkemizde bunların her biri hemen aynı ölçüde önemlidir. Yapsatçılık konut üretiminde hala büyük paya sahip olduğu için, şirketleşmiş yapı sermayesi sektörde en büyük kazanç payına sahip olduğu için, kent kooperatifçiliğine ulaşan kooperatif hareketi ise büyük ve örgütlü yapı sermayesine katılmaya hazırlanan küçük sermayeler birliği olarak ülke çapında hızla yaygınlaştığı için önemlidir. Yap-satçılık asıl olarak mülk sahipleriyle ilişki içindeyken,

²⁷⁴ Uzun, a.g.m., s. 51.

²⁷⁵ Uzun, a.g.m., s. 51

diğerleri örgütlü kentsel yaşamın karar merkezleriyle sıkı ilişki içindedir. Ancak, küçükten büyüğe, basitten karmaşığa her biri kentsel rantlardan pay alma umuduyla kentsel toprak politikasını oluşturan ve uygulayan belediyelerle yakın ilişki içindedir.²⁷⁶

Sonuç olarak 1980'den günümüze kadar olan dönemde, gerek küreselleşen dünya ekonomisi, gerekse Türkiye'nin bu ekonomiye eklemlenme biçiminde uyguladığı neoliberal politikalar, kentsel mekan üzerinde büyük dönüşümler yaratmıştır. Bu dönemde, kentsel mekan yatırımlarına yönelen büyük sermaye sahipleri, rantın toplumsal tabanını daraltmış, rantları eskisi kadar geniş bir kitleye dağıtma olanağı kalmamıştır. Öte yandan köyden kente göçenlerin yarattıkları gecekondu olgusu sürekli kendini yineleyen niteliğiyle gündemdeki yerini korumaktadır. Gerek çıkartılan imar afları gerekse ıslah imar planı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi planlama faaliyetleri bu süreci beslemekte ve sorunu azaltmak yerine arttırmaktadır.

²⁷⁶ Güler, a.g.e., s. 337.

SONUÇ

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmanın amacı, özellikle son otuz yıldır büyük kentlerde önemli bir servet ve sermaye birikim aracına dönüşen kentsel toprak rantının yaratım sürecinde kent planlamasının rolünü incelemektir.

Bu amaca yönelik olarak yapılan çalışmanın birinci bölümündeki incelemeler sonunda, kentleşme olgusu ve toprakta özel mülkiyet devam ettiği sürece kentsel toprak rantlarının oluşmasının kaçınılmaz olduğu görülmüştür. Kentsel toprakta oluşan rant türlerinden farklılık rantları ve tekel rantlarının, kentsel toprağın mekansal özelliklerinden kaynaklandığı için önlenmesinin güç olduğu, buna karşın sadece toprakta özel mülkiyet sahipliğinden doğan ve kentsel toprak spekülasyonunu özendirerek kentsel sorunları besleyen mutlak rantın önlenmesinin olanaklı ve gerekli olduğu ortaya çıkmıştır. Çünkü, mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasıyla ortaya çıkan mutlak rant nedeniyle kentsel yaşam pahalılaşmakta, toplumun tümü bundan zarar görmektedir.

Çalışmanın ikinci bölümünde, kentin temelde ideolojik bir içeriği olduğu ve hakim üretim tarzının kendini idame ettirebilmesinin koşullarının yaratılmasına yardımcı olduğu temel kabulünden yola çıkarak, kapitalist sistemde kentsel mekanın nasıl örgütlendiği ve kentsel toprak rantının nasıl yaratıldığı incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda mekan örgütlenmesinde ve kentsel toprak rantının, oluşum, bölüşüm, dağıtımında etkili olan aktörler açığa çıkarılmıştır. Bu aktörler; sermaye sahipleri, devlet ve kent planlamasıdır.

Kapitalist üretimin olmazsa olmaz koşulu artı değer olduğu için, sermayenin amacı bu artı değeri sürekli arttırmaktır. Kapitalizmin aşırı birikim eğilimlerinde sermaye, hem emilmesi hem de artı değer getirecek şekilde düzenlemeler yapması için kentsel mekana yönlendirilir. Kapitalizm aşırı

birikim krizini ancak bu şekilde aşabildiği için kentsel mekan üretimi, sermayenin sürekliliği ve kapitalist sistemin devamlılığı için kaçınılmaz olmaktadır. Dolayısıyla sermaye kentleşmek ve sürekli olarak kentsel mekanları üretmek, değiştirmek, yenilemek, dönüştürmek zorundadır. Bu durum kentlerin büyümesini, gelişmesini beraberinde getirdiğinden sürekli bir kentsel toprak üretimi ortaya çıkmakta ve özel mülkiyet sahipliğinden doğan spekülasyon dürtüsüyle mutlak rantlarda bir artış olmaktadır. Sermaye sahipleri, kendilerine sürekli kâr getirecek şekilde kentsel mekanla ilgilenirken, kamunun ortak ihtiyaçlarına yönelik ortak tüketim alanlarını düzenleme görevi de devlete düşmektedir.

Devlet, hem sermayenin devamlılığını sağlamada kaçınılmaz olan emeğin yeniden üretimini sağlamak hem de sermaye sahiplerinin kâr elde edeceği altyapıları hazırlayarak sistemin devamlılığına imkan vermek suretiyle ortak tüketim alanlarını düzenleme görevini üstlenmiştir. Devletin bu ortak tüketim alanlarına ve kentsel mekana yönelik müdahalelerinin başlıca aracı ise kent planlamasıdır. Kent planlaması, teknik işlevinden çok ideolojik ve siyasi işleviyle kentsel mekan üretimini desteklemektedir. Planlamanın rolü, hakim sınıfların, grupların çıkarları doğrultusunda ama aynı zamanda makul, rasyonel planlar üretmek suretiyle toplumsal uzlaşmayı sağlamak olaak görünmektedir.

Planlama sistemi, büyük ölçüde devlet politikaları ve sermaye sahiplerinin talepleri doğrultusunda örgütlenip yapılanmaktadır. Yerel yönetimler, bu örgütlenmede planların hazırlanması, onaylanması ve uygulanmasından sorumludur. Bu yüzden yerel yönetimler, türlü planlama faaliyetleriyle kentsel toprak rantlarının oluşum, bölüşüm ve dağıtımında etkili olmaktadır. Örneğin yerel yönetimlerin planlama yoluyla kentsel toprak arzını kısıtlı seviyede tutmaları toprak değerlerini yükseltir. Nazım plan, plan değişiklikleri, kentsel dönüşüm projeleri gibi planlama faaliyetleri, toprak değerlerinde değişiklik yaratabilecek ve kentte taşınmaz mülk sahibi olanların lehine gelir dağılımını düzenleyebilecek planlama araçlarına sahiptir. Bu

durum, planlama sisteminin toprak spekülasyonu ile çok yakın ilişki içinde olduğunu göstermektedir. Planlamanın bu gücü yüzünden, toprak sahipleri, kentsel mekanla ilgilenen büyük-küçük sermaye sahipleri ve spekülâtörler planlamaya ilişkin gerekli izinleri alabilmek ve süreci kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirebilmek için merkezi ya da yerel yönetim düzeyinde çeşitli girişimlerde bulunmaktadır. Bu sınırlı ve spekülasyon odaklı katılım yerine, plandan etkilenen tüm toplumun planlama sürecine katılımı sağlanabilirse kentsel toprak spekülasyonunun önlenmesi ve oluşan kentsel toprak rantlarından daha geniş bir halk kesiminin yararlanması mümkün olabilir. Bu tür bir katılımın koşullarını yaratmak için planlama sürecinde bir reforma ihtiyaç duyulmaktadır. Bu reform kapsamında yerel yönetimler, sivil toplum örgütlerine bünyelerinde yer verecek şekilde yeniden yapılanmalıdırlar. Böylece yerel yönetimler tarafından alınacak kararlara, sivil toplum örgütleri bünyesinde örgütlenen kentlilerin katılımı sağlanarak, hem sağlıklı kararlar alınıp, toplum genelinde yaygınlaştırılmış olacak hem de alınmış kararların uygulanabilirliğini arttırıcı yönde yerel yönetimlere maddi ve manevi destek sağlanacaktır. Sivil toplum örgütlerinin bir baskı unsuru niteliğini kazanması ile imar planları üzerinde var olan çıkar gruplarının baskısı, kamu yararına döndürülebilecektir.

Çalışmanın son bölümünde, ilk iki bölümde elde edilen çıkarımlar sonucunda, Türkiye özelinde kent planlaması-kentsel rant ilişkisi incelemeye alınmıştır. Bu incelemede, kapitalizmin gelişme aşamalarının, kentlerin dönüşümünde belirleyici olduğu kabulü ile Türkiye'nin sermaye birikim süreci esas alınmıştır. Bu bölüm sonunda elde edilen sonuçlar kısaca şöyledir:

Sermaye birikiminin tarımda sağlandığı 1923-1953 arasındaki ilk sermaye birikim döneminde kentlerde yaşayan nüfus çok önemli bir değişme göstermemiştir. Dolayısıyla dönem boyunca kentleşme dinamikleri zayıftır. Buna rağmen kentsel topraklarda spekülasyon dürtüsünün bu dönemde başladığı görülmektedir.

Sermaye birikiminin sanayi sektöründe sağlandığı 1954-1979 arasındaki ikinci dönemde, kentsel topraklar, ülkedeki sosyo ekonomik durumun değişmesine, tarımdaki gelişmelere ve sanayileşmeyle birlikte gelen hızlı kentleşmeye paralel olarak aynı hızda bir değer artışına ve spekülasyona konu olmuştur. Bir yandan gecekondulaşmanın özellikle imar aflarıyla sürekli ve kalıcı bir olguya dönüştürülmesi, diğer yandan yık-yap-sat anlayışına dayalı spekülatif amaçlı imar operasyonlarının gerçekleştirilmesi sonucu yağma kültürünün toplumda yaygınlaşmaya başladığı bu dönemde, hızla büyüyen kentlerde oluşan rantlar, orta ve alt sınıfların oluşturduğu geniş toplum kesimlerine dağıtılmıştır. Bu dönemde devletin planlama aracılığıyla kentsel mekana müdahalesi “müdahalesizlik” şeklinde gerçekleşmiştir. Hızlı bir kentleşme sürecinin yaşandığı bu dönemde, bireysel konut edinim biçimleri gecekondulaşma ve apartmanlaşma şeklinde gelişmiş ve yeterli konut sunumunu sağlayamayan devlet sadece var olan bu eğilimleri destekler nitelikte yasal düzenlemeler yapmıştır. Bu kapsamda ele alınabilecek gecekondulaşma afları ve kat mülkiyeti kanunu, daha sonraki dönemlerde kentsel toprakların büyük ölçüde spekülasyona konu olmasına sebep olmuştur.

Küreselleşme ve neoliberal politikaların da etkisiyle sermaye birikiminin büyük oranda hizmetler sektöründe sağlandığı 1980’den günümüze kadar olan dönemde ise kentsel mekan üzerinde büyük dönüşümler meydana gelmiştir. Bu dönemde, önceki dönemlerden farklı olarak büyük sermaye sahipleri de kentsel rant paylaşımına girmiştir.

Köyden kente göçenlerin yarattıkları gecekondulaşma olgusu, 1980 sonrası dönemde de sürekli kendini yineleyen niteliğiyle gündemdeki yerini korumaktadır. Gerek çıkartılan imar afları gerekse ıslah imar planı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi planlama faaliyetleri bu süreci beslemekte ve sorunu azaltmak yerine arttırmaktadır. Gecekondulaşma ile hem toprakta tüm toplumun yarattığı değer toplumun küçük bir kısmı tarafından sahiplenilerek, mülkiyet sisteminin adalet ilkesi zedelenmekte, hem politikacılar bu

durumdan faydalanarak siyasi bir rant elde etmekte, hem de bu alanların “kentsel dönüşüm” adı altında yenileme çalışmalarına konu olmasıyla finansör firmalara çıkar sağlanmaktadır. Gecekondu alanlarında yapılan kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziki düzenleme boyutuyla ilgilenilmesi ve sosyal, ekonomik boyutun ihmal edilmesi Harvey’in de belirttiği gibi yoksulluğu çevreye taşımaktan başka bir şey değildir. Şöyle ki: Kentsel dönüşüm yapılan alanda eskiden yaşayan gecekonducular, dönüşüm sonrası ortaya çıkan konut alanlarında hem sosyal hem de ekonomik sorunlar yaşamaktadırlar. Örneğin en basitinden aylık apartman aidatını ödemeye güçleri yetmemekte, kendilerini bulundukları sosyal çevreye yabancılaşmış hissederek bu konutları kiraya vermek suretiyle gidip başka bir gecekonduya yaşayabilmektedir. Burada sorun planlamayı bilmememizden kaynaklanmaktadır. Bütüncül planlama anlayışının yerine parçacıl müdahalelerle kenti düzenlemeye çalışmak, bir parçayı düzeltirken diğerinin bozulmasına sebep olmaktadır.

Genelde büyük sermaye sahiplerinin ilgi alanına giren kentsel dönüşüm projeleri yoluyla kentsel topraklarda büyük bir değer artışı sağlanmakta, bu değer artışından en büyük payı finansör kurumlar almaktadırlar. Dönüşüm alanlarında eskiden yaşayan gecekondu sahipleri ile yerel yönetimler de değişen ölçülerde bu rantın paylaşımına katılmaktadırlar.

Öte yandan, yine 1980 sonrasında başlayan ve günümüzde de hızla devam eden, desantrilizasyon süreci ve altkentleşme ile bir yandan toplumsal katmanlaşma güçlenirken diğer yandan kent giderek yayılmakta ve kent topraklarındaki rant yüzeyi artmaktadır.

Sonuç olarak Türkiye’de 1980 sonrası dönemde, kentsel mekan örgütlenmesinin ulusal ve uluslararası büyük sermaye tarafından yönlendirildiği ve sermayenin dolaşabileceği kentsel alanın ve dolayısıyla kentsel rant yüzeyinin arttığı söylenebilir. Sermaye sahipleri, çıkarları doğrultusunda kentte yer seçerek, merkezi ve yerel yönetimlerin de desteğini

olarak spekülâtif kazançlar elde etmekte, planlamanın anlamını yitirmesine sebep olmaktadır. Bu çeşit planlama müdahaleleri , kimi zaman dev bir alışveriş merkezi, kimi zaman beş yıldızlı bir otel, kimi zaman da lüks bir konut sitesi olarak kentte karşımıza çıkmaktadır. Plancı bu süreçte sadece belli çıkar gruplarına rant sağlamaya yönelik olarak yapılan parçacıl planlara imza atmaya yetkili olarak araçsal bir rol almaktadır. Kent planlaması ise, siyasilerin ve kentteki büyük-küçük sermaye sahibi çıkar gruplarının kararlarını plana geçiren bir teknik sürece indirgenmiştir.

“Kentsel toprak rantlarının yaratılmasında kent planlamasının rolü” başlığını taşıyan bu tez çalışması kapsamında, kapitalist kentin ortaya çıktığı sanayi devrimi sonrasında günümüze kadar uzanan geniş bir zaman dilimi içinde kent, kent planlaması ve kentsel toprak rantının gelişimleri incelenmiştir. Bu incelemeler sonucunda kent planlaması-kentsel rant ilişkisinin, kapitalist sisteme uygun olarak her dönemde yeniden yapılandığı ve günümüzde de “küreselleşme” söylemi adı altında, kentlerin “sermayenin yeniden üretim mekanı” olarak kullanılmasına koşut değiştiği gözlenmiştir. Kentsel toprak rantlarının yaratılmasında çeşitli planlama faaliyetleri, çeşitli planlama araçlarıyla başlıca sorumludur. Ancak bu sorumluluk teknik bir sorumluluktur. Kentsel toprak rantlarının nerede ve ne ölçüde yaratılacağı, büyük ölçüde kentteki çıkar grupları ile merkezi ve yerel yönetimlerdeki karar vericiler tarafından belirlenmektedir.

Kentleşme olgusu ve toprakta özel mülkiyet var olduğu sürece kentsel toprak rantları, hep güncel bir sorun olarak karşımıza çıkacaktır. Bu yüzden, kentsel toprak rantlarının kamuya kazandırılması konusunda neler yapılabileceğini konu alan çalışmalar, araştırmacıların yoğun ilgisine ihtiyaç duymaktadır.

KAYNAKÇA

ADAM, Mehmet, TEKELİ, İlhan ve ALTABAN, Özcan; "Türkiye'de Arsa ve Konut Sorunlarına Eleştirel Bir Yaklaşım", **Mimarlık Dergisi**, sayı 1978/1, s. 30-33.

ALTINÇEKİÇ, Funda ve GÖKSU, Sezai; "Kentsel Mekanın Üretimini Anlamada Toplumsal Ekonomi Kuramı Merkezli Sermaye Birikim Süreci Yaklaşımının Sağladığı Olanaklar-1", **Planlama Dergisi**, sayı 1-2, 1995, s.5-8.

AKAY, Zekai; "Kent Planlamasına Halkın Katılımı", **Mimarlık Dergisi**, sayı 1,1977, s. 29.

AKILLIOĞLU, Tekin; "Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler", **Amme İdaresi Dergisi**, cilt 24, sayı 2, Haziran, 1991, s. 3-15.

AKKAR, Müge; "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", **Planlama Dergisi**, Kentsel Dönüşüm Sayısı, 2006/2, s.7-13.

AKYÜZ, Yılmaz; **Sermaye Bölüşüm Büyüme**, Ankara, AÜSBF Yayını, 1977.

ATAAY, Faruk; "Türkiye Kapitalizminin Mekansal Dönüşümü", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 53-96,

BAYHAN, İrfan; **Şehir Planlaması**, İstanbul, 1969.

BORATAV, Korkut; **Türkiye İktisat Tarihi 1908-1985**, İstanbul, Gerçek Yayınevi, 2. Baskı, 1989.

BUMİN, Kürşat; **Demokrasi Arayışında Kent**, İstanbul, İz Yayıncılık, 2. Baskı, 1998.

CASTELLS, Manuel; **Kent, Sınıf, İktidar**, çev. Asuman Erendil, Ankara, Bilim ve Sanat Yayınları, 1997.

ÇAMUR, Kübra Cihangir; "Yeni Liberalizm ve Küreselleşme: Kent Planlamanın Değişen İçeriği", **Şehircilik Çalışmaları**, ed. Tahir Çalgüner, Ankara, 2005, s.59-83.

DEMİR, Ömer, ACAR, Mustafa; **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, Ankara, 1998.

DOĞAN, Ali Ekber; "Türkiye Kentlerinde Yirmi Yılın Bilançosu", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 97-123.

EKE, Feral, "Toprağın Korunmasında Mekansal Planlama İlke ve Aletleri", **Planlama Dergisi**, sayı 90/3-4, s.48-49.

EKİNCİ, Oktay; **Rant Demokrasisi Çöktü:Deprem Yazıları**, İstanbul, Anahtar Kitaplar Yayınevi,1999.

_____ ; "Kaçak Yapılaşma ve Arazi Spekülasyonu", **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, İstanbul ,1998, s.191-198.

ERSOY, Melih; **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, İmge Kitabevi, 2007.

_____ ; "Sanayisizleşme Süreci ve Kentler", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 32-52.

ERTÜRK, Hasan; **Kent Ekonomisi**, Bursa, Uludağ Üniversitesi Yayınları, 1995.

EVREN, Mesut; **Türkiye’de Arsa Yapı Sorunları ve İlişkileri**, İstanbul, İTÜ Yayınevi,1970.

GEDİKLİ, Bahar; "Stratejik Mekansal Planlama: Planlamada Yeni Anlayışlar, Yöntemler ve Teknikler", **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, İmge Kitabevi, 2007.

GERAY, Cevat; "2000’li Yılların Eşiğinde Toplumsal Konut, Arsa ve Kentsel Gelişme Yöneltilerimize Toplu Bakış", **Amme İdaresi Dergisi** , sayı 32, Aralık, 1999, s.85-116.

GERAY, Cevat, KELEŞ, Ruşen ve YAVUZ, Fehmi; **Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika**, Ankara, AÜSBF Yayını,1978.

GERAY, Cevat, TEKELİ, İlhan, ULER, Yıldırım, İLAL, Kadri, KIRAY, Mübeccel, SÖNMEZ, Attila, İNKAYA, Yılmaz; " Kent Toprakları Sorunu", **Mimarlık Dergisi**, sayı 3,1970, s. 55-68.

GEZİM, Gürkan; "Kent Toprakları, Yerleşme ve Planlama Sorunları", **Mimarlık Dergisi**, sayı 4, 1976, s. 37-43.

GOTTDİENER, Mark; "Mekan Kuramı Üzerine Tartışma: Kentsel Praksise Doğru", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 248-269.

GÖRMEZ, Kemal; **Yerel Demokrasi ve Türkiye**, Ankara, Vadi Yayınları, 1997.

GÜLER, Birgül Ayman; **Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım**, Ankara, İmge Kitabevi, 3. Baskı, 2006.

GÜLERSOY, Zerrin, "Şehir Planlama Mesleğinin Uygulama Koşullarının Değerlendirilmesi", **Belediyeler Özel Sayısı**, s.48-54.

GÜNAY, Baykan; "Planlama Kuramı ve Kentsel Planlama Eğitimi", **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, İmge Kitabevi, 2007, s. 307-341.

HARVEY, David; **Sosyal Adalet ve Şehir**, çev. Mehmet Moralı, İstanbul, Metis Yayınları, 1996.

————— ; "Sınıf İlişkileri, Sosyal Adalet ve Farklılık Politikası", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 173-203.

HOEL, Günter; **Tarımda Kapitalizmin Gelişmesi ve Toprak Rantı**, çev. Ahmet Doğkan, İstanbul, Bilim Yayınları, 1975.

HOLTON, R.J.; **Kentler Kapitalizm ve Uygarlık**, çev. Ruşen Keleş, Ankara, İmge Kitabevi, 8. Baskı, 1999.

İller Bankası; **Planlama Kuramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri**, 60. Kuruluş Yılı Kutlama Etkinlikleri, İstanbul, 4-5 Mayıs 1993.

Le Corbusier'in Katkılarıyla "İnsanca Yaşamak İçin Şehir ve Konut", der. Turhan Yörükan, çev. Ayda Yörükan. Ankara, 2005.

İNAN, Atilla; "Rantın Topluma Kazandırılması", **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, cilt 6, sayı 3, 1997, s. 122-126.

KARTAL, Kemal; "Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar", **Amme İdaresi Dergisi**, cilt 10, sayı 2, 1977, s. 17-48.

KAZGAN, Gülten; **İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi**, İstanbul, 1984.

KARAASLAN, Şule; "Gecekonuda Dönüşüm", **Şehircilik Çalışmaları**, ed. Tahir ÇALGÜNER, Ankara, 2005, s. 218-240.

KELEŞ, Ruşen; **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve gecekondu**. İstanbul, 1972.

————— ; **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 8. Baskı, 2004.

————— ; **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, İstanbul, İmge Kitabevi, 1998.

KELEŞ, Ruşen, GERAY, Cevat, EMRE, Cahit, MENGİ, Ayşegül; **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Ankara, TÜRKKENT Yayınları, 1999.

KESKİNOK, Çağatay; **Kentleşme Siyasaları**, İstanbul, Kaynak Yayınları, 2006.

Kent, Planlama, Politika, Sanat, der. İlhan TEKELİ, Ankara, ODTÜ Yayınları, 1994.

KUBİN, Gülten; "Kent Plancısı, Kent Planlama Sürecinde Misafir Sanatçı Değildir", **Planlama Dergisi**, 25.yıl özel sayısı, 1994, s.30-34.

KURUÇ, B; **Ricardo İktisatının Bazı Metod Sorunları**, Ankara, SBF Yayınları, 1979.

KURTULUŞ, Hatice; "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak", **Planlama Dergisi**, Kentsel Dönüşüm Sayısı, 2006/2, s.7-13.

Maliye Hesap Uzmanları Vakfı; **Kentsel Rantlar (22 Mayıs 1996)**, Ankara, 1996.

MARX, Karl; **Kapital Ekonomi Politikasının Eleştirisi, Üçüncü Cilt**, çev. Alaattin Bilgin, Ankara, Sol Yayınları, 2. Baskı, 1990.

MENGİ, Ayşegül, KELEŞ, Ruşen; **İmar Hukukuna Giriş**, İstanbul, 2003.

MSÜ ŞBP Bölümü; **Planlamaya Katılım** (Türkiye'de 14. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu), 6-8 Kasım 1990, İstanbul.

OKUTAN, Atakan; **Türkiye'de Kentleşme ve Siyasal Yapı**, Ankara, 1995.

ÖNAL, Ayşegül; **Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği** (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi, İstanbul, 2002.

ÖZCAN, Ümit; **İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi**, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi, Haziran, 2000, (Erişim), 10 Ağustos 2005.

ÖZDEN, Pelin Pınar, KUBAT, Ayşe Sema; "Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", **İTÜ Dergisi (Mimarlık, Planlama, Tasarım)**, cilt 2, sayı 1, 2003, s.77-88.

RİCARDO, David; **Ekonomi Politikasının ve Vergilendirmenin İlkeleri**, çev. Tayfun Ertan, İstanbul, Belge Yayıncılık, 1997.

PIRENNE, Henri; **Ortaçağ Kentleri**, çev. Şadan Karadeniz, İstanbul, İletişim Yayınları, 3. Baskı, 2002.

SMİTH, Adam; **Ulusların Zenginliği**, çev. Yunus Bakırcı, İstanbul, 1. Baskı, 1985.

SAVRAN, Sungur; "Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü", **Ekonomi Politğin ve Vergilendirmenin İlkeleri**, çev. Tayfun Ertan, İstanbul, Belge Yayıncılık, 1997.

SMITH, Neil; "Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma", çev. İlknur Urkun-Bowe, İbrahim Gündoğdu., **Planlama Dergisi**, Kentsel Dönüşüm Sayısı, 2006/2, s.13-27.

SEY, Yıldız, "Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Yapı Üretimi", **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, İstanbul, 1998, s.25-39.

SÖNMEZ, Remzi; "Kentsel Topraktaki Mülkiyet İlişkilerinin Doğurduğu Sorunlar ve Yasal Denetim Mekanizmalarının İşlerliği", **Mimarlık Dergisi**, sayı 4, 1976, s. 123-132.

ŞENGÜL, Tarık; "Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekanı", **Praksis**, sayı 2, 2001, s. 9-31.

_____ ; "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", **Evrensel Kültür Dergisi**, sayı 128, Ağustos, 2002, (Erişim) <http://www.planlama.org>, 20 Eylül 2007.

_____ ; "Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme", **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, İmge Kitabevi, 2007, s. 59-115.

ŞENYAPILI, Önder; "Yerel Yönetim Kararlarına Halkın Katılımı", **Mimarlık Dergisi**, sayı 2, 1977, s.75-77.

TAŞAN, Tuna; "İslah İmar Planları İle Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması Kentte Refah Aktarımları Yaratmış Olabilir mi?", **Planlama Dergisi**, cilt 1, sayı 4, 1996, s.20-26.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü; **3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler**, Ankara, 2000.

TEKELİ, İlhan; **Kent Planlaması Konuşmaları**, Ankara, 1991.

_____ ; "Kent Planlaması ve Katılım Üzerine Düşünceler", **Planlama Dergisi**, cilt 3, sayı 4, 1990, s.8-13.

_____ ; "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine", **Planlama Dergisi**, cilt 1, sayı 4, 1992, s.48-57.

————— ; “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, İstanbul, 1998, s.1-24.

————— ; **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**. Ankara, 2001.

TİMUR, Taner; **Türkiye Nasıl Küreselleşti?**, Ankara, 2004.

TMMOB Şehir Planlama Mimar ve Mühendisleri Odası; “Türkiye’de Kentsel Çevrenin Biçimlenişinde Plancı ve Mimarın Etkinliği”, **Mimarlık Dergisi**, sayı 1, 1976, s.17-21.

TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi; **İmar İşleri**, ed. Kübra Cihangir ÇAMUR, Ankara, 2002.

TURANLI, Rona; **İktisadi Düşünce Tarihi**, Eskişehir, Bilim ve Teknik Yayınevi, 3. Baskı, 2000.

TÜRKOĞLU, Kamutay; **Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getireceği Olanaklar**, Birleşmiş Milletler Dünya Konut Yılı Serisi No:2, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yayını, Ankara, 1988.

URAL, Somer ve PLATINEL, P; “Kent Toprakları Sorunu Komisyon Raporu Eleştirisi”, **Mimarlık Dergisi**, sayı 4, 1976, s.18-21.

UZUN, Nil; “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri” **Planlama Dergisi**, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, 2006/2, s.49-53.

YAVUZ, Fehmi; **Kentsel Topraklar: Ülkemizde ve Başka Ülkelerde**. Ankara, 1980.

ÖZET

YEŞİL, Aysu Müge. Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008.

Bu çalışmanın amacı, özellikle son otuz senedir büyük kentlerde önemli bir servet ve sermaye birikim aracına dönüşen kentsel toprak rantının yaratım sürecinde kent planlamasının rolünü incelemektir. Kent, kentsel toprak rantı ve kent planlaması ile kapitalist sistem arasındaki yakın tarihsel ilişkiden dolayı çalışmada tarihsel-eleştirel bir bakış açısı temel alınmıştır.

Kentleşme olgusu ve toprakta özel mülkiyet devam ettiği sürece kentsel toprak rantlarının oluşması kaçınılmazdır. Kentsel toprakta oluşan rant türlerinden farklılık rantları ve tekel rantları, kentsel toprağın mekansal özelliklerinden kaynaklandığı için önlenmesi güç olmakla birlikte sadece toprakta özel mülkiyet sahipliğinden doğan ve kentsel toprak spekülasyonunu özendirerek kentsel sorunları besleyen mutlak rantın önlenmesi olanaklı ve gereklidir.

Kapitalist sistemde kentsel mekan örgütlenmesinde ve kentsel toprak rantının, oluşum, bölüşüm, dağıtımında etkili olan aktörler; sermaye sahipleri, devlet ve kent planlamasıdır. Sermaye sahipleri, aşırı birikim dönemlerinde sermayelerini kentsel mekana yönlendirmekte ve böylece hem krizden kurtulmakta hem de sermayenin dolaşabileceği yeni mekanlar üretmektedirler. Bu durum, özel mülkiyet sahipliğinin mümkün kıldığı spekülasyon aracılığıyla mutlak rantlarda ve dolayısıyla toplam rantlarda bir artış yaratmaktadır. Devlet, hem işgünün yeniden üretimini sağlamak hem de sermaye sahiplerinin kâr elde edebileceği alanların altyapısını sağlamak için ortak tüketim alanlarını düzenlemektedir. Bu düzenlemeleri yaparken kullandığı müdahale araçlarının başında kent planlaması gelmektedir. Kent planlaması, büyük ölçüde devlet politikaları ve sermaye sahiplerinin talepleri doğrultusunda makul, rasyonel planlar üretmek suretiyle toplumsal uzlaşmayı

sağlamaktadır. Planların hazırlanması, onaylanması ve uygulanmasından sorumlu olan yerel yönetimler, türlü planlama faaliyetleriyle kentsel toprak rantlarının oluşum, bölüşüm ve dağıtımında etkili olmaktadır. Yerel yönetimlerde planlama sürecine ilişkin gerçekleştirilecek bir reform ile plandan etkilenen tüm kentlilerin planlama sürecine katılımı sağlanabilirse kentsel toprak spekülasyonunun önlenmesi ve oluşan kentsel toprak rantlarından daha geniş bir halk kesiminin yararlanması mümkün olabilir.

Anahtar Sözcükler:

1. Kent
2. Kentsel toprak
3. Kentsel toprak rantı
4. Rant teorileri
5. Kent planlaması

ABSTRACT

YEŞİL, Aysu Müge. The Role of Urban Planning in Creating Urban Land Rent, Master Thesis, Ankara, 2008.

The purpose of this study is to shed light on the relationship between urban planning and urban land rent that has transformed into a source for wealth and way of capital accumulation. This study bases on a historical-critical approach due to close historical ties between capitalist system and urban, urban land rent, urban planning.

The formation of urban land rent is unavoidable until urbanization and private property will continue to exist. The differential rents and monopoly rents forming on urban land are difficult to prevent because of their sourcing from spatial differences of urban land itself. Beside this it is possible and necessary to prevent absolute rents that take source only from private ownership.

In capitalist system, the actors which are efficient in creating urban space and land rent: they are capital owners, public sector and urban planning. Capital owners orient their capitals into urban space during excessive accumulation periods so that they both recover from the crisis and create new areas for the circulation of the capital. Such situations enable the absolute rent by means of speculations arose by private property owners and so that increase the total rents. The role of the government in creating urban space is to regulate common consumption areas in order to enable reproduction of labor force and establish the infrastructure of the areas where capital owners can make profit. Urban planning is the primary intervention means for regulations used by the government. Urban planning means ensuring the social compromise by creating projections which are rational and acceptable whereas they also comply with the demand governmental policies and demands of capital owners. It is possible to prevent urban land

speculations, if provide more participation of city-dwellers to urban planning process by making reforms concerning urban planning processes in local authorities.

Key Words:

1. City
2. Urban land
3. Urban land rent
4. Rent theories
5. Urban planning

