

-ARAŞTIRMA MAKALESİ-

**CUMHURİYET DÖNEMİNDE ANKARA'DA KENTSEL TOPRAKLARIN  
DEĞER ARTIŞI VE ARSA SPEKÜLASYONU**

Harika UÇAR ALTINIŞIK<sup>1</sup>

**Öz**

*Cumhuriyet rejiminin sembolü olarak görülen başkent Ankara'nın tüm Anadolu kentlerine örnek olması istenmiştir. Bu nedenle sadece Ankara'ya özel çıkarılan yasalar ve uygulamalarla hedeflenen planlı kentleşme süreci tam olarak beklenen sonuçları doğurmasa da Ankara birçok konuda tüm Türkiye'de öncü olmuştur. Göç, hızlı nüfus artışı, konut sorunu, bunlara bağlı olarak ortaya çıkan gecekondu ve arsa spekülasyonu da yoğunluklu ve ilk olarak Ankara'da deneyimlenmiştir. Bu çalışmada özellikle başkent araştırma konusu seçilmesinin nedeni de budur. Ankara'nın kentleşme sürecinin incelenmesi tüm Türkiye'nin kentleşme sürecini değerlendirmek için oldukça önemli ve gereklidir. Cumhuriyetin 100. Yılında Ankara'nın 100 yılını incelemek, tüm Türkiye kentlerinin değerlendirilmesine ışık tutacaktır. Bu çalışmada kavramsal açıdan önem taşıyan kentsel toprak, kentsel toprakta değer artışı, arsa spekülasyonu ve kentsel rant gibi konular hakkında kısa da olsa bir değerlendirme yapıldıktan sonra Ankara'nın serüveni tarihsel dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Ankara geçmişi oldukça eski tarihlere dayanan, bilim, kültür ve sanatsal açıdan oldukça önemli bir yeri olan bir kenttir. Ancak günümüzde Ankara'yı anlamak için başkent ilan edildiği tarihi bir milat olarak kabul ederek değerlendirme yapmak gerekir. Bu temel referans noktasından hareketle Ankara'nın başkent olması ve cumhuriyetin ilan edilmesinden başlayarak günümüze gelene kadar kentsel toprak kullanımı, kentsel topraklardaki değer artışı ve arsa spekülasyonları dört döneme ayrılmıştır. Bu bağlamda Ankara'nın başkent oluşu ve cumhuriyetin ilanından başlayarak 1950 yılına kadar olan dönem başkent imarı, 1950-1980 arası gecekonduların ortaya çıkması ve yaygınlaşmaya başladığı dönem olması nedeniyle gecekondulaşma, 1980-2000 arası gecekondulaşmanın önüne geçilememesi ve çıkarılan yasalarla gecekonduların artmasına neden olan imar afları ve 2000 sonrası ise tıpkı cumhuriyetin ilk yıllarında olduğu gibi Ankara'ya özel çıkarılan bir yasayla tüm ülkeye yaygınlaştırılan kentsel dönüşüm başlıkları altında incelenmiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** *Kentsel Toprak, Arsa Spekülasyonu, Ankara'da Kentsel Toprakların Değer Artışı, Ankara'da Arsa Spekülasyonu.*

**JEL Kodları:** H83, R31, R33, R38.

**Başvuru:** 21.10.2023 **Kabul:** 23.01.2024

<sup>1</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Tapu Kadastro Yüksekokulu, [harika.ucar@hbv.edu.tr](mailto:harika.ucar@hbv.edu.tr), Ankara, Türkiye, ORCID No: 0000-0001-7438-7496

## VALUE INCREASE IN THE URBAN LANDS AND LAND SPECULATION IN ANKARA DURING THE REPUBLICAN ERA<sup>2</sup>

### **Abstract**

*Ankara, the capital city symbolizing the republican regime, was intended to set an example for all Anatolian cities. Therefore, even though the planned urbanization process targeted with laws and practices enacted exclusively for Ankara has not yielded the expected results, Ankara has been a pioneer in Turkey in many respects. Migration, rapid population growth, housing problems, the resulting squatter settlements, and land speculation were also encountered first and foremost in Ankara. Hence the choice of the capital city as the subject of research in this study. Examining the urbanization process of Ankara is of great importance and necessary for evaluating the urbanization process of Turkey as a whole. 100th anniversary of the Republic Anniversary of the Republic will shed light on the evaluation of all Turkish cities. In this study, after a brief evaluation of conceptually crucial issues such as urban land, value increase in urban land, land speculation, and urban rent, the adventure of Ankara is analyzed by dividing it into historical periods. Ankara is a city that dates back to ancient times and has a very essential position in terms of science, culture, and art. However, it is necessary to take the date when Ankara was declared the capital as a milestone for understanding today's Ankara. Based on this main reference point, starting from the capitalization of Ankara and the proclamation of the republic until today, urban land use, the increase in the value of urban land, and land speculation will be analyzed in four periods. In this regard, the period from the foundation of Ankara as the capital city and the proclamation of the republic until 1950 is analyzed under the heading of the capital city's construction, the 1950-1980 period is analyzed under the heading of squatter settlement as it is the time when squatter settlements emerged and became widespread, the 1980-2000 period is analyzed under the heading of zoning amnesties, a period in which squatting could not be prevented and the laws enacted led to an increase in squatter settlements, and the post-2000 period is analyzed under the heading of urban transformation, which, just like in the early years of the republic, was expanded to the whole country with a law enacted specifically for Ankara.*

**Keywords:** *Urban Land, Land Speculation, Value Increase of Urban lands in Ankara, Land Speculation in Ankara.*

**JEL Codes:** *H83, R31, R33, R38.*

“Bu çalışma Araştırma ve Yayın Etiğine uygun olarak hazırlanmıştır.”

### **1. GİRİŞ**

Toprak doğada hazır olarak bulunan ve temel üretim faktörlerinden biri olan en önemli doğal kaynaktır. Tarımsal toprak, üzerinde tarım yapılan ve/veya üzerinde tarımsal faaliyetler yapılması için ayrılmış topraklardır. Kentsel toprak ise kısaca, “kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve

<sup>2</sup> The Extended English Summary is located below the Turkish article.

donanımlardan yararlanabilecek yerey” (Keleş, 1998:71) olarak tanımlanabilir. Keleş’in yaptığı tanımda özellikle “yapı yapmaya ayrılmış” ifadesi geçiyor olmasından hareketle Keleş’in kentsel arsa ve kentsel toprağı eş anlamlı olarak kullandığı söylenebilir. Literatürde genel olarak Keleş’in kullandığı şekilde kullanımın yaygın olduğu görülmüş olup toprağı, kentsel toprak haline getiren altyapı, üst yapı ve imar hakkı olmak üzere üç unsura vurgu yapıldığı tespit edilmiştir. (Şahin, 2011:300-301) Kısaca özetlemek gerekirse, kent toprağının bir değer ifade edebilmesi için altyapısının ve üst yapısının tamamlanmış olması buna ek olarak da imar planlarıyla verilen kararlar doğrultusunda ne amaçla kullanılacağına belirlenmiş olması gerekmektedir. Yani aslında literatürde sadece kentsel arsa olarak tanımlamasını yaptığımız alanlar kentsel toprak olarak kabul edilmektedir.

Kentsel alanda var olması gerekli olan tüm işlevler için, belli bir kentsel toprağı ihtiyaç duyulmaktadır. Kentlerin hızla büyümesine koşut olarak artan işlevler gereğı kentsel toprağı gereksinim artmaktadır. Taşınmasının ve çoğaltılmasının mümkün olmaması ve miktarının kısıtlı olması nedeniyle de kıt kaynaklar arasında yer alan kentsel toprağın değeri artmaktadır. Özer (2004: 68-69) bu değer artışının ilk nedenini toprağın arsa haline gelmesiyle açıklarken ülkenin yapısal sorunlarının da söz konusu değer artışındaki etkisine vurgu yapar. Tarımsal toprakların kentsel toprak haline gelmesi yani arsa olarak kullanılması (toprak üzerindeki altyapı yatırımlarının yapılması, kamusal hizmetlerin sunulması için gerekli olan yol, yeşil alan gibi alanların düzenlenmesi) toprağın arsa değerini toprak sahibinin denetimi dışında arttırmaktadır. Ayrıca yüksek yapısal enflasyon ve piyasa istikrarsızlığının paranın satın alma gücünde yarattığı güvensizlik sonucu bireylerin farklı yatırımlara yöneldiğini, arsa satın almanın da bunlardan biri olduğunu belirtir. Arsanın gelir elde etmek amacıyla alınıp satılması arsa spekülasyonudur. Bazen spekülatörlerin kendi girişimleriyle bazen de kamunun aldığı kararların etkisiyle gerçekleşen rant, kentlerdeki en önemli gelir kaynaklarından biri haline gelmiştir.

Değişen işlevler, kentsel topraklarının değerinin artmasına neden olduğu gibi kentsel mekandaki güç ilişkilerinin de değişmesine ve çeşitlenmesine neden olmaktadır. Mekânsal yapı, “toplumsal güç ilişkilerinin üzerinde yer aldığı nötr bir alan değil, bu ilişkilerin kurulduğu ve taşındığı aracın kendisi” (Batuman,2012:44) olarak tanımlanabilir. Kentler söz konusu “toplumsal güç ilişkilerinin kurulduğu ve taşındığı araç” olmasının yanı sıra aynı zamanda belli grupların sahip oldukları güç vasıtasıyla kâr elde edebilmek için “paylaşmaya çalıştıkları/paylaşmadıkları bir nesne” konumundadır. Bu anlamda kentler adeta çıkar çatışmalarının gölgesinde şekillenen inşaat alanları haline gelmektedir.

Bu çalışmada temel amaç rant teorisi oluşturmak ya da rant teorilerini tartışmak olmadığından ve çalışmanın içeriğinin genişlemesine neden olacağı düşünülerek rant teorileri yer almamaktadır. En genel anlamıyla, rant “bir mal veya paranın, belirli bir süre içinde emek verilmeksizin sağladığı gelir, getirim” (<https://sozluk.gov.tr/>) olarak tanımlanabilir. Yani rant, toprağın mülkiyetine sahip olanların, üretime herhangi bir katkıda bulunmaksızın üretimden pay almalarıdır. Keskinok’a göre (2006:53), kentsel rant küreselleşme sürecinden, kapitalist üretimden ve kapitalizmin yarattığı eşitsiz gelişme eğilimlerinden bağımsız değildir. Kentsel rant, kapitalizmin etkisiyle

şekillenen dünyadaki eşitsiz gelişme ve bunun yansıması olarak ortaya çıkan bölgesel ve ulusal eşitsizliklerden kaynaklanmaktadır. Yani kentsel rant, sadece söz konusu kente özgü bir sorun değildir. Bölgesel eşitsizliklerin ortaya çıkardığı bir sorundur ve kentteki eşitsizliklerin, hizmet sunumunun veya kentin niteliksel sorunlarının farklılaşmasıyla güçlendirilmektedir.

Türkiye'deki kentsel toprakların değer artışı ve kentsel rant sıklıkla tartışılan ve gündemde yer bulan bir konudur. Birçok açıdan tüm Türkiye kentlerine örnek olan ve birçok kentsel gelişmenin öncelikle gerçekleştiği kent başkent Ankara'dır. Bu nedenle cumhuriyetin 100. yılında Ankara'nın 100 yılını incelemek, tüm Türkiye kentlerinin değerlendirilmesine ışık tutacaktır.

## **2. YÖNTEM**

Bu çalışmada, Ankara kentsel alanındaki toprakların değer artışı, arsa spekülasyonları ve kentsel gelişimiyle ilgili bir değerlendirme yapmak ve var olan durumu tespit etmek amaçlanmıştır. Böyle bir değerlendirme yapabilmek için de Ankara'nın geçmişten günümüze geçirdiği süreci incelemek gerekmektedir. Ankara'nın kentsel gelişimiyle ilgili yapılacak herhangi bir çalışmada başkent ilan edilmesi bir mihenk taşı olarak değerlendirilebilir. Ankara'nın kentsel gelişim serüveni bu tarihten itibaren genel olarak kentsel topraklardaki değer artışı ve arsa spekülasyonlarından etkilenerek şekillenmiştir. Bu temel referans noktasından hareketle Ankara'nın başkent olması ve cumhuriyetin ilan edilmesinden başlayarak günümüze gelene kadar kentsel toprak kullanımı, kentsel topraklardaki değer artışı ve arsa spekülasyonları dört döneme ayrılarak incelenmeye çalışılmıştır. İncelenen dönemlere verilen başlıklar o tarih aralığında hem Türkiye'deki hem de Ankara'daki kentleşme sürecini en fazla etkilemiş olan konular olarak belirlenmiştir. Ankara'nın başkent oluşu ve cumhuriyetin ilanından başlayarak 1950 yılına kadar olan dönem başkentim imarı, 1950-1980 arası gecekonduların ortaya çıkması ve yaygınlaşmaya başladığı dönem olması nedeniyle gecekondulaşma, 1980-2000 arası gecekondulaşmanın önüne geçilememesi ve çıkarılan yasalarla neredeyse sayılarının artmasına neden olan imar afları ve 2000 sonrası ise tıpkı cumhuriyetin ilk yıllarında olduğu gibi Ankara'ya özel çıkarılan bir yasayla tüm ülkeye yaygınlaştırılan kentsel dönüşüm başlıkları altında incelenmiştir. Elbette ki, dönemler için kullanılan başlıklar keskin bir çizgiyle sadece belirlenen tarihsel aralıkta gerçekleşmiş ve diğer dönemlerde etkileri görülmemiş değildir. Sadece seçilen tarih aralığının en belirgin konusu başlık haline getirilmiştir. Çalışmada bulgular literatür taraması yapılarak elde edildiği için bulgular ve tartışma aynı başlık altında incelenmiştir.

## **3. BULGULAR ve TARTIŞMA**

Paleolitik çağdan itibaren bilim, kültür ve sanatsal açıdan oldukça önemli bir yeri olan Ankara'nın kentsel tarihinde inişler çıkışlar olmakla birlikte Roma devrinde ve Osmanlı İmparatorluğu'nun 17. Yüzyılında görülen yükselişlerinin ardından Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasından sonra günümüze kadar ki dönemi üçüncü yükseliş dönemidir (Tankut, 1993:16) Ankara'nın ismini nereden aldığı, anlamının ne olduğu, kimler tarafından neden kullanıldığı yönünde yapılan araştırmalar kenti tarihsel, coğrafi ve sosyolojik açıdan değerlendirilebilmek için gerekli görülmektedir.

Ancak günümüzde Ankara'yı anlamak için başkent ilan edildiği tarihi bir milat olarak kabul ederek değerlendirme yapmak gerekir. Ankara'nın imarı, kentsel gelişmesini ve bu gelişmeye paralel bir şekilde ortaya çıkan kentsel rant ve bu ranttan pay alma mücadelelerinin başlangıcı olarak kabul edilebilir. Diğer dönemlere verilen başlıklar Ankara başta olmak üzere tüm Türkiye'nin kentleşme sürecine şekil veren en önemli konulardır. Gecekondu başlangıçta kentlerde yoğunlaşan nüfusun konut sorununa çözüm olarak ortaya çıkmasına rağmen yıllar içerisinde kentsel rant aracı haline gelmiştir. Bu nedenle gecekonduların ilk ortaya çıkmaya başladıkları 1950 yılından itibaren yoğunlaşarak arttıkları 1980 yılları arası gecekondulaşma başlığı altında incelenmiştir. 1980'li yıllardan 2000'li yıllara gelene kadar arka arkaya çıkarılan imar afları, gecekondulaşmayı meşrulaştırmasının yanı sıra taşınmazlarda değer artışına neden olan önemli bir faktör olması nedeniyle farklı bir başlık altında incelenmiştir. 2000'li yıllardan sonra özellikle afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi amacıyla gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanlardaki değer artışına etki eden en önemli konu olması nedeniyle bir başlık altında incelenmiştir. Bu seçilen başlıklar ve onların etkisiyle kentsel alanlarda belli bölgelerde elektrik, doğalgaz, su, kanalizasyon, yol ve internet erişimi gibi alt yapı yatırımlarının artması; havaalanı, metro, otoyol, otogar, park, bahçe, köprü gibi kamu yatırımları ve otel, alışveriş merkezi, rezidans gibi özel yatırımlar başta olmak üzere ulaşım, sanayi, ticaret ve turizm gibi tüm alanlardaki gelişmeler taşınmazların değerlerinde artışa neden olan faktörler olarak ele alınarak değerlendirilmeye çalışılmıştır.

### **3.1. 1923-1950 Dönemi: Başkent'in İmarı**

20 bin nüfuslu bir Orta Anadolu kasabası, devlet merkezinin İstanbul'dan Ankara'ya taşınmasıyla birlikte iktisadi ve sosyal açıdan hızla değişmeye başlamıştır. Ardından "Türkiye Devletinin makam idaresi Ankara şehridir." ifadesiyle sunulan teklif TBMM'de oy çokluğuyla kabul edilmiş ve Ankara 13 Ekim 1923 tarihinde, cumhuriyet ilan edilmeden başkent ilan edilmiştir. Ardından 417 Sayılı Ankara Şehremaneti Yasası (1924) çıkarılmış ve onu 1925'te çıkarılan imar yasası izlemiştir. Ancak yeni imar yasasının sadece gelişme alanları olarak belirlenen bölgelerde uygulandığını, diğer alanlardaki imar uygulamalarının 1877 tarihinde çıkarılan Belediyeler Yasası ve 1882 tarihinde çıkarılan Ebniye Nizamnamesinin hükümlerine göre gerçekleştirildiğini de belirtmek gerekir.

Bu dönemde 1927 Teşviki Sanayi Kanunu'na dayanarak mimarlık faaliyetlerinde ve eğitiminde Holzmeister, Jansen, Öelsner, Taut, Bonatz, Poelzing, Egli, Jost, Oerley, Elsaesser, Gabriel, Wagner, Prost gibi pek çok uzmandan yararlanılmıştır (Ural, 1974:28-30). Yabancı uzmanlar tarafından yapılan çalışmalar milli niteliklere uygun olmadığı, yabancılardan sadece eğitimle ilgili faaliyetlerde destek alınması gerektiği, uygulamaların yerli uzmanlar tarafından yürütülmesi gerektiği yönünde eleştiriler olsa da yabancı uzmanların Türk milli değerlerini koruyarak ve siyasi iradenin isteklerini temel alarak hareket ettikleri kendi açıklamalarında da sıklıkla dile getirilmiştir. Başkent'in yeniden inşasının gerçekleştirilebilmesi için üç yabancı şehir plancısı arasında sınırlı uluslararası bir yarışma düzenlenerek Ankara'ya en uygun kent planlamasının seçilmesi sağlanmak istenmiştir. Bakanlık binalarının projelendirme için de yine yabancı bir mimar davet edilerek görevlendirilmiştir.

Cumhuriyetin ilk somutlaştırma girişimi olarak Ankara'nın Türk Devrimi'nin çıkış noktası olduğu gibi aynı zamanda sonucu olarak da kurgulanmış olduğu söylenebilir (Duru, 2012:173). Cumhuriyet ve çağdaşlık başkent Ankara üzerinde sembolleştirilerek diğer kentler için örnek oluşturması hedeflenmiştir. Atatürk döneminde gerçekleştirilmek istenen kentsel gelişimi "köktenci bir modernite projesi" olarak tanımlayan Tekeli (1998:1-24), bu projenin başkenti olarak Ankara'nın çağdaş bir kent olamaması durumunda, cumhuriyet rejiminin de başarısız olduğu anlamının çıkarılacağını belirtmektedir. Bir kentin beklenen bu niteliklere kendiliğinden ulaşamayacağı Cumhuriyetin ilanından hemen sonra anlaşılmış olsa da geniş kapsamlı bir plan fikri ve bunu sağlayacak yarışmanın açılması 1927 yılını, yarışmanın sonuçlarının açıklanması 1929 yılını bulmuş ve onaya sunulacak kesin imar planının hazırlanması 1932 yılının ortasını kadar sürmüştür (Tankut, 1993:17). Yarışmayla ilgili süreç devam ederken Ankara'nın imarı da kesintisiz bir şekilde devam etmektedir.

1925 yılında başkentin yerleşme alanının Eski Ankara'nın güneyindeki boş arazi olarak belirlenmesiyle, yaklaşık 4 milyon metrekarelik bir alan kamulaştırılmıştır. Tankut (1993:51) bu kamulaştırma kararını "Cumhuriyet Meclisi'nin çıkardığı en yaratıcı, en adil ve en sosyal içerikli yasalardan biri" olarak görmektedir. Benzer şekilde Keskinok (2006:54) 1920'lerdeki Ankara'yı "kültürel ve kamusal işlevlerin vurgulandığı ve bunlarla ilişkili mekanların yüceltildiği bir kent" olarak niteledikten sonra bu dönemin 1980'li yıllardaki kentsel gelişmeyi rant odakları yaratarak yönlendirme politikasından farkına vurgu yapar. Ancak Ankara'nın gelişiminin planlandığı dönemdeki konuşmaları aktaran Yavuz'un (1980:5-25) yaptığı alıntılar incelendiğinde, yürütülen tartışmaların planlama sürecinde ortaya çıkabilecek kentsel topraklardaki değer artışının etkisiyle başlayan rant paylaşım tartışmaları olduğunu söylemek mümkün görünmektedir. Yani aslında Başkent'in imarı rant paylaşım tartışmaları gölgesinde başlamıştır denilebilir. Tankut (1993:59) bu dönemdeki meclis tartışmalarını "tarafsız ve bilimsel" olarak nitelerken bunun nedeninin meclis üyelerinin henüz Ankara'da taşınmaz sahibi olmamasından kaynaklandığını belirtir. Ancak bu tarafsız ve akılcı davranışların arkasındaki itici gücün Ankara'da taşınmaz sahipliği olan eski Ankaralılar ile Ankara'ya yeni gelenler arasındaki ileriye dönük bir çıkar mücadelesi olduğunu da ekler. Yapılan tartışmalar sonucunda kurulacak başkentin eski kent merkezinden yeni alanlara kaydırılmasıyla yeni Ankaralı olmuş meclis üyelerinin oluşacak arazi rantlarından yararlanmalarına imkân sağlanmış olması nedeniyle çıkar çatışmasını kazananı da yeni Ankaralılar olmuştur.

Ankara nüfusunun 74 bin olduğu 1927 yılında geleneksel Osmanlı dokusunun etkilerini taşıyan konutlar ve daha çok memur konutları olarak planlanmış tek katlı, ayırık düzenli bahçeli evler dışında geleneksel dokunun içine sızmış dört-beş katlı, süslü, pahalı ve ilk rant amaçlı apartmanlar olmak üzere üç tür konut gözlenmektedir (Tankut, 1993:53). Cumhuriyet döneminin, 1950'li yıllara kadar kentleşme ve mimarlık alanıyla ilgili programlarında öncelik sıralamasında en başta Ankara'nın imarı gelirken, ardından diğer illerdeki hükümet otoritesinin sembolü olarak görülen özellikle hükümet konakları gibi yönetim yapıları, ilkokullar, sağlık hizmetleri, diğer kamu hizmetlerine ait binalar, memur evleri, köy ve göçmen evleri ve işçi evleri izlenmektedir (Ural, 1974:21). 1930'larda Ankara uygulanan kent planıyla, vurgulanan

mekânların niteliğiyle dönemin iktisadi, siyasi ve ideolojik özelliklerini yansıtan bir kenttir (Keskinok,2006:54). Türkiye’de cumhuriyetin kuruluşundan İkinci Dünya Savaşı’nın sonuna kadar nüfusu artan ve imar gören tek kentin Ankara olduğu söylenebilir (Yavuz, 1980:13) Ankara’da 1925 yılında Sağlık Bakanlığı’nın arkasında yer alan 198 bahçeli konut ve Gençlik Parkı’nın kuzeyinde yer alan 7 bahçeli konut devlet eliyle yapılan ilk memur konutlarıdır (Tankut, 1993:53). 1944 yılında yapımına başlanan, üst kademelerdeki bürokratlar için inşa edilen memur evleri olan Saraçoğlu Mahallesi ve en iyi örnekleri Ankara civarındaki Etimesgut ve Somutlu’da gerçekleştirilen göçmenlerin yerleştirilmesi için inşa edilen örnek köyler (kerpici köylüden, ahşabı devletten olacak şekilde düşünülmüş ve sayıları Türkiye genelinde 64 uygulamayla sınırlı kalmıştır) dönemin konut ihtiyacını karşılamaktan oldukça uzaktır. Jansen planının yapıldığı tarihte, 50 yıl sonra Ankara’nın nüfusunun 300 bin olacağı hesaplanarak hareket edilmiş ve nüfusun bu kadar hızlı bir şekilde artacağı öngörülememiştir. Ankara nüfusunun hızlı artışı ve spekülasyon rant oluşumuna karşı önlem alınmamış olması nedeniyle arazi fiyatları yükselmiş, Jansen planının büyüme kapalı ve esnek olmayan yapısının da etkisiyle yapılaşma imar sınırlarının dışına taşmıştır (Tankut, 1993:32). Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle birlikte başlayan göç ilerleyen yıllarda artarak devam etmiştir. Planlanan konut arzı artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaz hale gelince özellikle dar gelirli kendi konut sorunlarına kendi çözümlerini üretmeye başlamıştır. Bu nedenlerle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonraki birkaç yıl içinde Ankara’da 20 binin üstünde gecekondu inşa edilmiştir (Ural, 1974:21). 1940’lı yıllardan sonra ilk gecekondu, Ankara’nın Kale’ye yakın mahallelerinde görülmüş, yıllar içinde tüm Ankara’da yaygınlaşmaya başlamıştır. Hatta Ankara’yı Türkiye’deki diğer kentlerden ve gelişmekte olan ülkelerin metropollerinden ayıran bir şekilde Ankara’da gecekondu kenti kuşatmakla kalmayarak, kentin çekirdeğinde ve ona çok yakın olan arazi parçalarında da yoğun olarak yer almaktadır (Keleş, 1971:12). Keleş “başkent olmanın bir paradoksu” olarak nitelendirdiği bu durumu; söz konusu gecekondu mahallelerinin devlet merkezine ve denetim mekanizmalarına olan yakınlıkları nedeniyle daha etkin bir şekilde engellenmeleri gerekirken bu inşaatlara siyasal karar organlarıyla yüz yüze olmalarından dolayı göz yumulduğu izlenimini uyandırdığı şeklinde yorumlamaktadır.

Aslanoğlu (2010:29) başkent Ankara’nın ilk modern kent imajını oluşturan intizamlı, temiz ve planlı yapısını (parkları, binaları ve ölçeğiyle) ancak 1950’li yıllara kadar koruyabildiğini belirtmektedir. Ancak ne yazık ki ilk olarak Ankara’da başlayan gecekondu yapım süreci de göz önünde bulundurulduğunda bu imajın 1950’lere kadar bile korunamadığını söylemek çok da yanlış olmayacaktır. Yavuz’a göre (1980:13), Ankara’nın imarındaki başarısızlığın ve yozlaşmanın nedeni arsa spekülasyonudur ve arsa spekülasyonunu yaratanlar da bizzat imar işlerini yürütmekle görevli olanlardır. İmar işlerini yürütmekle görevli olan yetkililer, emlak karaborsacılarıyla mücadele etmek yerine onlarla ortaklık yaparak, kurulan düzeni işletmeyerek ve gerekli olan yeni düzenlemelerin getirilmesine engel olarak arsa spekülasyonuna neden olmuşlardır.

Modern cumhuriyetin simgesi ve düzenli kent planıyla tüm ülkeye örnek olması gereken başkentin kaçak yapılaşmayla ülkeye örnek olmasına paralel olarak

kanunlarla bu soruna çözüm aranmaya çalışılmıştır. 1948 yılında özel olarak Ankara'daki kaçak yapılarla ilgili olarak çıkarılan 5218 sayılı kanunun kentsel gelişimi için oldukça özen gösterilmiş ve tüm ülkeye örnek bir kent olması için çaba sarfedilmiş bir başkent için çıkarılmış olması oldukça ironiktir (Turan, 2007:391, Tercan, 1996:5). Kısa bir süre sonra ise aynı maddenin hükümlerinin tüm ülke geneli için yaygınlaştıran 5228 sayılı kanun çıkarılmıştır.

### 3.2. 1950-1980 dönemi: Gecekondulaşma

1950-1955 yılları arasında yıllık nüfus artışı Türkiye genelinde binde 27.8 iken Ankara'da binde 73.4, İstanbul'da ise binde 54.2'dir. 1935-1940 yıllarında bu değerlerin Ankara için 25.8, İstanbul için 22.9 olması büyük kentlerin büyümesinin denetimsizliğinin, artan bölgesel eşitsizliklerin ve kırsal kent arasındaki dengesiz gelişimin bir göstergesidir (Keskinok,2006:55). Özellikle 1955'ten sonra başta tarımda makineleşme olmak üzere bir dizi teknolojik, iktisadi ve siyasi etken nedeniyle kırsal alandan kentlere göç yoğunlaşmıştır (Karpaz, 2003:105).

1945 yılında gazetelerde, kente ilişkin haberlerde kentsel altyapı yetersizlikleri, güvenlik sorunları, özellikle bürokratların atandıkları kentlerde konut bulamadıkları ve konut yetersizliğinin spekülasyon kazançlara yol açtığı gibi haberler yer alırken, "gecekondu" kavramı henüz kullanılmıyordu. 1947 yılında, Ankara'nın Altındağ ilçesindeki toprağın kazılıp, tepesinin teneke ile çevrilmesiyle oluşturulmuş, bir gaz tenekesinin ters çevrilerek baca ve tepe penceresi yapılmış oyuklar ve buralarda yaşayanlar haberlerde yer bulmaktadır (Şenyapılı,1998:301-302).

Ankara'nın başkent oluşuyla birlikte, yeni devlet bürokrasisi ve hizmet sektöründen kaynaklanan nüfus artışı diğer kentlerle kıyaslanamayacak ölçüde bir konut gereksinimine neden olmuştur. (Bilgin,1998:262) Buna bağlı olarak da ilk gecekondu Ankara kent merkezinde görülmeye başlanmıştır. 1948 yılında büyük kentlerdeki 25-30 bin olan gecekondu sayısı katlanarak artma eğilimi göstermiş, 1953 yılında 80 bine, 1960 yılında 240 bine, 1983 yılında ise 1,5 milyona yükselmiştir. (Keleş, 2012:509)

Gecekondu sayısının artmasının yanı sıra gecekondu da kendi içerisinde bir dönüşüm yaşamıştır. 1950'lerde derme çatma, dört duvar ve bir çatıdan oluşan ve adı gibi bir gecede alel acele yapılviren (Erman, 1998:323) anlamına gelen tek katlı barakalardan oluşan gecekondu zaman içinde eklerle genişletilmiş ve gecekondu mahalleleri yaygınlaşmış ardından üstüne kat çıkılan apartmanlara, Erman'ın ifadesiyle (1998:323) "apartkondu"lara dönüşmüştür. 1950'lerde Eski Ankara'nın merkezinin yer aldığı Altındağ işyerleri, atölyelerin olduğu tamirat ve bakım işlerinin yapıldığı mekân haline gelirken modern sanat, eğlence, eğitim ve kültür mekânları Sıhhiye, Yenışehir, Kavaklıdere, Bakanlıklara doğru kaymıştır. Ulus klasik ve eski eğlence, sanat, işyeri ve alışveriş merkezleriyle genellikle kırsal alanlardan kente göç edenlerin kentlileşmesine imkân veren kent merkezi görevini üstlenirken Çankaya ve Kızılay ise hem yeni konutlar ve işyerleri için hem de diploması, kamu kurum ve kuruluşlarının yerleşkeleri için bir cazibe merkezi haline gelmiştir (Erdem vd., 2011:136-137).



Literatürde gecekondulaşma süreci düzenli kentleşme açısından bir sorun olarak ele alınıp incelenerek çözüm önerileri üretilmeye çalışılmıştır. Ancak bunun yanı sıra özellikle kentlileşme sürecinde “tampon bir mekanizma” işlevi görüyor olduğu, gecekonduların ve katılım eğilimlerinin gelişmesini güçlendirmesi bakımından yararlı olduğu görüşü de yer almaktadır. (Keleş,2012:505) Kıray (1995:64), kırdan kente göç edenlerin kırsaldaki ilişki ağlarına benzer özelliklerin kentsel yaşamda aile içi yardımlaşma ve hemşehri dayanışmasıyla kendini gösterdiğini ve bunun da zamanla yerini siyasi patronaj sistemine bıraktığını belirtmektedir. Kente ilk gelindiğinde iş bulma, ev yapma, borç alma gibi konulardaki akraba ve hemşehri destekleri zamanla siyasallaşarak gecekonduların yapım sürecine göz yumma, gecekonduların bölgesine altyapı getirme, kentsel ranttan pay alma gibi değişik biçimleriyle patronaj ilişkilerine dönüşmektedir (Karasu, 2010:372).

Gecekondular belli bir süre kentlerin yoksul kesimlerinin ihtiyaçlarını karşıladıkları, kentlerde var olan konut sorununa halk tarafından üretilmiş bir çözüm olarak görüldükleri ve sadece kullanım değeri taşıdıkları için meşru görülmüşlerdir (Erder:1999). Ancak zaman içerisinde gecekondular ticarileşerek bir spekülasyon, yatırım ve güvence aracı haline gelirken, gecekondular da arsa spekülatorüne dönüşmüş ve önemli bir kentsel rant elde etmişlerdir. Ancak gecekondulaşma ve devamında gelişen süreci sadece rantla ilişkilendirmek ve bu alanlara yerleşenlerin tümünü “gaspçı ve rantçı” olarak nitelendirmek de doğru değildir (Erder:1999). Sürecin bir parçası tüm birikim ve yatırımlarını konut elde etmek için harcayanlarken, bu alanları yerleşime açan ticari gruplar ve gecekondularını bir yatırım aracı olarak görerek hareket edenler de bulunmaktadır.

Karpat’a göre (2003:82-83) gecekonduların oy hakkı ve seçmenin oyu için yürütülen rekabet, gecekonduların yerleşimlerinin gelişip serpilmesinin aracıdır. Bu nedenle gecekondular hem yetkililerle iletişim kurmak ve onlar üzerinde baskı oluşturmak hem de kentle bütünleşebilmek için siyasi partilere ve seçmenlik hakkına çok önem vermektedirler. Özellikle çok partili hayata geçişle birlikte artan siyasal popülizm, kentsel alanlardaki imar uygulamalarında görülen ve sıklıkla eleştirilen hataların (kaçak yapılaşma, ıslah imar planları, imar planlarında yapılan değişiklikler, hazine arazilerinin satışı, kıyı alanlarının ve orman alanlarının yapılaşmaya açılması, imar afları gibi) temel nedeni olarak değerlendirilebilir (Karasu,2010:372). Nitekim 1980’leri ifade etmek için seçtiğimiz imar aflarını incelerken bu konu daha detaylı olarak incelemek gerekmektedir.

Türkiye’de ilk örnekleri Ankara’da görülen gecekondular, Türkiye’deki gelişim ve dönüşüm sürecine paralel bir şekilde artarak devam etmiştir. Gecekonduların mahalleleri ilerleyen zamanlarda gecekonduların semtlerine dönüşmüştür. Diğer illerde genellikle kentin çeperlerinde başlayan ve halkalar şeklinde büyüyen gecekonduların mahalleri Ankara’da kentin tam merkezinde sayılabilecek alanlarda bile görülmektedir. İlerleyen yıllarda kentin hızla büyümesi ve kentsel toprağın değer artışına paralel bir şekilde bu gecekonduların mahalleri de değer kazanmış ve rant aracı haline gelmiştir. Kentin içinde yaşanan sorunlardan uzaklaşarak, kentsel alanlarda yaşanan diğer gruplardan/sınıflardan kendilerini ayırıştırarak bir yaşam arzulayan üst ve orta üst gelir

grubunun beklentilerine karşılık verebilecek villa, lüks konut, iş ve alışveriş merkezi vb. inşası için gerekli kentsel arsaları temin edebilmek için sermaye sahiplerinin ilgisi bu alanlara yönelmiştir (Uçar,2021:208-209).

### 3.3. 1980-2000 Dönemi: İmar Afları

Adlarında ve içeriklerinde imar affı kavramı geçmemekle birlikte 1948 yılında Ankara özelinde çıkarılan kanunla başlayarak günümüze kadar 20'den fazla imar affi olarak nitelendirilebilecek kanun çıkarılmıştır. Çıkarılan imar affi niteliği taşıyan tüm kanunlar ufak farklılıklarla birbirinden ayrılmakla birlikte genel olarak benzer nitelikler taşımaktadır. Aslında bu kanunlar kaçak yapılaşmayı bir suç olarak görmekte ve yasaklamaktadır. Ancak kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapımı tamamlanmış olan kaçak yapıları affederek sadece daha sonra yapılacak olanları yasaklamaları nedeniyle o güne kadar işlenmiş olan suçların cezai yaptırımlarını ortadan kaldırmışlardır. Farklı sebeplerle bu tür kanunların sıklıkla çıkarılmış olması da soruna çözüm üretmekten çok benzer imar suçlarının işlenmesini neredeyse teşvik edici bir nitelik kazanmalarına neden olmuştur (Uçar Altınışık, 2022).

Gecekondu Kanunu'ndan önce çıkarılan bina yapımını teşvik ve kaçak yapılaşmayla ilgili bazı kanunlarla konut sorununa ve dolaylı olarak da gecekondu sorununa çözüm aranmaya çalışılmıştır. Ankara belediye sınırları içerisindeki belli alanlardaki arsa üretimi görevini belediyeye veren 5218 sayılı kanun Ankara'daki sorununun acil çözüm bekliyor olması gerekçesiyle başkente özel çıkarılmıştır. Çok kısa bir süre sonra çıkarılan 5228 sayılı kanun ise imar sınırları içerisindeki hazineye ve özel idareye ait olan ya da devletin hüküm ve tasarrufundaki herhangi bir ihtiyaç ve amaç için ayrılmamış olan tüm arsaları kapsayan niteliğiyle benzer bir kanunun tüm ülke genelinde uygulanmasına imkân vermiştir. (R.G., KT: 28/6/1948, Y.T:6/7/1948 Sayı:6950) Bu iki kanunun da daha çok dar gelirli kesimi ilgilendiren niteliğine rağmen 1949'ta çıkarılan 5431 sayılı kanun, daha üst gelir grubuna ait ruhsatsız ve denetimsiz olarak yapılmış olan kaçak yapılarla ilgilidir (Tercan, 1996: 6). Bu kanunların yanı sıra benzer nitelikte başka kanunlar da olmakla birlikte açık bir şekilde gecekondu kanunundan ya da imar affından söz edilmemiştir. Ancak 1969 yılında çıkarılan Gecekondu Kanunu'yla gecekondu kavramı kanunun adında yer bulmuş ve kanunda açıkça gecekondu kavramı tanımlanmıştır.

Gecekondu Kanunu, soruna dair çözüm arayışlarının yanı sıra imar aflarına benzer şekilde, kanunun yürürlüğe girmesinden önce inşa edilen kaçak yapıların çeşitli yöntemlerle yasallaştırılmasını da kapsamaktadır. İmar aflarında olduğu gibi kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren imara aykırı yapılar kesinlikle yasaklanmış ve tespiti durumunda da kaçak yapıların yıkımının gerçekleştirileceği belirtilmiştir. (R.G., KT: 20/7/1966, YT: 30/7/1966, Sayı:12362) Kömürcüoğlu (2013:60) bu kanunun, devletin, imar düzenlemelerini uygulayamadığının ve mülkü olan toprağı gecekondu işgalinden koruyamadığının ilanı olarak görmektedir.

Gecekonduların affedilmesinin açıkça gündeme geldiği 2805 sayılı kanunla, ıslah imar planları aracılığıyla planların yapıldığı bölgedeki tasfiye edilecek gecekondu çözümlerine çalışılmış ve kanunlara uygun olmayan bir şekilde oluşturulan hisseli şahıs arazileri meşrulaştırılmıştır (Tercan, 1996: 7). Şenyapılı (1998: 312),

genel olarak birbirine benzer hükümler içeren ve 1983-88 yılları arasında çıkarılan af kanunlarını “İslah İmar Planı Yasa Grubu” olarak tanımlamaktadır. Genel olarak bu kanunların ana amacının, gecekonduların alanlarına yasal statü kazandırarak mülkiyet sorununu çözmek ve bu gecekonduların yerine daha düzenli apartman türü konutların inşa edilmesinin sağlanması olduğu söylenebilir.

Gecekonduların meşrulaştırılarak hukuki sorunlarının çözülmesi, bu alanların ekonomik açıdan yatırım yapılabilir hâle gelmesine neden olmuştur. Eskiden gecekonduların yer aldığı alanlarda apartman inşa edilmesiyle mahallelerin fiziksel görünümünde bir dönüşüm yaşanmaya başlanmıştır. Ancak rant elde etmek için yoğun yapılaşmadan ibaret olan bu süreç sağlıklı kentler yaratma amacından oldukça uzaktır (Kömürcüoğlu, 2013:65).

Kıray (2003:27) bu kanunların gecekonduların evlerinin tapularına sahip olarak kendilerini güvende hissetmelerini sağlamaktan öteye geçemediğini ve onlar için çok önemli olan bu hissini de politikacılar tarafından özellikle seçim zamanlarında sömürüldüğünü belirtir. Gerçekten de 1980-1990’lı yıllarda gecekonduların yerel seçimlerdeki oy verme davranışını etkileyen temel unsurun çıkarılan ve çıkarılması vaat edilen imar afları olduğu yerel seçim sonuçlarındaki oy geçişkenliklerini baz alarak yapılan çalışmalarda da görülmekte ve literatürde de sıklıkla dile getirilmektedir.

Çıkarılan afların etkisi ve daha sonra yeniden bir af çıkacağına beklentisiyle gecekonduların ve gecekondulu nüfusun katlanarak artması, siyasi partilerin seçmenleri olan bu nüfusun ihtiyaç ve beklentilerini göz önünde bulundurarak vaatlerde bulunması ve bu vaatlerin de yeniden kanunlaşması kendi içerisinde bir kısır döngüye neden olmuş ve gecekonduların rant aracı haline getirmiştir. Ancak bu süreçten rant elde edenlerin sadece gecekondular olmadığını da belirtmek gerekir.

1985 yılında çıkarılan İmar Yasasıyla belediyelerin imar planlamaya ilişkin geliştirilen yetkileri (yapma, onaylama, uygulama) o zamana kadar imar işleriyle ilgili olarak tercih edilen merkezîyetçi tutumun terk edilerek adem-i merkezîyetçi bir yapıya geçildiği söylenebilir. Bu önemli adım, her ne kadar, belediyelerin özerkleşmesi, merkezi yönetimin ağır denetiminden kurtulması, demokratikleşmesi açısından önemli olsa da yerel halk katılımı ve denetimi mekanizmalarını getirmediği ve imar işlerindeki yolsuzlukların artmasına neden olduğu yönünde eleştiriler almıştır (Geray, 2017: 203). 1980 sonrasında belediye meclislerinin patronaj ilişkileriyle şekillendiği, belediye meclislerinde görev alanların mesleklerindeki değişimlerin de etkisiyle yerel siyasetin ticari amaçlar için yapıldığı ve belediyelerin birer rant dağıtıcısı konumuna geldiği dile getirilmektedir (Karasu, 2010, 373) Genel olarak 2000’li yıllarda kendini tekrarlayan ve imar affı niteliği taşıyan kanunların çıkarılmadığı söylenebilir. Ancak kamuoyunda “İmar Barışı” olarak bilinen 7143 sayılı kanunun 16. maddesiyle imar kanununda yapılan değişiklik farklı boyutlarda eleştiriler almasının yanı sıra özellikle imar aflarına benzer niteliğiyle de eleştirilmiştir (Uçar Altınışik, 2022).

### 3.4. 2000 ve sonrası: Kentsel Dönüşüm

1990'lerden sonra özellikle gecekondular alanlarında başlayan dönüşümlerle 2000'li yıllarda Ankara'da oldukça belirgin değişiklikler ortaya çıkmıştır. Doğrudan konuyla ilgili yasal düzenlemeler yapılmaya kadar, yürütülen faaliyetler 2981 sayılı kanun, 5366 sayılı kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi gibi farklı yasal dayanaklar temel alınarak yürütülmüştür. Kentsel dönüşümle uygulanan projelere temel dayanak teşkil eden kanun özel olarak Ankara'daki bir projeden hareketle çıkarılmış olan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur (Uçar, 2021:203). Ankara kent merkezini havaalanına bağlayan yolun her iki yanının fiziki durumunun ve çevre görünümünün güzelleştirilerek, sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacıyla bölgeye "utanılmayacak" bir görünüm kazandırmayı (Koçak ve Tolanlar, 2008:405) amaçlayan özel bir kanundur. Kanun, bütüncül bir planlama yaklaşımından uzak olması ve proje uygulamasının sonuçları bakımından eleştiriler almıştır. Yasal düzenlemelerin yetersizliklerini gidermek ve sürecin daha sağlıklı işleyebilmesini sağlamak amacıyla 2012 yılında 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun çıkarılmıştır.

Birçok kentte gecekondular kent çeperinde halkalar halinde büyüyerek gelişmiştir ve zaman içerisinde kentsel alanın genişlemesiyle bu gecekondular alanları kent merkezindeki değerli arsalar haline gelmiştir. Ancak daha önceden de belirtildiği üzere diğer kentlerdeki deneyimlerden ayrışarak Ankara'da gecekondular öncelikle kentin tam da merkezinde varlık göstermiştir. Bu nedenle hem kentin çeperindeki hem de merkezindeki bu alanların kentsel toprak değeri ve üst ve orta gelir grubu kentliler için önemi oldukça artmıştır. Bu nedenle bu alanlar yatırımcılar ve toprak sahipleri arasında yeni bir hak paylaşım cephesi halini almıştır. Ayrıca kentin içerisinde yaşamaktan kaynaklanan sorunlardan uzaklaşarak, kendilerini kentsel alandaki diğer gruplardan ve sınıflardan ayırıştırarak yaşamak isteyen üst gelir grupları kent çeperlerine yönelmişlerdir (Arıkanlı Özdemir, 2005:215). Bu nedenle çok katlı, gerekli sosyal donatı alanlarına sahip lüks sitelerin hemen yanı başında yer alan gecekonduların olduğu, kentsel mekânda sosyal ayrışmanın oldukça net gözlemlenebildiği çarpıcı fotoğraf kareleri gibi görüntüler oluşmuştur.

Ankara'da kanuna konu olan proje dışında Portakal Çiçeği Vadisi gibi farklı ve öncül projeler de gerçekleştirilmiştir. Bu ilk uygulamalarda yeşil alanların yoğunlukta olması planlanmasına rağmen rant kaynaklı baskılar nedeniyle planlanan kat ve konut sayıları artırılarak projelerin amaçlarından saptıkları görülmüştür (Uslu, Yetim, 2006:175) Özdemir Sönmez (2006: 125-126) Dikmen'deki projede, hedeflenen yeşil rekreasyon alanı yerine kent merkezinde bulunan lüks bir konut alanı olduğu ve dönüşüm sonucunda inşa edilen yeni konutlarda ikamet eden gecekondular sahiplerinin sayısının gittikçe azaldığı tespitini yapmıştır. Projenin başında, diğer etaplar için gerekli olan finansmanı sağlamak amacıyla ilk etapta işyerleri ve lüks konutlar inşa edilmiş ancak elde edilen rant projenin amaç ve aracının yer değiştirmesine neden olmuştur.

Kentin Çukurambar, Ümitköy, Çayyolu, Eskişehir yolu, Beysukent, Bilkent ve Yaşamkent gibi alanları farklı bir gelişim çizgisinde ilerleyerek özellikle üst gelir gruplarının bu bölgelere kaymasına neden olacak şekilde gelişirken kentin eski tarihi mekanlarının yer aldığı bölgeler terk edilmiş hale gelmeye başlamıştır. Bilindiği üzere kentsel dönüşüm sadece gecekondu alanlarının değil çöküntü haline gelmiş, terkedilmiş, köhneleşmiş alanların ve tarihi kent merkezlerinin de dönüşümünü içermektedir. Bu bağlamda Altındağ bölgesindeki gecekondu alanları da eski kent merkezi olan bölgeleri de birbirinden farklı dönüşüm projeleriyle hızla dönüştürülmüştür. Tarihi kent merkezlerinde koruma amaçlı yapılan uygulamalar teknik açıdan eleştiriye açık olmakla birlikte, kentsel dönüşüm uygulamalarının sonucunda fiziksel anlamda bir iyileşmenin gerçekleşmiş olduğu bir gerçekliktir. Ancak söz konusu bölgelerde sosyo-ekonomik anlamda bir dönüşümün gerçekleştiğini söylemek oldukça zordur. Yaşanan dönüşümlerden sonra dönüşüme konu olan bölgelerdeki özellikle mülk sahibi olmayan dar gelirli sınıflar, kentin başka bir bölgesine transfer edilmekte, onlar için bu dönüşümün bir faydası gerçekleştirilmemektedir.

Bu noktada zaten dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanların seçilmesinden başlayarak süreç sonunda beklenen çıktıların neler olduğuyla ilgili yorum yapılabilir. Toprak (2016:135-136), yoksul görünümüne alanların kentsel toprak değerlerinin artıp, kentsel rant açısından önemli hale gelmesiyle ekonomik baskı gruplarının dikkatini çekmesinden sonra başlayan kentsel dönüşüm projelerini eleştirmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı yerleşim alanlarına yönelik imar stratejilerinin, zaman zaman amaçlanan hedefle örtüşmeyen ve sosyal gerilime neden olabilecek rant kollama stratejilerine dönüşebildiğini belirtmektedir.

Yaşanan dönüşümler kentsel yaşamda eğlence, kültürel faaliyetler ve tüketim alışkanlıklarında da farklılaşmaya neden olmakta ve Ankara kişi başına düşen alışveriş merkezi sayısının yüksekliğiyle (bin kişiye 297 metrekare) de farklı bir dönüşüm yaşadığını göstermektedir. Alışveriş merkezlerinin özellikle nüfusun ve gelir seviyesinin yani tüketim potansiyelinin yüksek olduğu Çankaya, Yenimahalle (Eskişehir yolu), Keçiören ve Etimesgut ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir (Varol, Özöduru, 2014:220). Alışveriş merkezleri genellikle kent merkezinde yer almazken, Ankara'da oluşturulmaya çalışılan modern kentin inşasında oldukça önemli bir yeri olan Yenişehir'in merkeziyle sembolleşerek meydana adını veren Kızılay binasının yerine bile bir alışveriş merkezi açılmış olması, kentin simgelerindeki dönüşümü de ortaya koymaktadır.

Hızla artan toplu konutlar, lüks siteler, iş merkezleri ve gökdelenlere koşut bir şekilde son yıllarda özellikle kent çeperinde yer alan tarım arazilerinde 300-500 metrekarelik alanların hisseli olarak satışının yaygınlaştığı görülmektedir. Hobi bahçesi adıyla satılan bu arazilerin üzerine imara aykırı bir şekilde 1+1 ya da 2+1 prefabrik konutlar inşa edilmekte, sıklıkla bu alanların yıkımının gerçekleşeceğine dair haberler kamuoyunda yer alsada genel olarak yerel yönetimler tarafından uygulanan yaptırımlar para cezasıyla sınırlı kalmaktadır.

## SONUÇ

Yeni cumhuriyetin taşıması gerektiğine inanılan değerlerle özdeşleştirilen başkent hem fiziksel hem kültürel açıdan diğer tüm kentlere örnek teşkil etmesi hedeflenmiştir. Bu nedenle dünyadaki ilk örnekler arasına girmesine neden olan planlı bir kentleşme süreci düzenlenen yarışmayla başlatılmış olsa da beklenen sonuçlara ulaşmak yerine daha planın uygulanmaya başlandığı on yıllar içinde başkent düzensiz kentleşmenin getirdiği sorunlarla yüzleşmiştir. Aldığı yoğun göç ve yoğunlaşan nüfusun temel barınma ihtiyaçları için gerekli imkanlar sunulamaması nedeniyle ilk gecekondular henüz 1940'lı yıllarda Ankara'da görülmeye başlanmıştır. Tüm ülkeye örnek olması için Ankara'ya özel olarak çıkarılan yasalar ve uygulamalar gibi yaşanan sorunlara çözüm için çıkarılan yasalar da tüm ülkeye yaygınlaştırılmıştır. Ne acıdır ki Ankara olumsuz uygulamalarıyla da tüm ülkeye örnek olma kaderinden kurtulamamıştır.

Önceleri dar gelirli kesimin konut sorununa pratik bir çözüm ve bir tampon mekanizma olarak görülen gecekondular zaman içerisinde ticarileşmiş ve rant aracı haline gelmiştir. Eleştiriler gecekonduların kente uygun olmayan yapısı ve yaşam koşulları, afet riski yüksek bölgelerde inşa edilmiş olmaları, rant aracı haline gelmeleri vb. nedenler üzerine yoğunlaşmıştır. Tekrarlanan İmar afları, yeniden bir af çıkabileceğine dair kanaatin oluşmasına ve bu nedenle de kaçak yapılaşmasının artmasına neden olurken söz konusu yapıların bulunduğu alanları rant aracı haline getirmiştir. Kentsel dönüşüm projeleriyle, kentin fiziki koşullarında ve görsel özelliklerinde açıkça bir iyileşme olduğu görülmekle birlikte bu projelerden kaynaklı olarak meydana gelen taşınmazdaki değer artışı kentsel alanlardaki rant odaklı çıkar çatışmalarına neden olduğu yönünde eleştirilere de neden olmuştur.

Arsa spekülasyonunun kendini gösterdiği en önemli alanlardan birisi de tarım arazilerinin, tarım dışı amaçlarla alım-satımının yapılarak topraktaki değer artışından istifade edilme çabasıdır. Halk arasında arazi alımı uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülmekte, yakın zamanda olmasa da uzun vadede kâr getireceğine dair kanı genel kabul görmektedir. Tarım arazilerinin satın alınarak kentteki kentsel toprak ihtiyacının artması ve kentsel alanın genişlemesi sonucunda geçen zaman içinde bu arazilerin kentsel toprağa dönüşmesiyle birlikte ciddi bir değer artışı elde edildiği daha önceki yıllarda tecrübe edilmiştir. Ankara'da son yıllarda hızla artış gösteren ve hobi bahçesi adıyla satışa sunulan hisseli araziler ve kooperatiflerin de benzer bir beklentiden kaynaklı olduğu düşünülebilir. Her ne kadar pandemi sonrasında kent merkezinden uzak, bahçeli, müstakil ev talebinin artması (Gönen, Çetinkaya, 2021:32) ve kentsel alanda imarlı bir bahçeli ev almanın maliyetinin yüksek oluşu bu konuda etkili olsa da bu tür alım-satımların arkasında gelecekte elde edilmesi planlanan bir rantın olduğu kanaatini oluşturmaktadır. Tarım arazisine kanuna uygun olmayan bir şekilde inşa edilen benzer nitelikli yapılar daha önceki yıllarda çıkarılan imar aflarıyla yasallaştığından pek çok kişi tekrar çıkabilecek bir af beklentisiyle inşa sürecine girmeye çekinmemektedir. Belediyeler yapımı tamamlanan bu tür konutlara metrekaresine göre cezai yaptırım uygulamasına rağmen genel olarak yıkım çok nadir gerçekleşmektedir. Bu gibi nedenlerde 1980'lerde gecekonduların yaygınlaşmasına benzer şekilde Ankara'nın kentsel alanının çevresinde yer alan tarım arazilerinde hobi

bahçeleri artarak daha geniş alanlara yayılmaktadır. Bu bağlamda hobi bahçelerinin kentsel tarım amacıyla mı yoksa kentsel rant elde etmek amacıyla mı bu kadar yaygınlaştığı tek başına farklı bir araştırma konusu olarak ele alınarak incelemeye değer görülmektedir.

## **VALUE INCREASE IN THE URBAN LANDS AND LAND SPECULATION IN ANKARA DURING THE REPUBLICAN ERA**

### **1. INTRODUCTION**

For all the functions that need to exist in the urban area, a certain amount of urban land is necessary. In parallel with the rapid growth of cities, the need for urban land has increased due to expanding functions. The value of urban land, which is among the scarce resources, increases as it cannot be transported and reproduced and has a limited amount. Changing functions lead to an increase in the value of urban land as well as a change and diversification of power relations in urban space. Besides being "the medium through which social power relations are established and carried," cities are also "objects that certain groups try to share/not share" in order to gain profit through the power they possess. In this sense, cities become construction sites shaped by conflicts of interest.

### **2. METHODS**

In this study, after a brief evaluation of conceptually crucial issues such as urban land, value increase in urban land, land speculation, and urban rent, the adventure of Ankara is analyzed by dividing it into historical periods.

### **3. RESULTS AND DISCUSSION**

Ankara is a city that dates back to ancient times and has a very essential position in terms of science, culture, and art. However, it is necessary to take the date when Ankara was declared the capital as a milestone for understanding today's Ankara. Based on this main reference point, starting from the capitalization of Ankara and the proclamation of the republic until today, urban land use, the increase in the value of urban land, and land speculation will be analyzed in four periods. In this regard, the period from the foundation of Ankara as the capital city and the proclamation of the republic until 1950 is analyzed under the heading of the capital city's construction, the 1950-1980 period is analyzed under the heading of squatter settlement as it is the time when squatter settlements emerged and became widespread, the 1980-2000 period is analyzed under the heading of zoning amnesties, a period in which squatting could not be prevented and the laws enacted led to an increase in squatter settlements, and the post-2000 period is analyzed under the heading of urban transformation, shopping malls, gated communities and urban segregation, which, just like in the early years of the republic, was expanded to the whole country with a law enacted specifically for Ankara. Needless to say, the headings used for the periods are not sharply delineated as having taken place only in a given historical interval and not having had any impact in other periods. Although each topic in the headings starts before the determined date

range and its effects continue in the following years, the most prominent topic of the selected date range has been tried to be titled.

Ankara, the capital city symbolizing the republican regime, was intended to set an example for all Anatolian cities. Therefore, even though the planned urbanization process targeted with laws and practices enacted exclusively for Ankara has not yielded the expected results, Ankara has been a pioneer in Turkey in many respects. Migration, rapid population growth, housing problems, the resulting squatter settlements, and land speculation were also encountered first and foremost in Ankara. Hence the choice of the capital city as the subject of research in this study. Examining the urbanization process of Ankara is of great importance and necessary for evaluating the urbanization process of Turkey as a whole. 100th anniversary of the Republic Anniversary of the Republic will shed light on the evaluation of all Turkish cities.

#### **4. CONCLUSION**

Identified with the values that the new republic was believed to carry, the capital was intended to set an example for all other cities, both physically and culturally. Therefore, although a planned urbanization process, which made it one of the first examples in the world, was initiated with a contest, instead of achieving the expected results, the capital faced the challenges of irregular urbanization within decades of the plan's implementation. Analyzing the speeches in the parliamentary meetings where the development of Ankara was planned, it seems possible to say that the discussions were rent-sharing debates that started with the impact of the increase in the value of urban land that could arise during the planning process. In other words, it can be said that the zoning of the capital started under the shadow of rent-sharing debates. The first squatter settlements began to appear in Ankara in the 1940s due to the intense migration and the inability to provide the necessary facilities for the basic housing needs of the dense population. As in the laws and practices enacted specifically for Ankara to set an example for the whole country, the laws enacted to solve the issues encountered were disseminated to the whole country. From the 1948 law on illegal buildings to the urban transformation and dense shopping malls that began in the 1990s, many urban issues in Turkey were initially observed, implemented, and enacted in Ankara and then spread throughout the country. However, the process that started with the emergence of illegal construction and squatter settlements shows that Ankara, designed to be an example with its planned and orderly urbanization, could not escape the fate of being an example for the whole country with its negative change. In this study, we have attempted to examine the value increases in urban land, land speculation and the effects of urban rent in the urbanization process of Ankara from past to present.



## KAYNAKÇA

- Aslanoğlu, İ. (2010). 1930'lar: Türk mimarisinde erken modernizm. E.A. Ergut, B. İmamoğlu, (Ed.), *Cumhuriyet'in Mekanları Zamanları İnsanları* içinde, (s.25-30). Ankara: Dipnot.
- Arıkanlı Özdemir, M. (2005). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Eski Bir Gecekondu Mahallesi: Karanfilköy Kentlere Vurulan Neşterler, H. Kurtuluş (Ed.), *İstanbul'da Kentsel Ayrışma* içinde, (s.187-238). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Batuman, B. (2012). Mekân, Kimlik ve Sosyal Çatışma: Cumhuriyet'in Kamusal Mekânı Olarak Kızılay Meydanı. G.A. Sargın (Der), *Başkent Üzerine Mekân-Politik Tezler Ankara'nın Kamusal Yüzleri* içinde, (s.41-70). Ankara: İletişim.
- Bilgin, İ. (1998) Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı. Y. Sey (Ed.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde, (s.255-272). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Duru, B. (2012). Mustafa Kemal Döneminde Ankara'nın İmarı. F.Ş. Cantek (Ed.), *Cumhuriyetin Ütopyası: Ankara* içinde (s.173-192). Ankara: Ankara Üniversitesi Yayını.
- Erdem, T. vd. (2011). *Altındağ'ın Sosyo-Kültürel Dokusu*. Ankara Kalkınma Ajansı Araştırma Projesi. Ankara.
- Erder, S. (1999). Göç, Yerleşme ve "Çok". Kültürel Tanışma, *Birikim Dergisi*, 123, İstanbul.
- Erman, T. (1998). Kentteki Kırsal Kökenli Göçmenlerin Yaşamında Gecekondu ve Apartman. . Y. Sey (Ed.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde, (s.317-324) İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Geray, C. (2017). *Kent Planlamasının Uygulama Araçları*. H.H. Doğan (Yay. Haz.). Ankara: Palme Yayıncılık.
- Gönen, T., Çetinkaya, E. (2021). Covid-19 Salgınının Konut Tercihlerine Etkisi, *Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi*, 3(2), 25-33.
- Karasu, M.A. (2010). Kentsel Rant, İmar Planları ve Siyasal Yozlaşma. S. Bayramoğlu Özügürlü (Ed.), *Toprak Mülkiyeti* içinde (s.369-385). Ankara: Memleket Yayınları.
- Karpat, K.H. (2003). *Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm*. A. Sönmez (Çev). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (1971). *Eski Ankara'da Bir Şehir Tipolojisi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Keleş, R. (1998) *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.

- Keskinok, H.Ç. (2006). *Kentleşme Siyasetleri*. Ankara: Kaynak Yayınları.
- Kıray, M. (1995). Siyasi Himayecilikten Dinsel Grup Himayeciliğine. *Türkiye'de Toplumsal Değişim*. İstanbul: Yeni Yüzyıl Yayınları.
- Koçak, H., Tolanlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri). *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, 10(2), 397-415.
- Kömürcüoğlu, M. (2013). Türkiye'de İmar Ahlaksızlığının Nedenleri, *İş Ahlakı Dergisi*, 6(1), 45-78.
- Özer, İ. (2004). *Kentleşme, Kentleşme ve Kentsel Değişme*. Bursa: Ekin Kitabevi.
- Özdemir Sönmez, N. (2006), Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, (2), 121-127.
- Şahin, Y. (2011). *Kentleşme Politikası*. Trabzon: Murathan Yayınevi.
- Şenyapılı, T. (1998). Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekonduunun 50. Yılı. Y. Sey (Ed.). *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde (s.301-316). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tankut, G. (1993) *Bir Başkent'in İmarı*. İstanbul: Anahtar Kitap.
- Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. Y. Sey (Ed.). *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde (s.1-24). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tercan, B. (1996). Günümüze Değin İmar Afları. *Planlama Dergisi*. 1(14). 5-8.
- Toprak, Z. (2016) *Kent Yönetimi ve Politikası*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Turan, M. (2007). Başkent'in Gecekonduuları: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Arka Bahçeleri. A. Mengi (Ed.). *Kent ve Planlama* içinde (s.389-404). Ankara: İmge Kitabevi.
- Uçar Altınışık, H. (2022). Tarihi Arka Planıyla Birlikte İmar Barışı, *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 57(3), 1593-1610.
- Uçar, H. (2021). İştah Arttıran Bir Gayrimenkul Yatırım Aracı: Kentsel Dönüşüm. E. Güler (Ed.). *Gayrimenkul Alanında Disiplinlerarası Yaklaşımlar* içinde (s.195-215) Ankara: Gazi Kitabevi.
- Ural, S. (1974). Türkiye'nin Sosyal Ekonomisi ve Mimarlık 1923–1960, *Mimarlık*, 12 (1-2), 5-51.
- Uslu, A., Yetim, L. (2006). Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: 'Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi', *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3(2), 169-179.
- Varol, Ç., Özuduru, B. (2014). Alışveriş Merkezlerinin Yer Seçimlerinin Mekansal ve İstatistiksel Yöntemlerle Modellenmesi: Ankara Örneği. *13. Ulusal Bölge Bilimi/ Bölgesel Planlama Kongresi, Bölgesel Gelişme İçin Yapılanma*

*Gündemi Bildiriler Kitabı* içinde (s.198-222) İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Matbaası.

Yavuz, F. (1980). *Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.

<b>KATKI ORANI / CONTRIBUTION RATE</b>	<b>AÇIKLAMA / EXPLANATION</b>	<b>KATKIDA BULUNANLAR / CONTRIBUTORS</b>
Fikir veya Kavram / <i>Idea or Notion</i>	Araştırma hipotezini veya fikrini oluşturmak / <i>Form the research hypothesis or idea</i>	Harika Uçar Altınışik
Tasarım / <i>Design</i>	Yöntemi, ölçeği ve deseni tasarlamak / <i>Designing method, scale and pattern</i>	Harika Uçar Altınışik
Veri Toplama ve İşleme / <i>Data Collecting and Processing</i>	Verileri toplamak, düzenlenmek ve raporlamak / <i>Collecting, organizing and reporting data</i>	Harika Uçar Altınışik
Tartışma ve Yorum / <i>Discussion and Interpretation</i>	Bulguların değerlendirilmesinde ve sonuçlandırılmasında sorumluluk almak / <i>Taking responsibility in evaluating and finalizing the findings</i>	Harika Uçar Altınışik
Literatür Taraması / <i>Literature Review</i>	Çalışma için gerekli literatürü taramak / <i>Review the literature required for the study</i>	Harika Uçar Altınışik