

# ŞEHİRCİLİK

## CUMHURİYET DEVRİ ANKARASININ İMARINDA BİRİNCİ MERHALE 1923 - 1938 ve ARSA MESELESİ

Doçent Fehmi YAVUZ

Ankara'nın hükûmet merkezi oluşu (29.10.1923 den 3.3.1924 e kadar, biri hükûmet merkezi, diğeri hilâfet merkezi olmak üzere iki merkez) -Ankara şehremaneti- 583 sayılı kanunla Ankara şehremanetine verilen istimlâk yetkisi - Netice :

Etüdümüze hareket noktası olarak 13 Ekim 1339 tarihini alıyoruz. Ankara bu tarihte hükûmet merkezi olmuştur. Belki Atatürk'ün Ankara'ya gelerek Millî Mücadeleyi buradan idareye başladığı günlere, yani dört yıl evveline gitmek daha doğru olurdu. Çünkü Ankara'nın hükûmet merkezi olması bu tarihi hadise ile doğrudan doğruya ilgilidir. Fakat Ankaranın süratle inkişafı hükûmet merkezi olduktan sonra başlamıştır.

Ankara'nın tarihi önemi, tarihte mühim roller oynamış olan sayısız şehirlerimizden biri olmaktan ileri geçemez. Binaenaleyh İstiklâl Savaşından önceki tarihi rolü, Ankara'nın hükûmet merkezi olması için kâfi bir sebep teşkil edemezdi. Memleketin kurtulması ile neticelenen İstiklâl savaşı, Ankara için bir yeniden doğuş fırsatı oldu. (1).

Kurtuluşun tamamlanarak 6 Ekim 1339 da İstanbul'un da Türk kuvvetlerine açılmasından sonra : "... Dahilî ve haricî tereddütlere nihayet vermek" (2) icap ediyordu. Ankara'yı Anadolu'nun ortasında ve asıl kuvvet kaynağına yakın bulunması, askerî ve sevkulceysî bakımlardan oynadığı roller dolayısıyla tabii bir hükûmet merkezi addetmek icap ediyordu. (3).

(1) Türkler, aynı feragat, aynı enerji ve aynı para ile başka şehirleri birer cennet haline getirebilirlerdi, fakat büyük devrimin beşiği olan Ankara'nın seçilmesi, bütün Ulus'un beslediği nihayetsiz minnettarlıktan ileri geliyordu!" Nebert Bischoff; Yabancı Gözüyle Cumhuriyet Türkiye'si, Ankara: 1938 s. 118.

(2) "Türkiye Devletinin makarrı idaresi Ankara şehridir" den ibaret bir madelik bir kanun teklif eden Malatya Milletvekili İsmet Paşa ve arkadaşlarının lâyiha-ya ekledikleri esbabı mucibeden. Zabıt Ceridesi; sene 1339, cilt 1-2, 701.

(3) "Hadisat Anadolu'nun hemen vasatında kâin bulunan Ankara'yı zaten makarrı tabii olarak irae ve idat ettiğinden bu teklifi kanunî bir şeniyetin tesbitinden ibarettir." No. 2 deki Zabıt Ceridesi ve aynı sahife.

İsmet Paşa (İsmet İnönü) ve arkadaşları tarafından verilen esbabı mucibe lâyihasında dikkate değer bir nokta vardır: "Milletimizin en kıymetli mallarından İstanbulumuz Hilâfeti İslâmiye'nin makkarı olan vaziyetini âlemi islâm içinde tahsisen ve hasren ve Türk milletinin vesaiti müdafaasına mevdu olarak ilelebet muhafaza edecektir." Bu husus meclis müzakerelerinde de tekrarlanmış ve fakat bir karar mevzuu olmamıştır. Şu halde Hilâfetin kaldırılması tarihi olan 3.3.1924 e kadar memleketimizde biri hilâfetin (İstanbul), diğeri hükümetin (Ankara) olmak üzere iki merkez bulunmuş oluyor.

Teklif edilen kanun lâyihası, müzakereler sonunda, 27 sayılı karar olarak meslisten çıkmıştır. Çünkü bu bir anayasa meselesi idi ve Teşkilâtı Esasiye Encümeninin esbabı mucibe lâyihasında da: "Madde-i kanuniyenin bilâhare tanzim ve kabul olunacak mufassal Teşkilâtı Esasiye Kanunumuzun silsile-i mevaddı meyanına ithali temenniyatının heyeti umumiyyeye arzı..." isteniyordu. 16 gün sonra kabul edilen 491 No.lu Teşkilâtı Esasiye Kanununun ikinci maddesine şu hüküm konmuştur: "Türkiye Devletinin... makarrı Ankara şehridir."

Ankara, askerî sahada elde edilen zaferi tamamlamak ve memleketin kısa bir zamanda kalkınması için lüzumlu çalışmalara derhal girişebilmek için merkez seçilmişti. İstanbul gibi birçok bakımlardan Ankara'dan üstün olan bir şehri bırakarak Anadolu'nun ortasına yaklaşmak fedakârlığını o zamanın politikacıları seve seve kabul ettiler.

Her Anadolu şehir ve kasabası gibi Ankara da plânlı bir imar görmemişti. Bilhassa Ankara'nın 1916 senesinde, yâni hükümet merkezi olmadan 7 yıl evvel gördüğü bir yangın şehri baştan aşağı tahrip etmişti. Ankara'nın üçte ikisini ve bu arada en mamur yerlerini yaktığı söylenen bu yangın hakkında Refik Halid şunları yazıyor: "Ankara yangını iki gün iki gece devam etti. Nihayet yakacak bir şey bulamadı; söndü. Sıra açlığa, susuzluğa, perişanlığa gelmişti." (4).

Falih Rıfki Atay da bir yazısında, İstiklâl Savaşı günlerindeki Ankara'yı şöyle tasvir ediyor: "... Oturulabilecek nesi var nesi yoksa yanmış bir Anadolu kasabası." (5)

Böyle bir şehri hükümet merkezi yaparak memleketin buradan çok farklı olmıyan diğer köşelerinin imar ve ihyasına çalışmak, herhalde büyük idealistlerin kabul edeceği bir fedakârlıktı. Nitekim Ankara'nın hükümet merkezi olması ile neticelenen müzakereler sırasında konuşan ha-

(4) Refik Halid; Deli S. 51.

(5) Ulus Gazetesi; 29. 10. 1950.

tiplerin şu sözleri de o zamanki ruh hâletini göstermektedir: “Biz Ankara'nın yazın tozuna, kışın çamuruna tahammül etmeliyiz ki, Anadolu'nun bütün levazım ihtiyacatını anlayabilelim ve ona göre derdine devasâz olalım.” (6), “Biz burada tozların içinde yaşarız. Buranın tozu pudradan daha güzel gelir. Biz burada bazı gazetelerin dediği gibi çatıları sayarız... Fakat biz milletin sinesinden çıkan altınları saymayız. Biz burada o mâhut gazetenin dediği gibi kireçli su içeriz.” (7)

### *Ankara Belediyesinin Şehreminliğine Çevrilmesi :*

Şüphesiz o zamanki elverişsiz şartlar içinde ilelebet yaşamağı kimse istemiyordu. Ankara imar edilmeli idi. İmar işinin süratle başarılması için, Ankara'ya mansup bir belediye reisi, şehremini, tayini doğru görüldü. Çıkarılan 16/2/1340 gün ve 417 sayılı kanunla bir daireden ibaret olmak üzere bir şehreminliği ihdas edildi. Cemiyeti umumiyei belediyeye İstanbul cemiyeti umumiyei belediyesinin vazife ve yetkileri verildi.

417 sayılı kanunun müzakeresi sırasında da dikkate değer bazı konuşmaların yapıldığını görüyoruz. Yapılan itirazlar bilhassa şehremininin mansup olması mevzuu etrafında toplanmış ve bu husus Teşkilâtı Esasiye Kanununun birinci maddesindeki “Hâkimiyet bilâ kaydü şart milledir, idare usulü halkın mukadderatını bizzat veya bilfiil tedvir etmesi esasına müstenittir.” hükmüne aykırı görülmüştür. Tasarı aleyhine konuşan Karesi Mebusu Ali Şuurî Bey: “Milletin kabiliyeti hakkında istibah tevhit edecek derecede gördüğüm için bu muzir kanunun derhal reddini... rica ediyorum.” demiştir. Çok dikkate değer bulduğumuz için Ali Şuurî Beyin konuşmasından şu satırları da aynen alıyoruz: “Altıncı maddede (Cemiyeti umumiyei belediye, kanunen kendisine tevdi edilen vezaifi te-cavüz ederse Dâhiliye Vekâletinin teklifi ve heyeti vekile kararı ile fesh olunur.) denmiş. Ben bunu bizim dâirei teşriyemizde bir garibe olarak telâkkiden başka bir şey yapamıyacağım.”, “Burada bir yedinci madde görüyoruz ki hükümet tarafından tanzim edilmiştir. Ve Ankara şehremaneti ümuru fenniye, sıhhiye, hesabiye, tahririye, hukuk müdürleri doğrudan doğruya Dahiliye Vekâleti tarafından ve diğer memurin ve müstahdemin şehremini tarafından nasp ve tayin olunur. Şu halde beyefendiler, bu şehremaneti Dahiliye Vekâletine merbut bir müessese menzilesine eniyor.

(6) Celâl Nuri (Gelibolu mebusu); Zabıt Ceridesi, sene 1339, cilt 1-2, s. 703.

(7) Besim Atalay (Aksaray); Zabıt Ceridesi, sene 1339, cilt 1-2, s. 706.

Ayrıca, Ali Şuurî Bey, İçişleri Encümeninde hükümetin getirdiği ve derdesti tetkik olan bir Belediye Kanununun bulunduğunu ve yarım tedbirlere lüzum kalmadan, esbabı mucibede de zikredildiği gibi: "Belediyelerin ihtiyacat ve inkişafatını temin maksadiyle tanzim ve Meclisi Âliye takdim edilmiş olan Belediye Kanunu ile büyük şehirlerin ihtiyacatı medeniye ve asriyesi" nin tahtı temine alınabileceğini, bunu ayırmakla; "Bizim perestiş ettiğimiz esasattan fena halde tebaudü istilzam eden cihetler" in meydana geleceğini açıkça ifade ediyor. (8)

Karesi Mebusu Vehbi Beyin, lâyihanın reddini teklif ile neticelenen konuşmasından da aşağıdaki kısımları alıyoruz: "Ankara imar edilecekmiş ve merkezdir. İnşaallah ilelebet merkez kalacaktır. Bendeniz de evvelden beri bu kanaattayım. Bu merkezin bir an evvel imar edilmesi, ihya edilmesi, lâzım gelir. Bunda hepimiz müttelikiz... Elde mevcut hangi vesait ve hangi kanunla Ankara bu imarı göstermemiştir. Dün müzakere buyurduğunuz Rüsümü Belediye Kanununu ne vakit çıkarırsanız, belediyenin bugünkü idarî usulü ve şekli itibariyle bir takım bağları vardır, bu bağlar çözümlerse ve yeni Belediye Kanunu yaparsanız, o vakit halk memleketin idaresinde bir servet menbainı, bir varidat menbainı sahip olur ve kendisinde bir kudret ve selâhiyet görür... Binaen aleyh bendeniz böyle hukuku milliyeyi gasp mahiyetinde olan bu lâyihanın... Meclisi Âlinizden çıkmasına taraftar değilim." (9)

Dahiliye Encümeni namına konuşan İzzet Ulvi Bey (Kara Hisarı Sahip) muhaliflere âcil ihtiyaçtan bahsederek: "... Hayatı kurtarmazsak, hayatı hakikiyi kurtarmazsak ve hayatı hakiki mefkûresinde giderken bunu nazarı itibara almazsak mefkûre hakikaten bir hayal, bir hülya, belki bir hiç olur" şeklinde cevap vermiş ve mansup belediye reisi bulunan yerlerden misaller getirmiştir." (10)

Söz alan diğer hatipler de, lehte ve aleyhte, aynı fikirler etrafında konuşmuşlar ve nihayet maddelerin müzakeresine geçilmesine karar verilmiştir. Tasarının lehinde konuşan İlyas Beyden (Muş mebusu) aldığımız şu satırlar o günkü imar heyecanını ne güzel gösteriyor: "Efendiler cihan... cihan atfı enzar etmiş Meclisi Âlinize, ve diyor ki; düşmanı atmakta, istihkarı hayatta harikalar gösteren bu milletin yeri, oturduğu semti, payitahtı, Ankarası, Anadolu'su acaba bundan sonra nasıl olacaktır? Harikalar yaratır, düümanı denize döker. Tedviri umurda, terakkide, içtimaiyatta acaba nasıl hatve atacaktır? Bu kanunu yaparken, bu kanu-

(8) Zabıt Ceridesi, sene 1340, cilt: 6, s. 41-42.

(9) Zabıt Ceridesi, sene 1340, cilt: 6, s. 42.

(10) Zabıt Ceridesi, sene 1340, cilt: 6, s. 43.

nu düşünürken gözünüzün önüne gelecek şey imar esasıdır, sekiz asırlık mahrumiyettir. Beşerîyetin mizanı nisvan ve sıbyanıdır, dedikleri gibi buraya ilâve edilecek bir şey daha vardır. O da oturduğu bünyanıdır. Yani nisvanı, sıbyanı ve oturduğu mebanıdır. İnsan yerinden anlaşılır. Millî payitahta millî bir şekil lâzımdır. Bunun harikalar ibdâ eden bu memleketten, buradan başlaması lâzımdır. *Zira ben biliyorum ki şu merkezde kurulacak millî payitahtın etrafına yapılacak bütün şeylerden benim memleketim de mesut olacak.*" (11)

Müzakereler sonunda 14 maddeden ibaret olan 417 sayılı kanunla Ankara belediyesi şehremanetine çevrilmiştir. Bu kanuna göre Ankara'nın, Dahiliye Vekili tarafından nasbolunan bir şehremini bulunacak, Ankara cemiyeti umumiyei belediyesi, İstanbul cemiyeti umumiyei belediyesinin vazife ve yetkilerini haiz olacak, İstanbul şehremanetine tatbik edilmekte olan nizamât ve tâlimat ve mukarrerattan Ankara şehri ihtiyacına uygun olanları cemiyeti umumiyei belediyece tatbik olunacaktır.

417 sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu 1580 sayılı Belediye Kanununun 162 nci maddesiyle kaldırılmıştır. 1580 sayılı Belediye Kanunu (M. 94. A). Ankara belediye reisi Dahiliye Vekâletinin intihap ve inhası ve Reisi Cümhurun tasdiki ile "nasbolunur" hükmünü ihtiva etmektedir. 94 üncü maddenin D fıkrasında; "...Ankara'da reislik Dahiliye Vekâletinin inhası ve Reisi Cümhurun tasdiki ile... vali uhdesine de tevdi olunabilir." hükmünü buluyoruz. Şu halde 1580 sayılı Belediye Kanunu ile Ankara belediyesi şehremaneti olmaktan çıkmış ve mansup belediye reisliği için iki şekil kabul edilmiştir.

- 1) Yalnız belediye işleriyle uğraşmak üzere mansup bir belediye reisi,
- 2) Ankara Valisinin belediye reisliğini de deruhte etmesi.

Hükümet kanunun kendisine verdiği bu iki imkândan ikincisini kullanmış ve tatbikatta 1930 yılından itibaren Ankara Valileri belediye reisliğini de deruhte etmişlerdir. Bu durumun 8. 2. 1948 gün ve 5168 sayılı kanunun çıkarılmasına kadar devam ettiğini görüyoruz. (12)

*583 sayılı kanunla Ankara Şehremanetine verilen istimplâk yetkisi :*

Ankara'nın hükümet merkezi olduğu günlerde ne kadar bakımsız ve harap bir durumda olduğunu ve imar işinin süratle yürütülmesi, şehrin

(11) Zabıt Ceridesi, sene: 1340, cilt 6, sahife 45.

(12) Bir maddeden ibaret olan bu kanunla 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 94 üncü maddesinin A fıkrası kaldırılmıştır.

elde edilen zaferin, yapılan inkilâbın azametiyle mütenasip bir şekilde kurulması için kuvvetli bir ele, yani mansup bir şehreminine verilmesi için bir de kanun çıkarıldığını yukarıda gördük. O zaman merî olan 1298 tarihli Ebniye Kanunu Ankara'nın süratle inkişafı için lüzumlu olan hükümleri ihtiva etmiyordu. Eski Ankara'nın tanzimi yerine Çankaya ile eski şehir arasında yeni bir mahalle, daha doğrusu yeni bir şehir kurmak, tatbiki en kolay bir tarz ve şehircilik prensiplerine en uygun bir yol olarak kabul edildi. Bu maksatla çıkarılan 24/3/1341 gün ve 583 sayılı (Ankara'da inşası mukarrer yeni mahalle için muktazi yerler ile bataklık ve merzağî erazinin şehremanetine istimplâki hakkında kanun) Ankara'nın imarı ve umumiyetle imar tarihimiz bakımından çok önemlidir.

13/12/1340 tarihinde Büyük Millet Meclisine takdim edilen tasarı'nın adı: (İnşası mukarrer yeni şehre muktazi erazi ile sıhhati umumiyei belediyeyi siyaneten tefcir ve teşciri iktiza eden bataklık ve merzağî mahallerin istimplâki hakkında kanun lâyihası) idi.

Hükümetin lâyihası, bu lâyihaya eklenen esbabı mucibe, Dahiliye Encümeninin mazbatası, umumî heyette geçen müzakereler ve kanuniyet kesbeden metin dikkatle incelenirse aşağıdaki 4 nokta üzerinde önemle durulduğu görülmektedir :

A — Eski Ankara'yı mı imar edelim, yoksa burayı tabii inkişafına bırakarak âcil ihtiyaçları karşılamak için yeni bir mahalle veya şehir mi kuralım?

B — Mevcut mevzuat (İstimplâk Kararnamesi) mesken ihtiyacı için istimplâke manidir. Tasarıda bataklıkları kurutmak ve mesken ihtiyacını karşılamak gibi birbiriyle alâkası hiç olmıyan iki maksat için istimplâk derpiş edilmiştir. Bataklık mahalleri kurutarak sıhhî bir hale getirmek için derhal istimplâk yapılmalıdır. Yeni bir mahalle kurmak veya mesken siyaseti gütmek için istimplâk yoluna gidilmemelidir.

C — Teşkilâtı Esasiye Kanunu'nun 74 üncü maddesi mucibince: “..Değer pahası peşin verilmedikçe hiç bir kimsenin malı istimval ve mülkü istimplâk olunamaz.” Bu tasarı ile değer baha olarak arazi kıymeti muharre-relerinin 15 misli kabul ediliyor. Bu şekil ise Teşkilâtı Esasiye Kanunu'nun ruhuna muhaliftir.

D — Ankara'nın hükümet merkezi olmasıyla arsa kıymetleri çok yükselmiştir. Bu artan kıymetler sahiplerine mi bırakılmalı, yoksa âmmeye mi mal edilmelidir?

Şimdi bu dört noktanın o zaman nasıl bir hal suretine bağlanmış olduğunu araştıralım :

1 — Eski Ankara'nın imarı veya yeni bir şehir kurmak işi; Hükümetin esbabı mucibesinde yeni bir şehir kurmak tezi şu satırlarla müdafaa ediliyordu: "Bu gün şehri kadimi ıslah ve imar, yahut kâffeî şeraiti fen-niye ve sıhhiyeyi cami yeni bir kasaba tesis şıklarından birisini tercih mecburiyetinde kalan vekâlet bir çok esbap ve avamil ve birinci şıkkın sureti icra ve tatbikindeki müşkülât ve istilzam edeceği masarîf dolayısıy-le ikinci şıkkı tercihi daha musip ve faydalı bulmuştur.

Hali hazırda şehirde sokakların vüsat ve vaziyeti o kadar berbat bir şekildedir ki yapmak için yıkmanın mucip olacağı sarfiyat yeni şehir binasına kifayet edecek derecede külliyetli bir yekûna baliğ olmaktadır. Ar-saların şeref ve kıymeti o kadar artmıştır ki şehri kadîmin merkezî ak-samında bir arşun murabbai arsa için iki yüz lira talep olunmaktadır. Bundan maada eski şehrin defaten ıslah ve tevsii zaten tahammülfersa olan mesken buhranını had bir dereceye getireceği cihetle fiilen de kabil değildir. Binaenaleyh bugün nazara kasvet engiz hazin bir manzara arze-den eski şehrin kerpiç yığınlarına daha bir müddet tahammül ederek ted-rici bir usulü imar ve ıslaha tabi tutmak zarureti derkârdır." Bu yoldaki mütalâaya devam edilerek bütün medenî dünyada bu prensibin kabul edil-diği söylenmekte, bir müslüman şehri olan Kâbil'de de aynı prensibe ri-ayet edildiği ve eski Kâbil'in karşısına yeni Kâbil'in temelini atıldığı zik-redilmektedir.

Dahiliye Encümeni mazbatasında bu hususun münakaşa edilmediği-ni görüyoruz. Fakat hükümetin sevkettiği tasarıda ve esbabı mucibe lâyi-hasında (Ankara'da inşası mukarrer yeni şehir) ifadesi bulunduğu halde Dahiliye Encümeni (şehir) kelimesini (mahalle) ye çevirmiştir. Kanun Meclisten de Dahiliye Encümeninin yaptığı bu değişikliğe göre çıkmıştır. Encümenlerde zabıt tutulmuyor. Mecliste de bu hususa temas edilmemiş-tir. Biz bu değişikliğin, yeni şehirden bahsetmenin eski Ankara'nın büs-bütün ihmali manasına geleceği ve muhalefeti tatmin endişesiyle yapıldığını tahmin ediyoruz.

Yaptığı uzun konuşmada eski Ankara'nın imarını müdafaa ederek yeni bir şehir veya mahalle kurulması aleyhinde bulunan Trabzon Mebusu Muhtar Beye göre: "Eski şehri mühmel bırakıp da bu eski şehrin mükel-leflerinin parası ile yeni bir şehir yapmak doğru olmadığı gibi eski şehri az bir para ile kabili iskân bir şekle vazetmek mümkün iken onu terk edip de yeni şehir yapmak külli masrafı mucip olacağından bu suretle de yeni şehir inşası doğru değildir." Ankara belediyesinin malî durumunun zayıf olduğunu, hazineden yapılan ikrazların faiz ve amortisman mürettebatını bile ödeyemeyecek durumda bulunduğunu, yeni yükler altına girerse du-

rumun büsbütün müşkülleşeceğini rakamlarla izah eden hatip: "Ankara için mübrem olan ıslahat mevcut şehrin imarı ve mevcut şehri mümkün merteye kabili sükna bir hale getirmek için çalışmaktır." diyor. (14)

2 — İstimlâk Kararnamesi mesken için istimplâke müsait değildi. (15)

Tasarı aleyhinde konuştuğunu bildiğimiz yukarıda adı geçen Muh-tar Bey de iki meselenin birbirine karıştırıldığı hususuna işaret ederek; a) Sıhhatı umumiye ile ilgili olan bataklıkların istimplâki ve kurutulması doğrudur, Ankara şehrinin kabili sükna bir hale gelmesi için buna lüzum vardır. b) Yeni şehir, veya encümenin tabiri veçhile, yeni mahalle tesisine muktazi arazinin istimplâkine mevzuatı kanuniye müsait değildir mü-talâasında bulunmuştur.

25 sene evvel çıkarılmış olan 583 sayılı kanunun mesken ihtiyacını ve Ankara'yı imar etmek için şehremanetine verdiği istimplâk yetkisinin de-ğerini yazımızın sonunda münakaşa edeceğiz. Şimdilik bu mütalâada bu-lunanların haklı olduklarını söylemek isteriz. 3710 sayılı Belediye İstim-lâk Kanunu da bu imkânı belediyelere bahşetmişti. Her ne kadar 3710 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu'nun birinci maddesindeki formül (Belde-nin ve belde sâkinlerinin medenî, sıhhî ve bedîî ihtiyaçlarının tanzim ve tesviyesi... için istimplâke belediyelâr selâhiyetlidir) mesken ihtiyacı için istimplâke müsait gibi görünüyorsa da, 1580 sayılı Belediye Kanunu'ndaki diğer hükümler müvacehesinde bu kadar geniş bir formülün tatbiki müm-kün olmamıştır.

Belediyelerin takip edeceği mesken siyasetinin esaslarını tespit eden Belediye Kanunu'nun 15. M. nin 68 No. lu bendindeki şu hüküm zahiren tatminkârdır: "Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına in-şaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahalle-rinde arazi alarak yeni plâna göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yap-mak, istiyenlere satarak ihtikâra manî olmak." Fakat geliri ne miktar olursa olsun, bu hizmet bütün belediyeler için ihtiyarîdir.

(14) Büyük Millet Meclisi Zabıt Ceridesi, sene: 1341, cilt: 15, s. 264.

(15) 24 Kasım 1295 tarihli İstimlâk Kararnamesinin 1. M. nin 17/5/1330 T. K. ile tadil edilmiş şekli: "Müceddeden sokak ve meydan ve pazar yerleri ve iskele kü-şat ve tesis veya tevsii ve memleket bahçeleri ve mesireler ve su yolları tanzimi ve nehir ve cetvellerin seyri sefaine kabil ve tuğyanı hâil surete getirilmesi ve liman ve dok ve demir şose yolları ve çeşme ve yangın havuzları ve hastane ve dârülaceze ve dârüleytam ve kışla ve hükümet konağı ve hapishane ve tarafı devletten ve cemaat canibinden umumî mektepler tesisi ve hıfzıssıhhat ve defî mazarratı belediyeye âit bilcümle inşaat ve âmeliyat ile menafii umuma şamil hususatı saire için bittakdir be-deli misli verilerek eshabından ebniyeli ve ebniyesiz arazi ve çiftlikât mübayaasına menâfii umumiye için istimplâk itlak olunur."



Yine 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 118. M. nin ikinci fıkrası ise: "Mecburî vazifeler îfa ve ikmal edilmedikçe ihtiyarî vazifeler için bütçeye tahsisat vaz olunamaz." hükmünü ihtiva etmektedir ki, belediyelerimizin mecburî işlerden biri olan mesken işiyle uğraşmağa başlaması için pek çok seneler beklemek icap edecekti. Son iki sene zarfında çıkan birkaç kanunla bu mesele bir dereceye kadar hal edilmiş bulunuyor. 5218 sayılı kanun Ankara Blediyesine, 5228 sayılı kanun da bütün belediyelere muayyen şartlar dahilinde mesken mevzuu ile uğraşmak yetkisini vermiştir.

24/3/1950 gün ve 5656 sayılı kanun ise ek birinci maddesindeki: "Belediye meclisleri lüzum ve ihtiyaç gördükleri takdirde belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburî belediye hizmetleri arasına koyabilirler." hükmü ile belediyelere mesken mevzuunu ihtiyarî bir iş olmaktan çıkarmak yetkisini vermiş bulunuyor.

Ankara'nın hükümet merkezi olduğu zamanki durumu hakkında yazımızın başında verdiğimiz malûmat hatırlanırsa, süratle büyüme istidadında olan ve devletin şerefiyle mütenasip bir şekilde imarı istenen bu şehrin mesken ihtiyacını karşılamak için şehremanetine istimplâk yetkisi verilmesi isabetli ve çok yerinde bir hareket olmuştur. Fakat bu yetkiden hakkiyle istifade edildiğini ve atılan bu müspet adımın geliştirildiğini gösteren emarelere maalesef rastlanmamaktadır.

3 — Değer baha olarak kıymeti muharrerinin 15 mislinin kabulüne, başta Dersim (Bingöl) mebusu Feridun Fikri Bey olmak üzere, birçok millet vekilleri itiraz etmişler ve: "Değer baha tabirini istediğimiz dakikada bir takım esasattan ayırarak o zamana kadar kâidei külliye mahiyetinde olan şeyler (16) değiştirilmeden bir madde üzerinde ayrıca bir değer baha prensibi kabul etmek doğrudan doğruya Teşkilâtı Esasiye'nin ruhuna muhaliftir." (17) fikrini müdafaa etmişlerdir. Esasen Dahiliye Encümeninin mazbatasında da bu yol ile yapılacak istimplâkin Teşkilâtı Esasiye Kanununa muhalif olduğu açıkça zikredilerek: "Hükümetin teklif ettiği lâyhada ikinci madde olarak tespit olunan ve bedeli istimplâkin 1340 senesi iptidasındaki kıymeti muharrerelerinin 15 misli değer baha addolunarak bu bedel dahilinde istimplâki mecburi kılan madde üzerinde duru dirâz müzakerat cereyan ederek Teşkilâtı Esasiye Kanununun 75 üncü maddesinde (menafii umumiye için lüzumu usulen tahakkuk etme-

(16) "Bir mülkün kıymetinin takdiri her mahalle belediye ve nahiye meclislerinden intihap olunmuş bîgaraz ehli vukuf ve yeminli üç muhammin marifetiyle icra olunur." İstimlâk Kararnamesi, M. 6.

(17) Büyük Millet Meclisi zabıtları, sene 1341, cilt: 15, s. 552.

dikçe ve kanunu mahsus mucibince değer bahası peşinen verilmedikçe hiç bir kimsenin malı istimvâl ve mülkü istimlâk olunamaz) sarahatine binaen istimlâkte had tâyin edilmesi; Teşkilâtı Esasiye'mizin ruhiyle gayri kabili telif görülmüş, binaen aleyh madde tâdilen tespit olunmuştur." denmişti.

Dahiliye Encümeninin Meclise götürdüğü bu mevzu ile ilgili bulunan ikinci madde şudur: "Birinci maddede mezkûr haritanın hududu dahilinde bulunan emlâk ve arazi İstimlâk Kanunu'na tevfikân istimlâk olunur."

Hükümet tarafından sevkolunan tasarıya uygun ve kıymeti muharrerelerinin 15 misli üzerinden istimlâki derpiş eden bir takririn Meclis Reisliğine verilmesi üzerine (18) münakaşaların cereyan istikameti değişerek, kıymeti muharrere için kabul edilecek tarih etrafında toplanmıştır. Neticede bazı mebusların lâyihanın bir de Teşkilâtı Esasiye Encümenine havalesi gerektiği hakkındaki tekliflerine rağmen, bu kanunla kabul edilen değer bahanın istimlâk bedeline esas tutulması kabul edilmiş ve ikinci madde aşağıdaki şekilde Meclisten çıkmıştır: "Birinci madde mucibince istimlâk edilecek yerler için, rayici hazıra göre tâdil görmiyen, 1331 senesi iptidasındaki kıymeti muharrerelerinin 15 misli değer baha addolunur..."

4 — Ankara'nın hükümet merkezi olmasıyla, arsa fiyatları çok yükselmiştir ve daha da yükselecektir. Bu artan kıymetler sahiplerine (emlâk sahipleri) mi bırakılmalı, belediyeye mi mal edilmelidir? Hükümetin esbabı mucibe lâyihasında bu kıymetler üzerinde eshabı emlâkin hakkı olmadığı fikri şu satırlarla müdafaa ediliyordu: "Medenî hiç bir millette esbabı içtimâiye ve tabiyeden nâşi arazide vuku bulan fevkalâde tezayüdü kıymet alehlîlak eshabenin malı ad olunamaz. Nefselemirde bu kıymet doğrudan doğruya beldelere ve yahut cemiyetlere aittir. Birçok hükümetlerde bu gibi mümtaz araziye mutadın sekiz on misli vergi tarh edilmekte ve yahut arazii mezkûre bilâhare yüksek fiyatlarla satılmak ve yahut uzun müddetlerle icar edilmek üzere belediyeler tarafından istimlâk olunmaktadır. Esasen kıymeti asliye eshabına tediye kılındığı cihetle, ortada mağdur olan kimse yoktur. Mesaii müşterekei içtimaiyeden mütevellit müstesna kıymetlere cemiyetin sahip olmasından daha meşru bir hak mütasavver değildir."

Ankara'da su, kanalizasyon gibi en mühimlerinden başlamak suretiyle şehir âmme hizmetlerini geliştirmenin maksadı sağlayacağını ve binaen aleyh yeni bir mahalle kurulmasına lüzum olmadığını ileri sürerek

(18) Bu takriri Konya mebusu Refik Bey vermiştir. No. 2 deki kaynak, s. 551.

tasarının heyeti umumiyesi aleyhinde bulunan Trabzon mebusu Muhtar Bey, artan kıymet mevzuu ile ilgili fikirlerini şu cümlelerle ifade etmiştir: "... Hükümet yeni şehir için lâzım olan arsaların mübayaası için kütük kayıtlarının esas ittihazıyla istimplâkini teklif ettiği halde diğer taraftan eski şehir için lâzım olan arsaların mübayaası için kütük kayıtlarının esas ittihazıyla istimplâkini teklif ettiği halde diğer taraftan eski şehirde arsaların kıymeti artmıştır, istimplâki mümkün olmuyor diyor. Eğer yeni şehir için teklif ettiği istimplâk mümkün ise bunu niçin eski şehre tatbik etmiyor? Bu günkü fiyatı nazarı dikkate almadan kütükte muharrer olan fiyatının bir emsal ile hasılı zarbindan husule gelmesi şeklini eski şehre tatbik etmeli. Çünkü o vakit eski şehrin heyeti umumiyesi de istifade edecektir. Yeni şehirde yapılacak evler için mevzuatı kanuniyemiz hilâfında yeni bir usulü hiç nazarı dikkate almamıştır; ve eski şehirde bu yolda istimplâkin yapılabileceğini hiç hatırına getirmemiştir."

Hatip, yukarıya aldığımız mütalâasıyla, Teşkilâtı Esasiye'ye ve o zaman merî bulunan istimplâk mevzuatına muhalif de olsa, mesken için istimplâk prensibinin eski Ankara'ya da teşmilini istiyor gibi görünmektedir. Fakat söz sahibi konuşmasına devam ederek umumi mahiyette bir artan kıymetin bahis mevzuu olamayacağı ve yol açmak veya genişletmek gibi imar hareketleri sonunda ancak arazisi doğrudan doğruya müstefit olanlardan şerefiye alınabileceği kanaatında olduğunu ifade etmiş ve: "İstanbul'dan merkezi hükümet Ankara'ya naklolundu. Oradaki arsaların kıymeti nısf derecesine tenezzül etti. İstanbullu arsa sahipleri, emlâk sahipleri mütaazarrır oldular diye onlara tazminat vermiyoruz ki, Ankaralılar müteneffi oldular diye cebrederek istimplâk yapalım." mütalâasında bulunmuştur.

Artan kıymet arsa sahiplerine mi, yoksa belediyeye mi ait olsun? şeklindeki münakaşa çok hararetli olmamış ve itirazlar daha çok istimplâk ve Teşkilâtı Esasiye Kanunları hilâfına istimplâk bedelinin tesbiti konusu etrafında cereyan etmiştir.

Şimdi 583 sayılı kanunun Ankara'nın imarı ve umumiyetle imâr tarihimiz bakımından taşıdığı değer üzerinde biraz duralım.

Bu kanunla belediyeye verilen istimplâk yetkisinin kaç hektar araziyi şumulü içine aldığını katî olarak bilmiyoruz. Hükümetin Meclise sevkettiği lâyihanın birinci maddesi aynen şöyle idi: "Terakkiyatı hazırai fen-niyeye tevfikân Ankara'da tesis ve inşası tekarrür eden yeni şehre muk-tazi yerlerin ve sıhhatı beldeyi siyanet ve sıtmanın sureti katiyede refi maksadiyle bataklık ve merzağî arazinin işbu kanuna tevfikân istimplâki-ne şehremaneti selâhiyettardır." Dikkat edilirse Maddenin ilk metninde

haritadan hiç bahsedilmemiştir. Dahiliye Encümeninin tadilen heyeti umumiye sevkettiği tasarıda birinci maddenin başına "Merbut harita mucibince" ifadesinin ilâve edildiğini ve (yeni şehir) yerine (yeni mahalle) tabirinin kullandığını görüyoruz. İstimlâk Kararnamesi M. 5 te: "Menafii umumiye için istimplâkine lüzum görünen arazi ve ebniyenin evvel emirde resim ve haritaları tanzim olunur." hükmü bulunmakta idi. Büyük bir sahanın istimplâkinin ise haritasız yapılamıyacağı gayet tabiidir.

Hepimizin bildiği gibi bu kanunla tayin edilen mintakada kurulan meskûn mahal yeni mahalle değil, yeni şehir adını taşımaktadır. İsim meselesini bir tarafa bırakarak harita ve istimplâk yetkisinin taallûk ettiği sahanın yüz ölçümü konusunu incelemeğe devam edelim.

8/3/1341 tarihli içtimada, tasarının heyeti umumiyesi hakkındaki müzakerelerden sonra, maddelere sıra geldiği zaman bazı hatipler ekli harita bulunmadığı için müzakerelere devam edilemeyeceği fikrini müdafaa ettiler. Bu husustaki teklif kabul edildi ve maddelere geçilmesi haritanın tab ettirilip dağıtılmasına tâlik edildi. 15/3/1341 tarihli içtimada, harita dağıtılmış olacak ki, maddelerin müzakeresine geçilmiş ve birinci madde aşağıdaki şekli almıştır: "Merbut harita mucibince Ankara'da tesis ve inşası tekarrür eden yeni mahalleye muktazi yerlerin dörtte biri sahiplerine bırakılmak şartıyla mütebaki dörtte üçü ve sıhhati umumiyei beldeyi siyaneten bataklık ve merzağî arazinin tamamı şehremaneti namına istimplâk olunur."

Bu kanunun üçüncü maddesinin son fıkrası ile, araziden dörtte biri kendilerine terk edilecek olan arsa sahipleri, yaptıracakları ebniyeyi şehremanetinin tâyin edeceği şeraite tevfikân inşa ettirmeğe mecbur tutulmuşlardır. Şehremanetinin bu husus için tayin ettiği şerait hakkında herhangi bir vesikaya rastlamadık. Belediye fen heyetinde çalışan ilgili zevattan öğrendiğimize göre, bu sahada yapılacak inşaatın, o zaman merfî olan Ebniye Kanunu'na uygun olması esası kabul edilmiştir.

Büyük Millet Meclisi kütüphanesinde gördüğümüz ve kanuna ekli bulunan haritanın altında şu ibare vardır: "Ankara'da İncesu civarında yenişehir ittihaz edilecek mahallin kadastrudur. Ankara şehremaneti heyeti fenniyesince tanzim ve tersim olunmuştur." Heyeti fenniye den iki zâtın imzasını taşıyan haritaya 1/4000 mikyası konmuştur. Harita üzerinde (İnce su mecrası), (Ankara - Kırşehir tariki), (Çankaya şosesi) olmak üzere üç meşruhat vardır; başka hiç bir izahat görülmemektedir.

Haritanın, kuzey, doğu ve güney kısmında (— . — . —) ile gösterilmiş bir hudut varsa da batı tarafı tamamen açıktır. Haritada tarih yoktur; ve 583 sayılı kanunla alâkasına dair hiç bir meşruhta rastlamıyoruz.

Harita takriben surları içine almaktadır: Şimal hududu Cebeci caddesi, Ankara - Kırşehir tarikinin batısında Maltepe'ye kadar bir kısım arazi, cenupta Çankaya sırtlarına yakın sahalar, doğuda Cebeci caddesinin güneyinde kalan dar bir şerit Kâzım Özalp caddesinin güney doğusunda kalan bir kısım arazi.

Harita hakkında verdiğimiz bu izahattan anlaşılacağı üzere: a) Harita bir kadastro haritası olmaktan çok uzaktır, b) Haritanın altında "Yeni şehir ittihaz edilecek mahallin kadastrudur" ibaresi yazılı bulunduğu halde, tasarının başlığında ve metninde bulunan "şehir" kelimeleri Büyük Millet Meclisinde çıkarılmış ve yerlerine "mahalle" kelimesi konmuştur. c) Haritanın batısında bir hudut yoktur. Şu halde haritayı, kanunun Meclisten çıkmasını sağlamak üzere, nîrengi ve poligon hesaplarına dayanmadan hazırlanmış ve sözü geçen mıntakayı gösteren bir kroki olarak kabul edeceğiz. (19)

Fakat derhal ilâve edelim ki bütün bu eksikler 583 sayılı kanunun Ankara'nın imarı ve imar tarihimiz, hattâ uluslar arası şehircilik hareketleri bakımından taşıdığı önemi tamamen ortadan kaldırmaz. Eğer bu eksikler süratle tamamlanmış ve 583 sayılı kanunla atılan adım inkişaf ettirilmiş olsa idi, Ankara yirminci asırda inkişaf eden şehirler arasında kendisine haklı bir mevki yapmağa namzet olacaktı.

### *Netice :*

"Tarihi neşrinden itibaren iki sene müddetle mer'î" olan (M. 4) 583 sayılı kanun gereğince ne kadar arazinin istimplâk edildiğini, bu maksatla ödenen paraların miktarını ve istimplâk edilen arazinin âkibetini bilmiyoruz.

---

(19) Kadastro, gayri menkullerin (akar ve arazinin) plân, vaziyet krokisi, kayıt defterleri ve kütükler gibi bir takım vesikalar sayesinde hüviyetlerini tespiti ve gayri menkul mülkiyetinin taallük ettiği şeyin arz üzerinde teşhisine yarayan teknik vasıtaların tamamıdır. Bu vasıtaların gayri menkul hizmetine konulmuş olmasından dolayı, bizde kadastro müessesesi tapu sicilli müessesesiyle birleştirilerek Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü adı altında merkezi bir idare kurulmuştur.

Kadastro müessesesinin bir idare uzvu olarak kurulması bizde 22/Nisan/1341 tarihli ve 658 sayılı kanunla olmuştur. (Münakaşasını yaptığımız kanundan bir ay sonra). Türk Hukuk Lûgatı, Kadastro kelimesi, s. 182.

Haritada gösterilen arazi takriben dört kilometre karedir. Arazinin dörte birinin sahiplerine bırakıldığını kabul edersek (bataklık yerlerin tamamı istimplâk edilecekti) kanunla üç milyon metre karelik bir sahanın istimplâkine izin verilmiş bulunuyordu. Bir milyon metre karenin yol, meydan, park, fidanlık gibi âmme ihtiyaçlarına tahsis edildiğini farz edelim; şehremanetine, mesken siyasetini tahakkuk ettirmeğe ve arsa siyaseti takibe elverişli, iki milyon metre karelik bir saha kalmaktadır.

Daha sonra hususî kanunlarla Ankara şehrine (20) ve umumiyetle belediyelere (21) bahşedilen toprak edinme hakları veya terk edilen topraklar bir tarafa bırakılsa bile, yalnız iki milyon metre kare arsanın mâkûl ve şuurlu bir arsa siyasetine göre idaresi dahi belediyeye yekûnu yüz milyonu geçen servetler sağlayabilirdi. (22)

İstimlâke tabi tutulacak sahada o zaman serbest alım ve satımlarda bir dönüm (914 m2.) azamî 150 lira idi. Biz çıkarılan bu kanuna tevfikân bir metre kare arsanın 15 kuruşa istimplâk edildiğini kabul edelim. Bugün bu sahada metre karesinin fiyatı 150 liradan yukarı, yani o zamanki bedelinin bin misli olan, arsalar vardır. (23). Üç milyon metre karelik bütün saha istimplâk edildi ise, Ankara şehremanetinin bütün bölge için yarım milyon liradan daha az bir istimplâk bedeli ödemiş olması lâzım gelir. Atatürk Bulvarı üzerindeki bin metre karelik 2-3 arsanın fiyatı, o zamanki istimplâk bedelini fazlasıyla karsılamaktadır. Ankara Belediyesinin, ek-sik de olsa, 583 sayılı kanunla atılan müspet adımı geliştirmemekle neler kavbettiğini, zikrettiğimiz rakamlar acıkça göstermektedir. Arsa konusu hakkındaki nazarî münakasalara ve başka memleketlerde tatbik edilen arsa siyasetinin teferruatına girmeden İsviçre'li şehirci Hans Bernoulli'

(20) "... Müstakbel plâna göre bu işlerin ifası için lüzumu imar müdiriyetinin teklifi ve İcra Vekilleri Heyetinin kararıyla tahakkuk eden maliye, evkaf, idarei hususiye ve şehremanetine ait her nevi arazi ve arsalar bilâbedel müdiriyete terk edilir. Ancak bu yerlerde müsakkafat olduğu takdirde müsakkafatın kıymeti hazıraları takdir edilerek tesviye olunur..." 1351 sayılı kanun, Madde: 9.

(21) "Belediye sınırı içinde sahipsiz arazi mahiyetindeki sevrangâh, harman yeri, çavır, mer'a, koruluk ve bataklıkların ve belediye marifetiyle deniz, nehir ve gölden doldurulmuş olan yerlerin ve yıkılmış kale ve kulelerin metrûk arsaları... belediyelere devrolunur." 1580 sayılı Belediye Kanunu. M. 159.

(22) Bazı yıllara ait rakamlara kıyasen yaptığımız tahmin, Ankara Belediyesinin 1923 - 49 bütçe tutarlarıyla İmar Müdürlüğünün masrafları yekûnununun 100 milyon liradan fazla olmadığını göstermiştir.

(23) Atatürk Bulvarı üzerinde, İş Bankası Yenisehir Subesinin karşısındaki kö-sevi teskil eden arsa (1200 metre kare), metre karesi 150 lira hesabıyla iki sene evvel İsci Sigortaları Kurumu Genel Müdürlüğü tarafından satın alınmıştır. Bugün bu arsaya çok daha yüksek fiyatlar teklif edilmektedir.

nin Şehir ve Arsaları adlı eserinin başına kayduğu İngilizce ön sözden şu satırları aynen alıyoruz (24) :

“Amme idareleri sahip oldukları toprakları katiyen satmamalıdır.”

“Amme idareleri (komünler) mümkün oldukça toprak satın almalıdırlar.”

“Komünler sahip oldukları arsalar üzerinde hususî teşebbüse inşaat hakları sağlamalıdır.”

Aynı müellif, 1949 da ikinci tabı yapılan Şehirlerimizin Uzvi Bir Şekilde Yenilenmesi adlı eserinde (25) şehrin işgal ettiği bütün sahanın mülikiyetinin ammeye geçmesini ideal bir şekil olarak müdafaa etmektedir (26). Bu eserde bir şehrin merhale merhale nasıl yenilenebileceğini gösteren program ve cetvellere de rastlıyoruz.

Arsa meselesi halledildiği takdirde inşaat faaliyetine hiç ara verilmeyecek, diğer taraftan her semt mütemadî yıkımlar ve yeni inşaat ile rahatsız edilmeyecektir. Yaşını dolduran her semt, önceden hazırlanan programa göre, meselâ yüz senede bir, toptan yıkılarak hazırlanan plâna göre ve günün zevk ve ihtiyaçlarına uygun bir şekilde imar edilecektir.

Belki bugünkü tatbikata bakarak H. Bernoulli'nin tahakkuku için çalıştığı prensipleri ütopye telâkki edenler bulunacaktır. Fakat Aristo ile beraber: “Bir şehir insanların emin ve mesut bir halde yaşamasını sağlayacak şekilde inşa edilmelidir.” (27) sözünü tekrar ederek Ankara imarının hiç de bu parolaya uygun bir şekilde inkişaf etmediğini ifade etmek isteriz.

Ankara'nın imarında ikinci merhaleyi İmar Müdürlüğünün kurulması teşkil etmektedir. 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdürlüğü teşkilât ve vezaifine dair kanunun gerekçesinde: “Muntazam ve yüksek bir program altında tanzimi mesaiye şiddetle ihtiyacı olan bu işin (imar işinin) başarılmasına mâli kudreti çok zayıf ve ilmî ve idarî teşkilâtı anınla mütenasip olan Ankara Şehremanetinin muvaffak olması imkânsızlığı bir kaç senelik tecrübelerin neticesinde anlaşılmıştır. Binaen aleyh Ankara şehremaneti hududu dahilinde, cumhuriyetin makarri olmak itibariyle asrî ve fennî bir imar programına tevfikân yapılması lâzımgelen mühim ve esaslı imar işlerinin bir an evvel intacı ve muktazi tesisatın vücuda ge-

(24) Die Stadt und ihr Doden 1946, s. 10, Erlenbach - Zürich.

(25) Die Organische Erneuerung Unserer Staedte, Stuttgart, 1949.

(26) İsrail'de, toprak İsrail Fonu adı verilen bir fon namına satın alındığı ve istifade edeceklere uzun vadelerle kirava verildiği için, en ileri şehircilik prensiplerine göre şehirler ve kövler kurmak mümkün olmaktadır.

(27) Camillo Sitte: Der Staedtebau, s. 2.

tirilmesi için devlet bütçesinden büyük mikyasta nakdî muavenete mazhar ve icraatında âzami serbestî ve selâhiyeti haiz... bir müdüriyet teşkilî lüzumu şiddetle his edilmekte idi” denilmektedir

Yukarıda işaret edildiği gibi 1351 sayılı kanunun dokuzuncu maddesiyle de bir çok arsalara sahip olmak yetkisi Ankara şehrine verilmiştir. Fakat hiç bir tedbir bazı semtlerde arsa fiyatlarının 25 senede bin misline, hattâ daha fazla, yükselmesine mani olamamış ve bu yükselmelerden belediyenin payına ya hiç bir şey düşmemiş, yahut da pek az bir hisse isabet etmiştir.

Yazımıza Ankara'nın imar plânını hazırlamış olan Prof. Dr. Hermann Jansen'nin, 14/11/1928 tarihli raporunun sonuna koyduğu şu cümle ile nihayet vereceğiz: “Arazi spekülâsyonunun önü alınıp imar faaliyetinin kuvvetli bir elde temerküz etmesine muvaffak olunduğu takdirde, burada şehir imarına misal olabilecek bir eser vücuda getirilmiş olacaktır.”