

## “ÇOK KATLI YAPI”LAR VE KENTSEL TOPRAK SİYASAMIZ

Prof. Dr. Cevat GERAY

Başta A.B.D. olmak üzere pek çok ülkede gökdelenler, çok katlı yapılar kentin görünümünü değiştiren öğeleri oluşturmaktadır. Türkiye’de de son yıllarda gökdelen modası büyük kentlerimizde tartışma konusu olmaktadır. Konu, 1989’da İzmir İnşaat Mühendisleri Odasınınca düzenlenen bir toplantıda enine boyuna tartışılmıştı. Beş yıldızlı otellere izin verilmesi, bu amaçla belediyelerin elinden imar yetkilerinin alınması, konunun güncelliğine yeni boyutlar getirmiştir.

“Çok katlı yapı” konusu temelde, kent topraklarının toplum yararına kullanımı sorununun bir değişik boyutudur. Özellikle, kentin özekselleşen (merkezi) kesimlerinde arsadan yatay olsun, düşey olsun olabildiğince yoğun biçimde yararlanmak dürtüsü insanları çok katlı yapılara, gökdelenlere yöneltmektedir.

Çok katlı yapılanma süreci, bir yandan yapı mühendisliği, daha çok da mimarlık, güzel duyu (estetik) açılarından değerlendirilmekte, fakat kentsel yaşam, kentsel işlevler, kent ekonomisi ve yönetimi açılarından gereği gibi ele alınmamaktadır. Kanımca, soruna, kentin işlevlerini en ekonomik, en ussal, en verimli biçimde gerçekleştirilmesini amaçlayan kent planlaması, kentbilim açısından bakmakta yarar vardır. Kent planlaması, eninde sonunda kent topraklarının amaca en uygun biçimde, toplum yararına kullanılması için bir dizi kararlar demeti olarak önümüze çıkmaktadır. Kent plancısı, mesleği gereği, bu tür kararları oluştururken, bireysel çıkarlarla toplumsal yarar arasında bir denge ya da uyuma sağlama çabasıdadır. Bireyin çıkarıyla toplumun yararından birini yeğlemek söz konusu olduğunda plancı çoğu kez yalnız kalmakta, direndiğinde sürtüşmeler çıkmakta, sonunda siyasal güçlerin, egemen çevrelerin ağır baskısıyla, plan kararları, çoğu kez, toprak sahibinin çıkarına göre biçimlenmektedir. Bu da kentlerimizde görülen çarpık yapılaşmaya, kent halkının yararına çalışmayan bir kentsel yaşam düzeninin oluşmasına yol açmaktadır. Çok katlı yapı, gökdelen kararları da yükseklik, yoğunluk, açık yeşil alan konularındaki imar planı, bölgeleme karar ve denetimleri açısından değerlendirilmelidir. Plan kararlarının, yapı denetimlerinin top-

lum yararına uygulanmasında karşılaşılan güçlüklerin kökeninde kentsel topraklardaki özel iyelik (mülkiyet) düzeninin yattığı açıktır. Bu nedenle kentsel toprak iyeliği konusuna öncelikle değinmek istiyoruz.

### TOPRAK YENİDEN ÜRETİLEMEZ

Birleşmiş Milletler Örgütü toprağın niteliği, nasıl kullanıldığı konusunda dünya çapında yaptığı araştırmanın sonuçlarını 7 ayrı kitap olarak yayınlamış, böylece yol gösterici kimi ipuçlarını ortaya koymuştur. Bu araştırmanın sonuçlarını, etkin bir kentsel arsa siyasası açısından şöyle değerlendirebiliriz:

- 1 — Toprağı insanoğlu üretmemiştir. Hava ve su gibi toprak da yeniden üretilemez.
- 2 — Toprak, özyapısı gereği,
  - (i) bireyin yararlanmasına elverişli alanları sağlar,
  - (ii) su ya da hava gibi, insan toplumuna özgü doğal kaynaklardan biridir.
- 3 — Gerçekte toprak üzerinde bireysel iyelik hakkının uzun geleneği yoktur. Toplumun toplumsal-ekonomik yapısına göre, kesin, dokunulmaz kutsal iyelik hakkından çok, topraktan yararlanma hakları sözkonusudur.
- 4 — Toprak, yarışma (rekabet) piyasasında oluşan ederlere göre alınıp satılamamalıdır. Serbest pazar düzeneğine bırakılırsa, kamunun toplumun kentsel topraklardan en uygun biçimde yararlanması, kent planlarının uygulanması olanaksızlaşır.
- 5 — Arsa vurgunculuğu (spekülasyonu) hem kentsel gelişmeyi çıkarmaya sokmakta, hem de ulusal ekonomiye çeşitli zararlar getirmektedir.
- 6 — Toprak üzerinde "iyelikten değil, topraktan yararlanmak"tan söz edilebileceğine göre, ülkenin doğal kaynağı olan toprakların, öbürleri gibi, kamunun iyeliğinde, kullanım ve egeniminde olması gerekecektir. Bu, toprakların satılmamasını, kamunun iyeliğinde kalmasını, elden çıkarılmamasını, uzun süreli kiralama yoluyla bireylerin yararlanmasına sunulmasını gerektirmektedir.
- 7 — Pek çok ülkede, yürürlüğe konan yasalara göre yerel yönetimler iyeliğindeki toprakları satamamakta, yalnızca uzun süreli kiraya verebilmektedir.
- 8 — Dünya toprakları, tüm insanlığın yararına göre değerlendirilmelidir.

- 9 — Kentsel yoğunlaşmanın varolduğu yerlerde, daha çok kâr sağlamak amacıyla piyasaya yeterli toprak sunulmaması, bekletilmesi (çoğu kez boş tutulması) karşısında, topraktan yararlanmayı gökdelenlerle yüksek yoğunluklarla bir ölçüde arttırmak olanaklıysa da bu iyeliği elinde bulunduranların ekmeğine tereyağ sürmek demektir.

### KENTSEL TOPRAK DÜZENİNİN AMAÇLARI, BOYUTLARI

Herhangi bir ülkede kent topraklarına ilişkin iyelik düzeni o ülkenin tarihsel geleneklerine, ekonomik, toplumsal yapısına, siyasal düzenine bağlı kalmaktadır. Yeryüzünde kent topraklarına ilişkin düzen ülkeden ülkeye değişmektedir. Aynı ülkede de zaman içinde değişimler görülmektedir. Bu nedenle, çeşitli ülkelerdeki durumu ayrı ayrı incelemek yerine, bunların ortak nitelikleri, belirgin özellikleri gözönünde tutularak kümelendirilerek incelemek daha gerçekçi olacaktır.

Önemli olan nokta, kent topraklarının toplumun yararına olarak kullanılmasını sağlamaktır. Bu da toplumun yararı ile kişisel çıkar arasındaki ilişkileri düzenlemekten başka birşey değildir. Bugün toplumsal ve kişisel (özel) yararlar arasındaki denge her ülkenin kendi koşullarına göre oluşmaktadır. Genellikle, toplum yararıyla kişinin ya da özel kesimin yararı arasındaki bu denge artık 19. yüzyılın liberal anlayışına göre kurulamaz. Endüstrileşme, kentleşme, nüfus artışı kentsel arsa gereksinimini arttırmıştır. İstem artışı karşısında, kent topraklarını elinde bulunduranların sağladığı aşırı gelirler devletleri bu alanda, daha etkili önlem almaya zorlamıştır. Bu önlemler aşağıdaki amaçlara yönelmektedir:

- 1 — Toprağın kullanılmasını, kentin en elverişli biçimde gelişmesini sağlamak üzere düzenlemek,
- 2 — Kentlerin yoksulluğunu arttırıcı kötü davranışları önlemek,
- 3 — İmar görmüş yerlerde toprağın kullanılmamasını, boş tutulmasını önlemek,
- 4 — Toprak vurgunculuğunu denetim altına almak,
- 5 — Emekçilere, dar gelirli sınıflara konut için arsa sağlamak,
- 6 — Gecekonduların, yoksul mahallelerinin iyileştirilmesini sağlamak,
- 7 — Toprakların küçük parçalara bölünüp ufalanmasını önlemek,
- 8 — Yeni kentler kurmak,
- 9 — Kira artışını önlemek,



10 — Ulusal amaçları gerçekleştirmek amacıyla özel iyeliği sınırlamak.

Yukarıda belirtilen amaçların ortak yanı, kentsel gelişme, barınma ve sağlık koşullarını sağlamada bugünkü önlemlerin, dizgelerin başarısız olduğunun anlaşılması bulunmasıdır.

Çeşitli ülkelerdeki uygulamalara bakılırsa, kent topraklarına ilişkin düzenlemeleri dört kümede toplayabiliriz:

### 1 — Tam Serbestlik Düzeni

Toprağa sahip olanın istediği yere istediği yapıyı yapması ve dilediği kirayı alması konusunda serbest olmasıdır.

### 2 — Özendirme Düzeni

Ucuz arsa, konut kredisi, ipotek garantisi, vergi bağışıklığı (muafiyet), bağış gibi yapıyı özendirici önlemlerin alınması.

### 3 — İyeliği Sınırlama Düzeni

Planlama ve sağlık amaçlarıyla iyeliğe konan bölgeleme (zoning), yer-bölümleme (parselleme) denetimleri, yapı yasağı, yapıya zorlama ve yapı izni zorunluluğu gibi sınırlamalar.

### 4 — Karışmacı Düzen

Toprakların kamu iyeliğine geçirilmesi, devletçe konut yaptırılması ve konut kolaylıklarının sağlanması gibi kamunun doğrudan doğruya karışmasını öngören düzenlemeler.

En anamalcı ülkelerde bile tam serbestlik düzenine rastlanılamamaktadır. Öbür düzenlemelerden ikisi ya da üçü bir arada gerçekleşmekte, birbirini tamamlamaktadır. Özendirici ve iyeliği sınırlayıcı düzenlemeler yeterli görülmemekte, doğrudan karışmaya giden önlemlere zorunluk duyulduğu anlaşılmaktadır. Düzenlemeler, serbestlik düzeninden karışmacı düzene doğru gitmekte, böylece ülkeler arasında bu açıdan bir derece farkı yerine nitelik farkı doğurmaktadır. Yukarıdaki düzenlemeleri gözönünde bulundurarak ülkeleri başlıca üç aşamada kümelendirebiliriz:

- 1 — Toprak düzenini sunum-istem düzeneğine bırakmayan ülkeler (sosyalist ülkeler),
- 2 — Sorunu, sunum-istem düzeneği içinde karışmalarla düzenlemeye çalışan ülkeler (anamalcı ülkeler),
- 3 — Henüz kentleşmenin eşliğinde olan geri kalmış ülkeler.

## A. TOPRAK DÜZENİNİ SUNUM-İSTEM DÜZENİNE BIRAKMAYAN ÜLKELER

Toprakların ulusallaştırılması sosyalist kuramda tartışmalara yol açmakla birlikte, genellikle sosyalist ülkelerde kent topraklarının kamunun iyeliğine geçirilmesi yoluna gidildiği anlaşılmaktadır. Sosyalist devrim, hem toprağın doğurduğu rantı topluma geri vermek, hem de toprağı elinde bulunduran sınıfların egemenliğini sona erdirmek amacıyla toprakların ulusun eline geçmesi sonucunu doğurmuştu. S.S.C.B., Bulgaristan, Macaristan, Polonya ve Yugoslavya, uluslaştırma konusunda öncülük eden ülkelerdir.

S.S.C.B.'nde topraktaki özel iyelik kaldırılmıştı. Nüfusu 10 binden çok olan kent özeklerinde kent yönetimine, konutları yerel yönetim kuruluşlarının biçtiği değerin biraz üstündeki ödencelerle kamulaştırma yetkisi verilmişti. Sonradan küçük konut birimleri ulusallaştırmanın dışında bırakılmıştı. Bunların satışları üzerinde kimi sınırlamalar da konulmuştu. Devletin iyeliğindeki arsalandan kişilere yapılan ayırmalar, 65 yıla değin giden kira sözleşmesine göre oluyordu. 1926 ile 1961 yılları arasındaki dönemde 976 kent ve 1941 kentsel yerleşme kolayca kurulmuştu. 1970 yılına değin konut darlığının giderileceği beklenilmekteydi. Kentin yapılan plana göre gelişmesinde toprak iyeliğinin kamuda olmasının rolü büyüktü.

Uygulamada sosyalist ülkeler arasında da kimi farklılıklar görülmekteydi. Bunlar, nitelik farkından çok derece farkıdır. Doğu Almanya'da özellikle büyük kentlerde ulusallaştırma yoğunluk kazanmıştı. Küba, Puerto Rico, Bolivya ve öteki Lâtin Amerika ülkelerinde kent toprakları sorunu, "toprak reformu"yla birlikte ele alınmıştı. Çin'de toprak üzerindeki haklar ulusallaştırılmış, fakat üstündeki yapıya ilişkin özel hakların saklı tutulması yoluna gidilmişti. Bulgaristan'da büyük mükler dışında özel iyelik kaldırılmış, kooperatif iyeliği desteklenmişti.

## B. TOPRAK DÜZENİNİ SUNUM-İSTEM DÜZENİNE BIRAKAN ÜLKELER

Soruna kapitalist bir yaklaşımla eğilen ülkeler, endüstrileşmenin ve kentleşmenin yoğunluk kazanmasıyla kent toprakları konusunda etkili önlem alma zorunluluğunu duymuşlardır. Toprağın iyeliğini elinde bulunduran için bir tekel niteliğinde olması, artan değerin belli ellerde toplanması, yarışmayı (rekabeti) önlemesi nedeniyle kapitalizmin gelişmesini ya da kapitalizm içinde kalkınmayı engelleyici nitelikte görülerek toprak iyeliğinin ulusallaştırılması kapitalizmle de bağdaşır görünmektedir.

Fakat toprağı elinde bulunduran ve ranta sahip çıkanlar, egemenliklerini sürdürmek gerekçesiyle bu yolu tıkalı tutmaktadır. Toprağın ulusallaştırılması dışında bu alanda denenilen önlemler şu kümelerde toplanabilir:

1. İmar haklarının ulusallaştırılması
2. Kamulaştırmanın kapsam değıştirilmesi
3. Vergileme
4. Arsa piyasasını düzenleme
5. Öteki sınırlamalar.

### 1. İmar Hakkının Ulusallaştırılması

Bu alandaki en önemli deneyim İngiltere'de olmuştur. Kamunun kent-sel alt-yapı için yaptığı giderlerle bir yandan toprakların değeri artmakta, öte yandan kamusal işgörüler, yapılar için gerekli arsaların sağlanmasında kamu büyük kamulaştırma karşılıkları ödemek zorunda kalmaktaydı. Durumu inceleyen UTHWATT başkanlığındaki Kraliyet Kurulu toprak üzerindeki imar hakkının ulusallaştırılmasını öneriyordu. 1947'de çıkarılan Kent ve Köy Planlaması yasasıyla arsası üzerinde yapıya girecek olanlar "imar harcı" (development charge) ödeyeceklerdi. Bu arsanın belli bir imar amacına ayrılabilme olanağının sağlanmasından doğan değer artışının kamuya geri verilmesi demekti. Buna karşılık arsası üzerinde imar hakkından yoksun bırakılanlara 300 milyon İngiliz lirası tutarındaki ulusal fondan ödence (tazminat, compensation) verilecekti. Söz konusu yasanın önemli bir özelliğı de kamulaştırmalarda arsanın bugünkü kullanma değeri (existing use value) üzerinden para ödenmesiydi. 1950'den sonra savaş sonrası yaşam canlanınca imar hareketleri de artmaya başladı. Böylece toprak, yapı araç-gereçleri ve işçisi istemleri de genişledi, fakat imar için gereken topraklar piyasaya sunulmuyordu. Arsa sahipleri çok vergi ödemek istemiyorlardı. Bu yüzden topraklarını kağıt üzerinde çok düşük, fakat gerçekte yüksek ederlerle satma yoluna gidiyorlardı. 1951'de yeniden işbaşına geçen "muhafazakar"lar önceleri imar harcı olarak, imar hakkı tanınan arsanın değerindeki artışın %100'ünün değil, yalnızca %50'sinin vergilendirilmesini savunurken, sistemi tümüyle kaldırdılar. Yalnızca kamulaştırmada bugünkü kullanma değeri üzerinden karşılık ödenmesi ilkesi yürürlükte bırakılmıştı. Fakat bu, kamulaştırmaya bağlı tutulmayan toprakların yararına bir durum yaratmıştı. 1959'da kamulaştırmada "piyasa değeri" (market value) ilkesi benimsendi. Bunun üzerine imar izni alınması olasılığı bulunan arsaların değerleri alabildiğince artmaya başlamıştı. Yükselen arsa ederleri kamu yönetiminin yükünü arttırmakta, konut sahibi olmak isteyenleri engellemekteydi. İşçi



partisinin 1967’de seçimleri kazanmasıyla toplumun yarattığı imar değerinin önemli bir diliminin yeniden topluma dönmesi ve kamusal amaçlar için gerekli toprakların maliyetinin düşürülmesi amacıyla ayrı bir yasa çıkarılmıştı.

## 2. Kamulaştırmada Kapsam Genişlemesi

Yapının toplam maloluşu içinde toprağın yüksek bir yüzdeye varması karşısında kentsel gelişme ve konut amaçları için de kamulaştırmaya gidilmesi olanağı sağlanmıştır. Kamulaştırmanın yalnızca belli kamu işgörü (hizmet)leri, altyapı gereksinimleri için yapılması sonucunu doğuran dar anlayış yerine konut, turizm, endüstri amaçları için de kamulaştırma olanağını veren daha geniş bir kamu işgürüsü ve yararı anlayışı benimsenmeye başlamıştır.

Kamulaştırmaya ilişkin en önemli sorun, kamu işgürüsü ve yararı anlayışındaki genişlemeden çok, kamulaştırma karşılığının, ödencesinin belirtilmesinde uyulan ölçüttür. Piyasa değeri (rayiç bedel) ölçütü yerine toprağın bugünkü kullanma değerinin ya da vergiye temel alınan nesnel değerinin kamulaştırmada ölçüt olarak alınması yolundaki görüşler gittikçe güçlenmektedir. Piyasa değeri, toprağın sahibine üzerinde hiçbir değer yaratmaksızın kamunun giriştiği geliştirme (imar) ve yapı çalışmalarından, hatta özel kişilerin çabalarından doğan değer artışlarını da kapsamaktadır. Bu açıdan hem adaletsiz, hem de gelişmeyi köstekleyicidir.

## 3. Vergileme

Toprak sahibine topluma karşı sorumluluklarını anımsatma, yerine getirmesini sağlama konusunda vergileme etkili bir araç olarak kullanılmaktadır. Vergilemenin etkisi çiftyönlü olmaktadır. Vergi, boş duran ya da planda öngörülen biçimde kullanılmayan topraklar üzerinde yapı yapılmasını zorlayıcı nitelikte olabilir. Öte yandan yapıya özendirici nitelikteki vergi bağnazlıkları ile toprak üstünde yapı yapmayı özendirme yoluna da gidilmektedir.

Yapıya zorlayıcı nitelikteki vergilerin geçmişi 1650’ye değin gitmektedir. Sözü edilen yılda, Yeni Amsterdam Meclisi boş arsaların imarını, aksi durumda satışa çıkarmak üzere kente karşılıksız bırakılmasını kararlaştırmıştı. Hollanda’da yapıya zorlama ve spekülasyonu önleme amacıyla değere dayalı (advolerem) bir vergi uygulanmaktadır. Dominik Cumhuriyetinde, buna benzer bir uygulama vardır. Finlandiya’da spekülasyonu önlemek amacıyla evin alındığından bu yana 10 yıl içinde satılması karşısında ağır bir vergi yüklenilmektedir. 10 yıl sonraki satışlarda oranlar azalmaktadır.

Öteki bir vergileme yolu da yol, okul, meydan ve benzeri işgörülerin, yapıların, altyapının yarattığı değerın geri alınmasıdır. Kimi kez yalnızca bunlardan yararlananlar, kimi kez de tüm toprak sahipleri vergilendirilirler. Yapılan işlerin yarattığı değer artışını dikkate alan yazımlamalar yapılmadıkça, değer artışı toprak sahibine gider. İtalya'da belediyeler çarşı, okul, hastane ve benzeri altyapı ve işgörülerden dolayı değeri artan taşınmazlarda değer artışının %15'inden çok vergi alınmaz, Almanya'da yol yapımı giderlerinin yarısı yola bakan arsanın sahiplerine yüklenir.

#### 4. Arsa Piyasasını Düzenleme

Kamunun arsa piyasasını çeşitli yönlerden düzenlediği görülmektedir. Bunlar arasında fiyat denetimi, imar için toprak biriktirme ve düzenleme satışı yapma gibi önlemler dikkati çekmektedir.

##### (a) Arsa Vurgunculuğunu (Spekülasyonu) Önlemek İçin Ederlerin Dondurulması

Vurgunculuğu önlemek amacıyla arsa ederlerinin (fiyatlarının) belli yıla göre dondurulduğu ülkeler vardır. Bunlar şu yollarla gerçekleştirilmektedir:

- 1 — Hollanda'da uygulandığı gibi, ederler 9 Mayıs 1940 gününe göre dondurulmuştu. Dondurulanın üstündeki ederlere satış yapılması yasaklanmıştı. Kamulaştırmada ödenen karşılık da dondurulmuş ederin üstüne çıkamaz. Norveç'te de ederler 1940 yılına göre dondurulmuştu.
- 2 — Kamu desteğiyle yapılan konutların satış ederlerini denetim altına alma yoluna da gidilmektedir. A.B.D. ve Danimarka'da buna benzer sınırlamalar uygulanmaktadır.
- 3 — Konut ve işyeri kiralalarının dondurulması yoluyla kiranın dar gelirliler üzerindeki etkisini azaltıcı, kira arttırımı amacıyla evden çıkarılmayı önleyici önlemlere de başvurulmaktadır. Konut üretimini köstekleyeceği gerekçesiyle kira denetimini, evden çıkarma kısıtlamasını eleştirenler vardır. Kira denetimine karşın, konut sunumunda büyük artışlar görülen ülkeler de vardır. Kira denetimi, barınma gereksiniminin giderilmesinin sömürü konusu olmasını engelleyici nitelikte düşünülmektedir.

##### (b) Kamu İyeliği Yoluyla Piyasayı Düzenleme

Kent planlamasının başarıya ulaşmasında, arsa vurgunculuğunun önlenmesinde toprak iyeliğinin kamunun eli altında bulunmasının önemi büyüktür. Kamulaştırmanın pahalı olduğu yerlerde, artan değerın top-



luma geri gerilmesi gerekçesiyle kent topraklarının kamunun iyeliğine geçirilmesi zorunlu görülmektedir. Stockholm bu konuda örnek gösterilebilir. 9.000 hektarı belediye sınırları dışında bulunan toplam 18.000 hektar toprağa sahipti. Kent topraklarının yarısı kent yönetiminin iyeliğindeydi. Kent yönetimi, konut yapacakları 60 yıllık kirayla topraklarından yararlandırmaktadır. Ekvator'da Esmeralde kenti, toprakların %85'ine sahiptir. Finlandiya ve Avusturya'da da belediyelerin elinde geniş topraklar vardır. Danimarka'da, Kopenhag kentinde bu konuda etkili bir yol izlenebilmektedir. Hollanda'da denizden toprak kazanma nedeniyle belediyeler geniş bir kazanım çabası içindedirler.

Önemli olan nokta kamunun elindeki toprakların kullanılması biçimidir. Kimi ülkelerde, özellikle İsveç, Norveç ve Hollanda'da, kamunun elindeki topraklar elden çıkarılmamakta, uzun süreli kiraya verilmektedir. Kimi ülkelerde de, özellikle Almanya'da satış yolu açıktır. Her iki durumda da arsalar kimin ne ödeyerek hangi amaçla yararlandığı önemlidir. Kamuya maloluşu dikkate alınmaksızın yapılan yararlandırmalar sınıksızdır. Bu konuda önemli olan bir nokta da, toplumdaki egemen güçlerin, vurguncuların yararlanmasını önlemektir.

Türkiye'de Arsa Ofisi kurumunu da bu çerçevede düşünmek gerekir. Sayın Fehmi Yavuz'un belirttiği gibi, Arsa Ofisi belli yol ve yöntemlerle çoğu kez düşük ödümlerle hazine arsalarını, topraklarını eline geçirecek ve Anayasanın da amaçlarına uygun bir biçimde değerlendirecekti. Önceki yıllarda hazineden belediyelere geçmiş olan arsaların da Ofise geri verilmesi ile bu değerlendirmeden özel girişimcinin, sanayicinin en büyük payı alacağı, belediyelerin içinde bulunduğu çok kötü durumun daha da ağırlaşacağı açık idi. Arsa Ofisi hazinenin elindeki ve eline geçebilecek öteki toprakları özel girişimciye satmaktadır. Kamu kuruluşlarının hazine topraklarından yararlanmaları sınırlı kalmaktadır. Belediyeler örneğinde görüldüğü gibi, arsaya en çok gereksinimi olan kamu yönetimleri bile topraklarından yoksun bırakılmışlardır.

## 5. Öteki Sınırlamalar

Kent topraklarının kamu yararına kullanılmasını sağlayıcı çeşitli sınırlamalar daha vardır. Bunlar, sahibinin toprağını istediği gibi kullanabilmesi yolundaki eski anlayışın aksine, kamunun sağlığı, esenliği, can ve mal güvenliği, hatta güzelduyu (estetik) gereksinimleri gerekçesiyle konulan sınırlamalar olarak kent planlamasının belli başlı tüzel uygulama araçlarını oluşturmaktadırlar. Yapı yasağı gibi iyelik hakkını kullanmayı özünden kaldıran durumlarda kamulaştırmaya gidilmesi, ödence verilmesi gerekmektedir. Bunun dışındaki sınırlamalar için herhangi bir ödence

söz konusu değildir. Büyük çıkarlar karıştığında bu tür sınırlamaların başarıyla uygulanması olanağı zayıftır.

En önemli sınırlamalardan biri yerleşmeye elverişli alanın sınırları dışındaki yerlerde bulunan boş toprakların gelişigüzel parsellenerek satılması konusundadır. Kentin içinde boş topraklar dururken ham toprakların yapıya açılmasına, kentin yayılmasına ve belediye işgörülerinin maloluşunun yükselmesine yolaçmaktadır. İşgörülerin maloluşuna hiç bir katkıda bulunmayan toprak sahipleri ayrıca büyük gelirler sağlamaktadırlar. Yerbölümlemeyi kentin yerleşmeye elverişli alanları dışında yasaklayan, yerbölümlemesi yapılmasına izin verilmiş alanlarda arsa satanları kentsel işgörülerin, altyapının maloluşunu karşılama, kamuya yararlı kullanımlar için kamuya karşılıksız olarak toprak bırakma gibi özverilere zorlayıcı önlemlere gereksinim duyulmaktadır. Kent planlamasına özgü tüzel uygulama araçları (bölgeleme, yerbölümleme denetimleri, yapı ve kullanma izni zorunluğu vb) bu türden sınırlamalar arasındadır.

### C. GERİ KALMIŞ ÜLKELER

Dünya halklarının büyük çoğunluğunu oluşturan geri kalmış ülkeler hızlı bir toplumsal ekonomik değişimin, özellikle kentleşmenin eşiğinde bulunmaktadır. Söz konusu ülkelerin egemen özelliği toprağın belli kişilerin, kümelerin elinde toplanmış olmasıdır. Toprağı elinde bulunduranlar kentleşmenin, gelişimin yarattığı değer artışlarını alırken siyasal güçleri de elinde bulundurmaktadırlar. Feodalizmden kurtulmuş kapitalizme geçmiş olan ileri ülkelerin son yüz yıl içinde karşılaştıkları toprak sorunları söz konusu ülkelerde kendini bütün şiddetiyle duyurmaya başlamıştır. Uzun süre sömürge olarak bağımlı yaşamak zorunda kalan ülkelerin çoğunda sömürge ülkenin kültürel etkisi bugün de sürmektedir. İyelik hakkının kutsallığı görüşünü bu toplumlardan şilmek kolay olmamaktadır. Gerçi bu ülkeler de toprak sorununa çözüm yolları getirmek zorunda kalmışlar, kimi önlemler getirmişlerdir. Bu önlemler çoğunlukla birbiriyle tutarlı olmamaktadır. Bir yandan büyük toprak sahipliği hoş görülmemekte, öte yandan bunların sahiplerinden hiçbir vergi alınmayarak korunmaktadırlar. Toprak vurgunculuğu (spekülasyonu) serbesttir. Geniş topraklar bu amaçla piyasaya çıkarılmamakta, bekletilmektedir. Toplumun yarattığı değer artışının topluma geri verilmesini sağlayıcı önlemler alınmamaktadır. Toprak ederinin yüksek olması, geri kalmış ülkelerdeki geçekondü sorununu yaratan en önemli etmen olmaktadır.

Toprak iyeliği bu gibi ülkelerde kutsal bilinmekte, fakat bundan dolayı geniş kitlenin toprağa sahip olabilmesi gerçekleşmesi güç bir hayal olmaktan ileri gidememektedir.

Öte yandan, kamulaştırma ve öteki kullanım sınırlamaları gereği gibi uygulanamamaktadır.

Kent topraklarının vergilendirilmemesi, kamu işgörülerinin sunulmasından altyapının yapılmasından doğan değer artışlarının geri alınmaması, kimi bölgelerde toprakların belli ellerde toplanması, toprakların çok ufalanması, geri kalmış ülkelerin çözüm bekleyen sorunları olarak belirmektedir.

Toprak sorunu karşısında geri kalmış ülkelerin köklü önlemler alabilmesi tüm kalkınma sorunuyla, bağımsızlıkla sıkı sıkıya ilişkili bulunmaktadır.

Kentsel topraklarda özel iyeliğin var olmasının sonuçlarını ayrıntılı biçimde inceledik. Kent topraklarındaki özel iyelik ve vurgunculuk kötü yapılaşmanın, plansız yerleşmenin, sağlıksız kentleşmenin en önemli ve yaygın nedenidir. Bu durum, toplumsal adalet ilkelerine de aykırıdır.

## KENT PLANLAMASININ TÜZEL UYGULAMA ARAÇLARI

### TAŞINMAZ İYELİĞİNİN SINIRLANDIRILMASI

Kent planlaması amacıyla taşınmaz iyeliğine konulan sınırlamalar tüzel açıdan önemli olan aşağıdaki konulardan birini ya da birden çoğunu içermektedir:

1. Taşınmazın edinilmesinde ya da elde bulundurulmasında; izinsiz yapı yapılamaması (3194 Md. 2-3) denizin izinsiz doldurulmaması (2644 Sayılı Tapu Y. Md. 8-14), geçici yapının yıktırılması (3194 Md. 33) süresi geçtiğinde üzerinde yapı yapılmamışsa verilen arsanın geri alınması (775 Md. 25) gibi.

2. Taşınmazın amaca aykırı kullanılmasının engellenmesinde: Afetler Yönetmeliğine aykırı düşen yapının yıktırılması (7269 Md. 15) kullanma izni alınmayan yapının boşaltılması, kaçak yapının durdurulması, yıktırılması (3194 Md. 32).

3. Taşınmazın kullanılmasının sınırlandırılmasında: Yapı yasağı (3194 Md. 33) otopark yerinin ayrılması (3194/Md. 37) kıyıda kamuya açık yapı yapılması gibi (Kıyı Yasası, Md. 6).

4. Taşınmazdan yararlanılmasında: Kira denetimi tahliye yasağı konulması (6750 Kira Ya.), yapının yüksekliğinin, kat sayısının, ön, arka ya da yan bahçe uzaklıklarının saptanması, en çok taban ve yapım alanlarının belirtilmesi gibi (3194/Md. 35).

5. Taşınmazla ilgili işlemlerde bulunmada: Onarım sırasında iskele kurulmasının izne bağlanması, komşu arsalarla birleştirme ve ayırma



amacıyla hamur kuralının uygulanması (3194/Md. 18) Arsa Ofisince şuf'a hakkının kullanılması (Arsa Ofisi Y.) yapıya zorlama gibi (6785/Md. 42, yürürlükten kalktı).

6. Taşınmazın elden çıkarılmasında: Ankara'da plana aykırı yerlerin kamulaştırılması (1351/Md. 12, yürürlükten kalktı) kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılan yerlerin kamulaştırılması (3194/Md. 33) hamur kuralı uygulamasında düzenleme ortaklık payına zorlanması (3194/Md. 18).

### KENT PLANLAMASINA ÖZGÜ SINIRLAMALAR

Yukarıdaki sınırlamalar gerçekte kent planlamasına özgü yetkiler olarak aşağıdaki biçimlerde görülür:

1. Bölgeleme Denetimi: Kentin özyapısını belirleyen ana işlemlere göre yoğunluk, yükseklik, kullanım bölgelerine uygun yapılara izin verilmesi, aykırı olanlara izin verilmemesi (3194/Md. 3, 20, 22).

2. Yerbölümleme (Parselleme) Denetimi: Üzerinde yapı yapılmaya elverişli biçimde ve ölçülerde arsa parçalarının elde edilmesi, isteğe bağlı ya da zorunlu hamur uygulaması gibi (3194/Md. 18-19).

3. Yapı Yasağı: Kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılmış yerlerde yapıya izin verilmemesi (3194/Md. 13) kimi belli kullanımlar dışında yapıya izin verilmemesi (3194/Md. 23) toplumun yararlanmasına açık bulunması gereken deniz göl kıyılarında yapının yasaklanması, tarihsel koruma bölgesinde yapıya izin verilmemesi.

4. Yapıya Zorlama: İmar gören alanlarda uzun süre boş duran arsa sahiplerinin imar planına uygun yapı yapmaya zorlanması (6735/Md. 48, yürürlükten kalktı). Gecekondu, toplu konut yasalarından yararlanarak edinilen arsa üzerinde belli süre içinde yapı yapma zorunluğu, (5218, 5228, 6188, 775 ve 2486 sayılı Yasaların ilgili maddeleri).

5. Yapı İzni ve Denetimi: Kent ve komşu alan sınırları içinde her türlü yapı için belediyeden izin alınması zorunluluğu, kırsal alanlarda ilden izin alınması zorunluluğu (3194/Md. 2-3).

Bu sınırlama ve denetimlerin temelinde iyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanımın engellenmesi ilkesi yatmaktadır.

### ÇAĞDAŞ İYELİK VE TOPLUM YARARI

Çağımızda iyelik, kayıtsız koşulsuz doğal bir hak değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik nitelikte bir haktır. Sahibine, toplum yararına

kimi ödevler yükleyen bu sınırlamaların, hakkın özüne dokunmaması, aksi durumda kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir. Gerçekten, 1982 Anayasasıyla iyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanılamayacağı, iyeliğin ancak kamu yararına sınırlandırılabilceği öngörülmektedir.

Bu sınırlamalar, bireyin çıkarı ile toplumun yararı karşılaştığında, toplum yararının üstün tutulması ilkesine dayanmaktadır. Kamunun, bu tür sınırlamalara gitmesi, yükümlülükler koyması hakkıdır. Yükümlere ve koşullara uymak iyenin borcu, ödevidir (ÖRÜCÜ, s. 261). Sınırlamaların amacı iyeliği ortadan kaldırmak değil, iyeliği giderek yaygınlaştırarak belli bir kümenin (zümrenin) ayrıcalığı olmaktan kurtarmaktır (ÖRÜCÜ, s. 274). Devlet gücü, iyeliğin belli ellerde toplanmasını önleme, toprağın amaca uygun kullanılmasını sağlama, kıyıda toplumun yararlanmasına açık olmayan yapı yapılmasını engelleme, evini boş tutanları kiraya vermeye zorlama yetkisini kullanırken, bireyin çıkarıyla toplumun yararı arasında bir dengeleme yapmaktadır. Böylece, iyeliğin sağladığı egemenlik, kişinin öbür kişi ya da kişiler üzerinde egemenliği sonucunu doğurduğu zaman, bunu önleyici biçimde işe karışmak, iyelik hakkını sınırlandırmak devletin ödevidir (GÜRİZ, s. 87).

Burâda, “kamu yararı” ve “toplum yararı” deyimlerinin, özellikle Anayasada birarada kullanılmasından doğan bir anlam karışıklığını açıklığa kavuşturmak gerekir. “Kamu yararı” dar ve teknik anlamda kamu tüzesinin (hukukunun) yönetim tüzesinin (hukukunun) iyeliği sınırlandırma açısından önem verdiği bir kavramdır. Bu anlamıyla kamu yararı, kamu işgörülerinin amacını ve özdeksel ögesini oluşturmaktadır (ÖRÜCÜ, s. 66-87). Dar anlamda kamu yararı ücretsiz, sürekli, gereksinmeye göre değişiklik gösteren fakat eşitlik ve yansızlık içinde kamunun işgörüler sunmasıyla gerçekleşmiş olur. Geniş anlamıyla kamu yararı, ülkedeki tüm insanların ortak çıkarlarını içermektedir. İşte, gerçekte “toplum yararı” deyimiyile anlatılmak istenen de bu geniş anlamıyla “kamu yararı”dır. Bu nedenle, Anayasanın dayandığı siyasal, toplumsal ilkelerle ilgili bir kavram olarak “toplum yararı”, birarada yaşamak için gerekli ortak değerleri yansıtan, kamu yararına nicelik açısından ölçek kazandıran daha geniş kapsamlı bir deyimdir (TUNAYA, s. 164). Kent planlamasında plancının görevi, geniş anlamıyla kamu yararına kararlar üretmektedir. Plancı, belli küçük kümelerin, bireylerin çıkarlarına toplumun yararını üstün tutması gereken bir meslek adamıdır. Planlamayı ve plancıyı amaçlarına araç olarak kullanmak isteyen çıkarıcı çevreler, dar anlamıyla “kamu yararı” deyiminin arkasına sığınmak isteyebilirler (KELEŞ, s. 14-17; DOĞANAY, s. 5; ÖZEN, s. 9).

Halkın sağlığı, güvenliği, esenliği, ulusal kaynakların, tarihsel özünün korunması, ekonomik kalkınma amaçlarına yönelik olanların ya-

nında, kentleşme, kentsel gelişme, yerleşme ve doğal yıkımlarla ilgili sınırlamalar da dar ve geniş anlamlarıyla kamu yararına sağlamaya yönelmiştir.

Anayasa ilkesinin aynı zamanda "toplum yararına uygun kullanılabilir" anlamında benimsenmesi gerekir. Çünkü kent planlaması, planla kent topraklarını toplum yararına kullanılmayı amaçlamaktadır. Kent planlamasıyla ilgili yasalarımız (başta imar olmak üzere gecekondular ve konutla ilgili çeşitli yasalar) bu tür olumlu bir yaklaşımı yansıtmaktadırlar.

Örneğin; kent imar planının kesinleşmesiyle artık "toplum yararı" konusunda karar alınmış sayılmaktadır. İmar Planına göre kamulaştırmada ayrıca "kamu yararı" kararı alınması önkoşulu aranmamaktadır (2942/Md. 6).

### ENİNDE SONUNDA KAMULAŞTIRMA GEREĞİ

Kent planlamasının, belli başlı yasal araçları, iyelik hakkının özünü daralttığı gerekçesiyle, eninde sonunda kamulaştırmaya gidilmesi yasalarda öngörüldüğünden, etkisiz kalmaktadır. Şöyle ki:

1. Kamu işgörüsüne ya da toplumun yararlanmasına ayrılan yerler için öngörülen yapı yasağı (3194/Md. 33). Dört yıllık imar izlencesi kapsamına alınmışsa dönem sonunda, alınmamışsa yazılı başvuru gününden başlayarak 5 yıl içinde kamulaştırılması gerekir, aksi durumda yapıya izin verilmektedir. Sözü edilen süreler, bir kent yaşamı için çok kısa tutulmuş olduğundan yapı yasağının hiçbir anlamı kalmamaktadır.

2. Kentin imar görmüş ya da yangına uğramış kesimlerinde uzun süre boş duran arsaların sahipleri imar planı uyarınca yapı yapmağa zorlanabilir (6785/Md. 48, yürürlükte değil).

3. Hamur ilkesinin uygulandığı alanlarda ortaklık düzenleme payının arsanın %35'ini aşması durumunda aşan kesim için kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir (3194/Md. 18). Bu ilke çoğu kez başka yoldan üzerine yapı yapmaya elverişli olmayan taşınmazına bu olanak sağlanmaktadır. Sahibine sağlanan büyük bir değer artışı, arsadan yol ve benzeri ortak kullanımlar için düşülecek %35 lik dilimin değerinden çok daha büyüktür.

### KAMULAŞTIRMADA ÖDENCE

Belediyelerin akçalı sınırlılıkları bir yana, kamulaştırmada ödencenin piyasadaki alım-satım (rayic) ederi üzerinden saptanması kamunun özel-



likle kent plancısının elini kolunu bağlamaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında (1925'te) çıkarılan 583 sayılı yasayla çok olumlu bir adım atılmıştı (YAVUZ, Kentsel Topraklar, s. 23-24).

Ankara Belediyesi 583 sayılı yasayla 4 milyon m<sup>2</sup> lik bir alanı, "1915 yılında tapuda kayıtlı vergi değerlerinin 15 katı karşılığı" gibi nesnel bir ödeyle kamulaştırma olanağını bulmuştur. Böylece 1924 Anayasasının öngördüğü "değer-paha" yasayla tapu kaydındaki vergi değeri gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmıştı. Başkent'in Yenisehir, Bakanlıklar, Kızılay kesimlerinin gelişmesinde kullanılan bu arsaların iyeliğinin özel kişilere devredilmesi sakıncalı olmuş, sonradan (15-20 yıl geçmeden) girilen kamulaştırmalarda bunlar için çok yüksek (yaklaşık satış ederinin 100 katı) ödünceler ödemek zorunda kalmıştı (YAVUZ, Kentsel Topraklar, s. 29). Olumlu olumsuz yanlarıyla başkent Ankara bu açıdan bir deney alanı, bir laboratuvar oluşturmuştur (TANKUT, 1990).

1961 Anayasası'nda 1971'de ilgili maddesi değiştirilinceye değin, uzun süre kamulaştırmada günlük alım-satım değeri ölçütü geçerli olmuş, bundan kent planlaması uygulamaları büyük ölçüde olumsuz yönde etkilenmiştir. 1971'deki Anayasa değişikliğiyle kamulaştırma ödencesinin en son vergi bildirimine dayandırılması sonucunda kamulaştırmada nesnel ölçüte gidilmiştir. Fakat Anayasa Mahkemesi, "değer-paha"nın "gerçek karşılık" olduğu gerekçesiyle, 10.4.1973 günlü E.72/53 K.73/16 sayılı kararıyla, bunu Anayasaya aykırı bularak iptal etmişti. Böylece gerçek değerin vergi gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmasına ilişkin Anayasa kuralı yerine yeniden alım-satım değerine dönüşmüştür. Alım-satım değerinde Kamunun imar kararları ve hareketleriyle büyük artışlar görüldüğü, bunun da taşınmaz iyelinin tekelinde kaldığı, toplumun yarattığı bu değer artışlarının tekeli rantların yine topluma kamuya geri verilmediği bir dizgede, kalkınmanın ve kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesindeki en önemli araç olarak toprağın toplum yararına kullanılması olanağı böylece kamunun elinden alınmıştı.

1981 Temmuzunda yürürlüğe giren 2486 sayılı Toplu Konut Yasası ile kamulaştırmada yeniden vergi değerine dönüşmüştü. Aynı konuda 1984'de çıkarılan 2985 sayılı yasayla bu kural kaldırılmıştır. Sonradan çıkarılan 2492 sayılı kamulaştırma yasası rayiç bedele yeşil ışık yakmıştır.

## DEĞERLENDİRME

Cumhuriyet döneminde Kent Planlaması için Anayasa ve Yasalarda öngörülen yasal uygulama araçlarının etkinliğine ilişkin deneyimi şöyle özetleyebiliriz:

1. Kent planlamasının öbür uygulama araçlarıyla yasal araçları arasında bağlantı kurulamamıştır.

2. Büyük ümitler bağlanan yasal araçlar tek parsel düzeyindeki yapı denetlemesinden öteye gidememiş, kamulaştırmaya başvurmadan etkili olabilmeleri sağlanamamıştır.

3. Cumhuriyetin başlangıcında kamulaştırmada nesnel ödence ilkesi öngörülmüşken sonradan bu konuda önemli zikzaklar çizilmiş, bu da kent planlamasını olumsuz yönde etkilemiştir.

4. Kentsel gelişme için yeni alanların yapıma açılması büyük ölçüde yalnızca toprağı arsa durumuna getirmeden ham toprak olarak bölümleyip satan toprak vurguncularının girişkenliğine bırakılmış, plansız, alt yapısı gelişigüzel ortaya çıkan bu mahalle ve semtlere kentsel altyapı ve işgörüleri götürmek için belediyelere altından kalkamayacakları yükler yüklemiştir. Bölümleyip satan vurguncuların hiçbiri katılımda bulunmadığı bu tür girişimlerde, halktan giderlere (altyapı giderlerine) katılması istenmiştir.

5. Yeniden imara açılan alanlarda yerbölümlemesi yapıp satanın yol, okul, cami, meydan, karakol vb. herkese açık kullanımlar için toprağı karşılıksız kamuya bırakmasına ilişkin yasalar, Cumhuriyetten sonra geçerliliğini yitirmiş, kent plancısı bu konuda önemli bir araçtan yoksun kalmıştır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 23. maddesi, gelişmeye ayrılan alanlarda yolun ve lağımın yaptırılmasını yapı izni verilebilmesi için önkoşmuşsa da bunun, amaç için yeterli olmadığı açıktır. Özellikle toplu konut alanlarında, yol ve ark düzeni dışındaki kentsel altyapıya, toplumsal altyapıya ve işgörü yapılarına ayrılacak alanlar ile bunların yapım giderlerine yerbölümlemesi yapıp satanların hiçbir katkısı aranmamaktadır. Kanımca, bu amaçla gereken alanların ödencesiz olarak kamuya bırakılması (terki), yapımına katılması sağlanmalıdır.

6. Kamunun imar kararları ve hareketleri sonucu taşınmaz değerlerindeki artışların kamuya, topluma geri alınması için öngörülen değerlendirme resmi (şerefiye), istenilen biçimde uygulama alanı bulamamıştır.

7. Kamunun iyeliğindeki taşınmaz stoğunu arttırmaya, konut işleym, kamu işgörüleri, toplumsal alt-yapı, turizm amaçları için kentleşmenin gerektirdiği kent arsalarını üretip iyeliğini elden çıkarmaksızın, özellikle uzun süreli kira yoluyla, toplumun yararlanmasına sunmaya elverişli etkin bir arsa siyasası güdülememiştir. Bu amaçla büyük kentlerden herhangi birinde kent özegindeki tek bir arsayı satın almaya bile yetmeyecek denli küçük bir anaparayla kurulan Arsa Ofisi ölü olarak doğmuştur. Öte yandan çeşitli yasalarla başta 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı Ya-

sayla kamunun, belediyenin iyeliğine geçen arsalar özel kişilere devredilerek elden çıkarılmışlardır. Hazine, yerel yönetimler ussal bir arsa-taınmaz (emlak) siyasası gütmemişler, bindikleri dalı kesercesine toprakları ellerinden çıkararak günlük cari giderlerini karşılamışlardır. Kent planlaması, kamu yönetimleri bundan büyük zararlara uğramıştır. Aynı yanlış tutum son çıkarılan Toplu Konut Yasası'nda da sürdürülmüş, arsa iyeliğinin özel kişilere geçirilmesi öngörülmüştür. Bunun, adigeçen yasanın kamunun olanaklarını, yalnızca “mülk konut” üretimine yönelmesinden doğan bir sakınca olduğunu belirtmek gerekir.

### SONUÇ YERİNE

Gökdelen, yüksek yapı sorunu yukarıda açıklanan arsa siyasaları açısından ele alındığında, kentin özekselle kesimlerindeki yoğun toprak isteminin baskısıyla onaylanan yoğunluk arttırıcı çözümler, kent halkını, kent plancısını, yerel yönetimi kısır bir döngüye itmekten öteye bir sonuç doğurmaz.

### KAYNAKÇA

- AYBAY Aydın, “Etkin Arazi Kullanımı Açısından Gecekondu Yasası” *Büyük İstanbul Bölgesi Kent İşletmesi Sorunları Uluslararası Semineri*, 9-12 Aralık 1974, İmar ve İskan Bakanlığı, Ankara.
- Birleşmiş Milletler, *Urban Land Policies and Land Use Control Measures*, Cilt 7, New York, 1975.
- ÇELEBİCAN Gürkan, “Anayasanın 38. Maddesine İlişkin İptal Kararı Üzerine”, Prof. Dr. Bülent Nuri Esen Armağanı'ndan ayrı bası, Ankara, 1977.
- DOĞANAY Ümit, “Toplum ve Kamu Yararı Kavramları”, *Mimarlık*, Sayı 7 (1974).
- GALLION Arthur b., *The Urban Pattern*, New York, 1957.
- GERAY Cevat, “Kent Planlamasının Yasal Çerçevesi ve Araçları”, Prof. Dr. K.F. Arık'a Armağan, Ankara, 1973, s. 95-124.
- GERAY Cevat, “Cumhuriyet Döneminde Kent Planlamasının Yasal Uygulama Araçları”, *SBF Dergisi*, Sayı 1-2, sayfa: 57-66 (1982).
- GERAY Cevat, “Çeşitli Ülkelerde Kent Toprakları Düzeni”, *Kent Toprakları Sorunu* (Yayın Düzeni: Önder ŞENYAPILI), Mimarlar Odası Yayını, İstanbul, 1973.
- GÜRİZ Adnan, *Teorik Açından Mülkiyet Sorunu*, A.Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara, 1969.
- KARADENİZ Özcan, *Roma'da Kamulaştırma ve “Kamu Yararı”*, A.Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara, 1975.
- KARTAL Kemal, “Kent Toprağında Mülkiyet”, *Cumhuriyet*, 23-26 Aralık 1977.



- KELEŞ Ruşen, "Kentleşme ve Kamu Yararı", SBF'den ayrı bası, Ankara, 1975.
- KNEVITT Charles, *Space on Earth*, Londra, 1985.
- MEYERSON M. ve BENFIELD C.B., *Planning Politics, Public Interest*, Free Press Glencoe, 1958.
- Mimarlar Odası Ankara Şubesi, *Kent Toprakları Sorunu*, İstanbul, 1973.
- ÖRÜCÜ Esin, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İ.Ü. Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1976.
- ÖZEN Haldun, "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", *Konut Kurultayı*, 16-20 Aralık 1974, Ankara, 1974 (çöğaltma).
- STONE P.A., *Housing, Town Development, Land and Cost*, Londra, (t.y.).
- TANKUT Gönül, *Bir Başkent'in İmarı: Ankara (1929-1939)*, ODTÜ, Ankara, 1990.
- TUNAYA Tarık Zafer, *Siyasi Müesseseler ve Anayasa Hukuku*, (3. Baskı), İstanbul, 1975.
- YAVUZ Fehmi, *Kentsel Topraklar*, SBF, Ankara, 1980; *Çevre Sorunları*, SBF, Ankara, 1975; *Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz*, SBF, Ankara, 1952; "Kamulaştırmada Ödenecek Bedel Tartışması ve Kent Toprakları", A.Ü. SBF, BYYO Yıllığı'ndan ayrı bası, 1979.
- YAVUZ F., KELEŞ R., "Başkent Ankara İçin Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde TBMM'nde Yapılan Görüşmeler", *SBF Dergisi*, Sayı: 3-4 (1974).