

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ*

Hülya KAHRAMAN USTA

Harran Üniversitesi

hulya.k.u@hotmail.com

Orcid ID: 0000-0001-9691-0911

Makale Geliş Tarihi: 05.02.2021 **Makale Kabul Tarihi:** 30.09.2021

Makale Türü: Araştırma Makalesi

Atıf: Kahraman Usta, H. (2021). Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği. *Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 18 (48), 1-22.

Öz

Kentleşmenin hızlanması, nüfusun artması ve ihtiyaçların çeşitlenmesi ile birlikte yerleşim için toprağa duyulan gereksinim artmaktadır. Bu çeşitliliğinin içinde, sanayi, ticaret, kamusal hizmetler ve turizm gibi ihtiyaçlar bulunmaktadır. Bu gereksinimler arttıkça toprağın değeri artmakta ve kentsel topraklar ranta konu olmaktadır. Bu çalışmada, Şanlıurfa örneğinde kent planları ve kentsel rant arasındaki ilişkinin incelenmesi amaçlanmaktadır. Bu çalışmada 11 sorudan oluşan nitel bir görüşme formu hazırlanmıştır. Bu form kentsel rant konusu ile ilgili olduğu düşünülen iki gruba uygulanmıştır. Grupların seçiminde tabakalı örneklem metodu tercih edilmiştir. Birinci grup Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne (TMMOB) kayıtlı 12 mimar (şehir plancısı, peyzaj mimarı) ve mühendis (çevre mühendisi, inşaat mühendisi); İkinci grup ise Şanlıurfa Tüm Emlakçılar Esnaf Odası'na (ŞUTEM) bağlı Şanlıurfa ili merkezinde faaliyet gösteren 22 emlakçıdan oluşmaktadır. Çalışma sonucunda katılımcı görüşlerine göre kentsel rant ile imar planları arasında ciddi bir ilişki olduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede imar planları yapılırken ilgili tüm kurum ve kuruluşların ortak görüşlerine dayalı olarak yapılması, tarım alanları ile tarihi alanların korunması, kaçak yapılaşmayı engelleyici yeni tedbirler alınması, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için cezaların daha caydırıcı hale getirilmesi, kentsel dönüşümün kent dokusuna uygun olarak yapılması, kentten köye tersine göçü özendirici çalışmalar yapılması gibi öneriler getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentleşme, Rant, Kentsel rant, Kent planları, Arsa spekülasyonu.

* Bu çalışmada "Yükseköğretim Kurumları Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Yönergesi" kapsamında uyulması belirtilen tüm kurallara uyulmuştur. Yönergenin ikinci bölümü olan "Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiğine Aykırı Eylemler" başlığı altında belirtilen eylemlerden hiçbiri gerçekleştirilmemiştir. Bu çalışma, 15/09/2019 tarih 2019/27 sayılı ile Harran Üniversitesi Etik Kurul'undan izin alınarak gerçekleştirilmiştir. Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

PLANNED URBANIZATION AND RENT RELATIONSHIP: THE CASE OF ŞANLIURFA

Abstract

With the acceleration of urbanization, population growth and diversification of needs, the need for land for settlement increases. This diversity includes needs such as industry, commerce, public services, and tourism. As these requirements increase, the value of the land increases and urban lands are subject to rent. In this study, it is aimed to examine the relationship between urban plans and urban rent in the sample of Şanlıurfa. This form was applied to two groups that are thought to be related to urban rent. Stratified sampling method has been adopted in the selection of groups. The first group is 12 architects (urban planners and landscape architects) and engineer (environmental and civil engineers) registered with the Union of Chambers of Turkish Engineers and Architects (TMMOB). The second group consists of 22 real estate agents operating in the center of the province of Şanlıurfa, affiliated with the Chamber of All Realtors of Şanlıurfa (ŞUTEM). As a result of the study, it was found that there is a serious relationship between urban rent and zoning plans according to the opinions of the participants. In this framework, while making zoning plans, it is based on the common opinions of all relevant institutions and organizations, preparing a new legislation to protect agricultural areas and historical sites in terms of zoning, taking new measures to prevent illegal construction, making fines more deterrent to prevent illegal construction, urban transformation. Suggestions were made in accordance with the urban texture, and activities such as encouraging migration from city to village.

Keywords: *Urban, Urbanization, Rent, Urban rent, Urban plans, Land speculation.*

Giriş

Planlı kentleşme, çarpık ve sağlıksız kentleşmenin ortadan kaldırılarak, modern kentlerin oluşmasına olanak sağlamak ve gelecek kuşaklara sağlıklı kentler bırakmanın yoludur. Kentlerin plansız ve kontrolsüz büyümesi ileride düzeltilmesi zor sorunlara neden olmaktadır. Bu durum, estetikten yoksun, kötü bir görünüm sergileyen kentlerin ortaya çıkması ile sonuçlanabilmektedir.

Kent planlamasında istenmeyen sonuçların ortaya çıkmasının önlenmesi sadece bir planın varlığı ile mümkün olamamaktadır. Planların, kentlerin hem mevcut durumunu hem de gelecekteki tüm ihtiyaçları dikkate alarak hazırlanması ve halkın bu konuda bilinçli olması gerekmektedir. Ayrıca yapılan planlarda belli kesimlerin çıkarlarının gözetilmesi nedeniyle planların toplum yararından uzaklaştığı görülmektedir. Baskı ve çıkar gruplarının etkinliği, hazırlanan planların sık sık değiştirilmesine ve uygulanma aşamasında zorluklar yaşanmasına neden olmaktadır. Rant kaygısı nedeniyle yapılan plan ve verilen kararların kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde gelişmesine neden olacağı açıktır. Bu çalışmada, planlı

kentleşme ve rant ilişkisinin incelenmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, kentleşme, imar planları, imar afları, kentsel dönüşüm projeleri ve kalkınma planlarının rantın oluşumuna etkisi araştırılmıştır.

Burada rant kavramı üretimin temel faktörlerinden biri olan kira anlamındaki rant kavramından farklı bir bağlamda kullanılmıştır. Rant, kıt kaynak olan kentsel topraklardan rayiç değerinin çok üstünde aşırı yararlanma anlamındadır. Genelde gelişmekte olan devletlerde görülen kentsel topraklardan aşırı yararlanma/kar sağlama şekli olan kentsel rant, Şanlıurfa'da zirveye çıkarak, kent planlarını delmekte ve planlı kentleşmenin gelişmesine engel olmaktadır.

Kentsel ranta öncelikle kentsel arsalar konu olmaktadır. Kentler büyüdükçe arsa ihtiyacı artmakta; arsa ihtiyacının karşılanması için kentlerin çevresinde bulunan alanlar imar planlarına dâhil edilerek arsa haline getirilmektedir. Plansız ve denetimsiz bir şekilde büyümeye devam eden kentlerde yerleşim için daha çok toprağa ihtiyaç duyulmakta ve zamanla kent merkezine uzak olan tarımsal topraklar da yapılaşmaya açılmaktadır.

Bir taraftan kentsel rant ile dar gelirli insanların aleyhine bir süreç işlerken diğer taraftan verimli tarım arazileri heba edilmektedir. Daha sağlıklı, düzenli ve güvenli kentler oluşturmak ve kaynakların verimli kullanımının sağlanması amacıyla, geleceğe güvenle bakan kentlerin varlığına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaç ise ancak planlı bir kentleşme ile sağlanabilir. Planlı kentleşmenin gerekliliğinin yanı sıra yapılan planların rant baskısı olmadan toplumsal çıkarların gözetilerek hazırlanması önem taşımaktadır.

Temel Kavramlar

Çalışma ile ilgili kent, kentleşme, planlama, kent planlaması, rant ve çarpık kentleşme kavramları ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

Kent ve kentleşme kavramları

Kent Kavramı, günümüze kadar farklı şekillerde yorumlanmış olmakla beraber; genel olarak kentsel yerleşim alanları şeklinde tanımlanabilir. Sanayi devriminden sonra kentlerin hızla gelişmesine bağlı olarak kent kavramının tanımında da farklılıklar görülmektedir. Kenti belli sınırlar içinde yaşayan, nüfusu tarım ve hayvancılık dışı uğraşlarla geçimini sağlayan, toplumsal ilişkiler, yönetim yapısı, kültürel alanlar ve nüfus yoğunluğu gibi birçok yönden kırsal alanlardan ayrılan yerleşim yerleri şeklinde tanımlamak mümkündür (Başaran, 2008, s. 17).

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise kent, "sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi" olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998, s. 75). Kentler nüfus yoğunluğunu barındıran yerler olmanın yanı sıra, buralarda yürütülen faaliyet, hizmet ve uğraşı çeşitleri ile bu uğraşların ilgili teşkilatlarını ve çalışanlarını da barındıran yerlerdir. Bu tanımları biraz daha genişletmek gerekirse, Siyasi açıdan

kentler; belli idari sınırlar içinde görev yapan yönetimlere sahip; fiziki açıdan, farklı amaçlarla kullanılan çok sayıda binalardan ve ulaşımı sağlayan yollardan oluşan; fonksiyonel açıdan ise ekonomik, sosyal ve kültürel çalışmaların yapıldığı yerlerdir (İsbir, 1991, s. 5).

“Kent, insan ilişkileri açısından ancak belirli nüfusa sahip toplumlarda karşılanması mümkün olan fizyolojik, ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçların belirli düzeylerde karşılandığı; her ülkenin kendi özelliklerine göre kriterlerini belirlediği fiziki yerleşme alanlarıdır” (İsbir, 1991, s. 8). Demir ve Acar (2005, s. 160) ise kenti, “nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim yeri” şeklinde tanımlamışlardır. Bu tanımların yanı sıra bir yerleşim yerinin kent olarak tanımlanabilmesi için iktisadi siyasi, demografik ve sosyolojik kriterlere göre bir sınıflandırmanın yapıldığı görülmektedir (Şahin, 2017, s. 3).

İktisadi kritere göre, bir yerleşim yerinin kent olarak nitelendirilebilmesi için, orada tarım haricinde, ticaret, sanayi, inşaat, hizmet sektörü, zanaat ve maden gibi ekonomik faaliyetlerin yürütülüyor olması gerekmektedir (Şahin, 2017, s. 3). Buna göre yerleşim yerleri tarım haricinde ve tarımda çalışan nüfus oranlarına bakılarak kent ya da köy olarak nitelendirilmektedirler (Keleş, 2016, s. 111). Siyasi kritere göre, bir yerleşim yerinin, siyasi iktidar tarafından kent olarak tanımlanmış olması gerekmektedir (Şahin, 2017, s. 3). Başka bir ifade ile belli bir yönetsel sınır alanı içinde kalan yerlere kent, dışında kalan yerlere de köy denmektedir. Genellikle belediye sınırları içinde kalan yerler kent olarak nitelendirilmektedir (Keleş, 2016, s. 110). Demografik kritere göre, söz konusu yerleşim yerinin kent olarak tanımlanabilmesi için bu yerin nüfusu belli bir yoğunluğun üzerine çıkmış olmalıdır. Ayrıca resmi makamlar tarafından bu yoğunluk tespit edilmiş olmalıdır (Şahin, 2013, s. 3). Sosyolojik kritere göre sosyologların o kenti, kentli olma, kentli davranışı gösterme, kırdan farklı bir yaşam tarzının gelişmiş olduğu bir yer biçiminde nitelendirmiş olması gerekmektedir (Şahin, 2013, s. 3). Bu kritere göre kişilerin yaşadığı fiziki koşulların yanında yaşam tarzları ve davranışlarının da gelişmiş olması gerekmektedir.

Genel bir tanım yapmak gerekirse, nüfusu belli bir yoğunluğun üzerinde bulunan, ekonomik faaliyetlerinde daha çok tarım dışı faaliyetlerin görüldüğü, kentlilik bilincinin ve yaşam tarzının geliştiği, bulunduğu ülkenin siyasi kriterlerine göre kent olarak tanımlanmış bulunan yerleşim yerlerine kent demek mümkündür (Kayan, 2013: 25).

Kentleşme kavramı ilk olarak kent sayısının ve kentlerde yaşayan insan sayısının rakamsal olarak artışını akla getirmektedir. Ancak kentleşme, çoğunlukla bir nüfus artışı olarak görülmüşse de bu yaklaşımın eksik olduğu zamanla anlaşılmıştır. Bunun nedeni, kentleşmenin ekonomik ve toplumsal yapı ile beraber dikkate alınması gerektiği gerçeğidir. Kentleşmeye ilişkin yapılan tanımlar süreç içinde siyasi yaklaşımları da esas alarak yeniden ele alınmıştır. Neticede “sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin

büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci" şeklinde ifade edilmiştir (Keleş, 2016, s. 37). Bu tanım ile kentleşme kavramının kente dair birçok özelliği bir arada barındırdığı görülmektedir.

Kentlerin gelişiminde hem tarım devriminin hem de sanayi devriminin etkisinin olduğu söylenebilir. Tarım devrimi ile insanlar göçebe hayattan kurtulmuş, yerleşik hayata geçerek köy denen yerleşim birimlerini kurmuş ve kentlerin oluşumuna zemin hazırlamışlardır. Sanayi Devrimi öncesinde, insan ve hayvan gücüne dayanan üretim, Sanayi Devrimi ile makineleşmeye ve seri üretime, geçmiştir. İşçi sınıfının ortaya çıkması ile köyden kente göçler başlamış, motorlu araçların kullanımı yaygınlaşmıştır. Kentleşmenin gelişimine etki eden bu iki olay, insanların yaşantılarını derinden etkilemiş ve çevrelerinde köklü değişikliklere neden olmuştur (Kayan, 2012, s. 2).

Kentleşme toplumların yapısal olarak değişmelerinin göstergesidir. Nüfusun çoğunluğunun tarımdan ve topraktan ayrılıp, tarım dışı alanlarla uğraşması ve kentlerde yaşamaya başlamalarıdır. Bu değişim her türlü insan ilişkilerinin dönüşmesini ve düzenlenmesini gerektirmektedir. Fiziki bir değişim olduğu kadar, örneğin işyeri veya konut yapılarının değişmesi, sokak, cadde veya ulaşım araçlarının değişmesi gibi; kişilerin davranış, düşünce ve hatta hislerinin de değişmesini gerektirmektedir (Kıray, 2003, s. 141).

Kentleşmenin başlangıcını çok eski çağlara dayandırmak mümkün olsa da belli bir tarihten sonra hız kazandığı görülmektedir. 18. yüzyılın sonlarına doğru kendini hissettirmeye başlayan kentleşme, 19. ve 20. yüzyıllarda büyük bir gelişme göstermiştir. Kentleşmenin nedenlerini, klasik ve çağdaş kentleşme nedenleri şeklinde bir ayırımı tabi tutmak mümkündür. Klasik nedenler, tarım tekniklerinin gelişmesi, çalışma imkânlarının artması, ulaşım olanakları, coğrafi nedenler, hukuki ve siyasi faktörler ve göç etme eğilimi şeklinde sayılabilir. Çağdaş nedenler ise, ekonomik iş birliği toplulukları, kitle ulaşım olanakları ve yabancı işçiler şeklinde sıralanabilir (İsbir, 1991, s. 27).

Kent kavramında olduğu gibi, kentleşme kavramında da iktisadi siyasi, demografik ve sosyolojik kriterlere göre bir sınıflandırma yapmak mümkündür. İktisadi kriterlere göre kentleşme, kent ekonomisi içinde tarımın payının azalarak, ticaret, sanayi, hizmet sektörü, zanaat, maden, inşaat gibi iktisadi faaliyetlerin payının artması; siyasi kriterlere göre, kent olarak kabul edilen yerleşim yerlerinde artış olması; demografik kriterlere göre, kentlerde bulunan nüfusun, toplam nüfusa göre oranının artmış olması; sosyolojik kriterlere göre de kentli yaşam tarzının ve davranışlarının gelişmiş olması şeklinde tanımlanabilir (Şahin, 2013, s. 8).

Yapılan bu tanımlardan yola çıkarak kentleşmenin tanımını şu şekilde yapmak mümkündür. Kentleşme, kent sayısının ve kentlerde yaşayan insan sayısının artması, ekonomik faaliyetlerinde daha çok tarım dışı faaliyetlerin ağırlıkta olduğu, insan davranış ve ilişkilerinde kentlilik yaşam tarzının hâkim olduğu nüfus birikim sürecidir.

Planlama ve kent planları

Yönetimin temel fonksiyonlarından biri olan genel planlama kavramı (Usta, 2013) kent planlaması ile ilgisi nedeniyle bu bölümde ele alınacaktır. Belirlenen amaçlara ulaşmak ve değişen çevre koşullarına uyum sağlamak için gelecek ile ilgili doğru tahminlerde bulunmak ve faaliyetlerin bu doğrultuda düzenlenmesi gerekmektedir. Bu da ancak doğru bir planlama ile mümkün olabilmektedir.

Planlamanın tanımı kısaca, “geleceğin önceden zihinde tasarlanması” şeklinde yapılabilir. Bu noktadan hareketle planlamanın gelecek yönelimli bir kavram olduğu söylenebilir. Planlama, insan aklına dayalı, ileride karşılaşılabilecek sorunları ve seçenekleri önceden tespit ederek, bir rota belirleme faaliyetidir (Şahin, 2017, s. 117).

Planlama, geleceğin önceden zihinde tasarlanması (Şahin, 2017, s. 117), gelecekte uygulanacak faaliyetlerle ilgili muhtelif alternatiflerin belirlenmesi ve bu alternatifler arasından seçim yapılmasını gerektiren bir kararlar sistemidir. Kentlerin hem nüfus artışı hem de kente aldığı göç sebebiyle büyümesi, fiziki, sosyal ve ekonomik açılardan planlanması ihtiyacını doğurmaktadır (İspir, 2012, s. 33). Bu noktadan hareketle kent planlaması, yerleşim alanlarında ve bu alanların dışında toprağın bölümlere ayrılmasının denetlenmesi ve kentlerin gelişme yönünün yapılaşma açısından yönlendirilmesidir (Keleş, 2016, s. 588).

Günümüzde planlar, insan onuruna yaraşır, toplum yararına hizmet eden çözümler üretmek için ortaya çıkmışlardır. Planlamada, kentin ve toplum yararının gözetilmesi, insanların hak ve özgürlüklerinin optimal düzeyde sağlanması gerekmektedir (Ürün, 1994, s. 24). Kent toplumunun gerçekleşmesi için toplumsal ihtiyaçlara ve kentlilerin ihtiyaçlarına yönelik bir planlama gerekmektedir. Kent yaşamı içindeki ilişki ve bağlantıları ele alan bir şehir biliminde ihtiyaç bulunmaktadır. Ancak bu koşullarla birlikte bu araçları yapıtlara uygulayabilecek toplumsal ve politik bir gücün varlığına da ihtiyaç duyulmaktadır (Lefebvre, 2017, s. 158).

Devletin/belediyelerin ortak kullanım alanlarını düzenlerken kullandığı araç kent planlarıdır. Bu nedenle kentsel topraklar üzerinden oluşan rantın dağıtımı ve bölüşümünde planlamanın önemli bir etkisi bulunmaktadır (Yeşil, 2008, s. 56). Bu planlama ile rant sağlanabileceği gibi, rantı engellemek de mümkündür.

Kent planlamasında üç safhadan bahsetmek mümkündür. İlki, bilgi toplama safhasıdır. Doğru bir planlama mevcut durumun eksiksiz olarak tespit edilmesini gerektirir. Kentin, fiziki, ekonomik, sosyal, hukuki, mali problemlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesidir (İsbir, 1991, s. 44). Diğer bir deyişle, planlama için yapılan araştırmalar, kentin ülke ve bölge içindeki coğrafi durumunu, iklim, jeolojik yapı, toprak kaynaklarını, kentin ekonomik yapısını, gelir kaynakları, gelişme özellikleri, tarihini, eski yapılarını, mevcut kent planı, nüfus yapısını, konut ve gecekondu alanlarını, eğitim, sağlık, yeşil alan, kültür, eğlence, turizm gibi sosyal imkânlarını, elektrik doğalgaz ve kanalizasyon gibi teknik imkânlarını, ulaşım ve iletişim durumunu, belediye bütçesini, toprak mülkiyeti ve toprağın değerlerini, saptamak,

değişiklikleri takip etmek, eksiklikleri gidermek ve bu alanda teknik gelişmeleri yakından takip ederek plancılara sağlıklı veriler sunulmasını gerektirir (Keleş, 2016, s. 168).

İkincisi, toplanan bu bilgilerin ışığında planın oluşturulması ve kesinlik kazanması aşamasıdır. Kesinlik kazanması için yetkili organlarca onaylanması gerekmektedir. Üçüncü safha ise planın uygulanması ve denetlenmesidir. Mahalli idareler, bu aşamada planın başarısını sağlamak için mali imkânlarını kullanmakta ve imar kontrolü, inşaat denetimi gibi özel yetkilerle de hedeflere ulaşmaya çalışırlar (İsbir, 1991, s. 44).

Kent planlamasında bulunması gereken temel ilkeler aşağıda sıralanmıştır (Keleş, 2016, s. 294-296):

Genellik İlkesi: Kentin gelecekteki gelişiminin genel hatlarıyla belirtilmesi ve detayların uygulama imar planlarına bırakılmasıdır (Keleş, 2016, s. 295).

Geniş Kapsamlılık İlkesi: Kent planları yalnızca kentin fiziksel yani toprağın kullanımını değil, aynı zamanda kentin toplumsal ve ekonomik sorunlarını da kapsamalıdır (Keleş, 2016, s. 295).

Uzun Süreli Olma İlkesi: Planlama ileriye doğru bakmayı gerektirir. Kent planları da, kentin geleceğini ve uzun dönemde gelişimini denetim altına alan ve bu amaçla kentlileri yönlendiren planlar olmalıdır (Keleş, 2016, s. 296).

Zorunluluk İlkesi: Kural olarak onaylanmış olan imar planları, herkesi bağlayıcı nitelikte olmalıdır. Sadece kentte yaşayanları, arazi sahiplerini veya çıkar gruplarını değil, aynı zamanda bu planları yapan kuruluşları ve onaylayan mercileri de bağlamalıdır (Keleş, 2016, s. 296).

Nesnellik İlkesi: Planlar herkese eşit mesafede ve adalet ilkelerine uygun olarak yapılmalıdır (Keleş, 2016, s. 296). İmar planları ve revizyonlarıyla ortaya çıkan değer artışlarının nesnel değerlendirme esaslarına göre belirlenmesi ve kamunun bu artıştan öncelikle temel sosyal altyapı ve ortak kullanım alanları oluşturması amacıyla daha çok yararlanması sağlanmalıdır (Kentsel Tasarım Rehberleri, 2016, s. 134).

Açıklık İlkesi: Tüm kenti ilgilendiren planlar hazırlanırken halkın katılımı sağlanmalı ve onaylanmış kent planları halkın bilgisine sunulmalıdır (Keleş, 2016, s. 296).

Esneklik İlkesi: Kural olarak kent planları benimsenip onaylandıktan sonra çok önemli nedenler olmadıkça değiştirilmemelidir. Buradaki amaç birilerinin çıkarlarını gözeterek planlarda değişiklik yapılmasını önlemektir. Birçok ülkede imar planlarının değiştirilmesi, yapılmasından daha zor koşullara bağlanmıştır. Ancak, toplumsal ve ekonomik yapıdaki değişikliklere uyum sağlama ihtiyacı doğduğunda, haklı nedenlerle, planın ana yapısını bozmadan ve tamamlayıcı bir şekilde değişiklikler yapılabilir (Keleş, 2016, s. 296).

Kentler için farklı ihtiyaçlara dönük olarak farklı planlama işlemleri yapılmaktadır. Amaca uygun olarak hazırlanan planların nitelikleri de değişmektedir. Bu çerçevede plan türlerini ele almak gerekmektedir.

Rant kavramı

Rant; TDK sözlüğünde, “üretim faktörlerinden biri olan doğanın üretimden aldığı pay” şeklinde tanımlanmıştır (tdk.gov.tr, 2018). İktisat sözlüğünde ise rant kavramı, üretimin tam maliyetinin üstünde kalan, onu aşan bir fazlalık olarak tanımlanmaktadır (iktisatsozlugu.com, 2018). Ekonomik bir tanım olarak rant, toprağın arzının toprak talebine göre kısıtlı olması durumunda kullanım karşılığı ödenen bedeldir (ekodialog.com, 2018).

Tekelci toprak geliri (rant), bir taşınmaz sahibinin ya hiçbir emek sarf etmeksizin sadece sahiplik hakkından yararlanarak ya da taşınmazın nitelikleri ve bulunduğu yerin sağladığı üstünlükler nedeniyle değerinin artmasından elde ettiği kazançtır (Keleş, 1998, s. 11). Tanımdan da anlaşıldığı üzere rant, kelimesinin içeriğinde hak edilmemiş bir kazanç vardır. Hak etmek için öncelikli olarak emek, sermaye, girişimci gibi faktörlerin bulunması gerekmektedir (Meydan, 2011, s. 14).

Klasik iktisat kuramının öncüsü olarak kabul edilen Adam Smith, rantı toprağın kullanımı için ödenen bir ücret olarak tanımlamış ve rantı bir malın kıt ama talebinin yüksek olması nedeniyle elde edilen kâr şeklinde tanımlamıştır (Smith, 2007, s. 161). Klasik iktisat kuramında rant, üretim faktörü olarak toprağın fiyatıdır. Çıplak olarak bir toprak dilimini belli bir süre kullananın, toprak sahibine ödeyeceği karşılık başka bir anlatımla kiradır. Bu bağlamda rant toprak sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden üretimden aldıkları pay olarak nitelendirmek mümkündür (Keleş, Geray, Emre ve Mengi, 1999, s. 39).

Kentsel arsa rantlarının dağıtımında, toplumda oluşturulan katmanlaşma nedeniyle mülk sahiplerinin rantlarını yüksek rakamlara çıkarmasına olanak verirken, mülk sahibi olmayanların da hazine topraklarına gecekondulaşma yoluyla el koyarak rant ödemekten kaçınma ve sonraki süreçlerde bunların yasallaştırılması ile ranttan pay alma imkânı sağlayabilmektedir. Kentsel rantın oluşması bunlara el konulması ve yeniden dağıtımındaki çeşitlilik ve esneklikler popülist politika ve kayırmacılık ilişkilerinin sürdürebilmesi için ideal bir ortam oluşturmaktadır (Tekeli, 2011, s. 101).

Kentsel rantın oluşumunda merkezi ve yerel idarelerin yaptığı birtakım planlamalar hem rantın oluşumunda hem de ortaya çıkan rantın paylaşılmasında etkili bir rol oynayabilmektedir. İmar planları, kentsel dönüşüm projeleri, iyileştirme projeleri, koruma amaçlı uygulamalar kentsel rantı doğurmaktadır. Türkiye’de zaman zaman birtakım düzenlemelerle getirilen imar afları da kentsel rantın oluşumuna zemin hazırlamaktadır. Özellikle spekülatif amaçlarla hareket edenler, taşınmazlara yatırım yapmaktadır. Ardından merkezi veya yerel idarelerin aldığı planlama kararları ile değeri artan taşınmazlarını satarak önemli miktarda rant geliri elde etmektedirler (Yurtsever, 2010, s. 387).

Bu çalışmada rant kavramı klasik anlamdaki üretimin dört faktöründen (emek, sermaye, müteşebbis, toprak) biri olan toprağın kirası anlamından ziyade kıt kaynak olan kentsel topraktan aşırı yararlanma, hak edilmediği halde kentsel topraktan aşırı kar elde etme anlamında kullanılmaktadır. Bu çalışmada Şanlıurfa özelinde incelenen

kentsel rant, Şanlıurfa’da nerede ise çığırından çıkmış, kentsel rant uğruna imar planları delinmekte, planlı kentleşmenin gelişmesine engel olmaktadır. Çalışma ile ilgili daha önceki kuramsal çalışmalar ve sahada elde edilen veriler, Şanlıurfa’da aşırı rantın planlı kentleşmenin gelişmesine engel olduğunu doğrular niteliktedir.

Yöntem

Bu araştırmanın amacı, kent planlamasında hem karar vericilere hem de kentte yaşayan kentlilere yeni bir bakış açısı kazandırmak, verilen karar ve planların rant kaygısından arındırılmış ve kentin değerli topraklarının korunması, düzenli gelişiminin sağlanması için bir farkındalık kazandırmaktır. Böylelikle kent planlamasında ileride geri dönüşü olmayan hataların önceden tespit edilmesi ve bu yönde bir planlama bilincinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, Şanlıurfa ilinde çalışan ve kentsel arsa ve konutların piyasa değerleri üzerinden en yakın takipçisi olan emlakçıların görüşlerine başvurulmuştur. Ayrıca, kentleşme ve kent planlarıyla doğrudan veya dolaylı olarak ilgili olan TMMOB’a kayıtlı 12 mimar (şehir plancısı, peyzaj mimarı) ve mühendis (çevre mühendisi, inşaat mühendisi) ile görüşme yöntemi ile araştırma sorularına yanıt aranmaya çalışılmıştır.

Bu çalışma genel tarama ve görüşme modeli olarak tasarlanmıştır. Genel tarama ve görüşme modelleri nitel araştırma kapsamında ele alınmaktadır. Nitel araştırmalarda kullanılan veri toplama şekillerinden biri bireysel görüşmedir. Bireysel görüşme, ilgili kişiden ya da bir uzmandan derinlemesine bilgi alma işlemidir. Görüşme sözlü iletişim yoluyla veri toplama tekniğidir (Türnüklü, 2000; Karasar, 1997).

Araştırmanın Çalışma Grubu (Evren ve Örneklem)

Nitel araştırma yöntemlerinde nicel araştırmalardaki gibi evren ve örneklem seçme imkânı bulunmadığından çalışma gruplarından veri toplama yoluna gidilmektedir. Çalışma gruplarındaki katılımcıların seçimi ise nicel araştırmalardaki örnekleme belirleme tekniğine uygun olarak yapılmaktadır. Genel olarak nitel araştırmalarda amaçlı (non probabilistic sampling) örnekleme yöntemi kullanılır. Bu olasılık temelli bir yaklaşımdır. Seçilen kişilerin evrende eşit bir şekilde dağıldığı varsayımına dayanmaktadır. Yani tüm katılımcılar örnekleme dahil edilmek için eşit şansa sahip olarak kabul edilir. Amaçlı örnekleme içinde ise tercih edilen örnekleme yöntemi tabaka örnekleme yöntemidir. Bu yöntem seçilen evrenin kendi içindeki alt tabakaların varlığından yola çıkarak evren üzerinde çalışma durumudur (Yıldırım ve Şimşek, 2013). Bu doğrultuda iki grup olarak tabakalandırılan örneklem grubu, katılımcılar; “K” ile kodlanıp, kodların yanına birer numara verilmiştir. Örneğin KE1, birinci emlakçı katılımcı demektir. KT1 ise TMMOB’a bağlı birinci katılımcı teknik personel (Mimar, Mühendis, Şehir Plancısı, Müteahhit) demektir. Çalışma grubunun bu kesimlerden seçilme nedeni, sahada rant durumuna en vakıf kesim olmalarıdır. Zira bu kesimler kentleşmenin ve imar faaliyetlerinin hemen aşamasında görev almaktadırlar. Yerel yönetim ve siyaset alanlarından farklı konumdaki kişilerle sürekli bir temas halindedirler. Bu araştırmanın çalışma grubunu 34 kişi oluşturmaktadır. Nitel araştırmalarda konuya vakıf olan 10 katılımcı genel olarak yeterli olmakla

birlikte bu çalışmada daha fazla sayıda bir katılımcıya ulaşılmıştır. Katılımcı 34 kişiye ilişkin demografik bulgular Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1: Çalışma Grubuna ait Demografik Bulgular

	Değişkenler	Gruplar	N	%
1	Yaş	20-30	6	18
		31-40	6	18
		41-50	11	32
		51 ve üzeri	11	32
2	Meslek	Mimar	2	6
		Mühendis	6	18
		Şehir Plancısı	2	6
		Müteahhit	2	6
		Emlakçı	22	65
3	Meslekteki Kıdem	1-10 yıl	18	53
		11-20 yıl	12	35
		21-30 yıl	4	12
		31 yıl ve üzeri	-	-
4	TMMOB Bağlı Katılımcıların Öğrenim Durumu	Lisans	12	100
		Önlisans	-	-
		Ortaöğretim	-	-
		İlköğretim	-	-
		-	-	-
5	Emlakçıların Öğrenim Durumu	Lisans	1	5
		Önlisans	1	5
		Ortaöğretim	11	50
		İlköğretim	9	41
Toplam			34	34

Yukarıdaki tabloya bakıldığında araştırmanın çalışma grubunu toplam 34 (%100) katılımcının oluşturduğu görülmektedir. Bu katılımcıların 6’sı 20-30 yaş (%18) aralığında; 6’sı 31-40 yaş (%18) aralığında; 11’i 41-50 yaş (%32) aralığında; diğer 11’i de 51 yaş ve üstü (%32) yaş aralığındadır. Katılımcıların 2’si mimar (%6); 6’sı mühendis (%18); 2’si şehir plancısı (%6); 2’si müteahhit (%6); 22’si emlakçidir (%65). Katılımcıların 18’i 1-10 yıl (%53); 12’si 11-20 yıl (%35); 4’ü 21-30 yıl (%12) mesleki kıdeme sahiptir. TMMOB’a (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği) bağlı katılımcıların 12’si lisans (%100) mezunudur. Katılımcılar içinde emlakçılık yapan

kişilerin 1'i lisans (%5); 1'i önlisans (%5); 11'i ortaöğretim (%50); 9'u (%41) ise ilköğretim (ilkokul+ortaokul) mezunudur.

Veri Toplama Aracı

Veri toplama amacıyla "Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği Mülakat Formu" adlı bir görüşme formu kullanılmıştır. Görüşme formu, araştırmacı tarafından geliştirilmiştir ve açık uçlu 16 sorudan oluşmaktadır. Ancak bu çalışmada çalışmanın yapısını uygun olan 11 soru değerlendirmeye alınmıştır. Formun ilk kısmı öğrenim durumu, yaş ve mesleki kıdemi ortaya koyan demografik bilgileri elde etmeyi hedefleyen sorulardan, ikinci kısmı ise içeriğe ve araştırma problemine ilişkin durumu ortaya koymaya çalışan sorulardan oluşmuştur. Görüşme formunda konuyu açıklığa kavuşturacağı düşünülen sorular bulgular başlığı altında numaralandırılarak verilmiştir.

Veri toplama aracının uygulanması sonucu elde edilen veriler katılımcı sayısı (N) ve yüzde (%) değerine göre analiz edilmiştir. Yüzde (%) değerinin karşılık geldiği ifadeler Çok yüksek (%81-100), Yüksek (%61-80), Orta (%41-60), Düşük (%21-40), Çok düşük (%0-20) şeklinde nitelendirilmiştir.

Verilerin Toplanması

Veriler toplanmadan önce, farklı alanlardaki (Eğitim Bilimleri Bölümü ve İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi) uzmanlardan konuyla ilgili kimlerle görüşme yapılacağına dair öneri alınmıştır. Bu çerçevede konuya açıklığa kavuşturacağı düşünülen iki kesim (tabaka) belirlenmiştir. Bu kesimler kentsel rantla ilgili olarak düşüncesi olduğu değerlendirilen emlakçılar ile TMMOB'a bağlı mimar ya da mühendislerdir. Şanlıurfa kent merkezinde çalışmakta olan emlakçılara dair bilgiler ve sayılar Şanlıurfa Tüm Emlakçılar Esnaf Odası (ŞUTEM) ile yazışma yapılarak elde edilmiştir. Buna göre Şanlıurfa il merkezinde 354 emlakçının faaliyet gösterdiği görülmüştür.

Çalışmada veri toplama yöntemi olarak yarı yapılandırılmış görüşme tekniği kullanılmıştır. Verilerin çözümlenmesinde, içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu doğrultuda katılımcılar; "K" ile kodlanıp, kodların yanına birer numara verilmiştir. Örneğin KE1, birinci emlakçı katılımcı demektir. KT1 ise TMMOB'a bağlı birinci katılımcı teknik personel (Mimar, Mühendis, Şehir Plancısı, Müteahhit) demektir.

Geçerlik ve Güvenirlik

Çalışmanın geçerlik ve güvenirliliğini sağlamak için bazı tedbirler alınmıştır. Görüşme soruları hazırlanmadan önce konuyla ilgili literatür taraması yapılmış ve çalışmanın amacı doğrultusunda görüşmeye ne türden soruların dahil edilebileceğine dair alan uzmanlarından görüş alınmıştır. Bu çerçevede, görüşme soruları için oluşturulan soru havuzu 22 maddeden oluşmuştur. Daha sonra çalışmaya hizmet edeceği düşünülen bu 22 soru tekrar uzman görüşüne sunulmuştur. Uzmanların fikir birliği doğrultusunda görüşme formu son halini almıştır. Görüşme sırasında, veri kaybını engellemek için görüşmenin yazılı olarak kayıt altına alınacağı açıkça belirtilmiş ve katılımcılara yeterli süre verilmiştir.

Katılımcının sorulara dair tereddüt yaşadığı durumlarda katılımcılara açıklayıcı yeni sorular yöneltilmiştir. Herhangi bir yönlendirme yapılmamıştır.

Bulgular

Katılımcıların sorulara verdiği cevaplar aşağıdaki gibi 2 boyutlu olarak değerlendirilmiştir. İlk boyut TMMOB'a bağlı teknik personelin verdiği cevaplar; İkinci boyut ise emlak sektöründe çalışan emlakçı meslek grubuna sahip katılımcıların verdiği cevaplardır. Her soruya verilen cevapların sonunda iki katılımcı grubun cevapları karşılaştırılmıştır.

Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki var mıdır? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız? Sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya da KT (katılımcı teknik personel) grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Düzenli kentleşme ile imar planları arasında yüksek düzeyde bir ilişki olduğunu belirten KT grubundan toplam katılımcı sayısı 9'dur (N=9, %75). Buna karşın KT grubundan 3 katılımcı genel kanının tersine görüş belirtmişlerdir (N=3, %25). Ancak yaygın kanı, düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir.

Bu soruya KE (katılımcı emlakçı) grubundan bütün katılımcılar görüş bildirmişlerdir. Yaygın kanı, düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir. Düzenli kentleşme ile imar planları arasında yüksek düzeyde bir ilişki olduğunu belirten KE grubundan toplam katılımcı sayısı 15'tir (N=15, %68). Buna karşın KE grubundan 7 katılımcı genel kanının tersine görüş belirtmişlerdir (N=7, %32). Ancak yaygın kanı düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir.

Bilindiği gibi düzenli kentleşmenin yolu önce bölge planı, sonra çevre düzeni planı, daha sonra da bu planlara uygun imar planı yapmaktan geçmektedir. Sizce Şanlıurfa'da Kent imar planları bu sıralamaya göre yapılıyor mu? Cevabınız "Hayır" ise nedenini açıklar mısınız? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya da KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Bu soruya verilen cevapların çoğunluğunun olumsuz olması dikkat çekmektedir. Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır.

Bu soruya KE grubundan bütün katılımcılar görüş bildirmişlerdir (N=22, %100). Bu soruya verilen cevapların çoğunluğunun olumsuz olması dikkat çekmektedir (N=18, %82). Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır. Mevcut görüşlere bakıldığında bu konuda hem teknik elemanların hem de emlak sektörünün büyük ölçüde Şanlıurfa'da düzenli kent imar planları olmadığında ve mevcut imar planlarına uyulmadığında hem fikir oldukları görülmektedir.

Planlı ve düzenli kentleşmenin gelişmesi için TOKİ ve Kalkınma Ajansı (Karacadağ Kalkınma Ajansı) Şanlıurfa'da Kent imar planı yapıyor mu? Eğer

cevabınız “Evet” ise, TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı Kent imar planları, kentsel rantı engelleyecek nitelikte midir? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 9 kişi cevap vermiştir. 3 katılımcı ise (KT6, KT11, KT12) cevap vermemiştir. KT grubundan cevap veren katılımcılar TOKİ'nin kentsel rantın oluşumunu etkilediği yönünde görüş belirtmişlerdir (N=6, %50). Buna karşın TOKİ Şanlıurfa'dan sadece parasal rant elde etmektedir.” biçiminde önceki görüşün aksine görüş belirten katılımcılar da bulunmaktadır (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 19 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 3 katılımcı ise (KE6, KE11, KE17) cevap vermemiştir. Katılımcılar TOKİ'nin kentsel rantı arttırdığını belirtmiş ve bu kanısını “kişisel menfaatlerle” gerekçelendirmişlerdir.

Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğunu düşünüyor musunuz? Sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 11 kişi cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KT6) cevap vermemiştir. Katılımcıların büyük çoğunluğu Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir (N=7, %58). Buna karşın Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olmadığı yönünde görüş belirten katılımcı sayısı azınlıktadır (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE grubundan katılımcıların 9'u Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir (N=9, %41). Buna karşın katılımcı gruptan 12 kişi ise Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde olumsuz görüş belirtmişlerdir (N=12, %55).

Şanlıurfa'da arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğunu düşünüyor musunuz? Bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kişi, kurum, kuruluşlara) ayrıcalık tanındığını düşünüyor musunuz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT grubundan 10 katılımcı, arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğu ve bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (yandaş, belediye encümeni) ayrıcalık tanındığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=10, %83). Buna karşın KT grubundan sadece 1 katılımcı aksi yönde görüş belirtmiştir (N=1, %8).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE grubundan 12 katılımcı arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğu ve bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kamu kurumu, kişiler, hükümete yakın kişiler, TOKİ, Belediye) ayrıcalık tanındığı yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=12, %55). Buna karşın 7 katılımcı önceki görüşün aksine görüş belirtmişlerdir (N=7, %32). Katılımcılardan

KE14 ve KE17 ise arsa fiyatlarını normal değerinde görmekte birlikte bazı kurumlara ayrıcalık tanındığı kanaati taşımaktadırlar (N=2, %9).

Şanlıurfa'da Eyyubi'ye, Süleymaniye, Sırrın, Yakubi'ye gibi bölgelerde gecekonduar çoğunluktadır. Sizce Şanlıurfa'daki gecekondulaşmanın nedenleri nelerdir?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da gecekondulaşmanın nedenleri "Kırsal kesimden gelen insanların yer bulma ihtiyacı, bunların ekonomik açıdan zayıf olunması, yoksulluk, maddi durumunun kötü olması, kaçak yapılaşma, eski yapılaşma, belediyelerinin hataları, köyden bozma yerleşim alanları, imar planının yetersiz gelmesi, politik nedenlerden dolayı kentleşmenin sağlıklı bir şekilde yönetilememesi, ekonomik yönden aileye yakın olma isteği, siyasi nedenler, farklı kesimlerin alım gücü düşüklüğü, yüksek kat izni verilmemesi ve bitişik nizam izni verilmesi ile yeni yapıların fiyatlarının yüksek olması" olarak belirtilmiştir.

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Bu gruptaki katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da gecekondulaşmanın nedenleri "Zamanın idarecilerinin iyi niyetleri ve ileriye düşünmemelerinden, yoksulluk, yaşam şartları, zaten eski mahalleler olması, yapıldıkları günün şartlarında iyi yapılmış olup eskimiş yapılar, asgari ücret, bürokratların getirdiği düzensizlikler ve kamu kuruluşlarının yanlışları, bilinçsiz ve liyakatsiz yöneticiler, belediyeler tarafından yeterince kontrol edilmemesi nedeniyle bu bölgelerde kaçak yapıların artması, daire ve arsa fiyatlarının yüksek olması, göç, ekonomi, kentin çekici özellikleri, akrabaya yakın olma isteği, kırsal alanda alt ve üst yapının olamayışı, ailelerin büyük ve geniş olması, göçler ve müstakil evlerde oturma tercih edilmesi, imar planı ve düzenin olmaması, maddi yetersizlik, dar gelirli kişilerin imarlı bir eve bütçeleri yetmediği için bu tür kenar mahallelerde kaçak olarak gecekondu yapıp barınma isteği, eski yapıların merkezden uzak olması, yönetim eksikliği ve yanlış yönetim, kat irtifakının verilmemesinin nedeni plansız yapılaşma" olarak belirtilmiştir (N=21, %95).

Şanlıurfa'da kiraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmaktadır. Sizce neden böyle bir yol tercih edilmektedir? Kentsel rant bakımından bu durumu açıklar mısınız?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi (N=12, %100) cevap vermiştir. Katılımcılar bu soruda Şanlıurfa'da kiraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmasını ana sebebinin rant olduğu yönünde ortak görüş belirtmişlerdir (N=12, %100).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Şanlıurfa'da kiraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmasını ana sebebinin rant olduğu yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=19, %86). Buna karşın katılımcılardan 2 kişi konuyla ilgili olarak yansızlık yönünde görüş belirtmişlerdir (N=2, %9).

İleride meydana gelmesi beklenen değer artışlarından yararlanabilmek için kişilerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri ve bu amaçla arsa satın almalarına arsa spekülasyonu denir. Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığını düşünüyor musunuz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=9, %75). Buna karşın katılımcı gruptan KT1 "Arsa spekülasyonu yoktur. Maliyet fazla olduğu için boş tutuluyor." KT8 ve KT9 "Hayır düşünmüyorum." biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapılmadığı yönünde görüş belirtilmiştir (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=14, %64). Buna karşın katılımcı gruptan KE2 "Son yıllarda yok." KE4, KE8, KE12, KE16, KE22 "Hayır." KE5 "Arsa spekülasyonu yoktur ama inşaatların maliyeti yüksek olduğu için arsalar boş tutuluyor." biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapılmadığı yönünde görüş belirtilmiştir (N=7, %32).

Gecekonduların ortadan kaldırılması ve eskimiş/kullanılamaz duruma gelmiş yerlerin yenilenmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Sizce Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri bu amaca uygun yapılmakta mıdır? Yapılan bu projelerin rant sağlama amacı taşıdığını düşünüyor musunuz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Katılımcı gruptan 9 kişi Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşıdığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=9, %75). Buna karşın katılımcılardan 3 kişi Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşımadığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşıdığını düşündüğünü ifade eden katılımcıların çoğunlukta olduğu görülmektedir (N=15, %68). Buna karşın katılımcılardan 2 kişi Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=2, %9).

Sizce kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını kim (TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye Meclisi, Mimarlar ve Mühendisler Odası) yapmalıdır? Açıklar mısınız?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını "TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı yapmalıdır" diyen herhangi bir katılımcı bulunmamaktadır. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KT4, KT8) 2 (N=2, %17); Mimar ve Mühendisler Odasının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KT9) 1 (N=1, %8); ortak şekilde

yapılması gerektiğini belirtenlerin sayısı (KT1, KT2, KT3, KT5, KT6, KT10, KT11, KT12) ise 8'dir (N=8,%67). Buradan hareketle çoğunluğun imar planlarının ortak yapılması gerektiği yönünde görüş belirttiği görülmektedir.

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını "GAP İdaresi ya da Kalkınma Ajansı yapmalıdır" diyen herhangi bir katılımcı bulunmamaktadır. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE7, KE14, KE17, KE21) 4 (N=4,%18); TOKİ'nin yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE1, KE6) 2 (N=2,%9); Mimar ve Mühendisler Odasının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE12, KE22) 2 (N=2,%9); Belediyelerin yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE2, KE9) 2 (N=2, %9); ortak şekilde yapılması gerektiğini belirtenlerin sayısı (KE13, KE15, KE16, KE18, KE19) ise 5'dir (N=5,%23). Şanlıurfa'da kentsel rantın önüne geçebilmek için imar planlarının kurumların işbirliği ile yapılması gerektiği görüşünü belirtenlerin sayısı çoğunluktadır (%23).

Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık yapılaşmanın olduğunu düşünüyor musunuz? Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi (N=12, %100) cevap vermiştir. Katılımcılar Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık yapılaşma olduğu yönünde çok yüksek oranda görüş belirtmişlerdir (N=11, %95). Katılımcı gruptan KT10 kısmen, gruptan farklı olarak "Son zamanlarda düzelme olduğunu düşünüyorum. Yeni imar planı yapılmalı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının denetlemesi şart. Gecekonduların yıkılması gerekir. Belediyenin düzgün imar planı yapması gerekir." biçiminde nisbi bir görüş belirtmiştir. 11. sorunun 2. kısmı olan "Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?" biçimindeki soruya katılımcılar "Yeni yapılan yerlerin imar planlarının daha düzgün yapılması lazım. Yeşil alanların yapılması gerekir. Çalışmaların denetim altında yapılması gerekir. Yeni yapılacak imar planının sosyal yapılarının ve yollarının geniş olması gerekir. Yeşil alanların artırılması şart. Kat sayılarının artırılması gerekir. Belediyenin özellikle yeni imar planı yapması şart. Kentin yapılaşmasında Mimarlar ve Mühendisler Odasıyla çalışılması şart. Binaların yatayda değil de dikeyde yapılması gerekir. Rüzgâra karşı olan bölge de gerekir. Belediyelerin bir bölgeyi imara açmadan önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvurması gerekir. Bakanlıktan gelen yetkililerin denetimi neticesinde imara açma kararı verilmelidir. Yani imara açma sürecine mutlaka Çevre ve Şehircilik Bakanlığının dâhil edilmesi gerekir. Yeni yerleşim alanları gereklidir. Düzenli ve planlı kentleşme için ise özellikle yeni imara açılmış bölgelerde düzenlemenin sadece betonlaşma olarak değil diğer yönleriyle de ele alınması gerektiğini düşünüyorum. Gecekondulaşmanın olmadığı, bütünü kapsayan projelerle yeni bir imar planlamasıyla bu durum iyileştirilebilir. Alt ve üst yapılar eksiksiz tamamlanmalı, gecekondulaşma engellenmeli ve yollar yapılmalıdır. Kentsel

dönüşüm ile yıkılan yerlerin konuta çevrilmesinde rant sağlayacak kişilerin değil de işin ehli olan kişiler tarafından Şanlıurfa'nın görünümünü güzelleştirecek projeler ile bir düzene konulmasını istiyorum. Kentsel dönüşüm yapılmalıdır. Gecekonduların yıkılması gerekir. Belediyenin düzgün imar planı yapması gerekir." biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=12, %100).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Katılımcılar Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık kentleşmenin olduğu yönünde yüksek oranda görüş belirtmişlerdir (N=20, %91). Katılımcılardan sadece KE5 "Çarpık kentleşme yoktur." Biçiminde görüş belirtmiştir (N=1, %5). 11. sorunun 2. kısmı olan "Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?" biçimindeki soruya katılımcılar "Halen devam etmekte olan imar planı ve kat irtifakının itina ile gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çarpık istismak (kamulaştırma) yapmamak lazım. Arazileri birilerine peşkeş çekmemeliler. Öncelikle yol sonra da kat sayılarının düzeltilmesi lazım. Yeni imar planlarına ihtiyaç vardır. Belediyelerin ciddi anlamda kontrollerini yapmaları gerekmektedir. Yeni yapılacak imar planlarında hazineye ait arazi üzerinde uydu kentlerin kurulması lazım. Maşuk, Dağeteği ve Karaköprü'nün ilerisi imara açılsın. Ayrıcalıklar kaldırılmalı, tarım alanlarında konut yapılmamalı. Kentsel dönüşüm, yeni yollar ve sokaklar, yeni bir kent yapılmalıdır. Yolların geniş olması, otoparkların yapılması, sosyal alanların artırılması lazım. Ana caddelerdeki yollar ve kaldırımlar, yola bakan evler üzerinde çalışmalar yoğunlaştırılabilir. Yeni planlar yapılmalı. Gecekondulaşmaya izin verilmemelidir. Alt ve üst yapı çalışmaları yapılmalıdır. İlçe ilçe kat oranlarını standart bir şekilde belirlemek ve sosyal alanlara, yeşil alanlara daha çok alan ayrılmalıdır. Altyapı hizmetlerinin artırılması, kaçak yapıların önüne geçilmesi, imar planlarının profesyonel kişiler tarafından yapılması gerekmektedir. Tarım alanlarının imara açılmaması gerekir. Altyapı, parke ve yolların daha planlı yapılması gerekir. Yeni imara açılan yerlerde halkla beraber halka danışarak tek tip projelerin uygulanması gerekir. Çarpık kentleşmenin önüne geçmek için yeni yasalar konmalı. Yeni imara açılan yerlerde gecekondulaşmaya izin verilmemeli. Yollar yapılmalı; alt ve üst yapı hizmetleri geliştirilmeli. Uygulanması kesin yasalar konmalı." biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=21, %95).

Sonuç

Planlı kentleşme, başta imar planları olmak üzere kentleşmenin imar mevzuatındaki kanun, yönetmelik ve yönergelere uygun olarak gelişmesi demektir. Planlı kentleşme, arzulan ve ideal olan kentleşme türü olarak kabul edilmektedir. Ancak rant kaygıları ve kentlerdeki çeşitli grupların rant beklentileri ve bu konudaki doğrudan ya da dolaylı olan tavırları planlı kentleşmenin gelişmesini olumsuz etkilemektedir. Ayrıca ekonomik, sosyal ve güvenlik nedeniyle kentlerin kısa sürede aşırı ve ani şekilde büyümesi, planlı kentleşmeyi olumsuz etkilemektedir. Planlı kentleşmenin gelişmesine engel olan bu tür olumsuz durumların birçoğu Şanlıurfa'da bulunmaktadır. 1980'li yıllardan itibaren bölgede yaşanan terör olaylarının neden olduğu güvenlik problemleri, 1980'li yılların sonundan itibaren uygulamaya konulan

GAP Projesi uygulamaları ve GAP Projesine paralel gelişen sanayileşme, Şanlıurfa'yı bölgenin cazibe merkezi haline getirmenin yanı sıra göçlerin de etkisiyle, kentin nüfusu kısa sürede olağan üstü düzeyde artmıştır. Kısa sürede yaşanan hızlı nüfus artışından dolayı kent imar planları yetersiz kalmış ve neticede düzensiz, kaçak yapılaşma ve ranta dayalı çarpık kentleşme meydana gelmiştir. Kent nüfusunun yarısından fazlasını barındıran Eyyübiye İlçesi'nin nerede ise tamamı, Haliliye İlçesi'nin büyük semtleri olan Haleplibahçe, Sigorta, Devteşti, Ahmet Erseven, Sırrın yerleşim alanlarının nerede ise tamamı plansız, kaçak ve imara aykırı yapılarla dolmuştur. Dolayısıyla kent merkezinde kuzey-doğu, doğu, güney ve güney-batı yönlerden plansız, imarsız ve kaçak yapılarla dolmuş durumdadır (Kayan, 2012).

İmar planlarının olmaması ya da imar planlarının kentsel gelişme karşısında yetersiz kalması plansız/düzensiz kentleşmenin meydana gelmesine neden olmaktadır. 1980'li yıllardan sonra Şanlıurfa'da böyle bir durum yaşanmaktadır. Şanlıurfa'da ilki 1950 yılında yapılan imar planı daha çok yol ve istikamet belirleme planı şeklinde olmuştur. 1974 yılında İller Bankası tarafında yapılan ve Şanlıurfa'nın ilk imar planı olarak kabul edilen diğer bir planla sınırlı sayıda yerler yerleşime açılmıştır. Kentin gelişme aksı Atatürk Bulvarı'ndan İpekyol'a giden istikamet ile Akçakale yolu etrafındaki sınırlı yerlere doğru olmuştur. O zamanlar kentin nüfusu durağan olduğundan ve kent nüfusu yavaş arttığından bu planın uygulanmasında sıkıntı yaşanmamıştır. Ancak 1980'li yıllardan itibaren yapılan imar planlarının uygulanmasında sorunlar yaşanmıştır. 1989 yılında yapılan imar planında, 2000 yılına kadar kentin muhtemel büyüme düzeyi gözetilmiştir. Bu plana göre 2000 yılında Şanlıurfa'nın merkez nüfusunun 300 bin olacağı tahmin edilmiştir. Ancak 1990'lı yılların ortasında Şanlıurfa'nın merkez nüfusu 550 bine ulaşmış; dolayısıyla ön görülen tahmin tutmamıştır. 1993 yılında yapılan imar planında da kentin geleceğine dair kimi tahminlerde bulunulmuş ve 2005 yılında Şanlıurfa'nın merkez nüfusunun 700 bin, 2020 yılında ise 1.330 bin olması öngörülmüştür. Ancak bu öngörüler de tutmamış, kısa sürede kentin nüfusu öngörülenin üstüne çıkmıştır (Karasu, 2016: 184).

Şanlıurfa'da düzensiz kentleşmeye neden olan imar planlarının yetersiz olmasının yanında bir de yapılan imar planlarının büyük bir kısmının gereği gibi uygulanamaması sorunu bulunmaktadır. Bu durumun iki nedeni vardır. Birincisi, yapılan imar planlarının hızlı kentsel gelişme karşısında yetersiz kalması ve yapılan tahminlerin doğru çıkmamasıdır. İkincisi, Şanlıurfa'da oluşan yüksek ranttır. Yüksek ranta rağmen Şanlıurfa'da oturmuş ve ekonomik rasyonaliteye dayalı bir arsa piyasası yoktur. Örneğin 2019 yılında 4 milyon TL'ye satılan bir arsa, kentteki tarımsal (pamuk) üretiminin düşmesiyle birlikte, 3 milyon TL'ye alıcı bulamazken, bir sonraki yıl tarımsal üretimdeki verimin artmasıyla birlikte 6-7 milyona satılabilmektedir. Yöredeki tarımsal üretime bağlı olarak gelişen bu tür durumlar imar planları üzerinde büyük bir baskı yaratmaktadır. Genelde aşiret kültürünün egemen olduğu Şanlıurfa'da aşiret-patronaj ilişkileri kentte hem siyaseti (her dönem büyük aşiretlerin önde gelenleri ya da destekledikleri kişilerin milletvekili olması), hem de

kentsel gelişmeyi ranta dayalı (kentteki sermayenin önemli kısmı sanayi ve ticaret yerine arsalarla yatırılmaktadır) hale getirmektedir (Karasu, 2016: 185).

Kentsel arsa rantı konusunda Şanlıurfa, neredeyse megakent olan İstanbul ile yarışmaktadır. Hatta kentsel arsalarından sağlanan rantın nerede ise İstanbul'u geçtiği belirtilmektedir. Şanlıurfa'da plansız, düzensiz, izinsiz ve kaçak yapılaşmanın ve ranta dayalı kentleşmenin düzenli ve planlı kentleşmeden daha çok olduğunu, hem kuramsal bilgilerden elde edilen sonuçlar hem de saha çalışmasında elde edilen veriler doğrular niteliktedir.

Kaynakça

- Başaran, İ. (2008). *Kent ve yerel yönetim*. Okutan Yayıncılık.
- Demir, Ö., ve Acar, M. (2005). *Sosyal Bilimler Sözlüğü*. Adres Yayınları.
http://www.ekodialog.com/Konular/eko_konu/eko_konu7.html (Erişim: 11.10.2018).
- http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5ac21a9d2111b4.98726131 (Erişim: 11.10.2018).
- İsbir, E. G. (1991). *Şehirleşme ve meseleleri: çevre, mesken, yönetim*. Gazi Büro.
- Karasar, N. (1997). *Bilimsel araştırma yöntemi* (9. Baskı). Nobel.
- Karasu, M. A. (2014). Şanlıurfa'da kentsel gelişme ve 6360 sayılı büyükşehir belediye kanunu. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1, (Özel Sayı), 178-193.
- Kayan, A. (2012). Türkiye'de bölge planlaması: sorunlar ve çözüm önerileri. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(20), 103-134.
- Kayan, A. (2013). GAP Bölgesinde Kentleşmeden Doğan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2 (3), 24-42.
- Keleş, R. (1998). *Kentbilim terimleri sözlüğü* (2.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2016). *Kentleşme politikası* (15. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C., ve Mengi, A. (1999). *Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması*. Öteki Yayınları.
- Kılıç, A. (2006). *Toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisi ve Ataşehir örneği*. [Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Kıray, M. (2003). *Kentleşme yazıları*. Bağlam Yayıncılık.
- Lefebvre, H. (2017). *Şehir hakkı*, 2. Baskı. I. Ergüden (Çev.), Sel Yayıncılık.
- Menteş, E. (2017). *Kentsel planlamada rant etkisi: İstanbul Zekeriyaköy örneği*. [Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği

Meydan, S., G., (2011). *Kentsel toprakta değer artış süreci kentleşme ve kentsel rant ilişkisi: Kayseri örneği*. [Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Müderrişoğlu, B. (2006). *Kentsel rantın dönüşümü ve yerel yönetimler*. [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Smith, A. (2007). *An Inquiry into the nature and causes of the wealth of nations*. (Edited by S. M. Soares). MetaLibri.

Şahin, Y. (2017). *Kentleşme politikası* (6. Baskı). Ekin Yayınevi.

Şimşek, H., ve Yıldırım, Ş. (2008). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri* (7. Baskı). Seçkin Yayınevi.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2016). *Kentsel tasarım rehberleri. Araştırma ve tanımlama*. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yayını.

Tekeli, İ. (2011). *Kentsel arsa, altyapı ve kentsel hizmetler*. İlhan Tekeli Toplu Eserler Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Türnüklü, D. (2000). Eğitimbilim araştırmalarında etkin olarak kullanılacak nitel bir araştırma tekniği: görüşme. *Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi*, Sayı: 24, 543-559. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/kuey/issue/10372/126941>, (Erişim: 19.09.2020).

Usta, M. E. (2013). *Okul yöneticilerinin pozitivist ve kaos yönetim anlayışlarını benimsemelerinin kendilerinin ve öğretmenlerin örgütsel bağlılık düzeylerine etkileri*. [Doktora tezi, Elazığ Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Uyaniker, G. (2011). *İzmir Kemalpaşa örneğinde tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinin rant teorisi çerçevesinde incelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Ürün, H. (1994). *Gecekondulaşmanın önlenmesi, kentleşme ve planlama*. Türk Belediyecilik Derneği-Konrad Adenauer Vakfı Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi Yayınları.

Yeşil, A. M. (2008). *Kentsel toprak rantının yaratılmasında kent planlamasının rolü*. [Yüksek Lisans Tezi, Ankara Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Yurtsever, H. (2010). Rantın vergilendirilmesi. *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu Bildirileri*. Ankara: Memleket Yayınları. 385-399.

Extended Abstract

Planned urbanization is a way of eliminating unplanned and unhealthy urbanization, enabling modern cities to be formed and leaving healthy cities for future generations. The unplanned and uncontrolled growth of cities causes problems that are difficult to fix in the future and causes the emergence of cities that lack aesthetics and exhibit a bad appearance. In the future, it may be necessary to re-planning due to mistakes made in urban planning or new infrastructure arrangements and environmental needs. Re-planning creates an extra cost. Although very high budgets are spent for the studies carried out in this direction, the desired results are often not achieved.

The city is a place that is constantly in social development and where the needs of the society such as settlement, accommodation, travel, work, rest and entertainment are met. The city is defined as a settlement unit consisting of small neighborhood units, where few people are engaged in agricultural activities and are more intense than villages in terms of population.

Adam Smith defined rent as a wage paid for the use of land and defined it as the profit obtained due to the scarce but high demand of a good. In classical economic theory rent is the price of land as a factor of production. In other words, a person who uses a piece of land naked for a certain period of time will pay the landowner, in other words, rent. In this context, it is possible to define rent land owners as the share they get from production without any effort.

The aim of this research is to give a new perspective to both decision-makers and city dwellers in urban planning, to raise awareness of the decisions and plans to be free from rent anxiety and to protect the valuable lands of the city and ensure its regular development.

This study is designed as a general screening and interview model. General screening and interview models are considered within the scope of qualitative research. One of the data collection methods used in qualitative research is individual interview. An individual interview is the process of getting in-depth information from the person concerned or an expert. Interview is a technique of data collection through verbal communication.

The sample group stratified as two groups in this study, participants; They are coded with "K" and a number is given next to the codes. For example, KE1 means the first real estate participant. KT1 means the first participant technical personnel (Architect, Engineer, Urban Planner, Contractor) affiliated to TMMOB. The study group of this research consists of 34 people.

An interview form named "Planned Urbanization and Rent Relationship: Şanlıurfa Sample Interview Form" was used for data collection. The interview form was developed by the researcher and consists of 16 open-ended questions. However, in this study, 11 questions were evaluated without disturbing the structure of the academic study. The first part of the form consists of questions aiming to

obtain demographic information that reveals educational status, age and professional seniority, while the second part consists of questions trying to reveal the situation regarding the content and the research problem.

Some measures were taken to ensure the validity and reliability of the study. Before preparing the interview questions, a literature review was conducted on the subject and, in line with the purpose of the study, opinions were collected from field experts on what kinds of questions could be included in the interview. In this framework, a pool of questions was created primarily for the interview questions. This question pool consists of 22 items. These 22 questions, which were thought to serve the study later, were presented to expert opinion again. Persons consulted are measurement and evaluation and field experts. In line with the consensus of the experts, the interview form was finalized. During the meeting, it was clearly stated that the interview would be recorded in writing in order to prevent data loss and sufficient time was given to the participants. In cases where the participant had hesitation about the questions, new descriptive questions were asked to the participants. No redirection has been made.

As a result of the study, it was found that there is a serious relationship between urban rent and zoning plans according to the opinions of the participants. In this framework, while making zoning plans, it is based on the common opinions of all relevant institutions and organizations, preparing a new legislation to protect agricultural areas and historical sites in terms of zoning, taking new measures to prevent illegal construction, making fines more deterrent to prevent illegal construction, urban transformation. Suggestions were made in accordance with the urban texture, and activities such as encouraging migration from city to village.