



Türkiye’de Toprak ve Konut Rantı: Ruşen Keleş Okumaları Üzerinden Değerlendirme

*

Mahmut Güler¹

ORCID: 0000-0002-7624- 1746

Burçak Soyer Parlıyan²

ORCID: 0000-0002-4002- 3747

Öz

Sanayileşmenin etkisi ile hızla artan kentleşmenin ortaya çıkardığı konut sorunu, konut sağlamak için arsaya olan talebi artırmış, ancak arsanın yetersiz oluşu rant olgusunun ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Rant kavramına ilişkin pek çok tanımlama yapılmakla birlikte, bu tanımlardan hareketle rantın ekonomik olduğu kadar politik anlamlar da ifade ettiği görülmektedir. Türkiye’de ekonomi politikalarına yön veren temel unsurun taşınmaz mal sektörüne hâkim olan rant yaratma ve paylaşırma güdüsü olduğunu belirten Ruşen Keleş, rantın başta ekonomi olmak üzere yaşamın her alanına yön verdiğinin altını çizmektedir. Bu çalışma Türkiye’de konut sorununun yürütülen farklı konut politikaları ile çözüme kavuşturulması yönünde çabaların beraberinde getirdiği kentsel toprak rantını ve bu durumun yol açtığı sermaye birikim sürecini Ruşen Keleş’in konuya ilişkin verdiği eserlerde ortaya koyduğu tespitler üzerinden incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışma kapsamında sermaye birikiminin ve rantın oluştuğu önemli proje alanlarından biri olarak İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesi değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Rant, kentsel rant, konut sorunu, kentsel dönüşüm, İstanbul Fikirtepe.

¹ Prof. Dr., Trakya Üniversitesi, E-mail: mahmutguler@trakya.edu.tr

² Öğr. Gör., Trakya Üniversitesi, E-mail: burcaksoyer@trakya.edu.tr



Land and Housing Rent in Turkey: An Assessment Based on Ruşen Keleş Readings

*

Mahmut Güler³

ORCID: 0000-0002-7624- 1746

Burçak Soyer Parlıyan⁴

ORCID: 0000-0002-4002- 3747

Abstract

The rapid increase in the urban population, as a consequence of industrialization, has led to the emergence of the housing problem as the most crucial urban issue on a global scale. Accordingly, housing need has increased the demand for the urban land, but the scarcity of the land has led to the emergence of the phenomenon of rent. Although there are various approaches related to the concept of rent, based on these approaches, it seems that rent has political as well as economic meanings. Ruşen Keleş states that the main factor shaping the economic policies in Turkey is the rent creation and sharing motive that dominates the real estate sector, and underlines that the rent directs every aspect of life, especially the economy. This study aims to examine the urban land rent caused by the efforts to solve the housing problem in Turkey, and the capital accumulation process caused by this situation, through the determinations of Ruşen Keleş in his works on the subject. Within the scope of the study, Istanbul Fikirtepe Urban Transformation Zone has been evaluated as one of the important project areas where capital accumulation and rent has occurred.

Keywords: *Rent, urban rent, housing problem, urban transformation, Istanbul Fikirtepe.*

³ Prof. Dr., Trakya University, E-mail: mahmutguler@trakya.edu.tr

⁴ Lecturer, Trakya University, E-mail: burcaksoyer@trakya.edu.tr

Giriş

Kentsel mekânın yaşadığı değişim ve dönüşümlerde o mekânın tarihsel gelişim süreci içerisinde sosyal, kültürel, ekonomik, siyasi faktörler başta olmak üzere başka birçok içsel ve/veya dışsal faktörün, dolaylı ve/veya dolaysız etkisi görülmektedir. Kent üzerinde yaşanan değişimler dönemin özellikleri ve sosyo-ekonomik politikaları dikkat alınarak kentin temel doğal kaynağı ve üretimin girdilerinden biri olan toprak üzerinde sonuç yaratmaktadır. Kentlerde yaşanan değişimler ve daha çok kentsel alanların kullanımı ve bu kullanım üzerinden alınan ekonomik, siyasal kararlar, başka bir deyişle kentsel politik kararlar sonuçta bir rant yaratmaktadır.

Toprak rantı, kentsel toprak rantı ve bunun sonucu olarak arsa ve konut üzerinden yaratılan değeri her iktisadi yaklaşım farklı değerlendirmiştir. Klasik yaklaşımda rant, bir üretim faktörü olarak ele alınmakta ve topraktaki verimliliğe göre belirlenmektedir. Marksist yaklaşıma göre ise rant, toprak mülkiyeti ilişkileri ekseninde oluşan bir değerdir ve topraktaki özel mülkiyetten kaynaklanmaktadır. Rant teorisinin tarımsal arazi düzeni ve arazi kullanımı ile mekânsal örgütlenme çerçevesinde ilk kez ele alınması ise, Neoklasik yaklaşımın temsilcisi Johann Heinrich Von Thünen tarafından gerçekleştirilmiştir.

Bir kentin ekonomisini belirleyen önemli parametrelerden biri olarak konut, ranta konu olan uygulamaların öne çıktığı alanlardan biridir. Özellikle Türkiye’de kentleşmenin hızlandığı 1950’li yıllardan itibaren konut sorunu her dönem tartışılmalıdır. Bu çalışma kapsamında Türkiye’de konut sorununa çözüm olarak benimsenen konut politikaları beş döneme ayrılarak incelenmiştir: Cumhuriyetin kuruluşundan II. Dünya Savaşına kadar süren 1923-1945 arası dönem, kırsal alandan kentsel alana göçün hızlandığı 1945-1960 arası dönem, planlı kalkınmanın gerçekleşmesi yönünde çalışmaların yapıldığı 1960-1980 arası dönem, yeni liberal politikaların ağırlık kazandığı 1980 sonrası ve sermayenin hegemonik bir güç olarak ağırlığını koyduğu 2000’li yıllar dönemidir.

Çalışma kapsamında ağırlıklı olarak Ruşen Keleş’in kentsel toprak rantı ve konut politikaları üzerine ele aldığı çalışmalar incelenmiştir. 1960’lardan bu yana ulusal ve uluslararası nitelikte sayısız esere imza atan ve Kentbilim alanının önemli duayenlerinden biri olan Ruşen Keleş’in gerek bilgi birikimi gerekse uygulamada edindiği tecrübeleri, bu çalışmanın şekillenmesine önemli ölçüde yön vermiştir. Keleş, bilim hayatına kazandırdığı seçkin eser-

leri ile çalışmanın olgunlaşmasına ve sonuçlanmasına ışık tutmuştur. Bununla birlikte çalışmada alana katkı sağlayan pek çok esere de atıfta bulunulmuştur.

Bu kapsamda çalışmanın temel problemini, Türkiye’de konut sorununun çözümünde izlenen politikaların yol açtığı kentsel toprak rantının etkisinin ve kentsel rantın sebep olduğu olumsuzlukların giderilmesinde Ruşen Keleş’in tespitlerinin günümüzde geçerliliğini koruyup korumadığının değerlendirilmesi oluşturmaktadır. Türkiye’de toprak ve konut rantını temel alan çalışmanın amacı ise, konut sorununun çözümünde kentsel rant sağlamak amacıyla hayata geçirilen politika ve uygulamaların sermaye birikim sürecine katkısını Ruşen Keleş’in eserleri üzerinden değerlendirerek İstanbul’da önemli proje alanlarından biri olarak Fikirtepe örneğini incelemektir.

Kentsel Toprak Rantı

Sanayileşme, kentlerin hızlı göç alması ve bunun sonucunda kentsel topraklarda rant olgusunun ortaya çıkması veya gelişmesinde 1700’lü yılların sonunda sanayide olduğu gibi tarımda da verimlilik artışını sağlamaya yönelik “enclosures” hareketinin etkisi olmuştur. Daha önceki yüzyıllar boyunca köylülerin tarımsal toprağı işleme hakkı kaldırılmış ve küçük tarım topraklarının toplulaştırılması sonucu mülkiyet üzerinde önemli değişimler yaşanmaya başlanmıştır. Sanayileşme ile birlikte kentsel topraklara yönelik talep artmış, buna karşılık kentsel toprakların kırsal topraklara göre daha kıt olması ve talebin karşılanamaması, bu bağlamda imarlı arsa sorununun nedeni olmuştur (Ol, 2019, s.2). Karl Marx sanayileşme sonucu yaşanmaya başlanan bu durumu, kapitalist üretim tarzının emeğin koşullarının, emekçilerin elinden alınmasında olduğu gibi, tarımda da tarım emekçilerinin topraktan koparılması ve tarımı kâr amacıyla yürüten kapitaliste bağlı bir şekilde sürdürmelerine (Marx, 1990, s.545) ilişkin tespitinin sonuçları -sonraki yüzyıllarda- az gelişmiş ülkelerin kentlerinde daha vahim bir şekilde yaşanacaktır. Çünkü sanayileşme ve bunun doğal sonucu olan kentsel nüfus artışına koşut olarak kentler sürekli büyüme eğilimi gösterecek ve bu da kentsel toprakta konut sorunu olarak ortaya çıkacaktır. Kentler için nüfus artışı pek çok sorunu da beraberinde getirmektedir. Bu sorunların önemli kısmı üretilemeyen kıt kaynak olan kentsel topraklarla ilgilidir. Bununla birlikte büyüme eğilimi devam eden her kent ister istemez gelecekteki gelişme yönüne göre şekil alacak ve belirli büyüklükte kentsel toprağı ihtiyaç duyacaktır (Keleş, 2015, s.559).

Sermayenin birikim aracı olarak kullanıldığı rant, günümüzde artık daha çok kentsel topraklar için söz konusudur ve önemle belirtilmesi gereken husus, toprak üzerinden yaratılan rant mülkiyetle ilgilidir. Elbette tarih boyunca toprak mülkiyeti söz konusu olmakla birlikte; kapitalizm ile toprak üzerindeki mülkiyet, onun kullanım değerinden değişim değerine evrilmesi sonucu önem kazanmıştır. Geçmişte kent etrafında kırsal alan olarak görülen toprak, kentin büyümesine koşut olarak kentsel toprağa dönüşmekte ve bu dönüşüm sonrası da kıtlaşmaktadır. Böylece kıt bir kaynak olan toprak üzerinden rant olgusu ortaya çıkmaktadır. Oluşan rantın bölüşümü ve bunun sonucu ortaya çıkacak adaletsizlikler kentsel sorunlara yeni sorunlar eklenmesine neden olmaktadır (Ertürk ve Sam, 2009, s.147).

Klasik iktisadın önemli temsilcisi olan Adam Smith, ilkel toplumlarda toprağın özel mülkiyeti söz konusu olmadan önce harcanan emek ile diğer malın mübadelesini eşit değer olarak görmüş, bu bağlamda emek değerini bir “değer ölçütü” olarak değerlendirmiştir. Ona göre toprak, özel mülkiyet söz konusu olduğu andan itibaren sahibi için rant yaratan bir unsura dönüşmektedir (Smith, 2006, s.26-37). Smith, üretilen her bir ürünün bölüşümünün üç unsuru olduğunu ileri sürmüştür, bunlar: toprak rantı, ücret ve kardan. Ona göre, toprak üzerinden elde edilen her şey ranttır ve bu toprak sahibine aittir. Dolayısıyla bir malın değeri, üzerinde yetiştirilen toprak rantı, emek ve kardan oluşmaktadır. David Ricardo ise, Smith’ten farklı olarak rantı, toprağın üretken olma gücüne vurgu yaparak, toprak üzerinde ürün satıldığında bundan kazanç sağlayanların toprak sahibine yapmak durumunda olduğu ödeme şeklinde tanımlamaktadır (Gültekin, Çocuk ve Aksöz, 2016, s.56). Rant, toprağın özgün ve yok edilmez güçlerini kullanarak elde edilen üründen toprak sahibine ödenen parçadır. Genellikle rant, sermayenin faizi ve karı ile karıştırılmaktadır ve günlük dilde çiftçinin her yıl toprak sahibine yaptığı ödeme olarak tanımlanmaktadır. Marx, iktisattaki klasik rant teorilerinin (hem Smith hem de Ricardo) rantın kaynağına odaklandıkları için rant ile kentsel mekânın oluşumu arasındaki ilişkiyi açıklamakta yetersiz kaldığını iddia etmektedir. Bununla birlikte rant teorisini mekânın örgütlenmesi çerçevesinde ele alan ilk isim Von Thünen’dir (Gültekin vd., 2016, s.57). Klasik iktisatçılar genellikle rantın kaynağını açıklamaya çalışırken, Von Thünen soyut izole bir devlet modeli üzerinden merkezden çevreye eşit verimlilikteki toprakların farklı rantlar yaratmasını açıklamaya çalışmıştır.

Ranta farklı bir bakış açısı getiren Marx, çalışmalarında sınırlı olarak kentsel ranttan bahseder ve rantın tarımsal faaliyetler tarafından düzenlendiğini, ancak kentsel alanlara göç artışı ile yani nüfus artışı sonucu barınma talebine

bağlı olarak kentlerde arsa talebinin toprağın değerini yükselttiğini ve böylece inşaata dayalı malzeme talebinin de arttığını belirtmiştir. Marx'a göre özel mülkiyet temeline dayalı rant, toprağı işleme tekeli, topraktaki mülkiyet tekeli ve tüketicilerin gereksinim ve satın alma gücünden oluşmaktadır. Rantı Marksist bir yaklaşımla ele alan David Harvey, Marx'ın rant kuramına en önemli katkısının *mutlak rant* olduğunu belirtmiş ve mutlak rantın Ricardo tarafından görmezden gelindiğini vurgulamıştır. Marx mutlak rantın, topraktaki özel mülkiyetten⁵ kaynaklandığını ve bunun kapitalizm öncesi de var olduğunu belirtmiştir. Lenin, Marx'ın bu tespitine ilaveten toprağın kıtlığının mülkiyet hakları konusu olmadığını, ama onun tekelleşmesinden kaynaklandığını ileri sürmüştür. Yani toprak ile ekonomik faaliyetler arasındaki ilişki toprağın kıtlığına neden olmaktadır. Bu halde toprak mülkiyeti tekeldir, toprak sahibi bu tekele dayanarak toprağı kullanacak olan çiftçiden rant elde eder (Turan, 2017, s.172). Harvey, "tekelci rant" dediğı yaklaşımının, mekânsal rekabetten kaynaklandığını dile getirirken, başvurduğu kaynak Marx'ın "mutlak rant" yaklaşımı olmuştur (Harvey, 2013, s.166). Bu bağlamda tekel rantı, birtakım özelliklere sahip olan bir malın denetimini tek başına elinde tutan toplumsal aktörün, bu malın doğrudan ya da dolaylı olarak mübadelesi yoluyla gelir elde etmesidir (Harvey, 2012, s.145). Bu toplumsal aktörleri Harvey (2013): Kiracılar, emlakçılar, ev sahipleri, müteahhitler, mali kurumlar ve devlet kurumları olarak sıralamıştır.

Türkiye'de Kentsel Toprakların Hızlı Rant Alanına Dönüşümü

Geçmişten günümüze, toprak üzerine yapılan tartışmaların nedeni, daha çok kullanım ve değişim değerinden kaynaklanmaktadır. Sağlık, ulaşım, eğitim, dinlenme alanları, açık ve yeşil alanlar gibi temel kentsel hizmetler için toprağı ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak toprak sınırlı ve üretilebilme özelliğine sahip olmayan doğal bir kaynaktır. Bu özelliğı sebebiyle artan ihtiyaçlara koşut olarak kırsal topraklar (arazi), kentsel topraklara (arsa) dönüştürülmeye başlanmıştır (Keleş, 2021, s.587; Keleş ve Mengi, 2014, s.107). Bu bakımdan kentsel hizmetler için toprağı elinde bulunduran kişiler önemli ayrıcalıklar - tekel ayrıcalığı- elde etmektedir. Gerek kamusal gerekse özel olarak sunulan

⁵ Kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyetin bulunmasının önemli sonuçlar yarattığını belirten Mimarlar Odası, bunu dört başlıkta toplamıştır. Bunlardan ilki, ülke kalkınmasını yavaşlatıcı etkisinin bulunmasıdır. İkincisi, gelir dağılımında emekçi sınıf üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Üçüncü olarak, kaynakların verimsiz kullanılmasına yol açar ve son olarak düzensiz kentleşmenin bir nedenini oluşturur. Bkz. Mimarlar Odası (1973). *Kent Toprakları Sorunu*. Mimarlar Odası Adına Yayını Komitesi. İstanbul: Gün Matbaası.

hizmetler için talep edilen toprak ranta konu olmakta, böylece herkes toprak sahibi olmanın sunduğu kazanç ve güvenceye sahip olmak istemekte, sonuçta toprağa olan talep arttıkça bu durum arsa ve konut spekülasyonuna sebebiyet vermektedir. Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde (1980) arsa spekülasyonu diğer bir deyişle toprak vurgunculuğu (*land speculation*), “taşınmazların pazar değerindeki yükselmelerden yararlanarak, para kazanmak amacıyla yapılan toprak alım satımı” olarak tanımlanmıştır. Sözlükte belirttiği bu tanımdan hareketle Ruşen Keleş, tanımı biraz daha genişleterek arsa spekülasyonunu, gelecekte meydana gelmesi düşünülen değer artışlarından yararlanabilmek amacıyla bireylerin mevcut boş arsalarını bekletmeleri, kentsel kullanışlara ayırmamaları ve yeni arsa satın almaları olarak tanımlamış, spekülasyonun kaynağının rant kavramı olduğunu belirtmiştir (Keleş, 1972, s.100; 2021, s.586-587).

Toprağın rant aracına dönüşmesi bu alana yatırım yapan özel teşebbüsün faydasına, ancak toplumun zararına olacak biçimde spekülatif bir sonuç yaratmaktadır. Kentler, arsa spekülörlerinin istediği yönde ve biçimde şekil almaya ve spekülörün kazancını maksimize etmeye başlamıştır. Böylece kentsel toprağın değeri sürekli olarak artmakta ve toprak önemli bir yatırım aracına, bir çeşit servet sigortasına dönüşmektedir (Keleş, 1972, s.100-102).

Herkes, salt insan olmaktan kaynaklanan ve yasal dayanağını ulusal ve uluslararası belgelerden alan mülkiyet hakkını kullanabilme serbestisine sahiptir. Ancak 1982 Anayasasınının 35. maddesinin 3. fıkrası uyarınca bu hakkın kullanımı, toplum yararına⁶ aykırı olamayacaktır. Benzer şekilde 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyanname (md.17), 1950 tarihli İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme⁷ gibi uluslararası niteliğe sahip belgeler, kişilerin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme haklarının bulunduğu, bu konuda kimsenin keyfi biçimde mahrum edilemeyeceği ve mülkiyetin kullanımının kamu yararına uygun olması gerektiği yönünde düzenlemeler yapmışlardır. Oysa Marx’ın mutlak rant adını verdiği topraktaki mülkiyet tekeli, arsa sahiplerinin mülklerini dilediği biçimde kullandığı, kentsel yaşamın pahalılaştığı, yoksulun daha da yoksullaştığı ve bundan toplumun zarar gördüğü ve dolayısıyla toplumun yararına kullanılmayan bir duruma yol açmaktadır (Keleş, Geray, Emre ve Mengi, 1990, s.40-45).

⁶ Toplum yararı ve kamu yararı kavramlarına farklı yaklaşımlar için bkz. Keleş, R. (1993). *Kent ve siyaset üzerine yazılar (1975-1992)*. İstanbul: IULA-EMME.

⁷ Mülkiyetin korunması konusu, 1952 tarihli İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme’ye Ek Protokolün 1. maddesinde düzenlenmiştir.

Türkiye’de Kentsel Toprak ve Konut Sorunu

Barınma temel bir ihtiyaçtır ve insanların yaşam koşullarının kaliteli ve sağlıklı bir şekilde sürdürülebilmesi için beslenme, güvenlik gibi diğer temel ihtiyaçlarının yanında yeterli ve erişilebilir barınma koşullarının da karşılanabiliyor olması gerekmektedir. 1950’li yıllarda başlayan hızlı ve sağlıksız kentleşmenin etkileri, kentlerde birtakım sorunları beraberinde getirmiştir. Bunlardan belki de en önemlisi, barınma ve barınmanın ötesinde işlevler⁸ üstlenen konuta ait sorunlardır. Nüfus artışı, yaşanan göçler, afet risklerinin varlığı, kentsel yenileme gibi sebepler konuta olan ihtiyacı artırmış, böylece konut sorunu kent toprakları üzerinde baskı unsuru oluşturmaya başlamıştır. Konut sorununa çözüm arayışları her dönem farklılık göstermiştir. Bir dönem gecekondular, yapı-satıcılık, bir başka dönem kooperatif, toplu konut gibi konut sunumları, konut arzını artıran, ancak sorunun çözümünde yeterli olmayan yollar olmuştur (Tekeli, 1994, s.28). Konutun bir toplumsal sorun olduğu kadar bir ekonomik sorun olduğundan hareketle Keleş (2021), konut gereksiniminin zamanla spekülasyon getiri sağlamak amacıyla ekonominin rant ekseninin bir parçası durumuna geldiğini belirtmektedir.

Herkesin kendi müstakil konutunu inşa ederek barınma ihtiyacını karşıladığı, “konut=barınma” anlamına geldiği dönemlerden özellikle 1980 sonrası yeni liberal politikaların hâkim olduğu dönemde kentsel topraklar ve konut en çok rant yaratan iktisadi enstrüman olmuştur. Aslında bu dönemde olduğu kadar, tarihin hiçbir döneminde konut, yatırım amaçlı kullanılan bir değer olarak ön plana çıkmamıştır (Alkan, 2015, s.31-35). Konutta değer artışı, üzerine inşa edildiği arsada yapılacak plan ve projenin tasarımı ile başlamakta, yapım süreci boyunca devam etmekte ve yapım süreci sona erdiğinde en yüksek değerlerine ulaşmaktadır. Yapım aşamasının sona ermesi ile yaşanan değer artışı, yapım süreci bittikten sonra da konut talebine, konutun konumuna ve niteliğine göre sürmektedir (Karayalçın, 2010, s.19).

1923-1945 dönemi

Cumhuriyetin öncesinde İzmir’de İktisat Kongresi düzenlenmiş, Kongre’ye çiftçi, sanayici, tüccar, bankacı, işçi gibi toplumun hemen hemen

⁸ Tekeli (1994, s.28) konutun “üretilen bir mal, tüketilen bir mal, kişiye sağlanan güvence, kişiye belli bir toplum katmanında sağlanan yer, yatırım aracı olma, arazi rantlarındaki artışa el koyma yolu olma, emeğin yeniden üretilmesinin maliyetini belirleme” işlevlerine sahip olduğunu belirtmektedir.

her kesiminden temsilci davet edilmiştir. Kongre’nin amaçları içerisinde ulusal burjuva sınıfının yaratılması ve yeni sanayi kuruluşlarının oluşturulması bulunmaktadır. Sanayinin teşvik edilmesi amacıyla çeşitli düzenlemelere gidilmiş, Türkiye İş Bankası, Sanayi ve Maadin Bankası gibi bankalar kurulmuş, 1927 yılında Sanayii Teşvik Kanunu çıkarılmıştır (Kongar, 2006, s.349-351).

Bu dönemde göç edenler için Mübadele İmar ve İskân Bakanlığı⁹ kurulması, Emlak ve Eytam Bankası¹⁰ gibi para sağlayıcı kurumların oluşturulması, yeni kurulacak yerleşmelere arsa bulmaya yönelik önlemlerin alınması, memurlara konut kredisi verilmesi gibi politikalar bulunmaktadır. Buna rağmen kent içinde ve çevresindeki arsaların özel mülkiyette olması, bu arsalarla devletin sahip olmayışı, sorunları her geçen gün artırmış, bu durum kentsel toprak spekülasyonuna neden olmuştur. Arsaların değer kazanmasının yine kişilere kazanç sağlaması, düzenleme amaçlı önlemler karşısındaki büyük engeller olmuştur (Alsaç, 1993, s.51-93).

1940-1950 yılları arasında konut kooperatifçiliği ve gecekondu olmak üzere iki farklı barınma amaçlı konut türü orta ve alt gelir gruplarının yerleşme biçimini oluşturmaktadır (Şenyapılı, 2004, s.122). Hızlı nüfus artışına çözüm, toplu konut yapımları ile sağlanmaya çalışılmış, bu anlamda 1935 yılında devlet-belediye iş birliği ile Türkiye’de ilk konut kooperatifi olarak Bahçelievler Yapı Kooperatifi kurulmuş (Keleş, 1979, s.31) ve 1938 yılında konutların dağıtımına başlanmıştır. İlk aşamada 150 kişilik konut üreten kooperatifin temel amacı, Ankara’da bulunan memurlara konut edindirmektir. 1941-1968 yılları arasında konut kooperatiflerinin sayısı 221 iken; 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 1969 yılında yürürlüğe girmesi ile 1979 yılında bu sayı, 4.339’a ulaşmıştır (Alkan, 1998, s.65-68).

Memurlar için konut yapımı ve konut kooperatifi kurma girişimleri her ne kadar 1925 yılına dayansa da bu konuda bir kanun çıkarılması 1940’lı yıllarda başlamıştır. 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşaatı Hakkında Kanun (Memur Konutları Kanunu)’a dayanılarak devlet işletmelerinde çalışanlar için Ankara’da “Saraçoğlu (Namık Kemal) Memur Evleri Mahallesi” adıyla bir toplu konut uygulaması oluşturulmuştur (Alsaç, 1993, s.95-96; Keleş, 2021, s.504).

1930’ların ortasında ortaya çıkan ve özellikle de 1950’li yıllardan sonra kırsal alanlardan büyük kentlere göçen nüfusun yeğlediği bir konut üretimi ve

⁹ Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı, bünyesinde konut yapımıyla ilgilenen ilk kamu örgütüne yer vermesi bakımından önemlidir (Alsaç, 1993, s.48).

¹⁰ Emlak ve Eytam Bankası, 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası’na dönüştürülmüştür. Banka bina yapımı, satımı, malzeme ticareti, ucuz konut için kredi temini ile görevli kılınmıştır (Çoban, 2012, s.86; Keleş, 1989, s.69-70).

yerleşme biçimi olarak hızla yaygınlaşan, sağlıksız ve güvenliksiz alanlar olarak yapılaşan gecekondu¹¹ önemli bir kentsel sorun haline gelmiştir. Üstelik sakinlerine hemen hemen her seçim dönemi öncesi tapu dağıtımını yapılması sorunun yaygınlaşması ve derinleşmesine neden olmuştur. Örneğin İstanbul'da ilk gecekondu olgusu 1946 yılında Kazlıçeşme-Zeytinburnu'nda başlamış ve bu yıllarda İstanbul'da toplam yaklaşık 5000'e ulaşan gecekondu sayısının 3.218'i bu bölgede yoğunlaşmıştır. 1948 yılından itibaren farklı tarihlerde getirilen af yasaları ile gecekondulara meşru bir nitelik kazandırılmıştır. 1950 yılında İstanbul'da 8.239 olan gecekondu sayısı, 1963 yılında 120.000 gecekonduya ulaşmıştır (Tekeli, 2010, s.74-75). Gecekondu artık barınak olarak görülmenin ötesinde bir yatırım ve birikim aracı olarak görülmektedir. Kente doğru hızlanan göçler ve toprak spekülasyonları ülkenin hemen her kentinde ortaya çıkmaya başlamıştır. Ülke genelinde gelişmeye başlayan toprak rantı Ankara, İstanbul, İzmir'de çok daha hızlı görülmüş ve önemli bir getiri kaynağı haline gelmiştir. (Özcan, 2000, s.42).

1945-1960 dönemi

1950'den sonra çok partili dönemde Demokrat Parti hükümetince liberal politikaların izlenmesi yönünde kararlar alınmış, ancak kapitalist sınıfın henüz ekonomik kalkınmanın tüm kaynaklarını sağlayacak ölçüde gelişmesi sebebiyle (Kongar, 2006, s.357) üretim süreci içinde kamu kesimi hala aktif bir rol oynamaktadır. 1950'li yıllardan başlayarak Türkiye'de başta büyük kentler olmak üzere hızlı nüfus artışı sorunu artarak devam etmekte olup, devletin bu konuda yeterli önlemi almamış olmasından kaynaklanan başta kentsel toprak ve konut sorunu olmak üzere ranta konu olan pek çok sorun derinlik kazanarak varlığını sürdürmüştür (Güler ve Tuncer Mühürdaroğlu, 2018, s.401-402). 1950'li yılların ortalarına kadar, tek parsel üzerine yalnız tek bir ev yapılması kuralı geçerliyken, 1954 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan bir düzenleme ile söz konusu kural değiştirilmiş ve tek parselde bulunan bina üzerinde birden çok kişinin irtifak hakkı kurması hükmü altına alınmıştır. Bu durum yap-satçılık olgusunu doğurarak konut sektöründe yap-satçının bir aktör olarak yer almasına imkân tanımıştır. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile yap-satçılık hızlanmıştır (Çoban, 2012, s.85).

¹¹ Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü (Keleş, 1980, s.48).

1960- 1980 dönemi

1960 askeri darbesi ile tarıma dayalı liberal ve popülist bir dönem kapanmış, çok partili dönem duraksamaya girmiştir (Çelik ve İsmihan, 2017, s.231-233). 1950-1960 yılları arasında artan nüfusu özümseyemeyen kentler, gerek hızlı kentleşmeye koşut bir endüstrileşmenin olmaması gerekse devlet düzenlemelerinin yetersiz olması, sağlıklı yaşam koşullarına uygun olmayan konutların artışı beraberinde getirmiştir. Dolayısıyla Planlı Döneme büyük bir konut sorunu ile girilmiştir. 1960-1980 yılları arasında yılda ortalama 100 bin izinli konut, 150 bin izinsiz konut üretilmiştir. Bu dönemde kentsel nüfus üç katına (6.9 milyondan 20.3 milyona) çıkmıştır. Konut açığının oluşmasının nedenleri içinde konut kesiminin ekonomik ve verimli bir alan olarak görülmeişinin etkisi fazla olmuştur. Devletin bu yaklaşımının sonucu olarak, Kalkınma Planlarında toplam yatırımlar içinde konut yatırımlarının payının giderek azaldığı görülmektedir (Alkan, 1998, s.21-23)

Bu dönemde konut harcamaları bir yatırım konusu olarak ele alınmaktadır. Sanayileşmeye ayrılan payın artırılması amacıyla şehirleşmeye ve konuta daha az harcama yapılması gerekliliği hakimdir. Günümüzde ise, konuta bir yatırım aracı değil, daha çok tüketimi çoğaltarak ekonomiyi canlandıran dayanıklı, gösterişçi bir tüketim malı olarak bakılmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak için konut harcamalarının artırılması teşvik edilmektedir (Tekeli, 2016, s.336-337). Ardı ardına çıkarılan aflar ve 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun hazırlanmasıyla gecekondu sahiplerine güvence sağlanmış ve gecekondu yapımının ticarileşmesinin önü açılmıştır. Tek katlı yapılar artık çok katlı yapılara, apartmanlara, dönüşmeye başlamıştır (Tekeli, 2010, s.247-248). Gecekonduların çok hızlı bir şekilde üremesinin önemli nedenlerinden biri, siyasi partilerce gecekondu sahiplerinde spekülasyon beklentisi yaratılmasıdır. Aslında bu düşüncenin altında siyasal desteklerini artırma isteği yatmaktadır. Oysa konut sağlanması, devletin görevleri arasında yer almaktadır. Devletin yerine getiremediği durumda halkın kendisi gecekondu yaparak bu soruna çare bulmaya itilmektedir (Tekeli, 2010, s.68).

Geray (1981, s.15), İkinci Beş Yıllık Plan çalışmaları (1968-1972) kapsamında İstanbul’da toplam konut içinde gecekonduların oranının %40, toplam şehirli nüfus içinde gecekonduya yaşayanların oranının %45; Ankara’da bu oranların sırasıyla %65 ve %59 olduğunu belirtmektedir. Çünkü göç eden insanlar kent topraklarına el koymakta ve bu topraklar da değer kazanmaktadır. Dolayısıyla kent toprakları spekülasyona elverişli ve her türlü kazanç açık duruma getirilir (Alsaç, 1993, s.77).

1973 ve 1979 yıllarında ortaya çıkan petrol krizlerinin neden olduğu ekonomik ve siyasal ortamda konut sorununa çözüm getirilmeye yönelik çalışmalar kalkınma planlarına da yansımıştır. Toplu konut üretim yönteminin kullanılmasına yönelik girişimlere ilk kez İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1968-1972) yer verilmiştir (Alkan, 1998, s.78). Toplu konut uygulamalarını başlatan kesim, yerel yönetimler ve özel sermaye olmuştur (Tekeli, 2010, s.236).

Kentin içinde ve yakın çevresinde bulunan toprakların genellikle özel kişilerin elinde olması, arsa fiyatlarının aşırı ölçüde yükselmesine, spekülasyona, neden olmuştur. Bu durumun önüne geçmek ve ucuza arsa sağlamak amacıyla 1969 yılında 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, İmar ve İskân Bakanlığına¹² bağlı olarak kurulmuştur.¹³ Arsa Ofisinin kuruluş sebebi, arsaları ucuz olarak alıp gereksinim sahiplerine satacak ve kazanç amacı gütmeksizin bunu yapacak olmasıdır (Alsaç, 1993, s.61). Kanun'da (md. 1) Arsa Ofisi'nin amacının, "arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak" olduğu belirtilmiştir. Kanun'a göre (md. 2), Arsa Ofisi satın alma, devir ve kamulaştırma yoluyla arsa ve arazi sağlayabilecektir. Zaman içerisinde sermayesinin yetersiz kalması ve satın alma yoluyla arsa stokunu artırma ve/veya kiraya verme yollarını izlemek yerine arsaları satma yolunu seçmesi, Arsa Ofisi'nin arsa spekülasyonunu önleme amacından uzaklaşarak spekülasyona aracılık eden bir kurum haline gelmesine neden olmuştur (Keleş, 1989, s.86; Keleş vd., 1990, s.60-61).

Başta Ankara olmak üzere yerel yönetimlere kentlerin çevresindeki hazine topraklarından gereksinim sahiplerine arsa sağlamak, onlar için yerleşim planları hazırlamak gibi yetkiler verilmiştir. Konut sorununa çözüm getirme çalışmalarından biri de başkent Ankara'nın batı yönünde geliştirilme önerisi uyarınca Ankara Belediyesinin 1974 yılından sonra kamulaştırmalara başlamış olmasıdır. Batıkent'in (Akkondu Projesi) kurulacağı topraklar 1978'e kadar kamulaştırılmıştır. Ankara Belediyesi projeyi Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği (KENT-KOOP) eliyle yürütmüş (Keleş, 1987, s.12), 1980 yılında 40 deneme konutu yapılmış ve bir yıl sonra ilk tapular dağıtılmıştır. 7-8 yıl içerisinde 11 binden fazla konut bitirilerek sahiplerine verilmiştir. Batıkent projesi, 1950'li yılların başında kurulan Yenimahalle'den

¹² Bakanlık (günümüz ismiyle, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) 1958 yılında kurulmuş ve konut sorununun çözümünde, kentsel altyapının düzenlenmesinde, imar planlarının hazırlanması süreçlerinde görevlendirilmiştir.

¹³ Ofis, 1989 yılında Maliye Bakanlığına bağlanmıştır.

sonra Ankara’da uygulanan en büyük planlı konut yerleşmesi olmuştur. Belediye sınırlarının genişletilerek gecekonduya ulaşım ve altyapı hizmetlerinin götürülmesi, gecekondu sahiplerine tapu verilerek yasallaştırılması, gecekondu ilk çıktığı dönemden bu yana oldukça değiştirmiştir. Gecekondular yerini kat evlerine bırakmış, düşük nitelikli de olsa yapı gereçlerini piyasadan sağlayan, arsasına para verilen ve içinde üretenin değil, kiracıların oturduğu yapılara dönüşmüştür. Gecekondular, denetim altına alınmamış olmaları sebebiyle kolay kazanç sağlanan bir spekülasyon alanı olmuştur. Orada oturanlar devlete, yerel yönetimlere vergi vererek çeşitli hizmetlerden yararlanma yolunu değil, konut gereksinimlerini sömürerek haksız kazanç sağlayanlara haraç vermeyi tercih etmiştir (Alsaç, 1993, s.100-102). 1923 yılından beri izlenen toplumsal ve ekonomik siyaset, Adalet Partisi tarafından uygulanmış ve böylece Devlet Planlama Teşkilatı özel girişim kesimini desteklemekte etkili bir araç olmuştur (Kongar, 2006, s.367).

1980 ve sonrası

1980’li yıllara 1970’li yıllardan itibaren tüm dünyada yaşanan ekonomik kriz ve askeri darbe ile giren Türkiye’de, Özal Hükümetince alınan 24 Ocak kararları göstermiştir ki; bu yeni dönem yeni liberal politikaların uygulamaya geçeceği dönem olacaktır. Bu bağlamda dünyanın pek çok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de ithal ikamesine dayalı içe dönük sanayileşme politikaları ile artan petrol fiyatlarına uyum sağlanamaması sonucu, 1970’li yılların sonuna doğru kriz sürecine girmiştir. 1980’li yıllarda alınan kararlar ile ekonomi, yeni liberal politikalar gereği olarak uluslararası rekabet ortamına uygun dinamik bir yapıya kavuşturulmaya çalışılmış, büyüme ihracata dayalı sanayileşme politikası ile sağlanmaya çalışılmıştır. Kamunun yatırımlarda alt yapı yetersizliğini gidermede önemli rol oynaması sağlanmış, özel kesime gerekli teşvikler getirilmiş, konut ihtiyacını karşılamak için toplu konut uygulamasına geçilmiştir (Kongar, 2006, s.380). 1980’li yıllardan itibaren dünyada çok yönlü olarak yaşanan bu dönüşümü Tekeli (2016) dört boyut üzerinde değerlendirmiştir:

- † Sanayi toplumundan bilgi toplumuna (yerleşmeler sisteminde değişim)
- † Fordist üretim biçiminden esnek üretim biçimine (kentlerin formunda değişim)
- † Ulus devletler dünyasından küreselleşmiş dünyaya (toplumsal tabakada değişim)
- † Modernist zihniyetler dünyasından postmodernist zihniyetler dünyasına geçiş (yönetimde ve demokraside değişim)

Yukarıda bahsi geçen tüm süreçler, dünyada nüfusun ve sermayenin mekânda yeniden dağılımını gerekli kılmaktadır. Çok aktörlü, çok sektörlü yeni bir planlama biçimi gelişmektedir (Tekeli, 2016, s.334-336). Bu doğrultuda Türkiye 1980 sonrası konut kesimine yönelik farklı bir anlayış gelişmiştir. İnşaat ve bu bağlamda kentsel alt yapıya yönelik sektörlerin –tabii bu sektörler içinde konut sektörü- ekonomik bunalımdan çıkabilmek ve ekonomik kalkınmadan yararlanabilmek adına üretken bir yatırım alanı olduğu düşüncesi döneme hâkim olmuştur. Konut kesimine verilen önem, ekonomik gelişme isteğine dayanmaktadır. Bu bakımdan dönemin iktisadi anlayışı ekonomik gelişmeyi toplumsal gelişmenin önüne koyan uygulamalar olmuştur.

1980 sonrası yeni liberal politikalara uyuma yönelik Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983) döneminde, 2487 sayılı ilk Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kanun, devletin konut kesimine ilk kez doğrudan müdahalesini düzenlemiş olup dönemin dördüncü kalkınma planının ilke ve yaklaşımlarını benimsemiştir (Alkan, 1998, s.82). Bu dönemde henüz daha ulusal ve uluslararası inşaat firmalarından ziyade kooperatif biçiminde daha tabanda örgütlenmelerle konut sanayisinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Fakat özel sermayenin bu alanlar içine dahil olması amacıyla söz konusu 2487 sayılı Kanun'un yerine 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu düzenlenmiştir (Tekeli, 2010, s.237). 2985 sayılı Kanun, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) döneminde hazırlanmıştır. Bu dönemde ANAP hükümetinin konuta yönelik politik yaklaşımı, gecekondu alanlarına ilişkin düzenlemeler yapmak, bütçe dışı kaynaklar ile toplu konut fonu oluşturmak, konut üretimini özelleştirmek biçiminde olmuştur. Aslında plan 24 Ocak kararlarının bir uzantısı olarak hazırlanmıştır. Nitekim sonraki dönemde uygulanan politikalarda uluslararası finans kuruluşlarının ağırlıklı etkisi görülecek ve özel kesimin rolünü artırmak amacıyla plandaki ilkeler ikinci planda bırakılacaktır (Alkan, 1998, s.101). 1984 tarihinde yürürlüğe giren 2981 sayılı Kanun¹⁴ ile sürecin gecekondu sahiplerine kentsel ranttan pay verme projesine evrildiği, bu alanlarda yapsatçı sunum biçiminin apartmanlaşmaya yol açtığı görülmektedir. Yine bu dönemde belediyelerin yapılarında da önemli değişimler meydana gelmiştir. 1984 tarih ve 3030 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyeleri oluşturulmuş, belediyelerin gelirleri artırılmıştır. İmar planlama

¹⁴ 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununun Yürürlükten Kaldırılmış Hükümleri. (1984, 8 Mart). *Resmî Gazete* (Sayı: 18335).

yetkileri belediyelere devredilmiş, belediyelere küçük mülkiyetleri birleştirme, hazine arsalarını kullanabilme, dönüşüm projeleri geliştirebilme yetkileri verilmiştir (Tekeli, 2010, s.250-252).

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarını yapma ve uygulama yetkisini elinde bulunduran yerel yönetimler, kentte oluşan ranta el koyma ve bunu siyasal amaçları doğrultusunda dağıtma olanağı bulmuşlardır. İmara açılmaması gereken alanların imara açılması, yapılan inşaatlara denetim uygulanmaması yöneticilerin çıkarlarını maksimize etme istekleriyle birleşince ortaya çıkan rantın inanılmaz düzeylere eriştiği görülmektedir. Buna bir de yöneticilerin, gecekondulu yapıları tapu vermesi ve böylece tabandaki halkın da rant bölüşümü sürecine dahil edilerek siyasal tabanını güvence altına alma isteği eklenince (Kazgan, 2006, s.366-367), Boratav’ın “rantiye davranışları” olarak belirttiği bu sürecin sonuçları da ağırlaşmaya başlamış ve 1980’li yıllarda ekonomik boyutu ağırlık kazanan, sermaye gruplarının artan boyutlarda “rantiye davranışları”na yöneldiği politikalar uygulamaya geçirilmiştir (Boratav, 2005, s.70-71). Yenil (2001) bu tutumu, “suyun başında olma” tutkusu olarak nitelendirmekte, suyun başındakilerin rahatlıkla istedikleri yöne akıtabilecekleri yeni rant kaynakları yaratılma süreci olarak değerlendirmektedir. Teşvik mekanizmaları, özelleştirme işlemleri, konut fonu, imar planları, inşaat ruhsatları gibi araçlar rant ekonomisinin, rant devletçiliğinin, bir parçası olmuştur. Fakat rant ekonomisinin “olmayan suyu dağıtma” yarışının maliyeti gelir dağılımında dengesizlikler ve ahlaki sonuçlar doğurmuştur.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) döneminde Türk ekonomisi 1980’lerden beri yeni liberal politikaların enkazı altında kalmış ve karşılaşılan sorunların önemli bir kısmı kalkınmakta olan ekonomilere mahsus yapısal problemler olmuştur. Sorun alanlarından biri, hızlı nüfus artışı olup özellikle büyük kentlerin, ortalama nüfus artışından daha fazla nüfusu çekmesidir. Elbette kentleşme salt bir nüfus hareketi olmayıp ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal boyutları olan, ekonominin ve toplumun yapısındaki değişimlerden etkilenen ve onları etkileyen bir olgudur (Keleş ve Mengi, 2014, s.15-16). Fakat hızla artan kentsel nüfus, Türk ekonomisi içinde kamu yatırımlarında konuta ayrılan payın da her zaman fazla olmasına neden olmuştur. Planlı dönemde konuta yapılan yatırımların yüzdesi, hedeflenen değer üzerinde seyretmiştir (Kongar, 2006, s.407).

2000'li yıllar

2000'li yılların Türkiye'sinde artık farklı tür, sayı ve nitelikte kentsel müdahalelere şahit olunmaktadır. Genelde gecekondular ve sanayiden arındırılmak istenen bölgelerde dönüşüm ve yenileme adı altında geliştirilen projeler olarak somutluk kazanan projelerin temel nedenleri arasında doğal afetler, fiziki yapının değişimi, işlev değişikliği, kaybedilen toplumsal, ekonomik, kültürel değerleri yeniden kazandırma gösterilmektedir (Keleş ve Mengi, 2014, s.121). Kentsel dönüşüm; kendiliğinden dönüşüm, büyük metropoliten projeler, planlı dönüşüm, dönüşüm projeleri olarak farklı tür ve amaçta yapılmaktadır. Tüm bu projelerin ortak noktası, kentlerin sermayeye teslimi ve sermaye birikimidir (Yalçın ve Çavuşoğlu, 2013, s.89-90).

Konut sorununa çözüm amacıyla kurulan Toplu Konut İdaresine¹⁵, kentsel yenileme ve gecekonduların dönüşümü konusunda yetki ve finansman sağlanmıştır. Türkiye'de 2003 yılından sonra konut alanında değişim ve dönüşümü planlayan ve gerçekleştiren bir diğer aktör ise, belediyeler olmuştur. 2004 yılında 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile Ankara Büyükşehir Belediyesine konut ve kentsel dönüşüm uygulaması yapılması konusunda yetki verilmiştir. Kanunun amacı, *"kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi"* olarak belirtilmiştir. 2005 yılında ise, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun düzenlenmiştir. Kanun'un amacı, *büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması...* olarak belirtilmiş ve böylece Kanun ile belediyeler ve il özel idareleri bu konuda yetkilendirilmiştir. Nitekim bu konuda önemli bir yasal düzenleme 2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olmuştur. Kanun, kentsel dönüşümü afet riskli alanlar ile

¹⁵ Kurulduğu dönemde TOKİ'nin hedef kitlesi, mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde üretilen toplu konut projelerinde konut sahibi olamayan alt ve orta gelir grubu aileler (TOKİ, 2019, s.17-18) olarak belirlenmiştir.

sınırlandırmıştır. İktidar söz konusu Kanun ile kentsel dönüşümü deprem riskinin varlığına dayandırmaya çalışmış, ancak bu riskin ötesinde daha geniş kapsamlı bir uygulama gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 2016, s.317). 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi uyarınca “konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak” amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilecektir. Bu bakımdan Belediye Kanunu’nun kentsel dönüşümü daha geniş yorumladığı görülmektedir (Keleş ve Mengi, 2014, s.123-124).

Belirtilen yasal düzenlemeler sonucu kentler, yeni liberal uygulamalarının laboratuvarı haline gelmiş ve bu uygulamaların sonucu en açık biçimde İstanbul’da görülmüştür (Bal, 2015, s.179). İstanbul’un daha 1980’li yılların başından itibaren küresel bir kent olması yönünde adımlar atılmaya başlanmış ve kentte gerek ulusal gerekse uluslararası finans kuruluşları özellikle konut sektörüne yönelik yatırımlarını artırmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin söylemsel meşruiyeti, afet riski ve güvenlik kaygıları olmuştur. İstanbul’da dönüşüm, gecekondü yasası ve imar affı yasası ile başlamış, kentsel yenileme alanı ilanı ve afet riskli alan ilanı yoluyla sürdürülmüştür (Duman, 2015, s.411). Fakat projelerin temel amacı, rant potansiyelinin varlığıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının siyasal iktidarın rant dağıtımının aracı olduğu yönünde spekülasyonların çokça yapıldığı bu dönemde, Arsa Ofisi’nin, yerel yönetimlerin, kamu kuruluşlarının mülkiyetinde veya tasarrufunda olan kentsel topraklar, özel mülkiyete dönüşmeye başlamış ve dolayısıyla kentsel topraklar Türkiye tarihinde olmadığı kadar metalaştırılarak rant alanına dönüştürülmüştür.

Sürecin önemli bir aktörü ise, ulusal ve uluslararası finans kuruluşlarının ardı ardına kurduğu gayrimenkul yatırım ortaklıkları olup, bu kuruluşlar eliyle yürütülen projelerin sayısında önemli artışlar olmuş ve bu yolla servet birikimi yaratılmaya çalışılmıştır (Boratav, 2018, s.281). Tüm kentlerde kamunun imar kararları ve uygulamalarıyla yarattığı kentsel rantlar, birer “tatlı kar kaynağı” olarak görülmeye başlanmıştır. Oysa kamunun yarattığı bu rantların altyapı ve hizmetlerin finansmanında kullanılmak üzere yine kamuya, kent halkına geri kazandırılması gerekirdi. Fakat bir kamu kuruluşu olarak pek çok belediye, rant paylaşımının aracı durumuna gelmiş ve imar planı uygulamaları belediyelerin bir rant aktarma ve paylaşma aygıtına dönüşmüş-

tür. Yabancılara mülk satışı, ücretsiz arsa sağlama gibi uygulamalar da kentlerin “kar kent”, “çıkarcı kent”, hatta “utanç kent” olma yolunda ilerlemesini hızlandırmaktadır (Geray, 2018, s.50-54).

Türkiye'nin 2008 krizi sonrası ekonomi politikası iç talep odaklı büyüme yönünde olmuştur. İnşaat sektörü bu dönemde bir stratejik tercih olarak ön plana çıkmıştır. 2002 yılından önce yıllık ortalama 75 milyon m² imar izni verilirken, bu tarihten sonra 112 milyon m² ye yükselmiş ve yaklaşık %60 oranında bir artış yaşanmıştır. TOKİ mevzuatında yapılan bir dizi değişiklik sonucu, geniş yetkilere ve büyük bir bütçeye sahip kuruma dönüşmüştür. Bununla birlikte büyük ölçekli kamu projeleri de artırılmıştır. İnşaat sektörü iktidara yakın olma yoluyla ayrıcalık sağlamanın bir aracı haline gelmiştir (Saraçoğlu ve Yeşilbağ, 2015, s.888-889).

İstanbul Fikirtepe Örneği

Türkiye'de kentleşme sürecinin hızını sürekli olarak koruması, özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerin belirli bölgelerinde kentsel arsaya yoğun bir talebi de beraberinde getirmektedir. Arsa yetersizliği ve kentsel arsaya artan talep sebebiyle boş kalması topografik açıdan gerekli olan veya yeşil alana dönüştürülmesi düşünülen alanlarda da konut yapımına başlanmıştır. Arsaların az sayıda bulunması, arsa fiyatının artmasına, bu durum da konut üretiminin pahalıya mal olmasına neden olmaktadır. Arsa yetersizliğinin neden olduğu “kıtlık rantları” İstanbul'un belirli semtlerinde yaygın olarak varlığını sürdürmektedir (Karayalçın, 2010, s.101-104). Bu bakımdan İstanbul Kadıköy ilçesi sınırları içinde bulunan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesi, İstanbul'da rantın aşırılaştığı, bunun sonucunda yoğun bir konut seferberliğinin yaşandığı alanlardan biri olmuştur.

Bölgede fiziki yapının iyileştirilmesi ve yapılaşma sorunlarının giderilebilmesi amacıyla, gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm süreci 09.03.2005 tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy-Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında, Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallerinin bir bölümünü kapsayan ve 134 hektar büyüklüğüne sahip olan alanın “Özel Proje Alanı” olarak ilan edilmesi ile başlamıştır (Özdemir ve Aydın, 2016). 2010 yılında başlayan kentsel dönüşüm sürecinde 1 milyon 310 bin m²'yi kapsayan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından gündeme gelmiş (Cumhuriyet Gazetesi, 2014, 7 Temmuz) ve 22.02.2011 tarihinde 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı hazırlanarak onaylanıp yürürlüğe girmiştir (Bülbül ve Türkün, 2019, s.197). Fikirtepe'de kentsel

dönüşümün ilk uygulamalarının gerçekleşmesinin nedenleri arasında (Ünver ve Suri, 2020, s.13):

- † Birinci derece deprem kuşağında bulunması,
- † İlk gecekondulu yerleşim bölgesi olması,
- † İlk kentsel dönüşüm alanı olma özelliğine sahip olması,
- † Önemli transfer noktalarının üzerinde bulunması,
- † Donatı alanlarını maksimum düzeyde artırmanın ve çöküntü bölgelerinin yaşam koşullarını sağlıklı hale getirmenin gerekliliği bulunmaktadır.

1/1000 Ölçekli İmar Planında komşu parsellerin inşaatı birlikte gerçekleştirmeleri durumunda o alanda daha fazla inşaat yapma hakkını elde etmelerine imkân tanıyan düzenlemelere yer verilmiştir. İnşaat için ayrılan alanın büyüklüğü mülk sahipleri ile inşaat şirketleri arasında bir dizi sözleşme yapılmasına yol açmıştır (Ayık ve Avcı, 2013, s.404). Böylece Türkiye’nin ilk gecekondulu mahallelerinden biri olan Fikirtepe’de mülk sahipleri ve inşaat şirketleri arasında sıkı bir pazarlık yapılmış ve kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu’nun kat yüksekliğini 4 metre, bina yüksekliğini ise, maksimum 80 metre ile sınırlandırması üzerine mülk sahipleri ile firmalar arasında tam bir anlaşma sağlanamamıştır (Karakaş, 2012, 4 Ekim; Yaman, 2012, 16 Ocak). Yapılan sözleşmelerde çoğunluğun sağlanamaması, inşaatların bir türlü başlamamasına neden olmuştur. Bu sebeple yasal değişikliğe gidilerek çoğunluk kararını esas alan bir anlaşmanın sağlanmasının yeterli olduğuna hükmeden 2013 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe girmiş ve Fikirtepe Bölgesi “riskli alan” ilan edilmiştir (Ayık ve Avcı, 2013, s.406). Arsa sahiplerinin 2/3 çoğunluğunun onay vermesi halinde yıkım gerçekleştirilecek, aksi halde “acele kamulaştırma” süreci devreye girecektir.

2014 yılına gelindiğinde henüz tamamlanan bir proje bulunmamaktadır. Proje kapsamında Fikirtepe, 61 yapı adasına¹⁶ bölünmüştür. 1 Mart 2014 tarihinde gerçekleşen Kentsel Dönüşüm Projesi Yıkım ve Temel Atma Töreninin¹⁷ ardından yalnızca dört adada 3 bin binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir (Cumhuriyet Gazetesi, 2014, 7 Temmuz). Uzun süren anlaşmazlıklar ve mü-

¹⁶ Kentsel dönüşüm uygulamaları, üç adada höyük oluşumu nedeniyle 57 yapı adasında sürdürülmektedir.

¹⁷ Bkz., Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2014, 2 Mart). Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi yıkım ve temel atma töreni gerçekleşti. Erişim tarihi: 05.06.2022.

cadeleler sonunda bölge halkının yaklaşık %90'ı firmaların dayattığı sözleşmeleri imzalamak zorunda kalmıştır.¹⁸ (Cumhuriyet Gazetesi, 2015, 10 Nisan).

Uzun süre çözülemeyen problemleri çözüme kavuşturmak ve kentsel dönüşüm sürecini hızlandırmak amacıyla 17 inşaat şirketi Fikirtepe Platformu'nu kurmuştur. 9 milyar dolar olarak öngörülen toplam dönüşüm tutarı, dört yıl içerisinde 18 milyar dolara ulaşmıştır (Cumhuriyet Gazetesi, 2015, 11 Ekim).

Parmaksızoğlu (2014), Fikirtepe'nin mülkiyet dokusunun İstanbul'un diğer gecekondu mahallelerinden farklı bir görünüm arz ettiğini, mahallenin hazine veya vakıf arazisi üzerine kurulmadığını, aksine özel tapulu mülkler olduğunu belirtmiştir. Bu sebeple bu alanda zorlama yerine gönüllülüğü, zorla yerinden etme yerine spekülasyon yoluyla bir rant mekanizması yaratarak ranta ortak etmeyi esas alan bir dönüşüm planlanmıştır.

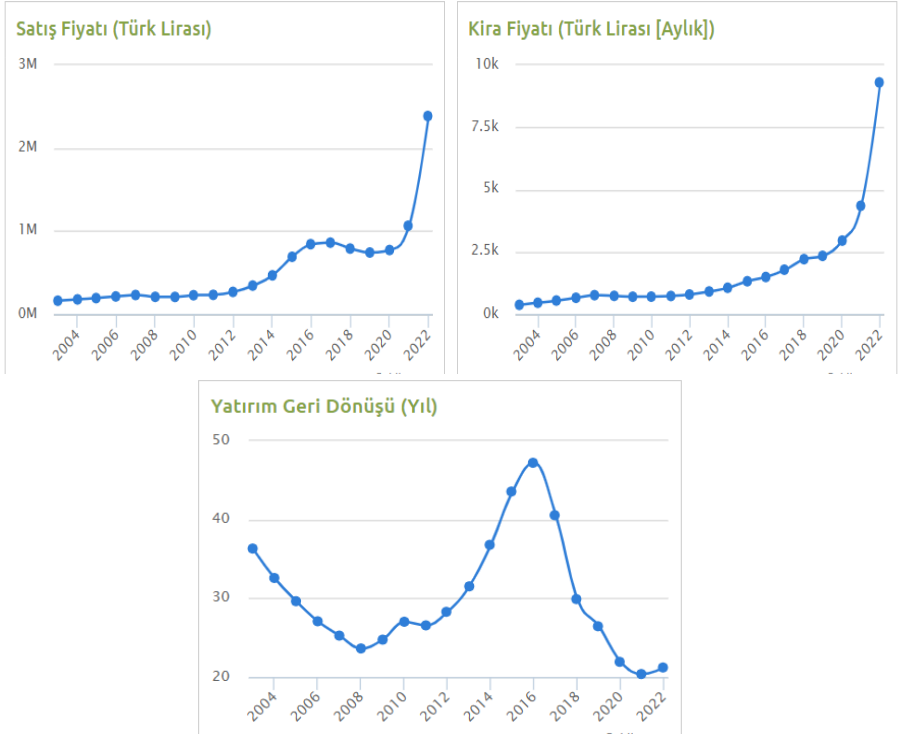
2016 yılında SED tarafından Fikirtepe'de yapılan bir proje çalışması ile araştırma ve gözleme dayalı şekilde burada bulunan kişiler ile gruplar halinde görüşmeler yapılarak sorun tespitinde bulunulmuştur. Sürecin sekteye uğramasında ve tamamlanamamasında sorunun stratejik ve manipülatif tutumların sergilenmesinden kaynaklandığı yönündedir. (SED, 2016, s.235).

Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, Fikirtepe'de 1,5 milyon m² inşaat alanını kapsayan Yeni Fikirtepe Projesinin Bakanlık, TOKİ ve Emlak Konut iş birliği ile yapılacağını, alanda 15 bin konutun inşasının başlayacağını ve projenin yatırım değerinin yaklaşık 5 milyar lira olduğunu ifade etmiştir (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2020, 26 Kasım).

Aşağıda REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi sonuçlarına göre, Fikirtepe'nin Bölge Raporunda sunulan Fikirtepe mahallesinin konut göstergeleri incelendiğinde; fiyatlarda ciddi bir yükseliş olduğu görülmektedir.

¹⁸ Bu duruma en iyi örnek, Alaattin Demirel adlı bir vatandaşın uzun mücadeleleri sonucunda, kamulaştırma tehdidinde boyun eğmek durumunda kalması ve firmanın 90 m²'den beş daire sahibi olma teklifini kabul etmesi verilebilir (Cumhuriyet Gazetesi, 2014, 7 Ağustos).

Grafik 1: Fikirtepe mahallesi konut göstergeleri [100 m², 2+1 örnek daire üzerinden]



Kaynak: REIDIN Data Analytics, 2022.

Kentsel dönüşüm sürecine girildiği 2005 yılında 1.913,77 TL olan m² satış fiyatları, günümüz (Haziran 2022) itibariyle 23.852,90 TL'ye; aylık kira fiyatları ise, 539.3 TL'den 9,301.5 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu bölgede yatırımların geri dönüşü 2005 yılında 30 iken, 2022 yılına gelindiğinde 21'e yükselmiştir.

Fikirtepe projesi rant odaklı dönüşümün yarattığı açmazları ortaya çıkaran bir uygulama olmuştur (Parmaksızoğlu, 2017). İşlevi değişen, gösterişçi bir tüketim malı haline gelen konutun Fikirtepe örneğine benzer şekilde, İstanbul'un belirli bölgelerinde hayata geçirilen projeler ile satış fiyatlarında yaşanan değişiklik, konutların gayrimenkul değer artışlarından pay almanın aracı haline geldiğini, bununla birlikte konut ihtiyacından çok daha fazla konut üretildiğini göstermektedir. Talebi artırmak amacıyla kentsel dönüşüm projelerine ağırlık verilmektedir (Tekeli, 2016, s.337). Bu bakımdan Türkiye'de kentsel dönüşümün sosyal boyutu tamamen terk edilerek salt yatırım amaçlı politikalar üretilmektedir. Üstelik ortaya çıkan ranttan kamunun payı oldukça düşük kalmaktadır (Perouse, 2013, s.51-55). Nitekim Tarakçı ve Türk'ün (2020) 2020 yılında Fikirtepe bölgesi için yürütülen bir çalışmada,

kentsel dönüşüm sürecinde artan değerlerin kazanımının aktörlere (mülk sahipleri, yükleniciler, yerel ve merkezi yönetim) etkisi incelenmiştir. Yapılan analizler sonucunda kentsel dönüşümden kamu sektörünün %12, özel sektörün/yüklenici firmanın %13 pay aldığı, buna rağmen mülk sahiplerinin %75 oranında en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Diğer taraftan İstanbul'un bir "dünya kenti" olma yolunda atılan adımların başında hız kazandırılan kentsel dönüşüm uygulamaları yoluyla farklı ama güçlü yeni inşaat-tan beslenen sermaye sınıfları yaratılmıştır.

Ruşen Keleş'in Tespitleri Üzerinden Sonuç ve Değerlendirme

Kentsel toprakların kıt kaynak olması ve kentsel toprak üzerinde mülkiyetin kullanım değerinden değişim değerine dönüşmesi ile birlikte toprak, en önemli rant aracı haline gelmiştir. Toprak üzerinde değer artışlarından yararlanabilmek amacıyla yapılan faaliyetler rantın ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir. Keleş vd. (1990) kentsel toprakların değerindeki artışı, değer artış hızını, diğer bir deyişle rant savaşımının şiddetini belirleyen başlıca etmenlerin kıtlık ve istem olduğunu belirtmektedir. Kentsel nüfusun doğal artışına kırdan kente göçün de eklenmesiyle konuta ve diğer kentsel hizmetlere olan istemde bir artışın ortaya çıkması, bunun da kentsel toprak isteminde eş değer bir artışa yol açması, diğer yandan tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesinin bu istemi aynı hızla karşılayamaması, mevcut kentsel toprakların aşırı bir biçimde değer kazanması sonucunu doğurmaktadır. Bununla birlikte kentsel rantın oluşumunda, verimli tarım topraklarının korunmasına yönelik olarak planlama yapılmadığını vurgulayan Keleş (1989), denetim mekanizmasının etkin kullanılmasının önemine değinmektedir. Bu topraklar, gelir düzeyi yüksek grupların ihtiyaçlarına hizmet ederek kentsel ranta konu olan projelerin hedefi haline gelmektedir. Toprağın rant aracı olarak kullanılması, özellikle köyden kente göçün arttığı, bunun sonucunda kentlerde meydana gelen nüfus artışının sebebiyet verdiği konut sorununun kaynağını oluşturmaktadır. Konut sorununa çözüm bulma çabaları, kent toprakları üzerinde büyük bir baskı unsuru oluşturmuştur.

Nüfus arttıkça ve benimsenen politikalar her siyasi iktidar döneminde değiştikçe konut ve konut temelli sorunlar da sürmeye devam etmiştir. Hazırlanan mevzuatlar ve uygulamalar göstermektedir ki, konut sorununa kökten bir yaklaşımla çözüm getirilememiştir. Gerek gecekonduların yapı ve yap-satçılık gerekse kooperatif ve toplu konut gibi konut sunumları, konut arzını artırmakla sınırlı kalan çözümler olmuştur. Dolayısıyla konut sorununun ortaya çıkmasında ve çözüme kavuşturulamamasında dönemin siyasi

iktidarının birtakım politik kararları ve spekülâtorlerin yanlış davranış tutumları da etkili olmuştur. Bununla birlikte Ruşen Keleş (1989), konut üretimini artırmaya yönelik girişimlerin ekonominin bütünü ve ekonomik gelişme konusuyla bağlantı kurulmadan yürütüldüğünü belirterek, siyasal iktidarların konut sorununun çözümünü, devlet kuruluşlarının, kooperatiflerin toplumcu etkinliklerinin dışında aramasına ve bu sorunun özel girişimci eliyle çözülebileceği yönünde eğilimin hâkim olmasına bağlamaktadır (Keleş, 1979, s.37). Ruşen Keleş (1987)’e göre konut hizmetinin sunumunda özelleştirme uygulamalarına yer verilecekse, bu uygulamaların toplumsal amaçlara gölge düşürmemesine dikkat edilmesi, hizmetin nasıl yerine getirildiği konusunda kamu kurumlarının sorumluluğunu sürdürmesi gerekmektedir. Keleş (1987; 1988)’in “kâr amacı gütmeyen özelleştirme” adını verdiği özel girişim türü olarak konut kooperatifçiliği, arsa mülkiyetini bireylere devretmediği ölçüde başarı sağlayabilmektedir. Bu uzlaşma modeli, toprak mülkiyetinde toplumsallaştırma ve kullanılan yöntemlerde özelleştirmeye yer vermektedir.

Keleş (2021), arsanın sahibine sağladığı kazancın harcanan emekten değil kamunun eylem ve işlemleri sonucunda imar hakkı yaratması ile sağlandığını, imarın yol açtığı değer ise, esasında içerisinde emek olmayan, kazanılmamış, haksız bir değer olduğunu belirtmektedir. Keleş’in 1972 yılında arsa spekülasyonunun olumsuz etkilerinin giderilebilmesi amacıyla çözüm yolu olarak sunduğu süreçler, günümüzde de hala varlığını korumaktadır (1972, s.104-107; 1989, s.87; 1990: s.85):

- † Ulusallaştırma (millileştirme), diğer bir deyişle topraklar üzerinde özel mülkiyetin kaldırılması,
- † Toprağın değerinin (imar etme, geliştirme) ulusallaştırılması,
- † Taşınmaz mallardan (boş bekletilen arsalar) vergi alınması,
- † Kamu idarelerinin arsa fiyatlarını denetimi,
- † Arsa stoklarının çoğaltılması.

Ruşen Keleş, arsa politikasının amacının, mülkiyet hakkının toplum yararına ters düşen sonuçlar vermesini önleyerek, mülkiyet hakkı ile toplum yararı arasında bir denge kurmak olduğunu belirtmektedir. Bu süreçte yerel yönetim uygulamalarının kamulaştırma, Kent-Koop gibi başarılı örnekleri olduğu kadar, bütçe açıklarını kapatabilmek ve daha fazla gelir elde edebilmek amacıyla kendi mülkiyetinde bulunan arsaları satmalarını rasyonel bir arsa politikası olarak değerlendirmemektedir (Keleş, 1989, s.85-86). “Yerel Yönetimler ve Konut” adlı eserinde Keleş, yeni yerleşim alanlarındaki arsaların

belediyelerin mülkiyetinde bulundurulmasının temel ilke edinilmesini, belediye mülkiyetinde değilse arsalardan elde edilecek değer artışlarının öncelikle belediyelerin olmasının sağlanmasını vurgulamıştır. Böylelikle mülk sahiplerinin ortaya çıkan değer artışlarından belirli ölçüde kar elde etmesi sağlanacaktır (Keleş, 1987, s.11). Arsa spekülasyonunun önüne geçmek amacıyla, günlük harcamaları karşılamak üzere arsaların elden çıkarılması uygulanmasına son verilmelidir. Arsa stoğunu artırmak amacıyla yerel yönetimler eliyle kamulaştırma yoluna başvurulması sağlanmalıdır. Arsaların mülkiyetinin yerli, yabancı özel kişi ve kuruluşlara devredilmesinin önüne geçilmelidir. Gerekliyse, vadesi uzun olmak kaydıyla kiraya verilmesi yolu tercih edilmelidir. Topraklar üzerinde özel mülkiyetin kaldırılarak mülkiyetin kamunun elinde kalmasının yolu, etkin bir imar planının uygulanmasından geçmektedir. Bununla birlikte imar planlarında belirli dönemlerde değişiklik yapılarak gerekli denetimlerin yapılması sağlanabilecektir (Geray, 2018, s.50-56). Kentsel alanlardaki toprakların kullanımının bir düzene bağlanması gerekliliğini vurgulayan Kartal (1979) ise, yukarıda bahsi geçen önerileri somut bir örnek üzerinden aktarmıştır. Buna göre, arsa sahibinin arsasına konut veya başka bir yapı yapabilmesi için o arsanın piyasa değerinin belli bir oranını (örneğin %75) belediyeye ödeme zorunluluğunun olması gerektiğini ifade eder. Bu ödemenin temel dayanağı olarak, toprak sahibinin etkisi dışında artan toprak değerinin kamuya döndürülmesini göstermektedir. Arsa sahibinin söz konusu bedeli ödemek istememesi durumunda, inşaat yapabilmesi için arsanın mülkiyetini belediyeye devretmek zorunda kalacaktır. Dolayısıyla etkili bir yasal düzenleme ile kentsel toprakların mülkiyetinin yavaş yavaş kamuya geçmesi sağlanacaktır.

Çalışma kapsamında incelenen İstanbul Fikirtepe örneği de, Ruşen Keleş'in 1988 yılında kaleme aldığı "Konut Kesiminde Özelleştirmenin Sorunları" adlı eserinde, her ne kadar konut arsalarının yapıma hazır duruma getirilmesinde özel kesimin katkısının olduğu görülse de, arsa konusunu -tıpkı alt yapı hizmetlerinde olduğu gibi- özel kesime bırakmanın sakıncalı olduğunu, Çukurova Kentsel Gelişme Projesi sürecinde yaşanan deneyimlere benzer şekilde, bu alanda özel firmaların kar maksimizasyonu sağlamak amacıyla spekülasyona sebebiyet verme eğilimlerinin oldukça yüksek olduğunu göstermektedir. Nihayetinde bu durum, konut fiyatlarının yükselmesine ve dar gelirli kesimlerin konut hizmetlerine ulaşabilmelerinin zorlaşmasına yol açmaktadır (Keleş, 1988, s.52).

Kurumsal düzenlemeler, mevzuat değişiklikleri, politik karar ve eylemlerin yanı sıra gelir dağılımındaki dengesizlikler, sosyal güvenlik sistemindeki

bozukluklar, kentsel topraklar üzerinde ortaya çıkan aşırı değer artışlarının sürekli hale gelmesini tetiklemektedir. Nihayetinde siyasal iktidarların benimsediği tutumlar değişmedikçe kentsel topraklar üzerinde yaşanan spekülasyonun önlenmesi mümkün olmayacaktır (Keleş vd., 1990, s.87).

Türkiye’de toprak ve konut rantını temel alan bu çalışmada, konut sorununu ortadan kaldırmak amacıyla yürütülen faaliyetlerin ranta konu olan uygulamalara yol açtığı varsayımından hareketle, özellikle 1980 sonrası Türkiye’de, inşaat sektörünün önünü açmaya yönelik politikalar geliştirildiği gerek merkezi yönetimin gerekse yerel yönetimlerin toprağın kamudan alınarak özel mülkiyete aktarılmasına aracılık ettiği görülmektedir. Ancak bilinmektedir ki, anayasal anlayış, mülkiyetin toplum yararına kullanılmasını ön koşul sayar. Buna istinaden toprakların değişim değerine konu olan rantın spekülasyon yaratan uygulama ve tutumlarının önüne geçebilmek amacıyla arsaların kamuya kazandırılması ve toplum yararına özgülmesi önemlidir.

Türkiye’de kentsel toprak rantı ve konut politikaları üzerine zengin bir çerçeve sunan akademik çalışmaları ile Ruşen Keleş’in ortaya koyduğu değerli tespitler, elli yılı aşkın zaman içerisinde bugün dahi geçerliliğini korumaktadır. Yürüttüğü mesleki çalışmalarıyla, alanında edindiği bilgi, birikim ve tecrübeleri günümüze hala ışık tutmaya devam eden yol gösterici niteliğini sürdürmektedir.

*Kentbilimcilikte başarı;
özel iyeliğe konulan sınırlamalarla düz orantılıdır.
Eğer bu gerçekleşmezse kentbilimcilikte başarı sağlanamaz.*
Fehmi YAVUZ



Extended Abstract

Land and Housing Rent in Turkey: An Assessment Based on Ruşen Keleş Readings

*

Mahmut Güler

ORCID: 0000-0002-7624- 1746

Burçak Soyer Parlıyan

ORCID: 0000-0002-4002- 3747

The urbanization process, which occurred in parallel with social changes and transformations, brought along some negative results in urban quality of life as well as positive results in urban life. The rapid migration to cities, as an effect of industrialization, has resulted in the accumulation of population in cities. All urban activities and services that have been or are planned to be implemented in order to meet the needs of the increasing population require a certain amount and size of urban land. This situation increases the demand for urban land and thus the value of the land increases. The effects of the changes in the city on the land, which is a scarce resource, play an important role in the formation of rent, which is used as a means of capital accumulation. The fact that the land turns into a means of rent and creates speculative results is to the detriment of the society, but to the gain of the speculators, and the resulting rent-sharing war brings along new problems.

Housing is a main area of application that is subject to rent on urban land. Reasons such as population growth, migrations, the existence of disaster risks, and urban renewal increase the need for housing. The effects of the rapid and unhealthy urbanization in Turkey that started in the 1950s brought along some problems in the cities, so the efforts to find solutions for the basic need for shelter caused the housing problem to create pressure on the urban land.

In Turkey, as the rural to urban migration movements began to shape the urban population, housing remained inadequate. The economic history of Turkey, capital accumulation processes, state intervention, and the policies adopted to find a solution to the housing problem have differed in each period.

However, housing and slum problems in Turkey continued to increase until the 1980s.

In the period after 1980, when new liberal policies were put into practice, a different understanding was developed for the housing and construction sector. Within the framework of this understanding, the basic idea is that these sectors will be a solution to the economic crisis and will be a productive investment area in economic development. In the period of neo-liberal policies after 1980, urban lands and housing became the most rent-generating economic instruments and in this period, housing came to the fore as a value used for investment purposes. This new period was also the period when the first mass housing practices were implemented to meet the housing need. In the 2000s, various legal arrangements were made for urban transformation projects for the regions that want to be cleared from the dense slum settlements in Turkey.

In this sense, local governments have also authorized the implementation of urban change projects. During this period, the lands began to be turned into private property. It is seen that the land, which is an important tool in the capital accumulation process, is controlled by many actors. This situation results in the abuse of property, which is a fundamental right, by urban actors for political purposes, and the commodification of urban lands into an area of rent. Istanbul, one of the important cities in the world economy, is a city where the results of the new liberal practices and therefore urban transformation practices are seen most clearly. As a matter of fact, the study assesses the Fikirtepe Urban Transformation Zone, an important project area within the borders of the Kadıköy district of Istanbul where capital accumulation and rent occur. Fikirtepe Region is subject to urban transformation projects due to; being the first slum settlement area, having the property of being the first urban transformation area, being located in the first-degree earthquake zone, being located above important transfer points, and the need to make living conditions healthy in decadent areas. In Fikirtepe Urban Transformation Zone, urban transformation projects were focused on ensuring the supply-demand balance in housing, and the real estate value increases turned into a battle for a share between the actors by raising the housing sales prices and rental prices of the projects carried out. The main problem of the study is to evaluate the effect of urban land rent caused by the policies followed in solving the housing problem in Turkey and whether the findings of Ruşen Keleş remain valid today in eliminating the negativities caused by urban rent. When the works of Ruşen Keleş are examined within the scope of the study, it is seen

that fertile agricultural lands have become the target of projects subject to urban rent by serving the needs of high-income groups, and the use of land as a means of rent is the source of the housing problem.

In the post-1980 period, it is observed that investment-oriented policies were developed on land in the construction sector and that this sector mediated the transfer of land from public to private ownership. Keleş, in particular, mentions the disadvantages of leaving public urban lands to the private sector and emphasizes that the private sector has a high tendency to cause speculation in order to maximize its profit. Offered as a solution to eliminating the negative effects of land speculation; It has been determined that suggestions such as the abolition of private property on the land, the nationalization of the value of the land, the taxation of immovable properties, the control of the land prices by the public administrations, the increase of the land stocks are still valid today. As can be seen in the example of Istanbul Fikirtepe, it is a necessity to bring the lands to the public and to be allocated for the benefit of society in order to prevent the practices and attitudes of rent that create speculation.

Kaynakça/References

- Alkan, A. (1998). *Türkiye’de 1980’den sonra dar gelirliilerin konut sorunu ve konut kooperatifleri*. Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği.
- Alkan, L. (2015). Türkiye’de yıllar içerisinde değişen konut kavramı ve konut sorunu. Leyla Alkan ve Aysu Uğurlar (Der.). *Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları* içinde. Ankara: Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Alsaç, Ü. (1993). *Türk kent düzenlemesi ve konut mimarlığı*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Ayık, U. ve Avcı, S. (2013). Bir kentsel dönüşüm projesine coğrafî bakış: Fikirtepe örneği. *Neoliberalizm sonrası mekansal müdahale biçimleri ve yansımaları* içinde. KBAM 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013, ss.397-411, Mersin.
- Bal, E. (2015). Neoliberal kentleşmenin mekansal tezahürlerinden biri olarak rezidanslar: İstanbul örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Fen ve Mühendislik Dergisi*, 17 (51), 176-190.
- Boratav, K. (2005). *1980’li yıllarda Türkiye’de sosyal sınıflar ve bölüşüm*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Boratav, K. (2018). *Türkiye iktisat tarihi (1908-2015)*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Bülbül A., B. ve Türkün, A. (2019). Dar gelirli konut alanlarının dönüşümünde sosyal karma politikası: Fikirtepe örneği. *Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 14 (1), 192-202.
- Cumhuriyet Gazetesi. (2014, 7 Temmuz). Dönüşüm çilesi. 05.06.2022 tarihinde <https://gazete.cumhuriyet.com.tr/oku/192/2014-07-07/8> adresinden erişildi.

- Cumhuriyet Gazetesi. (2014, 7 Ağustos). Yalnız ev beş daire etti. 05.06.2022 tarihinde <https://egazete.cumhuriyet.com.tr/oku/192/2014-08-07/3> adresinden erişildi.
- Cumhuriyet Gazetesi. (2015, 10 Nisan). Sokaklar Kobani gibi. 05.06.2022 tarihinde <https://egazete.cumhuriyet.com.tr/oku/192/2015-04-10/12> adresinden erişildi.
- Cumhuriyet Gazetesi. (2015, 11 Ekim). Fikirtepe’de dönüşüm 18 milyar doları buldu. 05.06.2022 tarihinde <https://egazete.cumhuriyet.com.tr/oku/192/2015-10-11/19> adresinden erişildi.
- Çelik, E. U. ve İsmihan, M. (2017). Çok partili dönemde Türkiye’nin makroekonomik performansı. Murat Koyuncu, Hakan Mihçı, A. Erinç Yeldan (Der.). *Geçmişten geleceğe Türkiye ekonomisi* içinde. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2014, 2 Mart). Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi yıkım ve temel atma töreni gerçekleşti. 05.06.2022 tarihinde <http://csb.gov.tr/fikirtepe-kentsel-donusum-projesi-yikim-ve-temel-atma-toreni-gerceklesti-bakanlik-faaliyetleri-894> adresinden erişildi.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2020, 26 Kasım). Fikirtepe’de büyük dönüşüm başlıyor. 04.06.2022 tarihinde <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-buyuk-donusum-basliyor-bakanlik-faaliyetleri-29848> adresinden erişildi.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2022, 15 Nisan). Fikirtepe iftar buluşması. 04.06.2022 tarihinde <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/fikirtepe-iftar-bulusmasi-haber-267998> adresinden erişildi.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108.
- Duman, B. (2015). Kentsel dönüşümde riskler ve beklentilere dair ilk tespitler: İstanbul’da bir saha çalışması. *Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 10 (3), 410-422.
- Emlakkulisi. (2014, 30 Kasım). Fikirtepe’de harekete geçmeyen firma kara listeye alınacak!. 05.06.2022 tarihinde <https://emlakkulisi.com/fikirtepede-harekete-gecmeyen-firma-kara-listeye-alinacak/316223> adresinden erişildi.
- Emlakkulisi. (2014, 4 Aralık). Fikirtepe kentsel dönüşüm sürecinde son durum ne?. 05.06.2022 tarihinde <https://emlakkulisi.com/fikirtepe-kentsel-donusum-surecinde-son-durum-ne/318089> adresinden erişildi.
- Ertürk, H. ve Sam, N. (2009). *Kent ekonomisi*. Bursa: Ekin Yayınevi.
- Eyidoğan, H. (2021, 5 Mart). On beş yıldır bitmeyen bir kentsel dönüşümün hikâyesi: Fikirtepe. *T24*. <https://t24.com.tr/yazarlar/haluk-eyidogan/on-bes-yildir-bitmeyen-bir-kentsel-donusumun-hikayesi-fikirtepe,30099> adresinden erişildi.
- Geray, C. (1981). Konut gereksinmesi ve karşılanması. *Amme İdaresi Dergisi*, 14 (2), 35-55.
- Geray, C. (2018). *Kent, yerel yönetimler ve toplu konut yazıları*. Hasan Hüseyin Doğan (Ed.). Cilt: I. Ankara: Palme Yayınevi.
- Güler, M. ve Tuncer Mühürdaroğlu, F. (2018). Kentsel bir rant olarak kent içi ulaşım ve devletin sorumluluğu. Ayşegül Mengi ve Deniz İşçioğlu (Ed.). *Kentsel politikalar* içinde. Ankara: Palme Yayıncılık.

- Gültekin, M.C., Çocuk, S. ve Aksöz, K. (2016). Rant teorileri ve toprak rantı kavramı üzerine bir inceleme. *IUJEAS*, 1 (1), 51-70.
- Harvey, D. (2013). *Sosyal adalet ve şehir*. Mehmet Moralı (Çev.). İstanbul: Metis Yayınları.
- İlgen, A. (2014). *Türk modernleşmesi zihniyet iktisat tarih*. İstanbul: Dergâh Yayınları.
- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi. (1948, 10 Aralık). Erişim adresi: <http://ihuam.ankara.edu.tr/insan-haklari-evrensel-beyannamesi/>.
- İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme. (1950, 4 Kasım). Erişim adresi: https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf.
- Karakaş, G. (2012, 4 Ekim). Fikirtepe’de yıkım başladı. *Milliyet Gazetesi*. <https://www.milliyet.com.tr/gundem/fikirtepe-de-yikim-basladi-1606447> adresinden erişildi.
- Karayalçın, M. (2010). *Konut bunalımı, kent rantları ve proje muhafızları*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kartal, K. (1979). Kapitalist ve sosyalist ülkelerde yeni kent uygulamaları. *Amme İdaresi Dergisi*, 12 (4), 3-30.
- Kazgan, G. (2006). *Tanzimat’tan 21. yüzyıla Türkiye ekonomisi*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Keleş, R. (1972). *100 soruda Türkiye’de şehirleşme, konut ve gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Keleş, R. (1979). Devlet ve konut kooperatifçiliği. *Amme İdaresi Dergisi*, 12 (4), 31-40.
- Keleş, R. (1980). *Kentbilim terimleri sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları: 474.
- Keleş, R. (1987). Yerel yönetimler ve konut. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 42 (1), 1-13.
- Keleş, R. (1988). Konut kesiminde özelleştirmenin sorunları. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 43 (3), 33-57.
- Keleş, R. (1989). Konut politikalarımız. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 44 (1), 63-98.
- Keleş, R. (1993). *Kent ve siyaset üzerine yazılar (1975-1992)*. İstanbul: IULA-EMME.
- Keleş, R. (2015). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R. (2021). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C. ve Mengi, A. (1990). *Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması*. Ankara: Öteki Yayınevi.
- Keleş, R. ve Mengi, A. (2014). *İmar hukukuna giriş*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., Ersoy, M., Levent, T., Keskinok, H. Ç., Duyguluer, F., Büyükcivelek, A. B. ve Zorlu, F. (2022). *Kentsel rantlar, planlama ve kamu yararı*. Melih Ersoy ve H. Çağatay Keskinok (Der.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kongar, E. (2006). *21. yüzyılda Türkiye, 2000’li yıllarda Türkiye’nin toplumsal yapısı*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Marx, K. (1990). *Kapital*. Alaattin Bilgi (Çev.). İstanbul: Sol Yayınları.
- Mimarlar Odası. *Kent toprakları sorunu*. Mimarlar Odası Adına Yayın Komitesi. İstanbul: Gün Matbaası.
- Ol, S. H. (2019). *Sermayenin doğa varlıklarına yoğunlaşması kamu politikaları ve çevresel müştereklere erişimde eşitsizlik*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İnönü

- Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Malatya.
- Özcan, Ü. (2000). *İmar mevzuatının ve kentsel toprak mülkiyetinin irdelenmesi*. Ankara: TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması (Yeryön/İmar).
- Özdemir, D. ve Aydın, D. (2016). Fikirtepe’de ‘piyasanın görünmez eli’ne kamu sektörünün görünür müdahalesi. *Mimarlık Dergisi*, 389, Mayıs-Haziran 2016.
- Parmaksızoğlu, D. (2014), “Evden emlağa Fikirtepe: rant ve spekülasyon ekseninde kentsel dönüşüm”. 04.06.2022 tarihinde <https://www.jadaliyya.com/Details/31265/Evden-Emlaga-Fikirtepe-Rant-ve-Spekulasyon-Ekseninde-Kentsel-Donusum> adresinden erişildi.
- Parmaksızoğlu, D. (2017). Düünden bugüne Fikirtepe. *Mimarlık Dergisi*, 395, Mayıs-Haziran 2017.
- Perouse, J. F. (2013). Kentsel dönüşümün yaygınlaştırılması ya da suskun çoğunluğun acımasız zaferi. Tanıl Bora (Der.), *Milyonluk manzara* içinde. İstanbul: İletişim Yayınları.
- REIDIN Data Analytics. (2022) Fikirtepe bölge raporu. <https://reidin.com/tr/>.
- Saraçoğlu, C. ve Yeşilbağ, M. (2015). AKP döneminde Türkiye minare ile inşaat gölgesinde. *Osmanlı’dan günümüze Türkiye’de siyasal hayat* içinde. İstanbul: Yordam Kitap.
- SED (2016). *Fikirtepe; projeyi yeniden düşünmek*. Kentsel Strateji. Mayıs 2016.
- Smith, A. (2006). *Milletlerin zenginliği*. Haldun Derin (Çev.). İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları.
- Şenyapılı, T. (2004). “Baraka”dan gecekonduya Ankara’da kentsel mekânın dönüşümü: 1923-1960, İstanbul: İletişim Yayınları.
- Tarakçı, S. ve Türk, Ş. Ş. (2020). Türkiye’de kentsel yenileme projelerinde artan değer kazanımında plan notunun kullanımı: Fikirtepe örneği. *İdealkent Dergisi*, 11 (31), 2006-2033.
- Tekeli, İ. (1994). Bir ülkede konut sorununun yanlış tanımlandığı konusunda kuşkular belirdi mi konut sorunu çözüme yaklaşmış demektir. *Mimarlık Dergisi*, 260, 27-28.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2016). *Dünya’da ve Türkiye’de kent-kır karşıtlığı yok olurken yerleşmeler için temsil sorunları ve strateji önerileri*. Ankara: İdealkent Yayınları.
- TOKİ (2019). *TOKİ kurumsal tanıtım dokümanı*. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Eylül 2019.
- Turan, M. (2017). Kentsel rant kuramı üzerine tartışmalar. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (34), 169-189.
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (1982, 9 Kasım). *Resmî Gazete* (Sayı: 17863 (Mükerrer)), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2709.pdf>.

- Ünver, M. ve Suri, L. (2020). Kentsel dönüşümün Fikirtepe'ye yansımaları. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2 (2), 11-23.
- Yalçın, M. C. ve Çavuşoğlu, E. (2013). Kentsel dönüşümü ve kentsel muhalefeti kent hakkı üzerinden düşünmek. *Kentsel dönüşüm ve insan hakları* içinde. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Yaman, Z. (2012, 16 Ocak). Fikirtepe'de gökdelene 80 metre sınırı. *Sabah Gazetesi*. <https://www.sabah.com.tr/yasam/fikirtepede-gokdelene-80-metre-siniri-2109713> adresinden erişildi.
- Yenal, O. (2001). *Cumhuriyet'in iktisat tarihi*. İstanbul: Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu. (1965, 2 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 12038), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>.
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu. (1966, 30 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı:12362), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>.
- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu. (1969, 10 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 13195), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.1163.pdf>.
- 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun. (1969, 10 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 13195), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1164.pdf>.
- 2644 sayılı Tapu Kanunu. (1934, 29 Aralık). *Resmî Gazete* (Sayı: 2892), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2644.pdf>.
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun Yürürlükten Kaldırılmış Hükümleri. (1984, 8 Mart). *Resmî Gazete* (Sayı: 18335), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.5.2981.pdf>.
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu. (1984, 17 Mart). *Resmî Gazete* (Sayı: 18344), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>.
- 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun. (1984, 9 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 18453), Erişim adresi: https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc067/kanuntbmmc067/kanuntbmmc06703030.pdf.
- 3194 sayılı İmar Kanunu. (1985, 9 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 18749), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>.
- 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşaatı Hakkında Kanun. (1944, 22 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 5763), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=4626&mevzuatTur=Kanun&mevzuatTertip=3>.
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. (2004, 12 Mart). *Resmî Gazete* (Sayı: 25400), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (2005, 5 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 25866), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>.

5393 sayılı Belediye Kanunu. (2005, 13 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 25874), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.5393.pdf>.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012, 31 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 28309), Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6306.pdf>.