



Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Kente Karşı İşlenmiş Bir Suç Mudur?

*

Fatma Gözde Köseoğlu¹
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez²
ORCID: 0000-0001-7018-6312

Öz

Bu çalışma ile, Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci, Prof. Dr. Ruşen Keleş'in kamu yararı kavramı ve kente karşı işlenmiş suçlara yönelik görüşleri çerçevesinde sorgulanmıştır. Çalışmanın hedefleri arasında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yasal süreci ve plan kararlarının incelenmesi ile kamu eliyle yaratılan fazladan rantın açıklanmasının yanı sıra, rantın paydaşlarının ve paylaşım sürecinin irdelenmesi yer almaktadır. Çalışma kapsamında öncelikle; kentsel dönüşüm planlarının öngördüğü imar hakkı artışı sonucunda meydana gelen kentsel arazi rantı ve planların niteliğinden kaynaklanan fazladan rant incelenmiştir. Ardından kentsel dönüşüm sürecinde rol alan aktörler ile meydana gelen rantın paylaşım sürecinde sahneye çıkan ve Fikirtepelilerce "Çantacı" olarak adlandırılan manipülatörler tanımlanmış olup aynı zamanda rantın sürece dahil olan aktörlerce hangi oranlarda bölüştüğüne açıklık getirilmiştir. Ayrıca Fikirtepeliler hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecinden beklentileri ve süreci algılayış biçimleri tartışılmıştır. Son aşamada ise Prof. Dr. Ruşen Keleş'in kentsel arazi rantı, kamu yararı kavramı ve kente karşı işlenmiş suçlara ilişkin görüşlerine yer verilmiştir. Çalışmanın sonuç kısmında ise Fikirtepe'de hayata geçirilen Kentsel Dönüşüm Projesi Prof. Dr. Ruşen Keleş'in kamu yararı kavramına ve kente yönelik işlenmiş suçlara yaklaşımı çerçevesinde değerlendirilerek; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci'nde kamu yararı kavramından söz etmenin mümkün olmadığı ve projenin kente karşı işlenmiş bir suç niteliği taşıdığı ifade edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kamu yararı, kent suçları, kentsel rant, kentsel dönüşüm, rantın paylaşımı

¹ Dr., İstanbul Büyükşehir Belediyesi, E-mail: gozdekoseoglu@gmail.com

² Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, E-mail: nihansonmez@gmail.com



Is Fikirtepe Urban Regeneration Project a Crime Against the City?

*

Fatma Gözde Köseoğlu³
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez⁴
ORCID: 0000-0001-7018-6312

Abstract

In this study, Fikirtepe Urban Regeneration Process was questioned within the frame of the concept of public interest proposed by Prof. Dr. Ruşen Keleş and his views on crimes against the city. It was intended to examine the legal process of the regeneration to give an account of the rent created by the state and, to analyze the sharing of the rent. The study primarily examined the urban land rent resulting from the increase in the zoning rights envisaged by the urban regeneration plans. Then, light was shed on the actors who took part in the process and the distribution of the rent among the partners. In addition, discussion was held on the expectations of the former landowners in Fikirtepe from the urban transformation process and their perception of the overall process. Finally, Prof. Dr. Ruşen Keleş's views were brought regarding urban land rent, the concept of public interest and crimes against the city. As a conclusion, it was pointed out that it is not possible to refer to the concept of public interest in the Fikirtepe Urban Regeneration Process and that the project is a crime committed against the city.

Keywords: Commonwealth, public welfare, urban crime, urban economic rents, urban regeneration, rent sharing.

³ Dr., İstanbul Metropolitan Municipality, E-mail: gozdekoseoglu@gmail.com

⁴ Prof. Dr., Ankara University, E-mail: nihansonmez@gmail.com

Giriş

Bu çalışma ile; kentsel dönüşüm süreci Prof. Dr. Ruşen Keleş'in kamu yararı ile kent suçları tanımlarına odaklanılarak değerlendirilmiş olup, bu amaçla öncelikle Prof. Dr. Ruşen Keleş'in dönüşüm kavramını nasıl ele aldığı incelenmiştir.

Keleş (2004), Türkçe Sözlük'te "dönüşüm" kavramına "olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon" şeklinde yer verilmiş olmasından hareketle; "kentsel dönüşüm" kavramını bir şehrin tamamı ya da bir kısmının değişimi, farklı bir form kazanması olarak tanımlamanın mümkün olduğunu dile getirmektedir. Kentsel dönüşüm tanımı; gecekondü bölgelerine yönelik müdahaleler, koruma, canlandırma, iyileştirme, yeniden işlevlendirme, gayrimenkul geliştirme, yapıların ve kent parçalarının kaybolan ekonomik ve toplumsal değerlerini geri kazandırmaya ilişkin stratejilerin tamamını ifade etmektedir (Keleş, 2004, s. 73).

Keleş (2003), kentsel dönüşümün hedefinde; ekonomi ve istihdamdaki iyileştirmeler, ekonomik anlamda rekabet edebilirlik, toplumsal dışlanma ve ötekileştirilme, atıl durumdaki ve köhnemiş kent parçaları, arsa ve arazi geliştirme, çevresel kalite ve sürdürülebilir gelişme kavramları ile ilişkili müdahalelerin tümünün yer aldığını vurgulamaktadır. (Keleş, 2003, s. 5).

Kentsel Dönüşümün yasal altyapısı mercek altına alındığında ise; daha önce çıkarılan gecekondü aflarına benzer nitelikler taşımakta olsa da, tanımlanmış olan mülkiyet hakkının arsa yerine yapıya yönelik olması hak sahiplerinin dönüşüm süreçlerinde elde ettikleri haksız kazanç açısından daha yerinde bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır (Keleş, 2004, s. 74).

Öte yandan Keleş'e göre (2004), 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili ilgili yönetmeliklerine göre hazırlanan planlarının dönüşüm alanlarının ihtiyaçlarının giderilmesinde yeterli olmaması sebebiyle; Kentsel Dönüşüm Planları ile 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerine göre hazırlanan imar planlarından farklı araçlar ve çözüm önerileri sunulabilmesi önem taşımaktadır (Keleş, 2004, s.75).

Diğer önemli bir konu ise, kentsel dönüşüm sürecinin kamu yararını ne ölçüde sağlamakta olduğudur (Keleş 2004, s.75). Bu sebeple Keleş (2004), dönüşüm alanlarında yer alan hak sahipleri ile geliştiriciler arasındaki özel ilişkilere dayanan aynı zamanda kentsel arazi rantının meydana gelmesi ve bölüşümü ile sonuçlanan dönüşüm sürecinin yasal bir çerçeveye oturtulması gerektiğini vurgulamaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 2011 tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'nda; riskli alan ilanı öncesinde Dönüşüm Alanı'nda yer alan binaların % 3,28'inin iyi durumda % 36,93'ünün orta durumda, % 59,28'inin ise kötü durumda olduğu, % 0,5'nin ise yıkılmış olduğu görülmektedir (Tablo 1).

Tablo 1. Proje Alanı'nda riskli alan ilanı öncesi yapı durumu (Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2011)

Bina Durumları	Parsel Adeti	Yüzde
İyi	208	3,28
Orta	2.342	36,93
Kötü	3.759	59,28
Yıkık	32	0,50

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan 2013 tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu ise; dönüşüm öncesinde bölgede m²'ye düşen nüfusu ve kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya koymaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Dönüşüm Alanı'nda riskli alan ilanı öncesinde yoğunluk değerleri (Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, 2013)

Yoğunluk (kişi/m ²)	Alan (m ²)	Yüzde
0-150	101.217	10
151-300	58.355	6
301-450	176.461	17
451-600	278.683	27
601-750	162.274	16
751-900	63.295	6
900-1100	90.394	9
1100+	95.083	9

Bu çalışma kapsamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda meydana gelen rant ve söz konusu süreç içinde kamu yararı kavramı Prof. Dr. Ruşen Keleş'in bakış açısından incelenmektedir. İlk olarak Prof. Dr. Ruşen Keleş'in rant, kamu yararı ve kent suçlarına ilişkin görüşlerine yer verilmiştir. Daha sonra Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda 2016 yılında gerçekleştirilen saha çalışması bulguları kapsamında; alana yönelik planlama çalışmaları masaya yatırılmış, planların niteliği ve imar hakkında meydana gelen artış sonucunda meydana gelen gayrimenkul rantı sorgulanmıştır. Bu amaçla hem mevcut planların uygulamaya konulması sonucu meydana gelmiş olan rant hem de çevresiyle bütünlük sağlayan bir yapılaşma modeli benimsenmiş ol-

saydı oluşması beklenen rant hesaplanmış, iki değer arasındaki fark tartışılmıştır. Ardından rantın paydaşları ve bölüşüm süreci incelenmiştir. Bu amaçla rantın paylaşım sürecine dahil olan aktörler tanımlanarak söz konusu aktörlerin ranttan aldıkları paylar araştırılmış, rantın paylaşım sürecindeki belirsizliği fırsat bilerek ranttan pay almak isteyen manipülatörlerin faaliyetleri açıklanmıştır. Öte yandan Fikirtepe hak sahiplerinin bu süreci nasıl algıladıkları ve süreçten beklentilerinin ne olduğu sorgulanmıştır. Bir sonraki aşamada ise, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci Prof. Dr. Ruşen Keleş'in ortaya koymuş olduğu çerçevede değerlendirilmiştir.

Ruşen Keleş'in Kaleminden Kentsel Rant ve Kamu Yararı Üzerine

Kentsel dönüşüme ilişkin sorunlar hukuki olduğu kadar ekonomik bir boyut taşımaktadır. Ülkemizde karşımıza çıkan dönüşüm uygulaması kaçak yapı sahibinin artan değere son kez dahi olsa kamu eliyle paydaş yapılmasıdır (Keleş, 2004, s. 75). Üstelik bu değer büyük oranda kamu gücüyle yaratılmaktadır. Söz konusu uygulamanın sebep olduğu kayıp, aslında toplumun ve gelecek kuşakların kaybıdır (Keleş, 2004, s. 75). Bu kaybın önüne geçmek için izlenmesi gereken yöntem kentsel arazi rantının bölüşülmesi yerine tamamen kamuya bırakılması olmalıdır. (Emre, Geray, Keleş ve Mengi, 1998, s. 5-28)

Şehirlerin kimlikleri, şehirlerin kalıcı olmuş özgün niteliklerini barındırmaktadır (Keleş, 2005, s. 14). Kent kimliği ile kültür olgusu arasında; kültürün kentin kimliğini meydana getirdiği, kent kimliğinin ise kentin kültürüne katkıda bulunduğu karşılıklı bir etkileşim vardır. Keleş (2005), dengeli ve sürdürülebilirliği sağlanmış bir gelişmenin kent kültürünün devamlılığı için gerekli olduğunu ancak bu birikimden faydalanmak ve zenginleştirmek için yetersiz kaldığını dile getirmektedir. Bu pencereden bakıldığında, Devlet ve politikacıların ekonomik kazanç elde etmeye yönelik konularla ilgilenmesi kültürün ve dolayısıyla kent kimliğinin yitilmesi anlamı taşımaktadır (Keleş, 2005, s. 12). Bektaş (1997) kent kimliğinde yaşanan kirliliği, "Bir kez kültür kirlendi mi, ondan sonra her şey birbirini izliyor." sözleriyle ifade etmektedir (Keleş, 2005, s. 12). Oysa kent kültürünün korunup geliştirilmesinde en önemli rolü Devletin üstlenmesi gerekmektedir. Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nce (1999); seçimle göreve gelen yerel yönetim organlarının sadece yaptıkları değil, aynı zamanda ihmal ettikleri görevler sebebiyle de ekonomik açıdan sorumluluk taşıdıkları belirtilmektedir. Avrupa Kentli Hakları Şartı'na göre ise

kent yönetimleri kendilerine tanınan sorumlulukları yerine getirmek durumundadır (Keleş, 2005, s. 12).

Öte yandan kentli de gerek kente gerekse kentin kültür birikimine karşı suç sayılabilecek eylemler ile ilgili sorumluluk taşımaktadır. Rio Bildirgesi (1992), sadece devletler ve yerel yönetimler için değil kentli için de bencil olmama ve ölçülü davranma sorumluluğunu benimsemektedir (Keleş, 2005, s. 16). Ancak kentleşme ve kapitalist gelişme; tüketimi, insanların bencilliğini ve rant beklentilerini tetiklemekte ayrıca kentlilerin kente ve kentin değerlerine yabancılaşmasını sağlamakta sonuç olarak insanların birbirleriyle ve yaşam ortamlarıyla olan ilişkileri olumsuz etkilenmektedir (Keleş, 2005, s. 16).

Koruma ve kullanma dengesinin, ekoloji ve ekonomi dengesinin, bireysel çıkarlar ve kamu yararı dengesinin, politikaçıların söylemleri ve eylemleri arasındaki dengenin, uzun ve kısa vadeli toplumsal çıkarlar arasındaki dengenin bozulması neticesinde sürdürülebilir kalkınma ilkesi kentlerin planlanması sürecinde kendine yer bulamaz hale gelirken; konut ve çevre hakları, sadece uluslararası kontratlarda ve yasalarda adı geçen kavramlara dönüşüyor. Rant elde eden belirli paydaşlar dışında toplumun geriye kalan kesimlerine en ufak bir faydası olmayan üstelik sosyal maliyeti çok yüksek olan söz konusu kentleşme anlayışı, kamu yararı kavramının anlamını yitirmesine sebep oluyor (Keleş,2010b, s. 28-31).

Kentleşmeyle ilgili kararlara çoğu zaman hukuk, demokrasi ve insan hakları ile bağdaşmayan beklentiler hatta kişisel çıkarlar yön vermektedir (Keleş, 2010b, s.31). Kamu yararı yerine özel çıkarlara ve beklentilere hizmet eden; kente, çevreye ve kentliye karşı işlenmiş bir suç niteliği taşıyan kararlar ve eylemlerin, kente ve çevreye karşı suç olarak tanımlanması gerekmektedir (Keleş,1994, s.276). Kamu yararı kavramının altını doldururken ise söz konusu kararların, eylemlerin ve yaptırımlarının net bir biçimde açıklanması gerekmektedir. Çünkü Kent ve çevreye karşı işlenmiş suç niteliği taşıyan karar ve eylemlerin teknik açıdan suç sayılabilmesi için; suçu oluşturan eylemlerin net bir biçimde kente karşı suç olarak tanımlanması, bu tanımlara kanunlarda yer verilmesi, yaptırımlarının açıkça belirlenmesi ve yargı sürecine açıklık kazandırılması gerekmektedir (Keleş,1994, s. 277).

Kente karşı suçların mağduru kentli, mağduriyeti önleyecek olan ise, kentlinin temsili kurumu olan belediyedir. Ancak kentlinin de belediye üzerinde sorgulayıcı ve denetleyici olması gerekmektedir ki, bu sorgulama ve denetleme mekanizması ancak iyi yetişmiş ve bilinç düzeyi yüksek kentlilerin faaliyetleriyle işleyebilir (Keleş, 2005, s.16).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci ve Saha Çalışması Bulguları

Çalışmada kullanılan saha çalışması bulguları; hak sahipleri ile yürütülen anketlere ek olarak, bölgede faaliyet gösteren geliştiriciler ve emlak araçlarıyla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler ile elde edilmiştir. Saha çalışması süresince 206 adet hak sahibi ve 30 adet emlak aracı ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Arazi değerleri ve arazi değer artışına yönelik veriler emlak araçları ile yapılan görüşmelerden sağlanmıştır. Bölgede faaliyet gösteren 10 adet geliştiriciyle gerçekleştirilen ve bir soru formunun eşlik ettiği derinlemesine görüşmeler sonucunda ise; proje maliyetleri ve birim inşaat alanı satış değerlerine ulaşmak mümkün olmuştur (Tablo 3).

Tablo 3. Katılımcı gruplarına göre elde edilen veriler

Katılımcı Grubu	Elde Edilen Veri
Emlak Araçları	Arazi değeri artışı
	Yatırımcılara yönelik veri
	Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin sayısal veri
	Manipülörlere ilişkin veri
Geliştiriciler	Farklı proje etaplarında arsa değeri
	Farklı yatırım etaplarında inşaat alanı değeri
	Birim inşaat alanı maliyetleri
Hak Sahipleri	Sosyo-ekonomik durum
	Dönüşüm algısı
	Proje sonrası taşınmaz değerlendirme
	Memnuniyet düzeyi
Yatırımcılar	Bölgeden ayrılan nüfusa ilişkin sayısal veri
	Eğitim ve gelir düzeyleri
	Bölgeyi seçme nedenleri
	Yatırım amacı
	Dönüşüm algısı

Söz konusu saha çalışması 2016 yılının Ağustos ve 2017 yılının Ocak ayı arasında kapsayan 6 ay süresince Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı ve yakın çevresinde yürütülmüştür. Kentsel Dönüşüm Alanı'nda rantın oluşum ve bölüşüm süreçlerine yönelik hesaplamalara ışık tutan analizler ise; 2293 ada, 2294 ada, 2295 ada, 2296 ada ile 2297 adada yer almakta olan 57 adet parselin tevhid edilmesi ile oluşturulan 3400 ada 2 ve 3 nolu parselleri kapsayan proje alanında gerçekleştirilmiştir. Söz konusu alanda hayata geçirilen projenin bölgedeki öncü projelerden olması ve hızlı ilerlemesi saha çalışmaları kapsamında örnek proje alanı olarak seçilmesine olanak vermiştir.

Saha çalışması bulgularına ilişkin olarak; ilk aşamada Dönüşüm Süreci öncesinde bölgenin durumu ile Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'ne yönelik planlar

ve plan kararları incelenecek, ardından izlenen yasal süreç sonucu meydana gelen rantın boyutları ve paydaşları sorgulanacak ve son olarak hak sahiplerinin rant beklentisi ile enformal faaliyet gösteren aktörler arasındaki ilişki aktarılacaktır.

Yasal Süreç ve Kamu Eliyle Rantın Oluşumu

Dönüşüm alanının doğusunda kalan bölge 13.02.1952 tarihli Kadıköy Çiftelhavuzlar Caddesi Bostan Planı, batısında kalan bölge 04.04.1976 tarihli Kadıköy Erenköy Bölgesi Bölgeleme Planıyla planlanmıştır. 2981 Sayılı Kanun çerçevesinde hazırlanan Merdivenköy Tuğlacıbaşı Mahalleleri İslah İmar Planı 07.03.1991 tarihinde ve Mandıra Caddesi Kuzeyi'nde Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy İslah İmar Planı 20.03.1991 tarihinde onaylanmıştır. 02.07.1992 tarihinde Fikirtepe-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar İslah Planı ve 18.10.1995 tarihinde Tuğlacıbaşı-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar İslah Planı onaylanmıştır. Kentsel Dönüşüm Alanı'nın büyük kısmında 2011 yılında onaylanan planlara dek; konut alanları için bitişik nizam 2 kat ve küçük sanayi alanları için maksimum yapı yüksekliği 8,50 metre yapılaşma hakkı veren Dumlupınar-Merdivenköy Fikirtepe Bölgesi (Mandıra Caddesi Kuzeyi) Uygulama İmar Planı geçerli olmuştur.

Dönüşüm Alanı, 09.03.2005 onaylı Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Özel Proje Alanı" olarak planlanmış ancak 22.03.2007'de onaylanan nazım imar planı değişikliği ile "Kentsel Dönüşüm Alanı"na döndürülmüştür (Şekil 1).



Şekil 1. 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

İzleyen süreçte onaylanan 22.02.2011 tarihli ve 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı; parsel büyüklüğüne göre aşamalı emsal ve ilave KAKS uygulaması aracılığıyla küçük parsellerde tevhid uygulamasını teşvik etmektedir. Yapı yüksekliğinin serbest bırakıldığı planla; araç ve yaya yolları ile sınırlı 4.001 m²'den büyük parsellerde yapılaşma emsali 4,14'e erişmektedir (Tablo 4).

Tablo 4. Kentsel Dönüşüm Alanı'na yönelik uygulama imar planı kararları

Plan Tarihi	Yapılaşma Hakkı	Yapı Yüksekliği
20.03.1991	B-2	8,50 metre
22.02.2011	E:4,14	Serbest
02.08.2013	E:4,14	80 metre

Bahsi geçen planın iptal edilmesinin ardından 02.08.2013 tarihli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Bu plan, araç ve yaya yollarıyla sınırlı olan 4.001 m²'den büyük parsellerde benzer şekilde 4,00 emsal öngörmekte ancak yapı yüksekliğini 80 metreyle sınırlamaktadır. 23.06.2014 tarihli plan değişikliğiyle, yapılaşma ve imar uygulamalarına yönelik yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne aktarılmış, bu şekilde dönüşüm sürecine hız kazandırılmak istenmiştir. Ayrıca planın hükümlerinde; yapı adasının % 25'inin donatı alanları yapılmak üzere ayrılacağı, ayrıca toplam inşaat alanı sabit kalmak şartıyla yapılaşmaya yönelik hususların İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onaylayacağı avan projeye göre belirleneceği belirtilmiştir. Bölgede 28.10.2015 tarihinde kabul edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sonucunda ise, yüksek yoğunluklu konut alanı (k) için yoğunluk şartı 1000 kişi/ha olarak düzenlenmiştir.

Parsellerin yüzölçümüne göre yapılaşma hakkının artmasını mümkün kılan kademeli emsal uygulaması ve yükseklik şartı, bölgede oldukça yoğun bir yapılaşmaya sebebiyet vermiştir.

Dönüşüm öncesinde alandaki yapılaşmanın bir kısmını ıslah imar planlarınınca inşa edilmiş ruhsatlı binalar bir kısmını ise kaçak yapılar oluşturmaktadır. Kentsel Dönüşüm uygulaması kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin arsa payları göz önünde bulundurularak hazırlanmasını öngörmekte; böylece ruhsatlı binalara sahip olan hak sahiplerini cezalandırırken, hukuksuzluğu mükafatlandırmaktadır.

Dönüşüm Planlarının Sebep Olduğu Fazladan Rant

Kentsel Dönüşüm Alanı'nı çevreleyen bölgede geçerli olan 2006 tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı incelendiğinde imar hakkının 2,07 emsal ile sınırlı olduğu görülmektedir. Saha çalışması kapsamında, 2011 yılında yapılaşma hakkının 2,07 emsal olduğu söz konusu planlı yerleşmelerde gerçekleşmiş ve Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'na emsal teşkil edebilecek nitelikler taşıyan taşınmaz satışlarının değerleri elde edilmiştir (Tablo 5).

Tablo 5. Dönüşüm Alanı'nın çevresinde 2011'de gerçekleşmiş taşınmaz satışları (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

Mahalle/Cadde	2011 Satış Fiyatı (TL)	m ²	İnşaat Alanı Birim TL/m ²
Gözcübaba	245.000	120	2.041,67
Gözcübaba	240.000	130	1.846,15
Fahrettin Kerim Gökay	220.000	100	2.200,00
Fahrettin Kerim Gökay	230.000	130	1.769,23
Fahrettin Kerim Gökay	230.000	130	1.642,86

Çalışma, bölgede yakın çevresi ile uyumlu bir yapılaşma modeli benimsenmiş olsaydı, 2011 yılında inşaat alanı satış değerinin yaklaşık olarak 1.899,98 TL/m² olacağını ve daha az miktarda gayrimenkul rantı meydana geleceğini göstermektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda; yakın çevresinden farklı olarak % 100 ilave KAKS uygulaması öngörülmesi neticesinde, 2011 yılında 154.184.685,05 TL fazladan rant meydana gelmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. Meydana gelen rant fazlasının analizi (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

	Emsal	Birim Değer	Toplam Değer
2011 Tarihli İmar Planı	4.14	4.187,50	199.427.395,65
Çevresiyle Uyumlu Makul Bir İmar Planı Yapılması Halinde Değer	2.07	1.899,98	45.242.710,60
Rant Fazlası (TL)			154.184.685,05
Rant Fazlasının 2016 Değeri (TL)			209.805.153,52

Yapılan görüşmeler kapsamında; saha çalışmasının gerçekleştirildiği projedeki taşınmazların %50 oranında 2014 yılında satılmış olduğu, 2015 yılında ise % 30'unun satışının tamamlanmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca toplam proje maliyetinin 74.662.112,00 TL ve sürecin başından itibaren tamamlanmış olan toplam gayrimenkul satışının 2016 yılındaki güncellenmiş ekonomik değerinin 156.708.080,77 TL olduğu öğrenilmiştir (Tablo 7). Bu ekonomik değerler, geliştiricinin inşai süreç sonundaki karının % 100 oranının üzerinde olduğunu ortaya koymaktadır (Tablo 7). En riskli bölgelerde bile Royal

Institution of Chartered Surveyors tarafından makul geliştirici karı % 35 olarak öngörülmektedir (Köseoğlu, 2022, s. 254). Ancak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda geliştirici karının kabul edilebilir oranların çok üzerinde olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 7).

Tablo 7. Mevcut durumda geliştirici karı (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

	Satış Getirisi	Maliyet	Makul Kar	Net Kar
Emsal 4	156.708.080,77	74.662.112,00	26.131.739,20	82.045.968,77

Bölgedeki yapılaşma deseniyle bütünlük arz etmeyen planlar kendi içinde kapalı bir yerleşme modeli yaratmış, yakın çevresinden hem fiziksel hem de sosyal anlamda kopuk bir Fikirtepe inşa edilmiştir. Bölgede; kamu gücü kullanılarak büyük miktarda imar hakkı artışı gerçekleştirilmiş, büyük oranda arazi rantı yaratılmış ancak bu ranttan oldukça az sayıda geliştirici yararlanabilmiştir.

Hak Sahiplerinin Rant Elde Etme Beklentisi ve Enformal Faaliyetler

Kaçak, yoğun ve sağlıklı yapılaşma, afet riski altındaki binaların bulunması, fiziksel koşulların sağlıklı olması, sosyal donatılarına ulaşım imkanlarının kısıtlı olması ve yeterli miktarda yeşil alan bulunmaması gibi sebepler Fikirtepe'de kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Ancak saha çalışması, Fikirtepe'li hak sahiplerinin büyük bir kısmının süreci fiziksel veya sosyal bir dönüşümden ziyade ekonomik çıkar olarak algıladığını işaret etmektedir. Saha çalışmasına katılan hak sahiplerine "Kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor?" sorusu yöneltilmiş ve sunulan seçenekleri puanlamaları istenmiştir. Söz konusu soruyu yanıtlarken vermiş oldukları puanlar, hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecini arazi değerlerinin artması ve ekonomik kazanç olarak algıladıklarını ortaya koymaktadır (Tablo 8).

Tablo 8. Hak sahibi ve kullanıcıların kentsel dönüşüm algısı (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

Dönüşümün Anlamı	Sıra	Puan
Arazi değerinin artması ve ekonomik kazanç	1	885
Depreme dayanıklı binaların yapılması	2	780
Çevresel kalitenin yükselmesi	3	527
Sosyo-kültürel olanakların artması	4	491
Fikirtepe'den taşınmak/yerinden edilme	5	336

Saha çalışması kapsamında gerçekleştirilen görüşmeler, Hak sahiplerinin sadece tatmin edici bir kazanç sağlamadan Fikirtepe'den ayrılmayı mağduriyet olarak algıladıklarını ve kentsel dönüşümden öncelikli beklentilerinin rant elde etmek olduğunu ortaya koymaktadır.

Bir gayrimenkul projesini geliştirebilecek nitelikleri taşımayan ve Fikirtepeliler tarafından “çantacılar” olarak isimlendirilen manipülatörler de ranttan pay alabilmek için dönüşüm sürecine dahil olmuşlardır. Hak sahipleriyle imzaladıkları sözleşmelerden doğan hakları geliştiricilere satan bu manipülatörler; hak sahiplerini ikna edebilmek için imtiyazlı sözleşme oranları ve nakit para teklif ederek ya da kimi hak sahipleriyle gizli anlaşmalar imzalayarak süreci çözümsüzlüğe sürüklemiştir. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecini bir rant etme aracı olarak görmeleri de, söz konusu manipülatörlerin enformal faaliyetlerini oldukça kolaylaştırmıştır.

Rantın Paydaşları

Çalışma; sürecin başında alanda yer alan köhnemiş yapıların ekonomik değeri göz ardı edilirse meydana gelen arazi rantı içinden 258.712.561,57 TL hak sahiplerinin, 82.045.968,77 TL geliştiricinin, 82.045.968,77 TL Fikirtepe’den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcıların aldığını göstermektedir (Tablo 9). Meydana gelen rantın 53.280.515,80 TL’lik bir kısmını ise, sürecin içinde yer alan diğer aktörlerin elde ettiği anlaşılmaktadır. Alanda yapılan görüşmelerde edinilen bilgiler ışığında; bu aktörlerin sürecin farklı aşamalarında arsa payı satın alanlar ve emlak aracıları olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 9. Köhnemiş yapılar göz ardı edilirse rantın paydaşlarca bölüşümü (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

Geliştirici	Hak Sahibi	Yatırımcı	Diğer
82.045.968,77	258.712.561,57	82.045.968,77	53.280.515,80

Sürecin başında alanda yer alan köhnemiş yapıların ekonomik değeri dik-kate alınrsa meydana gelen arazi rantı içinde hak sahiplerinin aldığı miktar 237.309.721,12 TL’ye düşmektedir (Tablo 10). Hak sahiplerini 82.045.968,77 TL ile geliştirici ve 25.989.575,79 TL ile Fikirtepe’den taşınmaz edinmeyi tercih eden yatırımcılar izlemektedir. Bu durumda sürecin farklı aşamalarında arsa payı satın alarak hak sahibi olanlar ve emlak araçlarının ranttan elde ettikleri değer 74.683.356,26TL’ye yükselmektedir.

Tablo 10. Köhnemiş yapıların değeri dikkate alınrsa rantın bölüşümü (Kaynak: Köseoğlu, 2020)

Geliştirici	Hak Sahibi	Yatırımcı	Diğer
82.045.968,77	237.309.721,12	25.989.575,79	74.683.356,26

Saha çalışmasının bulguları meydana gelen arazi rantının paydaşlarını tanımlamakta, her ne kadar aldıkları pay belirlenemese de enformel faaliyet gösteren manipülatörlerin rantın paylaşım sürecine dahil olduklarını ortaya

koymakta, aynı zamanda rantın yegane yaratıcısı olan kamunun meydana gelen ranttan pay almadığını başka bir ifadeyle kendi eliyle yaratmış olduğu değere ortak olmadığını gözler önüne sermektedir.

Değerlendirme

Keleş (2004) kentsel dönüşüm uygulamalarında tanımlanmış olan mülkiyet hakkının arsa yerine yapıya yönelik olmasının toplumsal adalet perspektifinden bakıldığında daha yerinde bir yaklaşım olduğunu vurgulamaktadır. Ancak Fikirtepe’de hayata geçirilen dönüşüm süreci; ruhsatsız taşınmazları ellerinde bulunduran hak sahiplerine avantajlar sağlayarak hukuksuzluğu ve kuralsızlığı ödüllendirmekte, yasal konutlara sahip olan hak sahiplerini ise cezalandırmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Planları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre hazırlanan planlardan farklı araçlar ve çözüm önerileri sunulabilmesi beklenirken (Keleş, 2004, s.75); bölgede hedeflenen dönüşümün, ilk planların onaylandığı tarih olan 2011 yılından bu yana tamamlanamamış olması, hazırlanan dönüşüm planlarının etkin araçlar ve yeterli çözüm önerileri sunamadığını göstermektedir.

Fikirtepe’de yürütülen alan çalışmaları göstermiştir ki; bölgede gerçekleşen Kentsel Dönüşüm Süreci’nde meydana gelen kentsel arazi rantının çok büyük bir oranı Keleş’in (2004) belirttiği gibi kamu gücü kullanılarak ve plan değişiklikleri sonucunda kamu eliyle yaratılmıştır. Keleş (1998) kamu gücü kullanılması neticesinde meydana gelen kentsel arazi rantının tamamen kamuya bırakılması gerektiğini vurgulamıştır. Ancak bölgede yürütülen saha çalışması, aksine kamunun ranttan hiçbir şekilde pay almadığını ortaya koymaktadır. Fikirtepe’de hayata geçirilen Kentsel Dönüşüm Projesi; Keleş’in (Keleş, 2004, s. 75) kullanmış olduğu ifade ile, kaçak yapı sahibinin artan değere son kez dahi olsa kamu eliyle paydaş yapılması ile sonuçlanmıştır.

Devlet tarafından ve kamu gücü kullanılarak bu denli büyük oranda bir arazi değer artışı sağlanmış olması, Keleş’in (2005) deyişiyle kültürün ve dolayısıyla kent kimliğinin yitirilmesi anlamı taşımaktadır. Yine Keleş’e göre (2005) kent kültürünün korunmasında en önemli aktör Devlet iken ve yerel yönetimler gerek yaptıkları, gerekse yapmayı ihmal ettikleri eylemler dolayısıyla mali yönden sorumlu iken; Fikirtepe Örneği’nde Kamu’nun görev ve sorumluluklarını doğru şekilde yerine getirmediği görülmektedir. Kültür kentin kimliğini meydana getirmekte, kent kimliği ise kentin kültürüne kat-

kıda bulunmaktadır (Keleş, 2005, s. 14). Ancak Fikirtepe’de ilk gecekonduların sahneye çıktığı günden bugüne kent kültürünün ve kimliğinin ne derece zarar gördüğü ortadadır.

Keleş (2005), kentlinin de kente ve kentin kültür birikimine karşı suç sayılabilecek eylemlere ilişkin sorumlulukları olduğunu oysa kentleşme ve kapitalizmin kentlilerin bencilliğini, rant beklentilerini tetiklediğini dile getirmektedir. Fikirtepelilerin kentsel dönüşümden öncelikli beklentilerinin rant elde etmek olması ve kentsel dönüşüm sürecini bir maddi kazanç elde etme aracı olarak görmeleri bu söylemi doğrular niteliktedir. Fikirtepelili hak sahiplerinin bölgeden ayrılmak zorunda olmayı mağduriyet olarak algılamamaları, Keleş’in de belirttiği gibi (2005) rant elde etme kaygısının kentlinin kente ve kentin değerlerine yabancılaşmasına neden olduğuna işaret etmektedir.

Kentsel dönüşüm planlarının sunduğu yüksek oranlarda imar hakkı sonucunda, hem çevresinden hem de kentten fiziksel ve sosyal anlamda kopuk yüksek binalardan meydana gelen bir Fikirtepe inşa edilmiştir. Fikirtepe’de kamu gücü kullanılarak büyük boyutlarda bir kentsel arazi rantı yaratılmış ve ranttan bazı geliştiriciler ile uzlaşma sağlanabilmiş yapı adalarındaki hak sahiplerini içine alan bir zümre yararlanabilmiştir. Keleş’in (2010b) tanımladığı gibi; bireylerin çıkarlarıyla toplum ve kamu yararı arasındaki dengelerin bozulması neticesinde gerek konut ve çevre hakları gerekse sürdürülebilir kalkınma ilkesinin tamamen göz ardı edildiği bir kentsel dönüşüm süreci yaşanmıştır. En önemlisi ise rantın yaratıcısı olan kamu sektörü ranttan pay alamamıştır. Rant elde eden belirli paydaşlar dışında toplumun geriye kalan kesimlerine hiçbir yararı olmayan sosyal maliyeti çok yüksek bir kentleşme (Keleş, 2010b ,s. 30) anlayışına dayanan bu dönüşüm sürecinde kamu yararı kavramından söz etmek mümkün değildir.

Meydana gelen kentsel arazi rantının paylaşım süreci ve dönüşüm sürecinde sahneye çıkan ve ranttan pay elde eden manipülatörlerin varlığı, Fikirtepe’de kentsel dönüşüm sürecinin Keleş’in tabiriyle (2010b) rant peşinde koşan aktörlerin insafına terk edildiğini ortaya koymaktadır.

Fikirtepe’deki dönüşüm sürecine yine Keleş’in ifadesiyle (2010b) hukukun üstünlüğü, demokrasi ve insan hakları gibi ilkelerle bağdaşmayan beklentiler ve kişisel çıkarlar yön vermiştir. Kamu yararı yerine özel çıkarlara ve beklentilere hizmet eden Fikirtepe Dönüşüm Süreci’nin, Prof. Dr. Ruşen Keleş’in (2010b) görüşleri çerçevesinde kente karşı işlenmiş bir suç olarak tanımlanması gerekmektedir (Keleş,1994, s.277).



Extended Abstract

Is Fikirtepe Urban Regeneration Project a Crime Against the City?

*

Fatma Gözde Köseoğlu
ORCID: 0000-0003-4485-430X

F. Nihan Özdemir Sönmez
ORCID: 0000-0001-7018-6312

This study aims at describing the process of urban regeneration within the frame of “public interest” and “crimes against the city” proposed by Prof. Dr. Ruşen Keleş. According to Keleş (2004), the concept of urban regeneration refers to the change or transformation of the whole or parts of a city. In other words, urban regeneration is the collection of interventions targeted at slum areas and the strategies for preservation, revitalization, improvement, re-functioning, real estate development, and restoring the lost economic and social values of buildings and parts of the city (Keleş, 2004, p. 73). In Keleş’s view (2003), urban regeneration aims at achieving improving economic improvements, economic competitiveness, environmental quality and sustainable development, and improving broken-down urban parts (Keleş, 2003, p. 5). For this reason, urban regeneration plans are basically expected to offer tools and solutions more effective than the zoning plans prepared in accordance with the Law No. 3194 and related regulations (Keleş, 2004, p.75).

Problems related to urban regeneration have an economic dimension as well as a legal one. Keleş (2004) states that the regeneration process should have a legal basis because this process is based on the special relations between land owners and developers. In Turkey, urban regeneration is practised in a way to make the owner of illegal buildings a public stakeholder, even for the last time, to the increased value (Keleş, 2004, p. 75). Moreover, this value is created by public power to a great extent. This practice causes a loss and the losing party is, in fact, society and future generations (Keleş, 2004, p. 75). The way to prevent this loss should be to leave the urban land rent to

the public completely instead of distributing it to various stakeholders (Keleş, Geray, Mengi, & Emre, 1998, p. 5-28).

The identities of cities contain the permanent, original characteristics of them (Keleş, 2005, p. 14). Urban culture creates the identity of the city, and the identity of the city contributes to the urban culture in return. Keleş (2005) states that a balanced and sustainable development is necessary for continuation of urban culture, yet it is not adequate to benefit from and enrich this accumulation. States and politicians' interest in issues generating economic gain leads to the loss of culture and thus the identity of the city (Keleş, 2005, p. 12). Ideally, governments the state is supposed to assume the most important role in the preservation and development of urban culture.

Citizens of the city also bear responsibility for actions that can be considered as crimes against both the city and the cultural heritage of the city. The Rio Declaration (1992) adopts the responsibility of not being selfish and acting in moderation, not only for states and local governments, but also for citizens (Keleş, 2005, p. 16). However, urbanization and capitalist development trigger consumption and humans' selfishness and rent expectations, and also causes the citizens to become alienated from the city and the values of the city; consequently, humans' relations with each other and their living environments are negatively affected (Keleş, 2005, p. 16).

On the whole, the balances between conservation and use, ecology and economy, individual interests and public interest, the discourse and actions of politicians, and the balance between long-term and short-term social interests are distorted. As a result, the principle of sustainable development cannot find a place for itself in the planning process of cities. For this reason, housing and environmental rights turn into concepts that are not handled outside in international contracts and laws. This understanding of urbanization, which has no benefit to the rest of the society except for certain stakeholders who earn rent in addition to its enormous social cost, causes the concept of public benefit to lose its meaning (Keleş, 2010b, p. 28-31).

Due to all these reasons, the concept of public interest needs to be the priority in urban regeneration plans (Keleş 2004, p.75). Departing from Prof. Dr. Ruşen Keleş's definitions of public interest and urban crimes, this study looks at the regeneration process through this perspective. The aim is to discuss the plan decisions regarding the Fikirtepe Urban Regeneration Project, the extra rent created by the public sector, and the stakeholders of the rent and its sharing among them. A large-scale field study was carried out in Fikirtepe Urban Regeneration Area in 2016. As a result of the field study, the planning works

for the area were discussed, and the quality of the plans and the real estate rent arising from the increase in zoning were questioned. In the first place, the rent born by the implementation of the existing plans was calculated. Then, the expected rent was calculated in the alternative scenario with adoption of a restructuring model in integrity with its surroundings. The difference between the two values to be obtained in the two different scenarios was revealed. In addition to these, a closer look was taken at the stakeholders and sharing of the rent. For doing this, the stakeholders of the rent were first identified with the respective shares they get from the emerging rent. As an unexpected party, manipulators were involved in the rent sharing process, taking advantage of the uncertainty in the rent sharing. Their activities were also described. It was found that the previous landowners in Fikirtepe perceived the regeneration process as a means of obtaining a rent and they expected to enjoy its economic returns as a result. Finally, Keleş's views on rent, public interest and urban crimes were elaborated and the Fikirtepe Urban Regeneration Process was evaluated in reference to this rationale. This evaluation allowed considering the Fikirtepe Urban Regeneration Process from the scholar's definitions of public interest and crimes against the city. As a conclusion, it was put forward that public interest does not exist in the Fikirtepe Urban Regeneration Process and that the overall project constitutes a crime committed against the city.

Kaynakça/References

- Bektaş, C. (1997). Kültürel ve güzel duyuusal kirlenme. R. Keleş (Der.). *İnsan, çevre, toplum* içinde, (ss. 99-112.). Ankara: İmge Yayıncılık.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2013). Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu. Ankara
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2011). Fikirtepe ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporu.
- Keleş, R. (1994). Kent ve çevre haklarının korunması üzerine gözlemler. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*. 49(3), 276-280.
- Keleş, R. (1995). Sağlıklı kentte yaşama hakkı. *Sağlıklı kentler ve inşaat mühendisliği* içinde, (ss. 172.). İzmir: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayını.
- Keleş, R. (2000). Kent ve çevre değerleri bağlamında kamu yararı kavramı. M. Ersoy, Ç. Keskinok (Der.). *Mekan planlama ve yargı denetimi* içinde.(ss.1-14) Ankara: Yargı Yayınevi.
- Keleş, R.(2003) Urban regeneration in Istanbul. *Birleşmiş Milletler'in Mavi Plan çerçevesindeki Priority Action Programme*, Regional Activity Center'a sunulmuş bildiri, Split.

- Keleş, R. (2004) Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı. *Mimarist*. 12 (4), 73-76.
- Keleş, R. (2005). Kent ve kültür üzerine. *Mülkiye Dergisi*. 29(246), 9-18.
- Keleş, R. (2010a). *Kentleşme politikası*, Ankara: İmge Yayınları.
- Keleş, R. (2010b). Türkiye’de kentleşme kime ne kazandırıyor?. *İdealkent*. 1, 28-31.
- Keleş, R., Geray, C., Mengi, A., ve Emre, C. (1998) Toprak rantının kamuya kazandırılması, Ankara: Türkkent.
- Köseoğlu, F. G. (2020). *Kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen gayrimenkul rantı içinde kamu payının artırılması*. (Doktora tezi). Erişim: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi>. (675305)
- Royal Institution of Chartered Surveyors. (2010).
- Royal Institution of Chartered Surveyors. (2012).
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts., H. Skyes (Der). *Urban regeneration a handbook* içinde. (ss. 9-36). London: Sage Publications.
- Turok, I. (2004). Urban Regeneration: what can be done and what should be avoided?. *Paper presented to International Urban Regeneration Implementations Symposium*. Istanbul.