

**T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL MEKÂNIN YENİDEN ORGANİZASYONUNUN EKONOMİ POLİTİĞİ  
VE MÜLKİYETE MÜDAHALE  
2000 SONRASI DÖNEMDE İSTANBUL TOKİ ÖRNEĞİ**

**EMRAH ALTINOK**

**DOKTORA TEZİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI  
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN  
PROF. DR. ZEYNEP ENLİL**

**İSTANBUL, 2012**

**T.C.**  
**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL MEKÂNIN YENİDEN ORGANİZASYONUNUN EKONOMİ POLİTİĞİ**  
**VE MÜLKİYETE MÜDAHALE**  
**2000 SONRASI DÖNEMDE İSTANBUL TOKİ ÖRNEĞİ**

Emrah Altınok tarafından hazırlanan tez çalışması 23.01.2012 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Tez Danışmanı**

Prof. Dr. Zeynep ENLİL  
Yıldız Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri**

Prof. Dr. Zeynep ENLİL  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ayşe Nur ÖKTEN  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Fatma ÜNSAL  
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Prof. Dr. İclâl Dinçer  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Murat Cemâl Yalçıntan  
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

## ÖNSÖZ

---

Bu tezin öncelikli amaçlarından birisi, değişimin kimi görülmeyen -ya da tartışılmayan- boyutlarını tartışabilmek... Bu da gerçekleştirmesi oldukça zor olan bir amaç... Zorluğu, bu amacı gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerden kaynaklanmıyor; zorluğu, değişimin hangi boyutlarına hangi perspektiften bakılması gerektiğine karar vermekte... 'Her şey çok boyutlu' ve 'bakış açıları gerçekliği algılamamızda oldukça etkili' gibi söylemler, burada önem kazanıyor. Ama benim görüşüme göre bu söylemler bir yere kadar geçerli. Hermeneutiğin, 'anlamın -ya da bütünün- değişmesi fenomeni' (*gestalt switch*) hep ilgimi çekmiştir, öte yandan beni bilimsel anlamda hiçbir zaman tatmin etmemiştir.

Kimi bakış açısına göre de, sosyal bilimlerde, kuramsal – kavramsal olanla, gerçekliğin arasındaki problemlili ilişki varlığını sürdürüyor. Buna göre kuramlar gerçekliği açıklamada yetersiz kalıyor; hatta bilimsel araştırmalardaki özne – nesne ilişkisi bu süreci daha da saptırıyor. Bunlar da önemli tartışmalar; lâkin bu tartışmalar çoğu durumda *totolojinin* alanına giriyor. Hatta bu tartışmaları sürdürenleri kendi silahlarıyla vurmak gerekirse şu söylenebilir: her durumda doğru olabilecek önermeler gerçekliğin açıklanmasına bir şey katmıyor.

Bu tez, eleştirel geleneğin perspektifinin, değişimin görülmeyen ve tartışılmayan boyutlarını açıklamadaki gücüne inanarak yazıldı. Bu sebeple yüzeydekilerden ziyade diptekileri, altta yatan esas mekanizmayı keşfetmek ana amacım oldu. 2000 sonrasında İstanbul'a ve TOKİ'ye bu gözle baktım. İstanbul'un dört bir yanını saran, dev beton yığınlarının alamet-i fârikasını ortaya koymalıydım. Bunda beni David Harvey'in "*spatial fix*" kavramıyla tanıştıran değerli Ergin Yıldızoğlu'nun payı büyüktür. Ayrıca yüksek lisans sürecinden bu yana yanımda olan, birikimi ve deneyimlerini benimle paylaşan sevgili hocam Zeynep Enlil'e; süreç içerisinde desteklerini esirgemeyen, bana hep güvenen ve sonsuz öğrenme arzusunun tuzağına düşmeden odaklanmamı sağlayan hocalarım Ayşe Nur Ökten ve Fatma Ünsal'a; bu tezi en az benim kadar sahiplenen, neredeyse her aşamasında emeği olan, beni hiç yalnız bırakmayan sevgili Tuğçe Tezer'e; bana ArcGIS öğreten öğrencilerim Hasan Öztürk ve Hikmet İnan'a; acil yardım ekibi Arzu Eralp, Yeliz Er ve Senem Kozaman'a; ve son olarak sonsuz sabrı için sevgili eşim Serap Gecü Altınok'a teşekkürler...

Ocak, 2012

Emrah ALTINOK

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ .....	xii
HARİTA LİSTESİ .....	xiv
ÖZET .....	xvi
ABSTRACT.....	xviii
<b>BÖLÜM 1</b>	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti .....	1
1.2 Tezin Amacı .....	2
1.3 Hipotez .....	8
<b>BÖLÜM 2</b>	
KURAMSAL ÇERÇEVE: KENTSEL EKONOMİ POLİTİK YAKLAŞIM .....	11
2.1 Yöntem Paradigmalarına İlişkin Bir Giriş.....	11
2.2 Kentsel Süreçleri Açıklamada Farklı Yaklaşımlar: Devlet, Sermaye ve Toplumsal Süreçler.....	20
2.3 Marksist Ekonomi Politîğin Temelleri .....	24
2.3.1 Sermayenin Üretim Süreci, Sermaye Birikimi ve Kriz .....	28
2.3.2 20. Yüzyılın Krizlerini Açıklamada Devlet-Sermaye İlişkisi ve Düzenleme Okulu.....	41
2.4 Mekânın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politîği .....	48
2.4.1 Arrighi'den Harvey'e: Gücün İki Mantiği .....	51
2.4.2 Sermaye Çevrimleri ve Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı .....	56
2.4.2.1 Yapısallaştırılmış İç Tutarlılık.....	57
2.4.2.2 Mekânsal-Zamansal Sabiteler .....	62
2.4.2.3 Sermaye Akışı ve Temel Çevrimler .....	65
2.4.3 El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim .....	68

2.4.4	2000 Sonrası Dönemde Neoliberalizmin Kurumsallaşması ve Devletin Dönüşümü .....	72
2.4.5	Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunun Kısa Tarihi .....	77
<b>BÖLÜM 3</b>		
<b>TÜRKİYE’DE NEOLİBERALİZMİN KURUMSALLAŞMASI .....</b>		<b>85</b>
3.1	1980-2000 Dönemi – Erken Neoliberalleşme .....	86
3.1.1	1980 Öncesi Dönem ve Türkiye’de Neoliberalleşmenin Arka Planı .....	86
3.1.2	1980-2000 Dönemi ve Yapısallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası .....	88
3.1.3	1980-2000 Döneminde Kentleşmenin Temel Dinamikleri ve Zamansal-Mekânsal Sabiteler .....	90
3.2	2000 Sonrası Dönem – Neoliberalizmin Kurumsallaşması .....	93
3.2.1	2000-2001 Krizi ve Yeniden Yapılanma Dinamiklerinin Arka Planı .....	94
3.2.2	AKP İktidarı ve Türkiye’de Neoliberalizmin Sistemik Kurumsallaşma Süreci .....	97
3.2.2.1	Devletin Dönüşümü ve Yapısallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası .....	97
3.2.2.2	Özelleştirme Politikaları, Kamu Arazilerinin Satışı ve El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim .....	100
3.2.2.3	“Acil Eylem Planı” ve “Konut Seferberliği” .....	103
3.2.2.4	Ekonominin Emlâk Piyasası Üzerinden Regülasyonu ve TOKİ Aygıtı .....	107
3.3	Genel Değerlendirme .....	113
<b>BÖLÜM 4</b>		
<b>1984’TEN GÜNÜMÜZE TOKİ ve KURUMSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİ .....</b>		<b>114</b>
4.1	1984-2002 Dönemi – Bir “Kredi Kurumu” Olarak TOKİ .....	116
4.2	2002 Sonrası Dönem – Bir “Mekânsal Sabite Aygıtı” Olarak TOKİ .....	124
4.2.1	TOKİ’nin Yeniden İnşası .....	124
4.2.2	Günümüzde TOKİ ve Faaliyet Alanları .....	139
4.3	Genel Değerlendirme .....	144
<b>BÖLÜM 5</b>		
<b>MEKÂNIN YENİDEN ORGANİZASYONUNDA TOPRAK MÜLKİYETİNİN İŞLEVİ .....</b>		<b>147</b>
5.1	Mekânın Yeniden Organizasyonunda Ekonomi Politik Bir Faktör Olarak Toprak Mülkiyeti .....	148
5.1.1	Mülkiyet Olgusuna Yaklaşımlar .....	148
5.1.2	Türkiye’de Toprak Mülkiyeti .....	152
5.1.3	Toprak Mülkiyetinin Ekonomi Politikası .....	155
5.2	Kent Mekânında Yapısallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası ve Kentsel Planlama .....	158
5.3	Sermayenin Mekânsal-Zamansal Sabiteler Arayışına Çözümler .....	162
5.3.1	“Büyük Sermaye” – “Büyük Projeler” – “Büyük Mülkiyet” .....	162
5.3.2	Büyük Çöküş .....	165
5.4	Bir El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim Süreci Olarak Mülkiyet Transferi .....	167
5.4.1	Mülkiyetteki El Değiştirme Kategorilerinin Tanımlanması .....	169
5.4.1.1	Bir El Değiştirme Kategorisi Olarak K→Ö Geçişi .....	170

5.4.2 Mülkiyet Transferi Kategorilerinin Tanımlanması .....	175
5.4.2.1 K→K→Ö Transferi: Devlet Eliyle Kamunun Mülksüzleştirilmesi .....	177
5.4.2.2 Ö→K→Ö Transferi: Mülksüzleştirilenler / Mülklüleştirilenler ....	185
5.5 ‘Mülksüz’leşmek ya da ‘Mülklü’leşmek İşte Bütün Mesele Bu.....	188
<b>BÖLÜM 6</b>	
<b>İSTANBUL’DA TOKİ UYGULAMALARI ve MÜLKİYET YAPISINA MÜDAHALENİN İŞLEYİŞ</b>	
<b>MEKANİZMASI.....</b>	<b>197</b>
6.1 Üst Ölçek İnceleme Alanı: İstanbul ve TOKİ Uygulamaları.....	197
6.1.1 Saçaklanarak Büyüme Sürecinde İstanbul ve Doğal Eşikler.....	198
6.1.2 İstanbul’da İlçeler Bazında TOKİ Uygulamalarının Analizi .....	202
6.1.2.1 İstanbul ‘da TOKİ Uygulamalarının Temel Özellikleri .....	212
6.1.2.2 TOKİ İştirakleri, Yükleniciler ve Hâsılat Paylaşımı .....	230
6.1.2.3 İstanbul’da TOKİ Konut Projeleri .....	258
6.2 Alt Ölçek İnceleme Alanı BAKKGA ve Mülkiyet Yapısına Müdahalenin İşleyiş Mekanizması.....	293
6.2.1 BAKKGA’da K→K→Ö ve Ö→K→Ö Transferleri.....	301
6.2.2 BAKKGA’da “Mülksüzler” ve Emegın Yeniden Üretim Kapasitesinin Tükenişı.....	304
<b>BÖLÜM 7</b>	
<b>SONUÇ ve ÖNERİLER.....</b>	<b>307</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>314</b>
<b>EK-A.....</b>	<b>326</b>
<b>TABLolar .....</b>	<b>326</b>
<b>EK-B.....</b>	<b>358</b>
<b>HARİTALAR.....</b>	<b>358</b>
<b>EK-C.....</b>	<b>359</b>
<b>ÇEŞİTLİ GAZETE ve İNTERNET HABERLERİ.....</b>	<b>359</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>382</b>

## KISALTMA LİSTESİ

---

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AİHB	Avrupa İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
BAKKGGA	Başakşehir – Avcılar – Küçükçekmece Kentsel Gelişme Alanı
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BM	Birleşmiş Milletler
BOP	Büyük Ortadoğu Projesi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EKGYO	Emlâk Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GATT	Gümrük Tarifeleri ve Ticaret Genel Anlaşması (General Agreement on Tariffs and Trade)
GSMH	Gayri Safi Milli Hâsıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IEA	International Energy Agency
IMF	Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund)
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP	İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
OECD	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (Organisation for Economic Co-operation and Development)
OPEC	<i>Organization of the Petroleum Exporting Countries</i>
SSCB	Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
SSCB	Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
ŞPO	Şehir Plancıları Odası
ŞPOİST	Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TESEV	Türkiye Ekonomik ve Sosyal Etüdler Vakfı
TKA	Toplu Konut Alanı
TMMOB	Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odalar Birliği
TOKİ	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
WTO	Dünya Ticaret Örgütü ( <i>World Trade Organization</i> )

## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1	Sermayenin Üretim Sürecinde Sermaye ve Meta Dolaşımı..... 33
Şekil 2.2	Kondratieff Dalgaları ve Düzenleme Okulu Dönemlemesi ..... 43
Şekil 2.3	Gücün İki Mantiğı ..... 54
Şekil 2.4	Sermaye Çevrimleri ve Mekânsal-Zamansal Sabiteler..... 67
Şekil 3.5	Türkiye’de Yıllar İtibariyle Özelleştirmeden Elde Edilen Gelir ..... 101
Şekil 3.6	Türkiye’de Yıllar İtibariyle Hazineye Ait Taşınmazların Satışından Elde Edilen Gelir..... 102
Şekil 3.7	Bin Nüfusa Düşen Konut Birimi Üretimi..... 109
Şekil 3.8	Türkiye’de Konut Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı ..... 110
Şekil 3.9	Türkiye’de Toplam Tüketici Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı ..... 111
Şekil 4.10	Yapı Kooperatiflerince Yapılan İkamet Amaçlı Bina Sayısı..... 118
Şekil 4.11	TOKİ Arsa ve Arazi Kaynakları ..... 146
Şekil 5.12	Zilyetlik Kategorileri ve Zilyetliğin Güven Düzeyi..... 151
Şekil 6.13	İstanbul’da Nüfus Artışı (1980-2010)..... 205
Şekil 6.14	İstanbul’da “Büyük Projeler” ..... 206
Şekil 6.15	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Toplam Uygulama Sayısı ..... 213
Şekil 6.16	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu (Genel Dağılım) ..... 215
Şekil 6.17	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu (İlçelere Göre Dağılım) ..... 219
Şekil 6.18	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları – Konut Projelerinin İlçelere Dağılımı..... 220
Şekil 6.19	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları – Konut Dışı Fonksiyonlara Sahip Projelerin İlçelere Dağılımı ..... 221
Şekil 6.20	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları – Konut + Konut Dışı Fonksiyonlara Sahip Projelerin İlçelere Dağılımı ..... 222
Şekil 6.21	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu (Genel Dağılım)..... 224
Şekil 6.22	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu (İlçelere Göre Dağılım) ..... 224
Şekil 6.23	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları – İnşaat Halindeki Projelerin İlçelere Dağılımı ..... 226
Şekil 6.24	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları – İnşaatı Tamamlanan Projelerin İlçelere Dağılımı..... 227
Şekil 6.25	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - İnşaatın Tamamlanma Oranı..... 228



Şekil 6.26	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler (Genel Dağılım).....	232
Şekil 6.27	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler (İlçelere Göre Dağılım) .....	232
Şekil 6.28	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - EKGYO Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projelerin İlçelere Dağılımı .....	233
Şekil 6.29	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – İştirakler Olmadan Gerçekleştirilen Projelerin İlçelere Dağılımı .....	234
Şekil 6.30	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu (Genel Dağılım).....	237
Şekil 6.31	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu (İlçelere Göre Dağılım) .....	239
Şekil 6.32	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarının İlçelere Dağılımı.....	240
Şekil 6.33	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olmayanların İlçelere Dağılımı .....	241
Şekil 6.34	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Uygulama Sayılarına Göre Dönüşüm Projelerinin İlçelere Dağılımı .....	242
Şekil 6.35	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Toplam Gelirin İlçelere Göre Dağılımı .....	245
Şekil 6.36	İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında İlçelere Göre Uygulama Başına Düşen Ortalama Gelir .....	248
Şekil 6.37	Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri Toplam Arsa Payları .....	253
Şekil 6.38	Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri İhale Başına Düşen Ortalama Arsa Payı.....	253
Şekil 6.39	Büyük Yatırımcı Firmaların Kaynak Geliştirme Projelerinde Ürettikleri Toplam Konut Sayıları .....	255
Şekil 6.40	Büyük Yatırımcı Firmaların Ürettikleri Toplam Konut Sayıları .....	255
Şekil 6.41	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Sayıları .....	259
Şekil 6.42	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Anadolu ve Avrupa Yakasında TOKİ Konut Üretimi.....	260
Şekil 6.43	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Projelerinde Ortalama Konut Sayısı.....	261
Şekil 6.44	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler (Genel Dağılım) .....	263
Şekil 6.45	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler (İlçelere Göre Dağılım) .....	265
Şekil 6.46	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme Projelerinin İlçelere Dağılımı.....	266
Şekil 6.47	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Sosyal Konut Projelerinin İlçelere Dağılımı .....	267
Şekil 6.48	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Dönüşüm Projelerinin İlçelere Dağılımı .....	268
Şekil 6.49	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Konut Projelerinde Elde Edilen Gelirin İlçelere Dağılımı .....	271

Şekil 6.50	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelire Göre İlçelerin Dağılımı.....	274
Şekil 6.51	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel .....	276
Şekil 6.52	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel.....	279
Şekil 6.53	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri .....	281
Şekil 6.54	İstanbulda TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Dönüşüm Projelerinin Anadolu ve Avrupa Yakalarına Dağılımı.....	282
Şekil 6.55	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri (Genel Dağılım) .....	285
Şekil 6.56	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri (İlçelere Göre Dağılım) .....	286
Şekil 6.57	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Yoksul ve Alt Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı.....	287
Şekil 6.58	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Dar ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı.....	288
Şekil 6.59	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Üst Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı.....	289
Şekil 6.60	TOKİ'nin BAKKGA İçin Öngördüğü Fonksiyonlar ve Nüfus Hesaplarını İçerir Belge. ....	295
Şekil 6.61	İstanbul'da TOKİ'nin Mülkiyet Stoğu Elde Etme ve Değerlendirme Biçimleri .....	302
Şekil 6.62	İstanbul'da Gelişme Eğilimleri ve Arazi Stoğu.....	308

## ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 3.1	Türkiye’de Yıllar İtibariyle Hazineye Ait Taşınmazların Satışı..... 102
Çizelge 3.2	Türkiye’de Konut Açığı / Konut Fazlası Analizi (2000 Yılı) ..... 105
Çizelge 3.3	Türkiye’de Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı..... 112
Çizelge 4.4	Toplu Konut İdaresi Kredilerinin 1984-2001 Yılları Arasındaki Dağılımı..... 119
Çizelge 4.5	Arsa Ofisi’nin Toprak Edinimi ve Elden Çıkarması (1971-2002) ..... 135
Çizelge 5.6	Türkiye’de Devlet Malları ..... 154
Çizelge 5.7	Mülkiyetteki El Değiştirme Kategorileri ..... 170
Çizelge 5.8	Hazine Adına Kayıtlı Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (2008) .... 171
Çizelge 5.9	Mülkiyet Transferi Kategorileri ..... 177
Çizelge 5.10	Toplu Konut Üretmek Üzere TOKİ’ye Satılan Hazineye Ait Taşınmazlar ..... 181
Çizelge 5.11	TOKİ’ye Bedelsiz Devredilen Taşınmazlar (2003-2008)..... 181
Çizelge 5.12	Bir Ö→K→Ö Transferi Süreci – Bayrampaşa Forum İstanbul Örneği... 186
Çizelge 6.13	İstanbul’da 1990-2005 yılları arasında arazi kullanım değişimi..... 200
Çizelge 6.14	İstanbul’da Mevcut Konut Alanları İçerisinde Kentsel Riskli Alanların Dağılımı (2006) ..... 201
Çizelge 6.15	2006-2011 Arasında TOKİ Alanları Değişimi..... 203
Çizelge 6.16	İstanbul’da Mülkiyet Durumu (2006)..... 208
Çizelge 6.17	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Toplam Uygulama Sayısı..... 212
Çizelge 6.18	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu ..... 216
Çizelge 6.19	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu ..... 223
Çizelge 6.20	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - İnşaatın Tamamlanma Oranı ..... 228
Çizelge 6.21	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler ..... 231
Çizelge 6.22	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu..... 238
Çizelge 6.23	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Toplam Gelir ..... 244
Çizelge 6.24	İstanbul’da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Uygulama Başına Düşen Ortalama Gelir ..... 247
Çizelge 6.25	TOKİ İstanbul Uygulamalarında 4 ve Üstü İhale Alan Şirketler ..... 250

Çizelge 6.26	TOKİ İstanbul Uygulamalarında İhale Alma Sayıları .....	251
Çizelge 6.27	Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri Toplam Arsa Payları .....	252
Çizelge 6.28	Büyük Yatırımcı Firmaların Yatırım Yaptıkları İlçelerde Ürettikleri Konut Sayılarına Göre Dağılımı.....	255
Çizelge 6.29	İstanbul'da Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası Tarafından Dava Açılan TOKİ Planları .....	256
Çizelge 6.30	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Sayıları ...	258
Çizelge 6.31	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Anadolu ve Avrupa Yakasında TOKİ Konut Sayıları .....	260
Çizelge 6.32	İstanbul'da Anadolu ve Avrupa Yakasında Toplam Konut Sayıları.....	260
Çizelge 6.33	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler .....	264
Çizelge 6.34	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Konut Projelerinde Toplam Gelir .....	270
Çizelge 6.35	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelir.....	273
Çizelge 6.36	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel.....	276
Çizelge 6.37	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel .....	278
Çizelge 6.38	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri.....	281
Çizelge 6.39	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri .....	284
Çizelge 6.40	TOKİ Konut Projelerinde Gelir Grupları Sınıflamasının Revizyonu .....	290
Çizelge 6.41	İstanbul'da Satın Alınabilir Konut Fiyatları .....	291
Çizelge 6.42	TOKİ ile Protokolü Olan İlçe Belediyeleri .....	306

## HARİTA LİSTESİ

	Sayfa
Harita 6.5 İstanbul'da İlçelere Göre Nüfus Yoğunluğu Analizi (2010).....	204
Harita 6.6 İstanbul'da TOKİ Alanları ve Ulaşım Projeleri İlişkisi (2011) .....	207
Harita 6.7 İstanbul'da Mülkiyet Büyüklükleri ve TOKİ Alanları İlişkisi (2011) .....	209
Harita 6.8 İstanbul'da Arazi Değerleri ve TOKİ Alanları İlişkisi (1994-2002) .....	210
Harita 6.9 İstanbul'da Mülkiyet Durumu ve TOKİ Alanları İlişkisi (2006) .....	211
Harita 6.10 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Toplam Uygulama Sayısı .....	214
Harita 6.11 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Uygulamanın Türü / Fonksiyonu.....	218
Harita 6.12 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Projenin Durumu .....	225
Harita 6.13 TOKİ İstanbul Uygulamaları: İnşaatın Tamamlanma Oranı .....	229
Harita 6.14 TOKİ İstanbul Uygulamaları: İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler .....	235
Harita 6.15 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Özel Proje Alanları .....	236
Harita 6.16 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Uygulamaları.....	243
Harita 6.17 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Projelerinde Toplam Gelir (milyon TL).....	246
Harita 6.18 TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Projelerinde Proje Başına Düşen Ortalama Gelir (milyon TL).....	249
Harita 6.19 TOKİ İstanbul Uygulamaları: ŞPO ve MO Tarafından Dava Açılan TOKİ Projelerinin Bulunduğu İlçeler .....	257
Harita 6.20 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Toplam Konut Sayısına Göre Projeler .....	262
Harita 6.21 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler .....	269
Harita 6.22 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Kaynak Geliştirme Projelerinde Toplam Gelir (Milyon TL) .....	272
Harita 6.23 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelir (TL) .....	275
Harita 6.24 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel (Milyon TL) .....	277
Harita 6.25 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel (TL) .....	280
Harita 6.26 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri.....	283

Harita 6.27	İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri .....	292
Harita 6.31	Alt Ölçek İnceleme Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu .....	298
Harita 6.32	BAKKGA - Üst Ölçekli Plan Kararları Dönüşümü (1980 - 1995) .....	299
Harita 6.33	BAKKGA - Üst Ölçekli Plan Kararları Dönüşümü (2006 - 2010) .....	300

---

**KENTSEL MEKÂNIN YENİDEN ORGANİZASYONUNUN EKONOMİ POLİTİĞİ  
VE MÜLKİYETE MÜDAHALE  
2000 SONRASI DÖNEMDE İSTANBUL TOKİ ÖRNEĞİ**

Emrah ALTINOK

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Türkiye’de 2000 sonrası dönemde, emlak yatırımlarında ciddi bir hareketlenme gözlenmektedir. Özellikle çeperlerde yoğunlaşan ‘büyük projeler’, kent mekânının biçimlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de 2000 sonrası dönemde yaşanan neoliberal dönüşümlerin mekânsal yansımalarını, *kentsel ekonomi politik* perspektifinde anlamaya ve açıklamaya çalışmaktır. Buna göre, David Harvey’in *Mekânsal-Zamansal Sabiteler* kuramı ile *El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim* yaklaşımı, bu açıklama sürecinde temel alınmıştır.

Söz konusu kuramsal perspektiften bakıldığında, 2001 krizi sonrasında sermayenin, oluşan aşırı birikimi emlak piyasası içerisinde eritmeye çalıştığı görülmüştür. Süreç içerisinde sermaye grupları, ‘büyük projeler’ için yeni kârlı yatırım bölgelerine ihtiyaç duymaktadır. Ancak bu tür yatırımlara uygun olan *büyük-parçalanmamış* mülkiyetlerin görece daha fazla bulunduğu kent çeperlerinde, kullanım değeri açısından kârlı yatırımlara açık olmayan ham toprağın, yüksek yapılaşma haklarıyla donatılarak geliştirilmesi ve sermayenin kullanımına açılması gerekmektedir. Dolayısıyla bu işlevleri

gerçekleştirebilecek özelliklere ve müdahale gücüne sahip, düzenleyici bir 'aygıt'a ihtiyaç duyulmaktadır.

2000 sonrası dönemde bu özelliklere sahip olacak şekilde yeniden işlevlendirilen Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) İstanbul'da gerçekleştirdiği projeler, bu kapsamda değerlendirilmiştir. Harvey'in *El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim* yaklaşımından yola çıkılarak, söz konusu yatırımların ağırlıkla kamu arazileri üzerinde gerçekleşeceği varsayılmış ve 2002 – 2011 kesitlerine ait mülkiyet verileri, TOKİ yatırımlarının yığıldığı bir örnek alanda incelenmiştir. Ayrıca TOKİ'nin mülkiyet yapısına müdahale etme sürecinin işleyiş mekanizması, mülkiyet ilişkilerinin unsurları olan aktörler bağlamında mercek altına alınmıştır.

Elde edilen sonuçlar, yatırımların *karma* bir mülkiyet yapısı üzerinde gerçekleştirildiğini göstermiştir. Öte yandan mülkiyet yapısı ve ilişkilerinin incelenmesi sayesinde, TOKİ'nin gerçekleştirdiği projelerde aslen mülkiyet yapısına müdahale ederek, kamunun ve güçsüz olan aktörlerin '*mülksüzleştiği*', güçlü olan aktörlerinse '*mülklüleştiği*', eşitsiz bir zenginlik dağıtımına sebep olduğu görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Ekonomi Politik, Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonu, Mülkiyet, TOKİ.



**THE POLITICAL ECONOMY OF REORGANIZATION OF URBAN SPACE  
AND INTERVENTIONS ON THE URBAN LAND TENURE  
THE CASE OF ISTANBUL – MHA IN POST-2000 ERA**

Emrah ALTINOK

Department of City and Regional Planning

PhD. Thesis

Advisor: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Real estate investments in Turkey, has been demonstrating a considerable momentum, especially in the post-2000 period. In particular, the '*large scale/mega projects*', concentrated at the periphery, play a significant role as the urban space takes shape.

This thesis intends to interpret and explain the spatial reflections of the neoliberal transformation Turkey has undergone in the post-2000 period, with an urban political economy perspective. Accordingly, David Harvey's theory of *Spatio-Temporal Fixes* and *Accumulation by Dispossession* approach were taken as the primary reference point for this explanation.

An overview with the aforementioned theoretical perspective reveals that the industry capital has tended to diffuse the over-accumulation, generated in the wake of the 2000-2001 economic crisis, in the real estate market. The course of the process causes the capital holders require new profitable investment locations for '*large scale projects*'. *Large - unfragmented* lands suited for such scale of investments are relatively easy to find at the urban periphery, however, these raw lands are not fit for profitable investments by their use value, which as a results necessitates these lands to be

developed with increased height limits and made available to the investors through a zoning process.

Consequently, a regulatory instrument equipped with qualifications and intervention power to perform these functions is needed.

The projects completed in Istanbul by the Mass Housing Administration (MHA), which was restructured to possess these necessities in the post-2000 period were evaluated in this context. Based on Harvey's *Accumulation by Dispossession* approach, these investments are assumed to have been made mostly on state lands and the property records for the 2002 – 2011 period have been examined in a typical location, where MHA investments are concentrated.

Furthermore, the mechanism of MHA's intervention on the land tenure and property rights (LTPR) is scrutinized with respect to the particular standpoints of the players involved in the land tenure relations.

The results obtained, indicate that the outlook of the investments demonstrate a *composite* land ownership structure. However, a closer look at the land ownership structure and LTPR relations reveals, in contrast, that the projects implemented by MHA are in fact mere interventions to the land ownership structure, causing the state and less powerful players 'lose' property in effect while the powerful players 'acquire' them, which yields an inequitable distribution of wealth.

**Keywords:** Urban Political Economy, Reorganization of Urban Space, Urban Land Tenure, MHA.

#### 1.1 Literatür Özeti

Bu tez çalışması, aşağıdaki kuramsal temeller üzerinden kurgulanmıştır:

##### Sermaye Çevrimleri ve “Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı”<sup>1</sup>

David Harvey'e göre, kapitalizm özellikle 1970'lerden itibaren *aşırı birikim*<sup>2</sup> sorunları yaşamaktadır. Bu sorunların belirleyici olduğu krizler, coğrafi yayılma / yer değiştirme ve dönemsel geciktirme yoluyla çözülmeye çalışılmaktadır. Buna göre, söz konusu dönemlerde, kent mekânını yeniden düzenleyen, yeniden organize eden projeler (emlak yatırımları, altyapı yatırımları vb.) artmaktadır. Bu yolla aslen sermaye fazlası mekânsallaştırılmakta; toprağa sabitlenmektedir. Bu sürecin iki temel bileşeni vardır. İlki 'mekânsal sabiteler'dir (*spatial fixes*). Mekânsal sabiteler yeni pazarlar, yeni üretim kapasiteleri, yeni kaynaklar ve işgücü olanakları yaratmaktadır. İkinci tür olan 'zamansal sabiteler'se (*temporal fixes*) aşırı birikimin uzun dönemli projeler ya da eğitim ve araştırma gibi sosyal harcamalar yoluyla dönemsel olarak geciktirilmesi anlamını taşımaktadır. Bu özellikleriyle mekânsal-zamansal sabiteler, üç temel çevrimin tanımlanabileceği bir döngünün parçalarıdır. *Birinci çevrim*, üretim - tüketim fonları arasındaki temel çevrimdir. *İkinci çevrim* (ya da mekânsal sabiteler), üretim için gerekli tesisler, tüketim için gerekli konut alanları ve bu iki unsurun etkinliğini arttıracak teknik altyapı yatırımlarının (otoyol, demiryolu, havaalanı, liman, su, kanalizasyon vb.) kent

---

<sup>1</sup> Harvey, [1] [2] [3] [4] [5].

<sup>2</sup> Harvey'e göre aşırı birikimin 2 temel bileşeni vardır. Bunlar atıl kapasite, mal ve para fazlalarından oluşan *sermaye fazlası* ve *işgücü fazlası*dır.

toprağı üzerinde organize edilmesidir. Bu yatırımları, *üçüncü çevrimde*, teknoloji, bilim, yönetim ve toplumsal harcamalara ilişkin yatırımlar (eğitim, sağlık, refah, güvenlik, ideoloji vb.) izlemektedir. Bu yatırımlar da, zamansal sabiteler olarak tanımlanmaktadır.

### El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim<sup>1</sup>

Harvey, “*The New Imperialism (Yeni Emperyalizm)*” adlı çalışmasında [5], mekânsal-zamansal sabiteler kuramındaki temel önermelerini, el koyarak birikim kavramıyla ilişkilendirmektedir. Buna göre, aşırı birikim krizi yaşayan sermaye, yalnızca farklı yatırım alanları aramakla yetinmemektedir<sup>2</sup>. Harvey’e göre kapitalist sistem aslen, *kendi dışında bir varlıklar fonuna (a fund of assets outside of itself)* ihtiyaç duymaktadır. Eğer sermaye, ucuz, boş, kârlı arazi ya da yeni hammadde kaynakları gibi varlıklara erişemiyorsa, kapitalizm bunları üretmek zorunda kalmaktadır<sup>3</sup>.

Harvey bu noktada kamunun elindeki varlıkların devreye sokulduğunu ve bu varlıkların metalaştırıldığını ileri sürmektedir. Böylece *sermaye için o zamana dek var olmayan* yepyeni varlıklar (*sermayenin dışında bir varlıklar fonu*), sisteme dâhil edilmiş olmaktadır. Sonuç olarak Harvey’in el koyarak birikim önermesine göre, mekânsal-zamansal sabiteler kuramının geçerli olduğu durumlarda, kamu varlıkları üzerinden gelişen bir birikim rejiminin de beklenmesi gerekmektedir.

## **1.2 Tezin Amacı**

Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de 2000 sonrası dönemde yaşanan makro dönüşümlerin mekânsal yansımalarını, kentsel ekonomi politik perspektifinde anlamaya ve açıklamaya çalışmaktır. Bu bağlamda, kentsel süreçlerde 2002 sonrasında öne çıkan bir aktör olarak Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) İstanbul’da gerçekleştirdiği uygulamalar örnek olarak seçilmiştir.

---

<sup>1</sup> Harvey, [5].

<sup>2</sup> Zira mekânsal-zamansal sabiteler de bir süre sonra “aşırı yatırım (*over investment*)” ya da “kapasite fazlası (*capacity surplus*)” sorunları sebebiyle değer yitirmekte ve yeniden krize neden olmaktadır.

<sup>3</sup> a.g.e., s143.

Bu tez, akademik bir araştırmanın temel safhaları / türleri olan *keşfedici*, *betimleyici* ve *açıklayıcı* araştırma<sup>1</sup> safhalarından daha çok betimleyici safhaya ağırlık verilmiş bir tezdur. Zira konu üzerine daha önce bu kapsamda bir betimleyici araştırma yapılmamıştır. İlgili literatürde bu bağlamda bir '*boşluk*' (*gap*) olduğu ve tezin bu boşluğun doldurulmasına katkı sağladığı ileri sürülebilir.

Tezin söz konusu katkısının üç boyutu olduğu söylenebilir. Bunlardan ilki, tezin TOKİ İstanbul uygulamalarına ilişkin detaylı bir analizi içermesidir. Literatürde, 2003 yılından bu yana uygulamalarını sürdüren TOKİ ile ilgili hâlâ sınırlı sayıda çalışma söz konusudur. Ancak bu çalışmalar bir kent ölçeğinde tüm TOKİ uygulamalarını betimleyen araştırmalar içermemektedirler.

İkinci katkı, tezin kuramsal çerçevesini oluşturan David Harvey'e ait ve daha çok makro iktisadi ve jeopolitik ölçeğe ilişkin yaklaşımların, '*kentsel mekân ve mülkiyet ölçeğine oturtulması*'dir. Bu konuda özellikle Türkçe literatürde yapılmış bir çalışma yoktur.

Son olarak üçüncü katkı ise, TOKİ uygulamalarının mülkiyet ölçeğindeki ilişkileri bağlamında değerlendirilmiş olması, bu bağlamda bir mülkiyet transferinin tanımlanması ve bu transferin işleyiş mekanizmasının ortaya konulmasıdır.

Tezin keşfedici araştırma safhasında, konuyla ilgili genel literatür taraması yapılmıştır. Bu aşamada sürecin işleyişinin hukuki boyutlarını, TOKİ'nin kurumsal yapısını ve çalışma alanındaki projelerin temel niteliklerini anlamaya yönelik veriler toplanmıştır. Daha sonra özel olarak çalışma alanındaki TOKİ uygulamalarının etkiyen-etkilenen aktörleri ve bu aktörlerin birbirleriyle olan ilişkilerinin betimlenmesi aşamasına geçilmiştir. Elde edilen birden çok kesite ait veriler sayesinde kimi ilişkiler açısından neden-sonuç bağlantılarına ulaşmak mümkün olmuş ve bu sayede söz konusu neden-sonuç ilişkilerine yönelik bir takım açıklamalar getirilmiştir.

Araştırma ayrıca, belirli bir andaki durumu açıklamaya odaklanmak yerine, süreçlerin betimlenmesine odaklanmıştır. Bu özelliği ile araştırmanın '*süreç analizi*'ne dayalı bir araştırma olduğu söylenebilir.

---

<sup>1</sup> Bu sınıflandırma için bkz. Neuman, [6]:15.

Tez kapsamında iki ayrı ölçekte inceleme alanına ilişkin veriler değerlendirilmiştir. Üst ölçekli incelemede örnek alan olarak İstanbul belirlenmiştir. Bu ölçekte, TOKİ'nin gerçekleştirdiği proje tiplerinin (kaynak geliştirme projeleri ve sosyal konut projeleri) tüm projeler içerisindeki dağılımları, proje ihalesi alan firmalar, ihale bedelleri, yapılan projeler ile getirilen fonksiyonlar, üretilen konutların hitap ettiği gelir gruplarına göre dağılımları, iştirakçiler vasıtasıyla geliştirilen projeler gibi çok sayıda sözel ve sayısal veri kategorisi için mümkün olduğu ölçüde kapsamlı bir kaynak taraması yapılmıştır. Elde edilen veriler tezde İstanbul ilçeleri bazında tablo, grafik ve haritalar ile ifade edilmiştir.

Alt ölçekli incelemede ise genel olarak TOKİ'nin mülkiyet yapısına nasıl müdahale ettiği sorusunun cevabı aranmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği projelerin yığıldığı alt bölgelerden birisi alt ölçekli inceleme alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alan Sazlıdere Barajı ve Küçükçekmece gölü arasında kalan, Küçükçekmece, Başakşehir ve Avcılar ilçeleri içerisinde tanımlanmış bir alandır. Bu alan çalışmasında ise özellikle mülkiyet sahipliği ve plan kararlarına ilişkin veriler değerlendirilmiştir. Genel olarak mülkiyet yapısındaki değişimi konu alan bu değerlendirmede, TOKİ uygulamaları öncesine ait bir kesit olarak 2002 yılı mülkiyet analizi ile uygulamaların devam ettiği bir ara kesit olarak 2010 yılı mülkiyet analizine karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

Araştırmanın mülkiyet verilerine odaklı olan aşamalarında veri üretmenin yanı sıra aynı zamanda *'örtülü, erişimi zor, dağınık ve eksiklikler içeren bir veri havuzunun; görünür, erişilebilir, düzenli ve tamamlanmış kılınması'* söz konusudur. Türkiye'de özellikle mülkiyete dayalı araştırmaların neredeyse hiç olmadığını, olanların ise verinin elde edilmesi ve kullanılabilir hale getirilmesi sürecindeki kısıtlardan ötürü tam olarak amacına ulaşamadığını söylemek abartılı olmayacaktır. Zira ülkemizde mülkiyete ilişkin sistemli bir veri üretiminin olmaması ciddi bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu bilgiyi kayda geçiren ve saklayan kurumların birden fazla sayıda olması, bu saklama yöntemlerinin hem aynı kurum içinde hem de kurumlar arasında ciddi farklılıklar taşıyor olması, saklama biçiminin çağdaş veri ve doküman saklama yöntemleri açısından yetersiz olması gibi birçok problem söz konusudur. Öte yandan var olan bilginin de araştırma amaçlı kullanımına karşı kurumsal ve yasal dirençler söz konusudur. Özel mülkiyet haklarının "kutsal" olduğu bir iktisadi sistemin sonucu olarak

da değerlendirilebilecek bu durum ve yukarıda sayılan diğer nedenler, mülkiyete dayalı araştırmalar açısından önemli engeller teşkil etmektedir.

Bu tez araştırması sürecinde, bir devlet aygıtı olarak TOKİ'nin, sermaye birikiminin kent mekânı üzerinde yeniden organize edilmesinin koşullarını, 'mülkiyet yapısına müdahale' üzerinden sağladığı sonucuna varılmıştır.

Burada belirtilmesi gereken husus, seçilen alanlarla sınırlı araştırmada elde edilen bulguların, yalnızca ilgili çalışma alanlarına ait olduğudur. Dolayısıyla "*araştırma sonucunda varılan yargılar ve genellemeler benzer koşulların geçerli olduğu başka yerlerde de geçerlidir*" denemez; zira bu aşırı genelleme hatası anlamına gelecektir.

Küçükçekmece, Başakşehir ve Avcılar ilçe sınırları içerisinde belirlenmiş olan örnek alanda yer alan Kayabaşı, Ayazma, Batı Resneli, Ispartakule ve Halkalı planlama alanlarında mülkiyete müdahale süreçlerinin incelenmesi sonucunda, bu bölge için 'tipik' olarak nitelenebilecek bir TOKİ müdahale sürecinin genel özelliklerine ulaşılabilmektedir. Bu özellikleri şu şekilde özetlemek mümkündür:

TOKİ'nin mekâna müdahale edebilmesinin koşulu o mekânda planlama yetkisini kullanabilmesidir. Burada genel olarak yasalarca tanımlanmış üç yöntem kullanılmaktadır. İlk iki yöntem en çok kullanılan yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunlar söz konusu alanların *Toplu Konut İskân Sahası* ya da *Gecekondu Önleme Bölgesi* olarak ilan edilmeleridir. İlkinde yetki Valiliklerde, ikincisinde ise TOKİ ve belediyelerdedir. Bunların dışında TOKİ'nin mülkiyeti kendisine ait alanlarda da plan yapma yetkisi vardır. TOKİ bu üç yetkisini bir arada etkin bir biçimde kullanmaktadır.

Alanlar *Toplu Konut İskân Sahası* ya da *Gecekondu Önleme Bölgesi* ilan edilsin ya da edilmesin, TOKİ, planlama alanlarının büyük bir kısmında arazileri öncelikle kendi mülkiyetine geçirmektedir. Bu yolla mevcut mülkiyet örüntüsünü imha etmekte ve planlama sürecinde istediği mekânsal düzenlemenin koşullarını sağlamaktadır. Ayrıca bu alanların tamamının TOKİ mülkiyetine geçirilmesi, planlama yoluyla değerleri arttırıldıktan sonra oluşan rantın devredilmesinde çok önemli bir işlev görmektedir.

TOKİ mülkiyetleri elde ederken farklı yöntemler kullanmaktadır. Örneğin bu işlemi kamu mülklerinde iki yolla gerçekleştirmektedir. Bunların ilki bedelsiz devirdir. İkincisi ise harca esas değer üzerinden satın almadır. Öte yandan TOKİ ilgili yasal düzenlemeler

sayesinde Arsa Ofisi ve Emlak Bankası'na ait tüm taşınmazları devralmıştır. Dolayısıyla alanda hazineden bedelsiz devir ve satın alma yoluyla yeni araziler edinmiş olmasının yanında oldukça geniş arazileri bu kurumlardan doğrudan devralmıştır.

TOKİ özel mülklere<sup>1</sup> de iki farklı yolla müdahale etmektedir. İlk yöntem satın almadır. Bu noktada kurum genel olarak önce iştirakçi firmalarını kullanmakta, onlar vasıtasıyla satın alabildiği ölçüde araziye ucuza<sup>2</sup> satın almaktadır. Anlaşmanın söz konusu olmaması halinde, kalan tapulara *şerh koyarak kamulaştırma* yöntemine geçmektedir. Bu noktada TOKİ, özel mülkiyet fonu içerisinde bir mülkiyetten diğerine rant aktarımında aracı rol üstlenmekte, kamu hizmetine yönelik olarak kullanması beklenen kamulaştırma yetkisini, bu "mülkiyet transferi" aşamasında kullanmaktadır.

Son olarak, büyük mülkiyet stoklarının bulunduğu kentin çeperlerinde yaşayan göçmen emeğin yaşam alanları da, bu yeni gelişme alanlarının komşuluğunda bulunmasından ötürü hedef yatırım bölgelerinden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Çok farklı mülkiyet formlarının bir arada olduğu ve daha çok toplumun en alt gelir katmanındaki insanların yaşadığı bu alanlar da, TOKİ güdümlü dönüşüm projeleriyle büyük yatırımlara açılmakta; böylece sermayenin, dönüşümün sosyal problemleriyle yüzleşmeden, stratejik öneme sahip arazilere el koyması sağlanmaktadır.

Özetle, müdahale öncesinde, örneğin 200 adet farklı mülkiyet parçasından oluşan bir alan, müdahale sonrasında tek bir TOKİ mülkiyetinden oluşan 'hazır planlama alanı'na dönüşmektedir. Bundan sonraki aşama ise planlama aşamasıdır. Kentsel planlama açısından "imarsız kırsal araziden imarlı kentsel arsaya geçiş", ekonomi politik açıdansa "kullanım değerinden mübadele değerine" ya da "mutlak ranttan farklılık rantına geçiş" olarak okunabilecek bu aşama sonrasında, planlı / geliştirilmiş arazilerin (*developed land*) yatırımcı firmalara satışı aşaması gelmektedir. Bu aşama aslen mülkiyetin

---

<sup>1</sup> İnceleme alanı olan Başakşehir – Avcılar – Küçükçekmece Kentsel Gelişme Alanı'nda (BAKKGA), söz konusu özel mülklerin büyük bir kısmının, büyük mülkiyet bölüntülerinden oluşan ve daha hızlı / kolay dönüştürülebilir olan eski çiftlik arazilerinden oluştuğu belirtilmelidir.

<sup>2</sup> Sürecin başlangıcında, alan henüz plansız olduğundan özel mülklerde arazi değerleri görece düşüktür. Ancak plan sonrasında bu değerler artmaktadır. Dolayısıyla alanların önce iştirakler vasıtasıyla satın alınması daha ucuza mal edilmesi anlamını taşımaktadır. Bu yolla iştirakçi firmalara haksız kazanç sağlanmaktadır.



(mülkiyet haklarının) yeniden dağıtımı (*redistribution of property / land tenure*) aşamasıdır.

Sonuç olarak hem alan araştırmasından elde edilen veriler ışığında hem de teorik çerçevenin sağladığı yeniden okuma süreci sonrasında aşağıdaki genel yargılara varılabilmektedir:

TOKİ, 2000 sonrası Türkiye’inde, neoliberalizmin kurumsallaştırılması (*institutionalization of economic neoliberalism*) projesinin ürünü bir devlet aygıtı olarak tasarlanmış bir kurumdur. Bu bağlamda *ekonominin emlak piyasası üzerinden regülasyonuna* ve sermayenin birikim krizleri sonrasında ortaya çıkan mekân-zaman sabitesi (*spatio-temporal fix*) arayışına yeni olanaklar sunmada çok önemli bir rol üstlenmektedir.

Bu niteliklere sahip olana dek, neoliberal politikaların işlerlik kazanması için ülkede yaşanan “yapısallaştırılmış iç tutarlılığın (*structured coherence*) inşa edilmesi” sürecinde birçok yasal ve kurumsal düzenleme ile son derece ayrıcalıklı yetkiler elde etmiş olan TOKİ, bu yetkilerini kullanarak kent mekânında tepeden inme (*top-down*) projeler gerçekleştirmektedir.

TOKİ özel sermayeye ihale ederek gerçekleştirdiği kentsel projelerde, aslen mülkiyet yapısını (buna bağlı olarak rantı) yeniden üretmek ve yeniden dağıtmak üzerine kurulu bir birikim rejimi ve düzenleme tarzını (*Regimes of Accumulation and Modes of Regulation*) ortaya koymaktadır. Bu birikim rejimi ve düzenleme tarzı özünde, kamunun ve güçsüz olan diğer aktörlerin “mülksüzleştiği”, güçlü olan aktörlerinse “mülklüleştirdiği” eşitsiz bir zenginlik dağıtımına (*distribution of wealth*) dayanmaktadır. Bu zenginlik dağıtımı, TOKİ’nin sahip olduğu kamulaştırma, plan yapma ve onama, planlama alanı içindeki kendi mülkiyetine kattığı tüm arazileri özel sermayeye hâsılat paylaşımı yöntemiyle satma yetkilerini kullanması yoluyla gerçekleştirilmektedir. Bu sonuca göre hem devletin rolünün, hem mevcut planlama pratiğinin hem de yetkilerin dağılımındaki çarpık yapının yeniden değerlendirilmesi ve tartışılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Tezin sonuç bölümünde bu genel tartışma konularına ilişkin temel önerilerin yanında, mevcut mülkiyet yapısı ve mülkiyet ilişkileri sistematığına ilişkin yeni öneriler ortaya konulmaktadır.

### 1.3 Hipotez

Tez kapsamında test edilmiş olan hipotezlerin üretilmesi sürecinde bir takım varsayımlardan yola çıkılmıştır. Bu varsayımlar iki ayrı grup altında toplanmıştır.

*Birinci grup*, daha önceden yapılmış olan akademik çalışmalarla test edilmiş bazı kuramlara ve araştırma sonuçlarına dayanmaktadır. Bunlar, konunun daha üst ölçeklerdeki boyutlarının kavranması ve özgün araştırma konusuna geçilmesinde kolaylık sağlamaktadır.

*İkinci grup* ise, tezin özgün araştırma sorularına yanıtlar aramada yol gösterici olan varsayımlardır. Her iki varsayım grubu sonrasında birer hipotez üretilmiştir. Buna göre tez, bu iki hipotezin test edildiği bir araştırma sürecini içermektedir.

#### Varsayımlar [Grup-1]

- [1] Türkiye’de 2000-2001 krizi sonrasında sermaye, oluşan aşırı birikimi emlak piyasası içerisinde eritmeye çalışmaktadır<sup>1</sup>. Bu sebeple son 10 yıl içerisinde büyük sermaye grupları, özellikle metropollerde, ‘büyük projeler’ için ‘yeni kârlı yatırım bölgeleri’ aramaktadır.
- [2] ‘Büyük projeler’ genel olarak, ‘büyük alanlar’ gerektirmektedir. Bu alanların da mümkün olduğunca ‘parçalanmamış - büyük mülkiyetler’den oluşması, istenen dönüşümlerin gerçekleştirebilmesini kolaylaştırmaktadır.<sup>2</sup>
- [3] Sermayenin talep ettiği büyük-parçalanmamış mülkiyet stokları, neoliberal bölüşüm ilişkileri sebebiyle İstanbul kent merkezinde tükenmiş durumdadır.

---

<sup>1</sup> David Harvey’in Zamansal-Mekânsal Sabiteler Kuramı’na göre [1] [2] [3] [4] [5], kâr oranlarının düştüğü, sermayenin aşırı birikim krizi yaşadığı her dönemde, sermaye ağırlıkla çözümü kent mekânın yeniden organizasyonunda aramaktadır. Buna göre bir bölüm sermaye emlak piyasasına yönelmekte, oluşan sermaye fazlasını kentsel mekâna sabitlemek için yeni yatırım bölgeleri aramaktadır.

<sup>2</sup> İstanbul’un makro-formu, çeperde gelişmeler ve mülkiyet ilişkileri arasındaki bağlantıları irdelediği çalışmalarında; rant, arazi kullanımı ve metropoliten form ile ilgili genel kuramların İstanbul’un metropoliten çeperinde bulunan arazilerin dönüşüm mekanizmalarını açıklamada yetersiz olduğu sonucuna varan Hatice Kurtuluş, özellikle eski çiftlik arazilerinin, geniş - parçalanmamış mülkiyet özellikleri sayesinde sermayeye toplu konut projeleri gibi büyük yatırımlar için kolaylıklar sağladığını ileri sürmektedir. Bu konudaki detaylı incelemeler için bkz. Kurtuluş, [7] [8] [9] [10] [11].

Merkezde var olan kısıtlı stoklar ise, ya *sermayenin erişimine açık olmayan* ya da değişim değerleri açısından son derece *maliyetli* olan stoklardır.<sup>1</sup>

- [4] Büyük-parçalanmamış mülkiyetlerin görece daha fazla bulunduğu kent çeperlerinde, söz konusu maliyetler düşük olmasına rağmen, kullanım değeri açısından kârlı yatırımlara açık olmayan ham toprağın, yüksek yapılaşma haklarıyla donatılarak geliştirilmesi, başka bir ifadeyle '*farklılık rantı*' yaratılarak yüksek değişim değerleri ile sermayeye teslim edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla bu işlevlerin tamamını gerçekleştirebilecek özelliklere ve müdahale gücüne sahip, düzenleyici bir "aygıt"a ihtiyaç duyulmaktadır.

### Hipotez -1

2000 sonrası dönemde yeniden işlevlendirilmiş, '*bağımsız bir düzenleyici devlet aygıtı*'<sup>2</sup> olarak TOKİ, mekânın yeniden organizasyonu açısından sahip olduğu geniş düzenleyici yetkileri sayesinde, sermayenin aşırı birikim krizini aşmada bir olanak olarak gördüğü emlak yatırımlarını *kolaylaştırmaktadır*.

### Varsayımlar [Grup-2]

- [1] Hipotez-1'in doğrulanması durumunda, Harvey'in mekânsal-zamansal sabiteler kuramının tamamlayıcısı niteliğindeki, "El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim" modelinin<sup>3</sup>, İstanbul'daki TOKİ yatırımlarında da geçerli olması; buna göre gerçekleştirilen projelerin ağırlıkla kamu varlıklarını piyasalaştırma işlevi

---

<sup>1</sup> Yine Hatice Kurtuluş'un yukarıda sıralanan çalışmaları bu varsayımı test eden çalışmalar olarak görülebilir. Ayrıca tezin örnek alan incelemesinde yer verilecek olan, İstanbul'un 2006 yılındaki mülkiyet durumunu gösteren harita da (Harita 6.8), söz konusu varsayımı doğrular niteliktedir.

<sup>2</sup> Burnham'a [12] göre neoliberal sistemin finansal işlerliği için "*sermayenin ulusal ölçeklerde güveninin kazanılması*" gerekmekte ve bu güven ortamı ancak "ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması (*depoliticization*)" ile sağlanabilmektedir. Bu süreçte merkez bankaları özerkleştirilmekte, gelir idaresi yarı-özerk hale getirilmekte ve bir takım " *yeni bağımsız düzenleyici kurumlar*" oluşturulmaktadır.

<sup>3</sup> Hatırlanacak olursa El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim modeline göre, aşırı birikim sorunuyla karşılaşan sermaye, fazla kapasitesini yalnızca farklı yatırım alanlarına aktarmakla yetinmemektedir. Harvey'e göre sermaye aslen, kendi dışında bir varlıklar fonuna (*a fund of assets outside of itself*) ihtiyaç duymaktadır. Harvey bu noktada kamunun elindeki varlıkların devreye sokulduğunu ve bu varlıkların metalaştırıldığını ileri sürmektedir.

taşıması beklenmelidir. Bu da projelerin kamu arazileri üzerinde yapılması anlamını taşımaktadır.

- [2] Söz konusu yatırım alanları aynı zamanda özel mülkiyetleri de kapsayabilecektir. Yine ağırlıklı olarak çeperlerde yer alan gecekondular alanları da bu yatırımlara altlık oluşturacaktır. Bu durumda TOKİ'nin bu alanlarda mülkiyete müdahale ederek mülkiyetin büyük yatırımcıya transferini sağlaması gerekecektir.

#### Hipotez -2

TOKİ, gerçekleştirdiği projelerle aslen kentsel mülkiyet yapısına müdahale ederek, kamunun ve güçsüz olan aktörlerin "mülksüzleştiği", güçlü olan aktörlerinse "mülklüleştiği" eşitsiz bir varlıklar dağıtımının (*distribution of wealth*) öncülüğünü yapmaktadır.

### KURAMSAL ÇERÇEVE: KENTSEL EKONOMİ POLİTİK YAKLAŞIM

#### 2.1 Yöntem Paradigmalarına İlişkin Bir Giriş

Kentler, günümüzde, artan insan ihtiyaçları ve gelişen teknolojinin etkisiyle, tarihte hiç olmadığı kadar karmaşık örgütlenme biçimlerinin ortaya çıktığı yerler haline gelmiştir. Bu sebeple kentsel araştırmalar, bu örgütlenme biçimlerini anlayabilmek için birçok disiplinin açıklamalarından faydalanmaya yönelmektedir. Özellikle sanayi devrimi sonrasında neredeyse sıfırdan örgütlenen kentsel mekânın, ancak çok disiplinli bir bakış açısıyla yorumlanabileceği konusunda belirli bir uzlaşmadan söz edilebilmektedir. Hatta konuya ne kadar çok boyutlu yaklaşılsa yaklaşılsın, kentsel gerçekliğin tam olarak kavranmasının mümkün olmadığını savunan görüşler de mevcuttur.

Kent mekânının barındırdığı söz konusu karmaşık örgütlenme biçimlerinin kavranabilmesi, özellikle kentleşme olgusu üzerinde durmayı gerektirmiştir. Kentleşme olgusu neredeyse günümüzde var olan bütün bilimler ve insan uğraşları açısından önem arz eden bir ilgi alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentleşme bu boyutuyla mekânsal - coğrafi bir faktör olduğu kadar, toplumsal, ekonomik ve siyasal bir faktördür. Hatta kültür, psikoloji, ekoloji, hukuk, uluslararası ilişkiler ve jeopolitik gibi daha birçok alanla iç içe değerlendirilmesi gereken bir konu olarak görülmektedir.

Bu disiplin ve ilgi alanlarının oluşturduğu havuz, bir bakış açısına göre aslen “felsefe”nin havuzudur. Başka bir ifadeyle felsefe, insan eylemlerini tüm boyutlarıyla düşünsel alana indirgeyen ve özümseyen kapsayıcı bir alandır. Bir başka görüşse, bütün disiplinlerin zaten felsefeden doğduğu gerçeğine dayanmaktadır. Buna göre disiplinler felsefedeki

farklı dūşünsel alanların zaman içerisinde uzmanlařmasından ibarettir. Haliyle felsefe, bilimin hiçbir alanından ayrı dūřünlemeyecek bir alandır.

Gerçekten de disiplinlerin doğuşuna bakıldığında sözü edilen uzmanlaşmanın sanayi sonrası döneme denk dūřtę, çoğunun modernitenin ürettiği uzmanlık alanları olarak yorumlandığı görülecektir. Günümüzde ise moderniteden postmodern duruma geçişte, bu uzmanlaşma yaklaşımı yerini “disiplinlerarasılık (*transdisciplinarity*)” ya da “ok disiplinlilik (*multidisciplinarity*)” gibi yaklaşımlara bırakmaktadır. Haliyle burada kentsel çalışmalar adına değerlendirilen bu çok boyutlu yaklaşım meselesinin, aslında tüm bilim alanları için güncel bir tartışma konusu olduğu söylenebilir.

Bir başka tartışma konusu ise, kentsel çalışmaların fen bilimlerinin mi, yoksa sosyal bilimler alanının mı parçası olduğudur. Bu konuda farklı görüşler mevcuttur. Bekleneceği gibi bunların bir bölümü fen bilimleri alanını, bir bölümü sosyal bilimler alanını, bir bölümü ise iki alan arasında bir konumlanışı kentsel çalışmalara daha yakın görmektedir.

Öte yandan başka bir perspektiften bakıldığında sosyal bilimler alanı, zaten önce doęa bilimleri alanından uyarlanarak ortaya çıkmış teorilerden beslenmiş bir alandır. Yine önce felsefe üzerinden dūřnlecek olursa, bilinen ilk filozofların neredeyse hepsinin insan varoluşunu sorgulamaya odaklandığı ve bu bağlamda önce doğanın insan hayatındaki yerini anlamaya çalıştıkları görülecektir. Çoęu ilkçağ filozofu, aynı zamanda geometrici, astronom, coğrafyacı ve fizikçidir. Öte yandan bu filozoflar, politika ve toplumsal meselelerle de ilgilenmişlerdir. Kendilerinden sonra gelen ve daha çok sosyal meselelere odaklanmış filozoflar da, bu konuları ele alırken doęa bilimleri alanındaki temel bilgileri, bu konulara uyarlamayı tercih etmişlerdir. Aydınlanma ideolojisi bu temele dayanmakta, antik dönem felsefesinin yeniden keşfedilmesi ve bilimsel rasyonalitenin yeniden merkeze konulması özelliği taşımaktadır. Sanayi devrimi ve modernizm dönemine gelindiğinde ise, ortaya çıkan toplumsal sorunlara çözüm arayışı içinde kurumsallaşan sosyal bilimlerin, ilk paradigması *naturalist paradigm* (doęa bilimlerine dayalı, saf organizmacı paradigma) olmuştur. İlk sosyoloji ve psikoloji kuramları bu sebeple daha çok pozitivist–determinist bir yapıya sahiptir.

Aynı dönemde kurumsallaştığı söylenebilecek kentsel planlama alanı da, aslında benzer bir süreç içerisinde evrim geçirmiştir. İlk kent kuramları bu sebeple doğa bilimlerinden esinlenen analogilere dayalı kuramlardır. Bu dönemin çalışmalarının ortak özelliği, olgular arasındaki ilişkileri düzenli görme, bulgulardan evrensel genellemelere varma, basite indirgeme, sadeleştirme, sınıflama ve modellemeye dayalı olmalarıdır. Yöntem paradigmaları açısından pozitivist yaklaşıma denk düşen bu bakış açısının kente ve kentlerin iç yapısına ilişkin bazı değişmez belirleyicileri vardır. Bu bakış açısına göre kentler gözlemlenebilir, ölçülebilir dinamiklere sahiptir ve bu dinamiklerin barındırdığı değişkenler ve ilişkilerin tümü, bilime konu edilebilmektedir. Kentlerin tüm fiziki nitelikleri ve yapay fonksiyonlarının devinimleri, bilimsel-rasyonel yöntemlerle açıklanabilmektedir. Bu açıklamalardan tüm kentler için evrensel sonuçlara ve çıkarımlara ulaşılabilir. Bu çıkarımlar basite indirgenebilir, sadeleştirilebilir ve modellenenabilir çıkarımlardır.<sup>1</sup>

Pozitivist yaklaşım zaman içinde çeşitli akademik cephelerden tepkiler almıştır. Bu kanatlardan ilki, kentsel çalışmalarda da olguların ve bulguların değerlendirilmesinde “bağlam”ın ve “anlamlar”ın göz ardı edildiğine odaklanan “yorumlayıcı” kanattır. Bu kanatta yer alan yazarlar, özellikle süreç içerisinde bağlamın dikkate alınmasının, kente bakışta ve sınıflamada sosyal-psikolojik faktörün öneminin farkına varmada önem taşıdığı savunmaktadırlar. Yalnızca sayısallaştırılabilir verilerin kullanılmasının yeterli olmadığı, bu verilerin yanında sayısallaştırılmayan verilerin de değerlendirilebileceğini ileri sürmektedirler. Tüm kentler için evrensel sonuçlara ve çıkarımlara ulaşmanın mümkün olmadığını; ya da bu çıkarımlardan basit ve sade modellere ulaşmanın imkânsız olduğunu belirtmektedirler. Zira kentler yalnızca keskin mekânsal sınırlardan ibaret olmayan öğelerdir. Bu sebeple pozitivist kentsel analizlerde kullanılan ölçme metotlarının, çoğu durumda yetersiz olduğu ve bu yüzden açıklamada her zaman ek sayıtlara ihtiyaç duyulacağı ileri sürülmektedir. Özetle, yorumlayıcı kanadın, kentteki olguların doğasını anlamaya ve bu anlamlarla birlikte önem kazanan “bağlamlar”ın araştırma sürecinde merkezi bir konuma oturtulmasının önem taşıdığı vurgulanmaktadır.

---

<sup>1</sup> Genel olarak bu özelliklere sahip bir çalışma için bkz. Harris ve Ullman, [13].

Kentsel çalışmalar alanındaki üçüncü kanat ise, her iki yaklaşımdan farklı olarak, kentselliğin özünün sistemin özüne inilmeden anlaşılamayacağını savunan realist kanattır. Bu yaklaşım, daha makro ölçekteki sorunlara odaklanmasına rağmen, olguların altında yatan esas nedenlerin sorgulanmamasını, çok önemli bir sorun olarak tanımlamaktadır. Pozitivist kanat ile, rasyonel, objektif, doğru ve kestirimci bilgiyi amaçlaması bağlamında bir bağa sahip olmasına karşın; bu kanat, *model ve anolojilere dayalı tümevarımsal iddiaların gözlem dışı bütünlüklere uyarlanmasını açıkça reddetmektedir. "Bazı"lardan "tüm"e varmak, gözlemlenenlerden hareketle esas açıklayıcı konumdaki gözlemlenemeyen yapı ve mekanizmalara ulaşmak anlamını taşımamaktadır* (Keat ve Urry, [14]:24). Başka bir ifadeyle, pozitivist çalışmalar hipotezlerini temel yasalara varmada kullanabilirken; realist çalışmalarda, hipotezin doğasını altta yatan yapı ve mekanizmalar oluşturmaktadır. Özellikle kentsel çalışmalarda bu bakış açısı, kentlerin, realist paradigmanın en somut "deney nesnesi" olmaları açısından, son derece verimli tartışma olanakları yaratmaktadır. Zira realist paradigmaya göre kentler, temelde kapitalist sistemin iç çelişkilerinin (*intra-contradictions of capitalism*) doğurduğu sorunlarla örülüdür; ve bu sebeple konu, ekonomi-politik ve toplumsal (sınıfsal) düzlemde ele alınmadığı surette, gerçekçi bir biçimde ele alınmamış olacaktır. Kentlere ancak bu perspektiften yaklaşıldığı zaman sınıfsallık, sınıf çelişkisi, sınıf çatışması, yoksulluk, eşitsizlik, yabancılaşma vb. somut sorunların kökenine inmek mümkün olacaktır. Sorunların kökenine inmekse, gerçekçi çözüm önerilerinin kurgulanabilmesi için tek yol olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira kapitalist sistemin yarattığı sistemsel sorunlar, ancak yine sistemin kendisinin dönüşümü ile çözüme götürülebilecektir.

16. yy.'ın sonlarından itibaren olgunlaşmaya başlayan kapitalist sistem, özellikle sanayi devrimi sonrasında bir "eleştiri nesnesi" haline gelmiştir. Bu argüman, erken kapitalizmin yaşandığı dönemlerde, üretim süreçleri, kârlılıklar, sınıf çatışması vb. konularda hiçbir tartışmanın olmadığı anlamını taşımamaktadır. Lakin liberal doktrinle birlikte tüm bu konular, açıkça hem siyasal hem de iktisadi düzlemlerde daha önce hiç olmadığı kadar önem kazanmıştır. Doktrinden yalnızca 13 yıl sonra Fransız Devrimi yaşanmış ve kapitalizm bugünkü sınıfsal yapısının iç dinamiklerine kavuşmuştur.



Realist paradigmanın ya da eleştirel geleneğin geniş perspektifinde, sanayi devriminden günümüze kapitalizmin evrimine genel olarak bakıldığında, sistemin özünde var olan iç çelişkilerin öncelikle iktisadi olmak üzere; siyasal, toplumsal ve kültürel birçok alanda yaşanan sorunlarla ilişkili olduğu görülecektir. Bu iç çelişkiler, sistemin dinamizmi içerisinde ortaya çıkan, her dönemde farklı sorunlara ve bu sorunların çözümü için de farklı müdahalelere sebep olmaktadır.

Kapitalist sistemin evrimi elbette çizgisel bir zaman anlayışıyla, her dönemde ve her coğrafyada aynı şekilde gerçekleşmemektedir. Genel olarak eleştirel yaklaşımların zemininde kendisine yer edinen bu çizgisel zaman anlayışı, farklı zaman kesitlerinde ve farklı coğrafi düzlemlerde gerçekleşen süreç ve olguların indirgemeci bir açıklama anlayışıyla ele alınmasına sebep olmaktadır. Daha çok sistemin temel dinamiklerinin ortaya çıktığı coğrafyalara dayalı bir ontolojik yaklaşım, genel olarak eleştirel yazına hâkim durumdadır.

Bu bakış açısına rağmen, yukarıda bahsedilen kapitalist sistemin temel iç çelişkilerin coğrafyadan coğrafyaya değişkenlik göstermediği de bir gerçektir. Zira aynı durum, kapitalizmin evrimi içerisinde yapılacak bir takım dönemlemeler için de geçerlidir. Kapitalist sistemin içerisindeki her coğrafya, evrim sürecinin aşamalarını bir şekilde yaşamaktadır. Bu dönemlemeler çoğu örnekte verili bir mekân ya da tarihe odaklı olmak yerine, sözü edilen çelişkilerin yarattığı özgün koşulları açıklamaya dayalı dönemlemelerdir.

Buradan hareketle, sistemin değişim ve dönüşüm süreçleri hakkında birçok disiplin içerisinde (ve disiplinlerarası alanda) bir takım açıklayıcı kuramların ortaya çıktığı ve bu kuramların gerçeklikle ilişkisinin gücü ile açıklayıcılık gücü arasında bir doğru orantının söz konusu olduğu belirtilmelidir.

Bu tez kapsamında ortaya konulan ve değerlendirilen kuramsal perspektifler de, bu çerçevede değerlendirilerek seçilmiştir. Gerçekliği açıklamadaki gücü açısından eleştirel gelenekten (realist paradigmadan) evrilen kuramsal perspektifler, tezin ilgi alanı içerisinde yer almaktadır. Zira eleştirel gelenek bugüne dek gerçekliğin görünmeyen boyutlarına odaklanarak, açıklayıcı gücünü ispat etmiş bir alan olarak karşımıza

çıkılmaktadır.<sup>1</sup> Öte yandan bu geleneğin dışında olan, bu geleneğe karşıt konumda olan ya da yöntemsel ve araştırma alanları açısından bir takım farklılıklar taşıyan görüşler de, tez kapsamında masaya yatırılmış, ilgili araştırma alanı açısından açıklayıcılıkları test edilmiştir.

Buraya kadar ortaya konulan görüşleri özetleyecek olursak; kentsel çalışmalarda çok boyutlu yaklaşımın önem taşıdığı, farklı disiplinlerin sorunların saptanmasında sağladığı katkılardan faydalanılması gerektiği ortadadır. Öte yandan sorunların altında yatan esas nedenlerin tartışılabilmesi adına, realist paradigmanın gözlüğüyle kentsel meselelere yaklaşmak da önem arz etmektedir. Bugüne dek genelde ekonomik, toplumsal ve politik, özelde kentsel sorunların ortaya konulması ve bunların çözümü için sisteme karşıt (*counter*) tavır olarak örgütlenen tüm mekanizmalar, bu paradigmadan bir şekilde beslenmiş mekanizmalardır. Siyasal ve toplumsal tarihe bakıldığında, çalışan güçsüz kesimlerin ancak bu örgütlenmelerin somut adımları sayesinde bir takım tarihsel kazanımlar elde edebildiği görülecektir. Bu karşıt tavrın ve örgütlenmenin gücünü yitirdiği her dönemde ise, sözü edilen sorunlar derinleşmiş ve çözümü daha zor bir hal almıştır.

Tüm bu argümanlar eşliğinde, hem sözü edilen eleştirel perspektifi olanaklı kılması, hem de çok boyutlu bir yapıya sahip olması sebebiyle “ekonomi politik” yaklaşım, tezin ana unsuru olarak belirlenmiştir.

Ekonomi politiğin kentsel çalışmalarda ciddi bir yere sahip olduğu gerçektir. Başka bir ifadeyle, bu perspektife sahip hatırı sayılır bir “kentsel çalışmalar geleneği”nin olduğu söylenebilir. Tezin ilerleyen aşamalarında bu geleneğin çağdaş temsilcilerinden bir bölüm teorisyenin görüşlerine detaylı olarak yer verilecektir. Ancak bu aşamada çağdaş teorilere geçmeden önce, eleştirel geleneğin içerisinde yaşanan düşünsel dönüşümlere kısaca yer vermek faydalı görülmüştür.

---

<sup>1</sup> Bu konuda özellikle Burnham’ın düşünceleri önem taşımaktadır. Burnham, küreselleşme çağında Marksist düşünceye dönüşün, var olan endüstriyel, siyasi ve ekonomik değişimleri açıklamak için çok daha yapıcı olacağını savunmaktadır (Burnham, [12]:10).

Özellikle refah devletinin krizi sonrasında kapitalist liberal sistemin güçlenerek yeniden örgütlenmesi, neoliberal doktrin<sup>1</sup> ve post-yapısalcı söylemin<sup>2</sup> 1980'lerle birlikte kendisini göstermesi, 1991'de Sovyet Bloğu'nun dağılması; 1960'lardan itibaren Batı'da yükselmekte olan 'devrim düşüncesi'ne sahip entelijansyanın "hayal kırıklığı" ile sonuçlanmıştır. Bu dönem 1990'ların ortasına dek eleştirel kanat için suskunluk aşaması gibi görünse de, yaşanan paradigma değişiminin mevcut eleştiri kuramlarının da revizyonuna sebep olduğu; başka bir ifadeyle eleştirel geleneğin de güçlenerek geri döndüğü söylenebilir. Ne var ki kimi yazarlar tarafından, bu geri dönüşün sürekli bir "defans" mekanizmasını andırdığı, hiçbir zaman bir "karşı atak"ın gerçekleştirilememesinin bu kanatta olumsuz etkiler yarattığı ileri sürülmektedir.

Liberalizmin neoliberalizmle yeni bir çıkış yakalamasına karşı, sosyalizmin de "neo-Marksist" revizyonlarla yeniden örgütlendiği belirtilmektedir. Öte yandan söz konusu neo-Marksist revizyonların ideolojik bir kanat oluşturmadığı; aksine, bu revizyonları üreten yazarların kendi içerisinde zaten var olan fraksiyonlarını arttırdığı, ciddi fikir ayrılıkları ile daha da bölündükleri ileri sürülmektedir.

Klasik yapısalcı Marksist düşünce, ilk olarak birinci dünya savaşı sonrasında revizyonlara uğramıştır. Daha sonra iki savaş arası dönemin ve ikinci dünya savaşının da bu revizyonların gelişmesinde etkisi olmuştur. Marksizmi bu dönemlerde sorgulayan kesimler (aslen Ortodoks Marksizm'e ya da diyalektik materyalizme sıkı sıkıya bağlı olmayan kesimler) savaş döneminde sosyalist fraksiyonların güçlerini birleştirmemesine tepki gösteren kesimlerdir. Bu sürecin devamında refah devletinin krizi sonrasındaki gelişmeler, çağdaş Marksist düşüncenin revizyonunda en son ve en önemli kırılma noktaları olmuştur. Sermayenin uluslararasılaşması, ulus devlet sınırları içerisindeki mekânsal çelişkisi ve değişen birikim rejimi dönemin temel tartışma konuları olmuştur.

---

<sup>1</sup> 1940'larda von Hayek, Ludvig von Mises, Milton Friedman ve Karl Popper gibi düşünürler tarafından bir düşünce yığını olarak başlayan, daha sonra Keynesçi Refah Devletinin krizi akabinde, Thatcher ve Reagan'ın "think thank" kadrosu sayesinde gerçekleştirdikleri ekonomi politik akım (Harvey, [5]:157).

<sup>2</sup> Özellikle Lyotard, Derrida ve Foucault'nun relativist mesajları aslında özünde Modernist çağın tüm ideolojilerinin (Marksizm dâhil) içini boşaltmaya yönelikti.

Bir diğerkonu, neo-Marksist olarak adledilen yazarların aslında Marksizmin herhangi bir boyutunu reddetmedikleri, daha çok onun açıklama getirmediğı noktaları doldurarak onu genişlettikleridir. Bu bağlamda, yaşanan fikir ayrılıklarına rağmen neo-Marksist olarak nitelenen yazarlar, çok farklı disiplinlerde birbirlerini destekleyen görüşler de öne sürmüşlerdir. Örneğın Herbert Marcuse ve *Frankfurt Okulu*'nun diğerk sosyoloji ve politik sosyoloji alanındaki üyeleri, Marksizmi belirli bir görüş birliğı ile yeniden ele almışlardır. Ancak bu okulun Marx'ın kuramını genişletmenin yanında, kuramın bazı noktalarına eleştiri getirdiğı de bilinmektedir. Benzer bir eleştiri düzeyini Düzenleme Okulu'nda da (*Regulation School* ya da *Regulation Approach*) görmek mümkündür. Bu okul, özellikle Marksist ortodoksinin eleştirisi ve Keynes'in makro-ekonomik düşüncelerinin geliştirilmesiyle kendisine önemli bir yer edinmiştir.<sup>1</sup>

Çağdaş Marksizm'in kuramsal yelpazesini genişleten öncül yazarların içerisinde özellikle Henri Lefebvre ve Louis Althusser sayılabilir. Bu yazarlar yapısalci Marksizm cephesinde yer almalarına ve 1990'ların başında ölmüş olmalarına rağmen, eserleriyle kendilerinden sonra gelen yenilikçi yazarları etkilemişlerdir. Ayrıca J. Baudrillard, A. Negri, F. Jameson, E. Laclau, S. Amin, S. Bowles, G. Arrighi, H. Gintis, J. Habermas, P. Bordieu, M. Berman, M. Castells, R. Sennett, R. Brenner, B. Jessop, R. Cox, L. Panitch ve D. Harvey gibi yazarlar da yirminci yüzyılın ortalarından bugüne dek Marksist düşünceye önemli katkılar sağlayan yazarlar arasında sayılabilir.

Adı geçen yazarların büyük bir bölümü çok farklı disiplinlerden gelmelerine rağmen, kentsel konularla da ilgilenmiş ve teorilerinde bu alana geniş yer vermişlerdir. Bu durum, kent mekânın çağdaş ekonomi politiğın ayrılmaz bir parçası olmasından kaynaklanmaktadır. Marx'ın ve Engels'in kentsel konuları ele alma yoğunluğu ile çağdaş Marksist kuramcıların ele alma yoğunlukları farklılıklar taşımaktadır. Marx'ın özellikle *Kapital*'in üçüncü cildinde, Engels'in de "*The Housing Question (Konut Sorunu)*" adlı eserinde ağırlık verdiği kentsel konular, çağdaş eleştirel yazında çok daha geniş bir yere sahiptir.

---

<sup>1</sup> Düzenleme Okulu ilerleyen bölümlerde daha detaylı olarak incelenecektir.

1990'larla birlikte, özellikle dijital teknolojideki gelişmeler ve post-fordizmin atağı sonrasında mekânın önemini yitirdiği yönündeki görüşlerin aksine, söz konusu eleştirel yazında mekânın daha da önem kazandığına ilişkin görüşler ortaya çıkmıştır. Özellikle ekonomi politik coğrafya, uluslararası ilişkiler ve jeopolitik yazını bu alanda önemli çalışmalar barındırmaktadır.<sup>1</sup> Ne var ki bu çalışmalar içerisinde mekânı uluslararası yüklerinden bağımsız olarak, ülkesel, hatta kentsel şartları içerisinde, mülkiyet ilişkileri ölçeğinde irdeleyen kısıtlı sayıda çalışmadan söz edilebilmektedir. Özellikle “neo-liberalleştirilme” sürecinin ilk travmalarının kentlere yansıdığı dönemlerde, üçüncü dünya ülkelerinde, kentsel mekânın yalnızca uluslararası – küresel sermaye açısından değil, kendi iç dinamikleri açısından da değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Zira tüm sistemin yapısal olarak uyumlaştırılması kentsel mekânın da yeniden organizasyonu ile sonuçlanmaktadır. Bir diğer bakış açısına göre ise kentsel mekânın yeniden organizasyonu daha belirleyici olup, ulusal ve uluslararası sermaye açısından hayati bir rol oynamaktadır. Buna göre asıl amaç mekânın yeniden organizasyonu iken, bunun gerçekleştirilebilmesi için de sistemin neoliberalleştirilmesi gerekmektedir.

Kentsel mekânın yeniden organizasyonu konusu ilerleyen bölümlerde detaylı olarak işlenecektir. Burada özellikle belirtilmesi gereken, bu sürecin ekonomi politik açıdan değerlendirilmesinin, ülkemiz örneği için de son derece önemli olduğudur. Zira ülkemizde, özellikle 1980'lerden itibaren, 2000'lerde ise artan bir hızla, kentsel mekânın sermaye açısından bir “tüketim nesnesi”ne dönüştüğü belirtilmelidir. 2000-2001 krizi sonrasında gerçekleşen yeniden yapılanma süreci - neo-liberalizmin kurumsallaşması süreci, kent mekânı üzerindeki “yük”ü arttırmıştır. Tüm bu parametreler konunun iktisadi, siyasal ve toplumsal yönleriyle ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu gerekçelerle, tez kapsamında temel kuramsal üst çerçevenin “kentsel ekonomi politik (urban political economy)” yaklaşımlarına dayalı olmasına karar verilmiştir. Tezin ana problemini açıklamada kullanılacak olan ve hem politik iktisat hem de devlet kuramlarından beslenen alt kuramlara geçmeden önce, kentsel süreçleri açıklamada

---

<sup>1</sup> Ekonomi politik coğrafya alanında David Harvey, uluslararası ilişkiler ve jeopolitik alanlarında ise Immanuel Wallerstein söz konusu çalışmalara öncülük eden yazarlardan bazılarıdır.

farklı yaklaşımlar üzerinde durulacaktır. Daha sonra tezin bu yaklaşımlar içerisinde nasıl bir akademik duruş sergilediği tanımlanacak ve açıklamada seçilen alt kuramların kullanılmasının gerekçeleri ortaya konulacaktır.

## **2.2 Kentsel Süreçleri Açıklamada Farklı Yaklaşımlar: Devlet, Sermaye ve Toplumsal Süreçler**

Bu tez çalışması kapsamında nasıl bir kuramsal yaklaşımın ve yöntemin kullanılacağına karar verme aşamasında, yukarıda sıralanan kentsel süreçler son derece belirleyici olmuştur. Herhangi bir kuramın / teorik yaklaşımın penceresinden bakmadan, yalnızca gündelik yaşamın deneyimleriyle İstanbul'daki gelişmeler irdelendiğinde, yukarıda sözü edilen kentsel mekân üzerindeki "yük"ün, bizzat merkezi yönetimin / devletin güdümünde organize olduğunu söylemek mümkündür. 2000'lere, AKP hükümeti tarafından İstanbul'da gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmesi planlanan "mega projeler" (ya da partinin kendi söylemiyle "*çalgın projeler*") damgasını vurmuştur. Bu projelerin de önemli bir kısmı, normalde toplumun dezavantajlı kesimleri için toplu konut üretmesi beklenen TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. TOKİ'nin asıl işlevini gerçekleştirmek yerine, küresel kent söylemleriyle kente adeta "monte edilmeye" çalışılan *prestijli* projelere yönelmesi; hatta gerçekleştirdiği dönüşüm projeleriyle de yoksul kesimin içinde bulunduğu olumsuz şartları daha da derinleştirmesi, son yıllarda en çok tartışılan konular olarak karşımıza çıkmaktadır.

Özetle, son 10 yıl içerisinde, hem inşaat sektörüne yönelmiş geniş hacimli sermaye yatırımlarının varlığı, hem toplumun dezavantajlı kesimlerinin bu yatırımların bir bölümüyle mağdur ediliyor oluşu, hem de tüm bu sürecin "*devlet öncülüğünde*" organize ediliyor oluşu, Türkiye örneğini özel kılmaktadır. Bu bağlamda tezin ilk sorularından birisi, böylesi bir yapının kuramsal anlamda nasıl açıklanacağı olmuştur. Zira süreç, hem sermayeyi hem de devleti önemli bir aktör olarak tanımlama gereğini ortaya koymaktadır. Diğer taraftan toplumsal süreçlerin de etkiyen / etkilenen ilişkisi bağlamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

İstanbul örneğinde gerçekleşen yatırımlar ve devlet müdahaleleri dikkate alındığında, sürecin ortaya çıkmasına sebep olan öncül / belirleyici aktörün, devlet mi yoksa

sermaye mi olduğu, sorulabilecek sorulardan birisidir. Diğer taraftan toplumsal süreçlerin de bu gelişmelerde etki sahibi olması muhtemeldir.

Bu soru aslen, “kentsel süreçleri belirleyen temel mantık ya da öge nedir?” şeklinde de sorulabilecek, kentsel çalışmalar alanı için her dönem ilgi çekici olmuş temel bir sorudur. Öte yandan kimi görüşlere göre kentsel değişimi belirleyen tek bir mantık ya da ögeden söz etmek mümkün değildir.<sup>1</sup> Var olan unsurlar, ögeler, aktörler, iç içe devinimler sergilemektedir. Yine de kentsel çalışmalar alanında bu soruya yanıt arayan yazarların neredeyse hepsinin, konuya bu ögelerden birisine daha yakın durarak açıklama getirmeye çalıştıkları göz önünde bulundurulmalıdır.

Tarık Şengül ([22]:15-67) çalışmasında, kentsel çelişki ve değişime ilişkin olarak, üç temel ögenin merkezi konumda olduğunu belirtmektedir. Bunlar, “*toplumsal sınıflar*”, “*sermaye birikim süreci*” ve “*devlet*”tir.

Şengül’e göre ([22]:16), kentsel yapılı çevrenin üretiminde her şeyden önce *sermayenin mekâna belli bir yoğunlukta çökmesi* söz konusudur. Bu sebeple sermayenin mantığı her durumda etkindir. Hatta mekânın kendisinin, kapitalist sistem içerisinde metalaştığı göz önünde bulundurulduğunda, bu etkinliğin önemi artmaktadır.

Genellikle Marksist perspektife sahip yazarların büyük bir kısmı açıklamalarında *sermayenin mantığına* geniş yer vermektedir. Şengül, radikal kent kuramlarında, her ne kadar toplumsal sınıflar, sermaye birikim süreci ve devlet ögelerine ayrı ayrı ağırlık verildiğini belirtmiş olsa da; aslında eleştirel geleneğe bağlı yazarların çok büyük bir kısmının bu unsurlardan yalnızca birisine odaklanmakla yetinmediğini belirtmek gerekmektedir.<sup>2</sup> Örneğin Şengül, David Harvey’in kentsel süreçleri açıklamada yalnızca sermayenin mantığına odaklandığını ifade etmektedir. Bu görüş Harvey’in, özellikle “*sermaye aktarımı kuramı*” ile sermayenin mantığının çoğu durumda daha belirleyici

---

<sup>1</sup> Bu konuda hatırı sayılır ölçüde artan bir yazın söz konusudur. Örnekler için bkz. Gooby, [15]; Kodras, [16]; Pillay, [17]; Redwood, [18]; McCall, [19]; Lin, [20]; Leitner, [21].

<sup>2</sup> Kentsel çalışmalar alanına katkı yapan çağdaş Marksizmin, özellikle Lefebvre’in çalışmalarından izler taşıdığı daha önce belirtilmişti. Bu noktada hem Lefebvre’in hem de en az Lefebvre kadar etkili olmuş Gramsci, Althusser ve Baudrillard gibi yazarların üç ögeye birden önem verdikleri ortaya konulmalıdır. Lefebvre’in [23] “*The Production of Space*” adlı temel eserinde, Gramsci’nin ünlü hapisane notlarında bu özellikleri yakalamak mümkündür. Yine Althusser’in bu bağlamda Marksizme katkısını inceleyen bir eser için bkz. Callinicos, [24].

olduğunu savunduğu çalışmaları<sup>1</sup> değerlendirildiğinde doğruluk payı taşımaktadır. Ancak Harvey'in açıklamalarında yalnızca buna odaklandığını söylemek yanlış olacaktır. Zira Harvey'in sosyal adalet, sınıf çelişkisi ve emeğin yeniden üretimi konularındaki özgün katkıları düşünüldüğünde toplumsal süreçlere;<sup>2</sup> “*gücün iki mantığı*” ve “*el koyarak birikim*” modelleri dikkate alındığında ise devletin rolü konusuna<sup>3</sup> son derece önem verdiği görülecektir. Hatta Harvey'in sözü edilen üç unsuru özgün bir biçimde bir araya getirdiğini söylemek yanlış olmayacaktır.<sup>4</sup>

Yukarıda da belirtildiği gibi, eleştirel gelenek, kentsel süreçleri açıklamada sözü edilen üç unsura da değer vermekte, ancak genel olarak bu unsurlardan birisinin daha belirleyici olduğuna da vurgu yapabilmektedir. Bu noktada da sermayenin mantığı bu belirleyicilikte biraz daha öne çıkmaktadır.<sup>5</sup>

Bir diğer öne çıkan tavır ise, sermayenin mantığının yanında sınıfsal açıklamalara odaklanan yazarların tavrıdır. Özellikle Castells [37] bu sınıfta değerlendirilmektedir. Bu sınıfa göre *kent mekânı çelişen çıkarların çatıştığı bir alandır. Kentler bu mücadelelere sahne ve konu olurken, bu çatışma ve mücadelelerde yer alan toplumsal güçler, bilinçli ya da bilinçsiz bir biçimde, mekânı yeniden üretilip, dönüştürmektedirler* (Şengül, [22]:15).

Ancak gerek sermaye birikim süreçleri, gerekse sınıf çelişkileri devletin doğrudan ya da dolaylı müdahalelerine maruz kalmaktadır. Bu nedenle Şengül, *devletin kentsel süreçlerin merkezinde yer aldığı*ni söylemenin, abartılı olmayacağını belirtmektedir.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Harvey'in sermayenin mantığına odaklandığı çalışmaları için bkz. [1], [2], [3], [25], [4], [5], [26], [27].

<sup>2</sup> Harvey'in toplumsal süreçlere de odaklandığı çalışmaları için bkz. [28], [29], [30], [31].

<sup>3</sup> Harvey'in devletin rolü konusuna odaklandığı çalışmaları için bkz. [32], [5], [33].

<sup>4</sup> Kuramsal bölümün ilerleyen aşamalarında Harvey'in bu ele alış biçimi üzerinde ayrıca durulacaktır.

<sup>5</sup> Üç unsura da yer vermekle birlikte sermayenin mantığına odaklanan yazarların bir kısmı ve bu niteliklerin açıkça ortaya konulduğu eserlerden örnekler için bkz. Negri, [34]; Gilbert vd., [35]; Bourdieu, [36].

<sup>6</sup> Bu görüşü destekleyen yazarlar genel olarak iki sınıfa ayrılmaktadır. İlk sınıf bu süreçte sermayenin de önemini ağırlıkla vurgulayan sınıftır. Harvey'in bu tez çalışmasında ele alınacak iki temel kuramsal yaklaşımı (*Sermaye Çevrimler ve Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı* ve *El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim*) bir bütün olarak değerlendirildiğinde bu ilk sınıfın niteliklerine uymaktadır. Bu sınıfın diğer önemli temsilcileri ve temel eserleri için bkz. Arrighi, [38]; Amin, [39]; Negri, [34]. Diğer bir sınıfa devlet ağırlıkta olmak üzere toplumsal süreçlere de önem veren yazarların oluşturduğu sınıftır. Bu sınıfın öne



Elinde bulundurduğu kaynakların dağıtımı ve düzenleyici rolü nedeniyle devlet, bir yandan sınıfların oluşumu ve yeniden üretim sürecini esaslı biçimde etkilerken, diğer yandan, meşru otoritesi sayesinde, çatışan aktörlerin, belli sınırlar içinde, bir arada kalmasını sağlayan kurumsal bir çerçeve sunmaktadır (Şengül, [22]:17).

Kasım 2002 seçimleri sonrasında iktidara gelen AKP'nin gerçekleştirdiği yasal ve kurumsal dönüşümler değerlendirildiğinde, bunların önemli bir bölümünün kentsel yapılı çevreyi doğrudan etkileyen düzenlemeler olduğu görülmektedir. Bu düzenlemeler kapsamında TOKİ önemli bir yere sahiptir. İlk kurulduğu 1984 tarihinden 2002'ye kadar olan işleviyle, AKP düzenlemeleri sonrasındaki işlevi arasında kökten farklılıklar olan TOKİ, yeni dönemde elde ettiği yetkilerle *sermaye birikimini hızlandıran ve kâr maksimizasyonu* sağlayan bir işlev görmektedir. Buna göre aşağıdaki gibi bir varsayım ortaya konabilmektedir:

“Devletin 2002 yılı sonrasındaki rolü ve işlevi değişmiş olmalı ki, TOKİ ve AKP örneğindeki bu özgün süreç açıklanabilsin.”

Bu varsayım, özündeki soruya yanıt arama bağlamında değerlendirildiğinde, çağdaş devlet kuramlarının, son 10-15 yıl içerisindeki dönüşümlere nasıl bir açıklama getirdiği, tezin kapsamı içerisine girmektedir. Varsayımın özündeki bu soruya yanıt bulabilmek için devlet ya da yönetim kuramlarındaki en son revizyonların ya da bu kuramlara yapılan eleştirilerin de incelenmesinde fayda görülmüştür.

Öte yandan tezin kuramsal kapsamındaki sınırlar dikkate alınarak, incelenen kuramların bu bölümde tek tek aktarılması yerine, bu kuramlara eleştirel katkı sağlayan ve *tezin ana problemine açıklama getirme kapasitesine sahip yaklaşımlara*<sup>1</sup> yer verilmesi daha anlamlı bulunmuştur.

Yukarıdaki varsayım, özünde *devletin rolündeki dönüşümün “temel belirleyici”* olduğu görüşüne dayanmaktadır. Pek tabi sermayenin mantığındaki bir dönüşüm de, devletin

---

çıkan ismi olarak Poulantzas'tan söz edilebilir. Poulantzas'ın görüşlerine ilerleyen bölümlerde yer verilecektir. Yazarın temel eserlerinden örnekler için bkz. Poulantzas, [40] ve [41].

<sup>1</sup> İlerleyen bölümlerde, devletin rolünün dönüşümüne ilişkin olarak, Burnham'ın [12] “ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması (*depoliticization*)” yaklaşımı ve Leo Panitch [42], [43] ile Robert Cox'un [44] yaklaşımları ele alınmıştır.

müdahale biçimini değiştirmesine sebep olabilecektir. Dolayısıyla bu varsayımın tersi bir varsayım da mümkün görünmektedir. Yine toplumsal süreçlerin ve sınıf ilişkilerinin, tüm bu dönüşümlerde etki sahibi olması mümkün olduğundan, bu yönde bir başka varsayımın de üretilmesi söz konusu olabilecektir.

Bu tez çalışması kapsamında, uzun bir döneme yayılan kuramsal okumalarla elde edilen birikim ışığında, sözü edilen TOKİ ve AKP örneğindeki *özgün sürecin* açıklanmasında, üç ana öğenin de (sermaye, devlet ve toplumsal süreçler) etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Öte yandan süreci açıklamada sermayenin mantığı ile devletin müdahale biçimi arasındaki ilişkinin daha belirleyici olduğu; toplumsal süreçlerinse etkileyen faktör olma konumunda görece zayıf bir noktada kaldığı iddia edilecektir.

Bu gerekçelerle özünde *sermaye birikimi ve kriz dinamikleri ile devlet müdahalesine ilişkin önermeler içeren bir kuramsal perspektifte* karar kılınmıştır. Buna göre G. Arrighi ve D. Harvey'in "*Gücün İki Mantığı*" yaklaşımları, yine D. Harvey'in "*Zamansal-Mekânsal Sabiteler Kuramı*" ve "*El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim*" modeli tezin temel kuramsal perspektifini oluşturmaktadır. Ayrıca Türkiye örneğinde yeniden işlevlendirilmiş "*bağımsız bir düzenleyici aygıt*" olarak TOKİ'nin özgün rolünü açıklamada P. Burnham, L. Panitch ve R. Cox'un yaklaşımlarına da yer verilmiştir.

Tüm bu kuramsal içeriğin okunabilirliği, Marksist ekonomi politiğin temel kavramlarına hâkim olmayı gerektirdiğinden; ekonomi politiğin temel terminolojisini içeren basitleştirilmiş bir kuramsal hazırlık bölümüne de yer verilmiştir.

### **2.3 Marksist Ekonomi Poliitiğin Temelleri**

Genel tanımıyla ekonomi politik, iktisadın siyasal ve toplumsal boyutlarla bir arada incelendiği bir bilim alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkçede "politik iktisat" ya da "politik ekonomi" olarak da kullanılan kavram, 19. yy.ın sonlarında bir dönem, daha çok matematiksel modellere dayalı determinist yaklaşıma sahip (liberal öğretiyi benimseyen) iktisatçılar tarafından, "ekonomi (*economics*)" teriminin yerine kullanılmıştır.

Gülten Kazgan'a ([45]:9) göre, hem farklı ekonomilerde farklı iktisadi yapıların söz konusu olması (başka bir ifadeyle iktisat teorisinin tek başına evrensel genellenebilir

niteliklere sahip olamaması), hem de teorinin her durumda siyasal / ideolojik boyutlarla birlikte anlam kazanmasından ötürü, ekonomi politik, halen “ekonomi”nin yerine kullanılmaya devam eden bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Kazgan bu sebeple kitabının ismine “*İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*” ismini vermeyi tercih etmiştir.

Marx’ın başyapıtı olan *Kapital*’in alt başlığı da “*Ekonomi Politiğin Eleştirisi*”dir. Başka bir ifadeyle Marx, sözü edilen klasik iktisadın “ekonomi politik” anlayışını eleştirmektedir. Bu eleştiri öylesine etkili olmuştur ki, ekonomi politik, Marx’ın çalışmalarıyla *sosyalist öğretiyeye mâl olmuştur*. Bu noktada Marx’ın bu eleştirisini özetlediği kendi sözlerini aktarmakta fayda vardır:

*“Klasik ekonomi politik, kârın da, rantın da, yalnızca, işçinin girişimciye teslim etmek zorunda olduğu ürünün, karşılığı ödenmemiş alt kısımları, parçaları olduğunu gayet iyi bildiği halde (girişimci, ürünün son ya da tek sahibi olmasa bile, onu ilk mülk edinen kişidir), sıradan kâr ve rant kavramlarının ötesine hiçbir zaman geçmedi; ürünün (Marx’ın artık ürün diye andığı) karşılığı ödenmemiş kısmını hiçbir zaman kendi bütünlüğü içinde, bir bütün olarak incelemeyi ve bu yüzden de, karşılığı ödenmemiş kısmın kaynağını ve doğasını da, bunun değerinin sonradan bölüştürülmesini düzenleyen yasaları da hiçbir zaman açık şekilde kavrayamadı.”* (Marx, [46]:23)

Özellikle 20. yy. boyunca ekonomi politik, sosyalist öğretiyede içerisinde, olaylar ve olguları çok boyutlu olarak (ekonomik, politik ve toplumsal / sınıfsal açıdan) incelemede “*bilimsel bir tavır*” ya da bir “*yöntem*” olarak kullanılmıştır. Bu bağlamda da ciddi bir felsefi derinlik kazanmış durumdadır.

Sosyalist öğretiyedeki boyutuyla ekonomi politik, hem dış dünya anlamında doğanın, hem de insan doğasının temel niteliklerini felsefi düzlemde değerlendiren, bunları akıl ve rasyonalitenin şartları içerisinde tartışan; emek, para, sermaye, mülkiyet gibi kavramların ortaya çıkışı ile evrimini, iktisadi, siyasal, toplumsal ve hukuki açılardan irdeleyen bir bilim dalı olarak tanımlanabilir. Bir anlamda toplumsal hayatı yöneten otorite ile sermayenin ilişkisine odaklanan ekonomi politik, günümüzde politik kararlarla ekonomik meselelerin iç içe geçtiği düşünülecek olursa, sağlayacağı analitik çerçevenin değeri açısından bir kez daha önem kazanmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği gibi ekonomi politik, temelde iktisadi, siyasal ve toplumsal boyutları içermektedir. Toplumsal üretimin, dolaşım ve tüketim süreçlerinin iktisadi niteliklerini tarihsel süreci içerisinde kavramak ve değişimini takip etmek, ekonomi politiğin iktisadi boyutunu oluşturmaktadır. Toplumun örgütlenme biçimi, örgütlenmenin nasıl bir sınıfsal temele oturduğu ve bu örgütlenmenin değişim süreçlerini incelemekse, ekonomi politiğin toplumsal boyutunun unsurlarıdır. Son olarak, üretimden tüketime, sistemin doğasındaki eşitsizliği belirleyen sömürü düzenine ve bu düzenin egemen güçlerce nasıl yönetildiğine vurgu yapması da, Marksist ekonomi politiğin siyasal boyutunu ifade etmektedir.

İktisat teorisinin evrim süreci içinde, klasik iktisadın ekonomi politik anlamda en önemli kırılma noktası, *liberal öğretiyeye* ideolojik bir tepki olarak ortaya çıkan *sosyalist öğretim*dir. Kapitalist sanayinin yarattığı şartlar bu düşünceyi hazırlayan ideolojik altyapıyı oluşturmuştur. Bu bağlamda sosyalist öğretim, aslen liberal öğretinin kaynaklığında filizlenmiştir. David Ricardo'nun teorisi<sup>1</sup> Karl Marx'ın teorisiyle taban tabana zıtlıklar taşımamaktadır. Hatta Marx'ın terminolojisi diğer klasik iktisat teorilerinin terminolojisiyle benzerlikler taşıdığından, Marksist teori, klasik iktisat teorileri arasında sayılmaktadır.

Sismondi'den Marx'a, kapitalizmin eleştirisi çok kısa bir süre içinde kurumsallaşmış ve klasik iktisadın ideolojik eleştirisine dayalı bir politik iktisat anlayışı, İngiltere, Fransa ve Almanya'da, eş zamanlı olarak Rusya'da yaygınlık kazanmıştır. Başta Marx ve Engels'in eserleri, Marksist öğretinin yaygınlık kazanmasında en önemli faktör olmuştur. Marx'ın önermeleri ve teoriye kazandırdığı yeni kavramlar, hem felsefi, hem iktisadi, hem de siyasal açıdan kitleleri harekete geçirebilecek güçte bir etki yaratmıştır. Öyle ki, Marx'ın eseri öncelikle bir iktisat teorisi olmasına karşın, özellikle ölümünden sonra, hem felsefe tarihine bir filozof olarak isminin kazanmasını sağlamış, hem de siyasal bilimler alanını (devlet kuramı açısından) baştan sona etkilemiştir. Diyalektiğin antik dönem felsefesinden Hegel'ci boyutuna kadar, Marksist diyalektikte olduğu kadar

---

<sup>1</sup> Bu teori, Ricardo'nun temel prensiplerinin bir aradığı açısından "*Ekonomi Politiğin ve Vergilendirmenin İlkeleri (Principles of Political Economy and Taxation)*" adlı çalışması (1817) üzerinden değerlendirilebilir.

siyasallaştırılabilir bir olgu olduğu düşünülmemiştir. Yine Marksizmin, *felsefi materyalizmden tarihsel materyalizme geçiş, sınıf çatışması ve eylem felsefesi* gibi yenilikleri içermesi, ekonomi politiğin sosyalist boyutunun felsefe ile olan yakın ilişkisini anlamak için yeterlidir.

Ekonomi politiğin, bir dönem için, bazı sosyalistler tarafından reddedildiği de bir gerçektir. Genel geçer sosyalist görüş, kapitalist sistemin imhasının, *üretim araçlarının kamulaştırılması* (yani üretim araçlarının toplumun denetimi altına girmesi) anlamı taşıdığına birleşmiştir. Buna göre sosyalist sistemde yeni bir iktisat rejimi devreye girecek<sup>1</sup> ve insanoğlu kendi toplumsal yaşantısının efendisi olacaktır. Öte yandan bu görüş 1920'lerde bazı Marksistler tarafından reddedilmiştir. Rosa Luxemburg, proleter ihtilâliyle birlikte politik iktisadın bilim olarak geçerliliğini yitireceğini belirtmiş; Bukharin ve onu izleyenler de, politik iktisadın kapitalizme özgü bir bilim dalı olduğunu, kapitalizmin çökmesiyle son bulacağına inanmışlardır (Kazgan, [45]:369). Aynı dönemde Sovyet ekonomisinde de benzer bir görüş hâkim olmuştur. Buna göre Sosyalist toplumda ekonomi kanunları geçerli olmadığına göre, ekonomi politikasını yürütenlerin istediklerini yapma, topluma yön verme şansları vardır. "*Voluntarism*" diye anılan bu akım liberal öğretinin tabiat kanunu mertebesine çıkardığı iktisat kanunlarına sert bir tepki olarak görülmektedir. Ne var ki, gerçeklere ters düşen bu görüşler daha sonra yerini sosyalist ekonomide de iktisat kanunlarının geçerli olduğunu belirten açıklamalara bırakmıştır (Kazgan, [45]:370).

Karl Marx'ın Kapital'in birinci cildinde ele aldığı konular, kapitalist üretim ve birikim sürecinin temel kanunlarının eleştirisine dayanmaktadır. Marx bu yolla aynı zamanda sosyalist ekonomi politiğin temel kavramlarını üretmiştir. Bir sonraki bölümde bu kavramlar ele alınmaktadır.

Bu noktada önemle belirtilmesi gereken husus, bu bölümün, Marx'ın Kapital'de çok daha kapsamlı olarak ele aldığı konuların büyük bir kısmının özetlendiği ve basitleştirildiği bölüm olarak ele alınması gerektiğidir. Ayrıca yine bu bölümün içeriği, tezin yapısal sınırları ve konuyla doğrudan ilişkisi gözetilerek belirlenmiştir. Dolayısıyla

---

<sup>1</sup> Bu konudaki temel görüşler için bkz. Engels, [47].

Marx'ın Kapital'de son derece bütünlükçü bir biçimde işlediği konu akışını ilerleyen bölümlerde beklemek doğru olmayacaktır. Burada asıl amaç, tezin ilerleyen bölümlerinde teorik anlamda işlev kazanacak olan bir takım temel kavramların işlenmesidir.

### 2.3.1 Sermayenin Üretim Süreci, Sermaye Birikimi ve Kriz

Marx'ın Kapital'in birinci cildinde ortaya koyduğu tanımlamalar özünde emek - sermaye çelişkinin tarifine dayanmaktadır. Kapitalist sistemin açmazlarını anlamının yolu bu çelişkiyi ortaya koymaktan geçmektedir.

Ekonomi politığın temeli "ürün" ve "artı ürün" kavramlarına dayanmaktadır. Ürün tüketilen ya da kullanılan bir öğedir. Artı ürünse, tüketilenden artan, yani "fazla" olan üründür. Bu fazla, kaçınılmaz olarak "mübadele ekonomisi" yaratmakta; mübadele edildiği andan itibaren "meta" adını almaktadır.

Ürünün metaya dönüşmesi, bizi "değer" kavramını açıklamaya itmektedir. Marx'a göre değer özünü kavramak "toplumların zenginliği"ni kavramamızı sağlamaktadır<sup>1</sup>. Buna göre metanın iki unsuru söz konusudur. Bunlar "kullanım değeri (*use-value*)" ve "değer" [ya da değişim değeri (*exchange-value*)]'dir.

*Meta, her şeyden önce, taşıdığı özelliklerle şu ya da bu türden insan ihtiyaçlarını gideren dışsal bir "nesne", bir "şey"dir. Bir şeyin yararlılığı, onu kullanım değeri haline getirmektedir. Ne var ki, bu yararlılık havada duran bir şey değildir. Meta cisminin özellikleriyle belirlendiğinden, o olmadan var olamamaktadır<sup>2</sup>.*

Ürünlerin kullanım amaçlı değil mübadele amaçlı olarak üretilmesi kullanım değeri açısından çelişik bir durumdur. Zira meta, hem kullanım değeri hem de değişim değerine sahiptir. Bu metanın "iki boyutlu", "iki kutuplu" bir unsur olması anlamını taşımaktadır.

---

<sup>1</sup> Marx, [46]:49.

<sup>2</sup> a.g.e., s.49-50.

Kapitalizm öncesi toplumlarda üretim ağırlıkla kullanım amacıyla gerçekleşmiştir. Mübadelenin yarattığı kullanım değeri / değer ikilemi Marx tarafından “*kullanım değeri yabancılaşması*” olarak tanımlanmıştır<sup>1</sup>.

Kullanım değeri yabancılaşması kapitalist kâr arayışından kaynaklanmaktadır. Bir ürünü satan taraf, kullanım değeri yerine her zaman bundan daha fazlasını talep etmektedir. Bu durum kapitalist ekonomilerdeki uzmanlaşma sebebiyle ilk bakışta bir sorun olarak görülmeyebilmektedir. Zira kapitalist ekonomide kişiler her ihtiyaçlarını kendileri üretememekte; üretenlerden satın almaktadırlar. Bunun için de ürettikleri metaların mübadelesi ile elde ettikleri “fazla” sayesinde, üretemedikleri başka metaları satın alabilmektedirler. Öte yandan metalar aynı zamanda belirli bir kullanım değerine sahip oldukları için, değişim değerinin değişken koşullarda belirlenmesi bu dengeye zarar vermektedir.

Değişim değerini belirleyen birçok faktör vardır. Marx’a göre bu faktörler malın faydasının ispatına dayanmaktadır. Bir metanın satılması için onun faydalı olduğunun ispatında devreye giren reklam yoluyla, bu fayda çarpıtılabilmektedir. Amaç her zaman minimum maliyet maksimum kâr olduğundan, ürünün faydası azaltılarak maliyeti düşürülmektedir. Olduğundan daha faydalı lanse edilerek kâr arttırılmaktadır. Bu yüzden kapitalist ekonomilerde gerçekte faydasız, tehlikeli ya da öldürücü olan ürünler bile talep görebilmektedir.

Ürünün faydasının ispatı onun değerini belirleyen unsurlardan sadece birisidir. Ürünün faydasının çarpıtılması her zaman ürünün satılabileceği anlamını taşımamaktadır. Üretilen ürünü kimsenin almaması durumunda değişim değerinin, hiçbir anlamı olmayacaktır. Ürün talep görmediğinden yok edilecektir<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> a.g.e., s.94-100.

<sup>2</sup> Örneğin 1929 krizinde toplumun büyük bir bölümü yoksullukla mücadele etmesine, bir bölümü ise açlık çekmesine rağmen, domuz ve süt üreticileri fazla ürünlerini açlara dağıtmak yerine, domuzları öldürmüş, sütü de yok etmişlerdir.

Değişim değerini belirleyen bir diğer faktör emektir. Marx'a göre emek bu faktörlerin en önemlisidir. Emek bir "değer biçimi"dir ve "metalara katışır" ya da "metalarda cisimleşir (*embodiment*)"<sup>1</sup>.

Bunun anlaşılması için tekrar mübadele ekonomisi üzerinden düşünmek fayda sağlayacaktır. Metaların mübadele edilebilmesi için tarafların arz ve taleplerinin birbiri ile uyumlu olması gerekir. Başka bir ifade ile arz talebe eşit olmalıdır. Örneğin bir yatakla bir çuval buğdayın mübadele edildiğini varsayalım. Bu, bir yatak = bir çuval buğday anlamına gelecektir. Farklı türde nesnelere eşitliğinden söz edilip edilemeyeceği burada esas sorudur. Arz talep dengesinde bu mümkün olmaktadır<sup>2</sup>.

Marx ortaya çıkan fiyatın altında başka bir "şey" in yattığını ifade etmektedir; bu başka "şey" emeğin kendisidir. Üretim her koşulda emek gerektirmektedir. Üretimi makineler bile gerçekleştirse, makinelerin de insan emeğiyle üretildiği düşünülürse, üretimin emekten bağımsız düşünülmesi mümkün değildir.

Marksist ekonomi politikte değeri belirleyen bir faktör olarak emek, "zaman" ögesi ile organik bir ilişki içinde ele alınmaktadır. Mübadeleyi düzenleyen ve değeri belirleyen bu organik ilişkinin kendisidir. Marx metaların değerinin "emek-zaman" cinsinden belirlenebileceğini önermektedir. Eğer iki ürünün üretilmesindeki emek-zaman oranı eşitse, o ürünler iktisadi olarak da eşittir<sup>3</sup>.

Burada, değer belirlenmesinde emek ve zaman parametrelerinin yeterli olup olmayacağı sorusu ortaya çıkmaktadır. Zira bilgi, yetenek, yaratıcılık, zekâ, deneyim gibi faktörler emeğin niteliğini, dolayısıyla emeğin üretime harcayacağı sürenin değişmesine sebep olacaktır. Aynı şekilde dünyanın her yerinde aynı metanın üretimi için daha birçok sebepten ötürü farklı emek ve zaman değerleri gerektirebilecektir.

Burada Marx'ın "soyut emek"<sup>4</sup> kavramı önem kazanmaktadır. Marx'a göre değerli bir metaya bakıldığında ona değerini veren cisimleşmiş emek-zamanı (soyut-emeği) onun

---

<sup>1</sup> a.g.e., s.55

<sup>2</sup> a.g.e., s.420

<sup>3</sup> a.g.e., s.53-54, 65.

<sup>4</sup> a.g.e., s.59



üzerinden okumak mümkün değildir. Bir nesne bir kez meta halini aldığında, o artık kendi nesnel nitelikleriyle değil, metalığıyla anılmaktadır. Kapitalist sistemde son derece basit olan ve az emek-zaman değeri içeren birçok meta, oldukça yüksek fiyatlara satılabilmektedir<sup>1</sup>. Talebi belirleyen birçok faktör olmasına karşın Marx'ın burada özellikle dikkat çektiği durum, metaların gerçek emek-zaman değerleriyle (üretimin gerçekte gerektirdiği emek-zaman değeriyle) değil, soyut-emek değeriyle fiyatlarına kavuştuklarıdır. Başka bir ifadeyle, Ricardo değerini emek içerdiğini söylerken, Marx bu emeğin soyut emek olduğunu; farklı becerileri ya da alet edevatı gerektiren faaliyetlere, sistem içerisinde “eşitlermiş gibi” muamele edilebileceğini göstermiştir. Böylece ortalama üreticinin toplumsal standart emek-zaman düzeyi (toplumsal olarak gerekli emek-zaman)<sup>2</sup>, farklı birçok meta için aynı fiyatın belirlenmesini sağlayabilmektedir. Bu, Marx tarafından “faydalı emeğin yabancılaşması (alienation of useful labour)” olarak tanımlanmaktadır.

Marx “toplumsal olarak gerekli emek-zaman”ı şu şekilde tanımlamaktadır:

*“toplumsal olarak gerekli emek-zaman, herhangi bir kullanım değerini, toplumun o sıradaki normal üretim koşulları altında, ortalama toplumsal hüner derecesi ve emek yoğunluğuyla elde edebilmek için gerekli olan emek-zamandır.”*

Bu tanıımı şu çarpıcı örnekle genişletmektedir:

*“Örneğin, İngiltere’de buharlı dokuma tezgâhlarının kullanılmaya başlanmasından sonra, belli bir miktarda ipliği kumaş haline getirmek için, eskiden gerekenin yarısı kadar emek yeterli hale gelmişti. İngiliz el dokumacısı, aslında, aynı miktarda kumaş elde etmek için, bu yenilikten sonra da, geçmiştekiyle aynı emek-zamana ihtiyaç duyuyordu; ancak, onun bir saatlik bireysel emeği artık yalnızca yarım saatlik toplumsal emeği temsil ediyor ve bundan dolayı da değeri eskisinin yarısına düşüyordu.”<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Marx’a göre metalar üzerinden soyut emeği okumak mümkün olsa idi, bu metaların satılması imkânsız olacaktı.

<sup>2</sup> a.g.e., s.53, 57.

<sup>3</sup> a.g.e., 53

Buraya kadar aktarılanlar aslen Marx'ın mübadele ekonomisi için de geçerli olan yasaların temel kavramları olarak görülebilir. Öte yandan para ekonomisine geçişle bir takım önemli dönüşümler de gerçekleşmiştir.

Marx öncelikle para ve sermaye ayrımı üzerinde durmuştur. Para bütün metalara eşdeğer olabilen *evrensel bir meta*dır. Sermaye ise daha fazla para kazanmak için *yatırılan para*dır. Başka bir ifadeyle, para metalden doğarken, sermaye paradan doğmaktadır<sup>1</sup>.

Evrensel bir meta olarak para, özünde iki amaç için kullanılmaktadır:

[1] Meta Üretebilmek İçin Harcanan Para: Bu, “meta üretimi sürecinde, satılan metadan elde edilen paranın, yeniden meta üretebilmek için kullanılması” olarak tanımlanmaktadır. Buna göre M: Meta; P: Para ise, birinci döngü  $M \rightarrow P \rightarrow M$  şeklindedir.

[2] Para Kazanmak İçin Harcanan Para: Bu ise “para kazanma (kâr sağlama) sürecinde, meta satın alabilen paranın kazanılması için harcanan para” olarak tanımlanmaktadır. Buna göre de ikinci döngü  $P \rightarrow M \rightarrow P^1$  şeklindedir.

$P^1 = P + \Delta P$  şeklindedir.

$\Delta P$  “artık değer” (*surplus value*) olarak tanımlanmaktadır<sup>2</sup>.

Marx'a göre bu ikinci dolaşım, satmak için satın alan parayı, yani sermayeyi tanımlamaktadır. İkinci döngü aynı zamanda tarihsel bir dönüşümü belirlemiştir. İhtiyaç duyulan metaların satın alınması amacıyla para kazanmanın yerini, daha fazla artık değer üretmek için para kazanma arzusu almaktadır.

Metaların satışından elde edilen para ( $P^1$ ) bir sonraki döngüde kullanılacaktır. İlk yatırılan para ( $P$ ) ile metaların satışından elde edilen para arasındaki fark ( $P^1 - P$ ) olarak da ifade edilebilecek olan artık değer ( $\Delta P$ ), Marx'a göre üç biçimi vardır. Bunlar *kâr*, *faiz* ve *ranttır*.

---

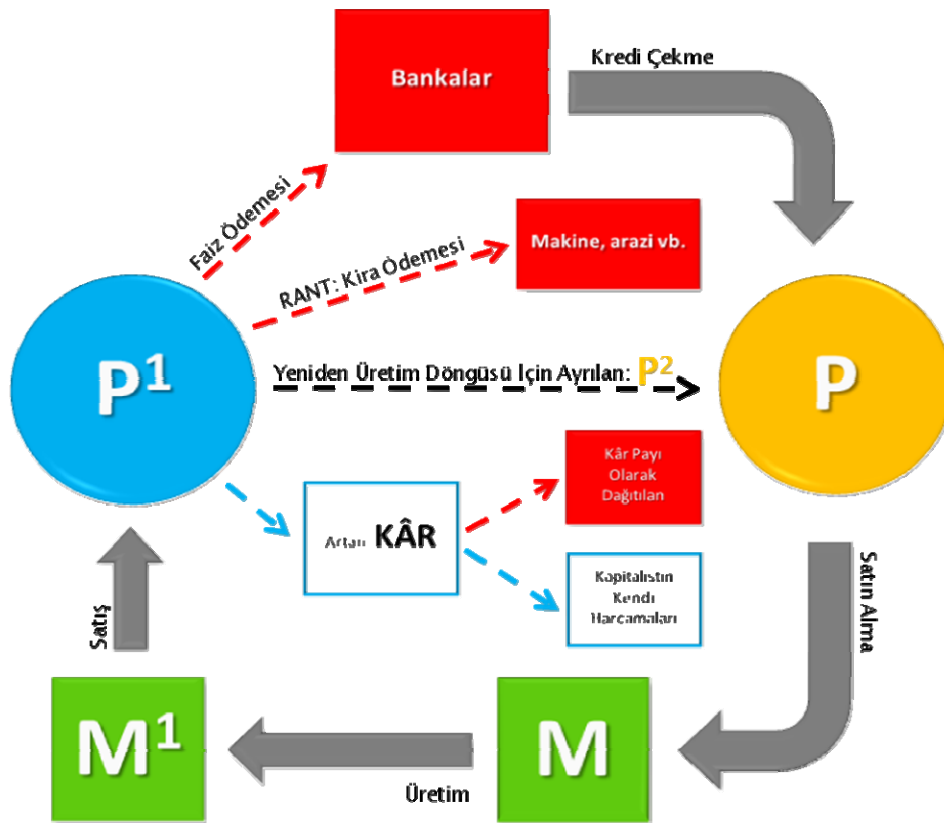
<sup>1</sup> a.g.e., 152-167

<sup>2</sup> a.g.e., 155.

Artık değer bu üç amaç için kullanılmaktadır. Bu değer bir bölümü yeniden bir döngüye başlayabilmek için çekilen kredinin faizini ödemektedir. Bir bölümü üretim için gerekli makine – alet – edevat vb. ile üretimin gerçekleştirildiği arazinin kirası (rantı) için gereklidir. Üçüncü ve son bölümü ise kârdır. Kârın bir bölümü çalışanlara kâr payı olarak dağıtılır. En son kalan miktar kapitalistin kendisine ait olan kısımdır.

P'den artık değer (kâr, rant ve faiz) çıkarılması ile yeni bir P elde edilmektedir. Buna P<sup>2</sup> demek mümkündür. Yeniden üretim döngüsü için ayrılan bu değer en baştaki P'den büyük olması (P<sup>2</sup>>P) *sermaye birikimi* anlamına gelmektedir.

Ayrıca Şekil 2.1'e göre M<sup>1</sup>'in M'den büyük olması da beklenmektedir. Zira harcanan her emek-zaman, değer yaratmayabilmektedir. Başka bir ifadeyle yeni üretilen malın (M<sup>1</sup>'in), satılmaya / alınmaya değer olması gerekmektedir.



Şekil 2.1 Sermayenin Üretim Sürecinde Sermaye ve Meta Dolaşımı

Kaynak: Marx, [46].

Hazırlayan: Emrah Altınok

Şekil 2.1’de sunulan döngüde sermayenin birikmesinin koşulunun  $P^2 > P$  durumundan geçtiği belirtilmişti. Bu noktada bu denklemin iktisadi açıdan evrensel düzeyde mümkün olup olmayacağı önem taşıyan bir tartışma konusudur. Belki de Marx’ın kapitalist sistemin gizli yasalarını açıklamadaki en önemli katkılarından birisi burada yatmaktadır.

*Enerjinin Korunumu Yasası* üzerinden bir örnek geliştirmek mümkündür. Yukarıdaki döngü bu örneğe uyarlandığında, “paranın yoktan var olamayacağı” söylenebilecektir. Sistemde para varsa, o mutlaka bir emek-zaman ya da metanın karşılığı olmalıdır. Ortaya çıkan *fazla*, üretilmemiş bir metaya ya da harcanmamış bir emeğe dayalı olamaz. Sistemde sermaye birikiminden söz ediliyorsa, mutlaka bir emeğin ya da metanın karşılığı tam olarak ödenmemiştir. Bu durumda ya maliyetler kısılmış, ya meta üretimi için alınan ham maddenin karşılığı olan değer tam ödenmemiş, ya da emeğin ücretinden kesilmiştir. Marx’a göre sermaye ancak böyle birikmektedir<sup>1</sup>.

Dünya nüfusu toplamda bir miktar emek-zaman üretmektedir. Bu toplam emek zamanının bir evrensel meta (para) karşılığı vardır. Ancak bu karşılık hiçbir zaman eşit dağılmamaktadır<sup>2</sup>. Artan bu fazlayı yalnızca belirli kesimler (sınıflar) paylaşmaktadır. Yani *sermaye eşitsiz dağıtılmaktadır*.

$P^2 > P$  durumunun sürekliliğinin sağlanabilmesi için sermaye ucuza alıp, pahalıya satma, başka bir ifadeyle ederinin (esas kullanım değerinin) altında alıp, piyasa koşullarında belirlenenden fazlaya satma eğilimi içerisinde olacaktır. Öte yandan kişiler satıcı olarak kâr ederken, alıcı rolünde zarar edeceğinden, her satıcının 1’e alıp 10’a satması mümkün değildir. Zira rekabet mekanizması buna izin vermemektedir. Bu sebeple Marx’a göre fiyatlar sürekli esas kullanım değerinin etrafında inip çıkarak, salınmaktadır<sup>3</sup>.

Marx’ın ekonomi politiğe en önemli katkılarından birisi de üretim sürecindeki sermaye biçimlerine getirdiği yeni tanımların aslında kapitalizmin iç çelişkilerini ortaya koyacak

---

<sup>1</sup> a.g.e., s169.

<sup>2</sup> Burada eşitlikten kasıt *miktar* değil, *hak edilendir*.

<sup>3</sup> a.g.e., s177.

kadar yaratıcı tanımlar olmasıdır. Bu tanımlara geçmeden önce sermayenin üretim sürecindeki ana öğeleri aktarmak gerekmektedir.

Marx üretimi, “*üretim araçları (means of production)*” ve “*emek*”ten oluşan bir süreç olarak tanımlamaktadır. Üretim araçları ise üç ana unsurdan oluşmaktadır. Bunlar alet-edevat, makineler vb. gereçler + yapı stoğu (fabrika vb.) + hammaddeler (kaynaklar)’dır.

Ayrıca Marx iki tür üretici tanımlamaktadır. Bunlardan ilki *doğrudan (dolaysız) üreticidir*. Doğrudan üretici hem emek gücüne hem de üretim araçlarına sahiptir. Kapitalist sistem öncesinde tüketmek için üreten çiftçi doğrudan üreticiye bir örnektir. Doğrudan üretici kendi kendine yeterlidir.

Kapitalizmde sömürmenin yolu, doğrudan üreticinin elinden üretim araçlarını “*söküp almaktır*”. Böylece doğrudan üretici, “*emeğinden başka hiçbir şey satamayacak hale*” gelmektedir. Marx bu süreci “*doğrudan üreticinin mülksüzleştirilmesi*” olarak tanımlamaktadır<sup>1</sup>.

Feodal üretimden kapitalist üretime geçiş *mülksüzleştirme* yoluyla gerçekleşmiştir. Kapitalist sisteme geçişle birlikte, üretim araçlarıyla emek bir birinden zorla kopartılmıştır. İşte yalnızca emeğini satarak hayatta kalmaya çalışan bu sınıfa *proleterya* adı verilmektedir.

Bu noktada sanayi devrimini “*doğrudan üreticinin mülksüzleştirilmesi devrimi*” olarak yorumlamak mümkündür. Toprak sahibi olan çiftçinin mülksüzleştirilmesi yeni üretim biçimi olan sanayi için gereken iş gücünü sağlamıştır.

Sermayenin üretim sürecine yeniden dönecek olursak, bir diğer önemli *husus emeğin değeridir*. Marx emeği (dolayısıyla emeğin değerini) en genel anlamda iki biçimde ele almaktadır. Bunlardan ilki, işgücünün çalışma sürecinde ürettiği toplam değer, kendisinin hayatta kalması için gerekli olan bölümü, yani “*gerekli (zorunlu) emek (necessary labour)*”tir. Emek geri kalan zamanlarda artık değer üretimi için

---

<sup>1</sup> a.g.e., s728-729.

çalışmaktadır. Marx buna *artık emek (surplus labour)* adını vermiştir. Marx'a göre, artık emeği egemenliği altına alan sınıf, *egemen sınıf* haline gelmektedir<sup>1</sup>.

Sermaye birikimi için bir işçinin ürettiği ürünün değerinin, onun emek değerinden fazla olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, bir işçinin hayatını sürdürebilmesi için gerekli ortalama emek-zaman, onun meta üretirken harcadığı emek-zaman'dan azdır. İşçi hiçbir zaman ürettiği emek-zaman değerini ücret olarak alamamaktadır. Örneğin işçi 8 saatin ilk 4 saatinde aslında hayatta kalmasına yetecek kadar emek-zaman üretmektedir. Diğer 4 saatte de kapitalist için çalışmaktadır. Bu son 4 saat, *artık emeğin* kendisidir. İlk 4 saatse *gerekli emektir*.

Gerekli emek-zaman, toplumsal ortalama değer üzerinden belirlenmektedir. İşçinin bu değeri 4 yerine 6 saatte yakalaması durumunda, *artık emek* azalmakta, kâr düşmektedir. Bu durumda işçiye 6 saat yerine 4 saat için ücret ödenecektir. Hatta kayıp 2 saatlik artık emek değerinin ücretinden kesilmesi muhtemeldir.

Burada *gerekli emek* değerinin, ya da emeğin hayatta kalabilmesi, kendisini yeniden üretebilmesi için gerekli olan değer nasıl belirlendiği sorulabilir. Bu noktada gerekli emek konusunun sadece fizyolojik bir konu olarak ele alınmaması gerekmektedir. Bu değer aynı zamanda tarihsel, toplumsal ve ahlaki unsurlarla oluşmaktadır. Ayrıca işçi sınıfının *örgütlülük düzeyi* de bunda etki sahibidir. Örgütlülük arttıkça toplumsal olarak tanımlanan yaşam standardı da artmaktadır. Özetle değer doğal değil, toplumsal bir olgudur.

Bu açıklamalardan sonra Marx'ın oldukça yaratıcı olan sermaye tanımlamasına geçmek mümkündür.

Marx'a göre *metalar ve üretim araçları artık değer yaratamazlar*; sonuç ürüne değer katarlar. Öte yandan bu değer, ancak *kendi değerleri* kadardır. Artık değer, emek tarafından üretilmektedir. Bu sebeple artık değer değişkendir. Çünkü onu emek yaratmaktadır. Haliyle emeğin üretkenliği değiştikçe, artık değer de değişmektedir.

---

<sup>1</sup> a.g.e., s.216.

Bu tanımlamalardan yola çıkarak Marx üretim sürecinin ana unsurlarını iki ana başlık altında toplamıştır. Bunlardan ilki *değişir sermaye (variable capital)*'dir. Değişir sermaye emeğin kendisidir. Diğer taraftan üretim araçları (hammadde + teçhizat) ise *değişmez sermaye (constant capital)*'dir<sup>1</sup>.

Örnek:

c: Üretim araçları (değişmez sermaye)

v: Gerekli emek (değişir sermaye)

s: Artık emek (artık değer, kâr)

Fiyat = Emeğin Gerçek Değeri + Üretim Araçlarının Maliyeti

Emeğin Gerçek Değeri (*Real Value of Labour*) = Gerekli Emek (v) + Artık Emek (s) ise

Fiyat = [v + s] + c olacaktır.

Yukarıdaki formüle göre

Artık Değer Oranı (*Rate of Surplus Value*) = s / v 'dir.

Kâr Oranı (*Rate of Profit*) = s / [c + v] 'dir.

Buna göre şu sonuca varmak mümkündür: üretim araçlarının değeri her zaman sıfırdan büyük olacağına göre Kar Oranı < Artık Değer Oranı'dır.

Marx ayrıca değişmez sermayenin değişir sermayeye oranına *sermayenin organik bileşimi (organic composition of capital)* adını vermiştir. Bu oran makine / insan oranı olarak da okunabilir. Oran büyüdükçe makine yoğun bir üretimden, düştükçe emek yoğun bir üretimden bahsedilmektedir.

Ancak bu oranın çok fazla artması kâr oranının düşmesine ve *krize* neden olmaktadır. Zira yukarıdaki kâr oranı formülüne göre, üretim araçlarının [değişmez sermayenin, "c" değerinin] artması durumunda kâr oranı düşecektir. Kâr oranının düşmesi ise kriz meydana getirmektedir.

Tam bu noktada "c" değerinin (değişmez sermayenin) sürekli artma eğiliminde olduğu belirtilmelidir. Zira üretim araçlarının kendisi olan değişmez sermaye de (hammadde ve ara mallar, diğer makine ve teçhizatlar) yine bir başka kapitalist tarafından

---

<sup>1</sup> a.g.e., 210-219

üretilmektedir. Kapitalist, değişmez sermayenin fiyatıyla (maliyetiyle) oynayamamaktadır. Bu sebeple kapitalist için bu sermaye biçimi “değişmez” bir sermayedir. Haliyle kâr etmek isteyen sistemin tüm üretici sermayedarları, aynı zamanda “c” değerini sürekli yukarı çekmeye uğraştıklarından kapitalist sistemde kâr oranları düşme eğilimi taşımaktadır.

Yükselen üretim maliyetlerini düşüremeyen kapitalist sermaye, bu sebeple çözümü, değerini manipüle edebildiği tek unsur olan değişir sermayeyi, yani *emeği sömürmekte* bulmuştur. Öte yandan emeğin değerini belirli bir düzeyin altına düşürmek de sistemi yine krize sürüklemektedir. Zira değişken sermayenin küçülmesi, sermayenin manipüle edeceği unsurların da küçülmesi anlamına gelmektedir.

$c - v - s$  değerleri üçlüsünde, değeri zaman cinsinden ele aldığımızda da sonuç yine değişmemektedir. Sermaye kâr oranını  $[s/(c+v)]$  arttırmak için “c” ve “v” zamanının düşmesini isteyecektir. Gerekli emek-zamanın düşürülmesi, sermayeye kâr oranını arttırma olanağı tanırken; üretim araçlarının sağladığı üretim zamanının düşürülmesi de kâr oranının artmasında geçici bir çözüm olarak karşımıza çıkmaktadır. Hatta bu süreç krizi tetikleyebilmektedir. Sermayenin “c” zamanını düşürebilmesi için daha kısa sürede üretim yapma olanağı sağlayan, teknolojisi daha gelişmiş olan üretim araçlarını arttırması gerekmektedir. Öte yandan yeni üretim araçları, maliyetin de artması anlamını taşımaktadır. Yine bu yolla sermaye organik bileşim oranını da arttırmış olmaktadır. Bu da ilerleyen dönemlerde krize neden olabilecek bir durumdur. Ayrıca üretim süresinin kısalması, birim zamanda daha fazla üretime sebep olmakta; kısa zamanda çok miktarda üretim ise, uzun vadede üretim fazlası kriziyle karşılaşma anlamı taşımaktadır. Bu durumda ürettiğini satamayan sermaye yeniden krize girmektedir.

Sermaye birikim krizlerinin aşılması konusu, kapitalist sistemin en önemli problemlerinden birisi olmuştur. Krizin insan yaşamına – toplumlara, dolayısıyla kentlere nasıl doğrudan yansıdığı, tezin ilerleyen bölümlerinde sık sık ele alınacaktır. Krizin aşılmasında sermayenin – burjuvazinin, dolayısıyla devletlerin ciddi müdahaleleri söz konusu olmaktadır. Bu müdahaleler kapitalist sistemin ve kentlerin tarihini belirlemiştir. Bu ilişkinin ortaya konulabilmesi için, krize çözüm aramada, sermayenin, öncelikle “*üretim süreci aşamasında*” ne tür *ataklarda* bulunduğu ortaya konulmalıdır.



### 1- Emeğin çalışma süresini arttırmak:

Sermaye emeğin ücretini değiştirmeden onu daha uzun süreler çalıştırabilmektedir. Bu yöntemle sermaye *gerekli emek değerini* sabit tutarak, *artık emek değerini*, yani kârını arttırmış olur. Erken sanayi döneminde en çok uygulanan bu yöntemle, 18 saatlere varan günlük çalışma süreleri sebebiyle binlerce işçi ölmüştür. Daha sonra emek örgütlenmiş ve sendikalaşma süreci başlamıştır. Bu süreler 8 saatlere kadar çekilmiştir.

### 2- Emeğin ücretinin ve / veya gerekli emek değerinin (v) düşürülmesi:

Emeğin hayatta kalabilmesi için gerekli olan emek-zaman değeri (v) olması gerekenden az tutulursa, *kâr oranı*  $[s/(c+v)]$  artmaktadır. Bu iki şekilde gerçekleştirilebilmektedir:

#### 2.1. Emeğe kendisini yeniden üretebileceği değer altında ödeme yapmak:

Bu, emeğin aç kalmasına, hastalıklarla boğuşmasına ve de yine sendikalaşmasına sebep olacaktır.

#### 2.2. Emeğin kendisini yeniden üretebilmesi için gerekli maliyetlerin düşülmesi:

Bunun için temel ihtiyaç maddelerinin ucuza satılması gerekmektedir. Eğer sistem, temel ihtiyaç maddelerini emeğe ucuza satmayı başarabilirse, *emeğin yeniden üretiminin maliyeti* düşecektir.

### 3- Emeğin daha hızlı çalıştırılması:

Frederich Winslow Taylor'un geliştirdiği model ile emeğin üretim süreci içerisindeki gereksiz hareketleri en aza indirilmeye ve vücudun maksimum verimlilikte kullanılması sağlanmaya çalışılmıştır.

### 4- Emeğin işten çıkarılması:

Sermaye bu yolla maliyeti düşürerek kâr oranını arttırma yoluna gitmektedir. Ancak zamanla ya kalan işgücünün daha hızlı ve daha uzun süreler çalıştırılması gerekmekte ya da üretim kapasitesi düşmektedir. Marx'a göre sermaye işten çıkarma yoluyla *yedek işçi ordusu* üretmektedir<sup>1</sup>. Zaman içinde artan işsizlik, emeği gerekli emek değerinin çok daha altında ücretlere çalışmaya zorlar. Bu bir çeşit yıldırma politikasıdır.

---

<sup>1</sup> a.g.e., 615

##### 5- Uzun sürelerce ve ucuza çalışabilecek emeğin bulunduğu başka coğrafyalara gitmek:

Kendi coğrafyasındaki *örgütlü emek* yüzünden krize giren sermaye, çözümünü başka coğrafyalarda da arayabilmektedir. Bu kimi zaman ulusal kimi zaman da uluslararası bir arayış olarak karşımıza çıkmaktadır. Sermaye önce zor koşullarda da çalışabilecek azınlıkların, göçmenlerin olduğu başka şehirler aramaktadır. Daha sonra devletin desteğiyle daha ucuza ve daha uzun sürelerde çalışabilecek işçi nüfusun olduğu başka ülkelere yatırımlar yapmaktadır. Sermaye ve devlet ortak sömürü hedefleri için başka ülkelere girmektedirler. Sermaye kendi ülkesindeki emeğin direncini kırmak, onu yabancı ucuz emekle yarıştırmak için yabancı topraklara girmektedir. Orada da dirençle karşılaşılması durumunda devletler savaşa girmektedir. Trajikomik olansa devletlerin bu savaşta da kendi işsiz-yoksul insanlarını kullanmasıdır. Orada savaşan yoksul emperyalist ülke askeri, kendisinden daha yoksul olan insanları öldürmektedir. Yabancı yoksul ülkenin potansiyel ucuz işçileri, onların emek-değerini geriye çekenlerin ta kendisidir. Ama ne yazık ki suçlu onlar değildir. Bu yönüyle savaşlar rakip emek güçlerinin birbirini öldürmesi, emek güçlerinin birbirine kırdırılmasıdır. Marx bu sebeplerle, *bütün ülkelerin işçilerinin örgütlenmesinin*, bu emperyalist atakların önüne geçmeyi sağlayacağını öne sürmüştür. Böylece sermaye daha ucuza çalıştıracak işçi bulamayacaktır.

Buraya kadar aktarılanlar doğrultusunda şu temel çıkarımları yapmak mümkündür.

- Marx, *kâr oranlarının düşme eğilimi taşıdığını* iktisadi açıdan ispat etmiştir. Bu *eğilim*, krize sebep olan ana unsurlardan birisidir. Ayrıca *fazla üretim / eksik tüketim*, *sermayenin organik bileşimindeki artış*, *aşırı birikim* gibi unsurlar da, Marx'ın tanımladığı kriz nedenlerinden bazılarıdır.
- Marx, ortaya çıkacak iktisadi krizleri önleme, ya da bu krizlere çözüm aramada ilk aşamanın, *sermayenin üretim süreci içerisinde gerçekleştirdiği müdahalelerden* oluştuğunu ortaya koymuştur. Buna göre sermaye, krizin önüne geçmede *değişmez sermayeye* (üretim araçlarının maliyetine) müdahale edemediğinden, *değişir sermayeye*, yani emeğin kendisine müdahale etmekte, onu sömürmektedir. Ancak sermayenin üretim sürecindeki müdahalelerinin

neredeşye hepsi (yukarıdaki ilk 4 madde), krizin aşılmasında ancak geçici çözümler sağlamakta; akabinde kriz yeniden baş göstermektedir.

- Krizin aşılmasında sermaye, devletin de desteğine ihtiyaç duymaktadır. Bunda birinci aşama ulusal sınırlar içerisindeki devlet müdahaleleridir. Marx'a göre devletin üretim ilişkilerinin (altyapı) ve düzenin sürmesi için gerekli kültürel ve kurumsal yapının (üst yapı)<sup>1</sup> inşasında ve devamlılığında, çok önemli rolleri vardır. Çünkü Marx, kapitalist devletin, *artık emeğin yönetimini elinde tutan hâkim sınıfın (burjuvazinin) bir uzantısı* olduğunu göstermiştir<sup>2</sup>.
- Ulusal sınırlar içerisindeki düzenlemelerin yetersiz kalması durumunda devlet, uluslararası emperyalist ataklarda devreye girmekte (yukarıdaki 5. Madde)<sup>3</sup>, sermayeye yeni pazarlar ve ucuz işgücü olanakları yaratmaktadır.

### 2.3.2 20. Yüzyılın Krizlerini Açıklamada Devlet-Sermaye İlişkisi ve Düzenleme Okulu

Marx'ın hem sermaye birikim krizlerinin ortaya çıkma nedenlerine, hem de bu krizlerin aşılmasında devreye giren çeşitli müdahalelere, özgün, tutarlı ve *evrensel genellenebilir* açıklamalar getirmiş olduğu belirtilmiştir.

Günümüze dek, Marksist ekonomi politik yazınında yer alan tüm bakış açılarının, aslen, öncül olarak *kâr oranlarının düşme eğilimi taşıması* teorisini<sup>4</sup> kabul ettikleri bilinmektedir. Ancak esas farklılaşma, Marx'ın yaşadığı dönemden sonra gerçekleşen krizlerin *özgün boyutları* olduğu iddialarında kendisini göstermektedir. Bu aşamada farklı fraksiyonlar farklı açıklamalar getirmektedir. Düzenleme Okulu bu açıklamaları

---

<sup>1</sup> a.g.e., s90.

<sup>2</sup> Hay [48], Marksist kuramın perspektifinden bakıldığında devletin üç ana işlevi olduğunu vurgulamaktadır: burjuvazinin baskı kurma aracı, hâkim / yöneten sınıfın bir enstrümanı ve toplumsal yapı içerisindeki uyumu düzenleyen bir faktör.

<sup>3</sup> Bu, Marx'ın açıklamalarında bizzat devletin silahlı güçleri (ordusu) tarafından gerçekleştirilen bir ataktır. Öte yandan Marx, silahlı burjuvaziden (özel askerlerinden) de söz etmiş, bunların da altın-gümüş madenlerinin ele geçirilmesinde (*sömürgeci kaynak avı*) bir dönem etkin olduğunu aktarmıştır. Günümüzde de ABD'nin uluslararası atakları bu emperyalist tavrın hâlâ sürdüğünün bir kanıtıdır. Bir diğer orijinal husus ise, bu müdahalelerin günümüzde yalnızca silah gücüne dayalı olmaması, finansal araçların da, gerekli durumlarda "*finansal silahlara*" dönüştüğü, bir gecede ülkelerin finansal düzeneklerinin ve dolayısıyla ekonomik sisteminin imha edilebileceği belirtilmelidir.

<sup>4</sup> Bu eğilim, bir önceki bölümde de açıklandığı gibi mutlak surette krizle sonuçlanmaktadır.

üreten düşünce okullarından birisidir. Ancak onu diğerlerinden ayıran temel özellik, açıklamalarının, *hem devlet hem de sermaye boyutlarını bir arada içermesi*<sup>1</sup>, hatta krizin esas nedenlerini, *bu unsurlar arasındaki uyumsuzluğa* dayandırmasıdır.

Düzenleme okulu genel olarak kapitalist gelişmenin çeşitli tarihsel aşamalarının süregelen incelemelerini üreten yegâne Marksist okullardan birisi olarak görülmektedir (Brenner ve Glick, [52]:46). Okul bu özelliği ile, Marksist açıklamanın, tarihsel süreç içerisinde ortaya çıkan birikim süreçleri ve kriz dönemlerinin nedenselliklerini birbirinden ayırma işlevine de sahip görünmektedir.

Okulun analizlerinin özellikle sistemin *aşırı birikim* sorununa yönelmesi ve eşitsiz gelişmenin boyutlarını ortaya koyabilmesi, ilgili yazında kendisine önemli bir yer edinmesini sağlamıştır. Keynesyenizmin 1970'lerde girdiği kriz sonrasında, Michael Aglietta'nın 1979'da "*A Theory of Capitalist Regulation*" adlı çarpıcı eserinin yayımlanması, Düzenleme Okulu'nu yaratan unsurlar olmuştur (Clarke, [53]:60). Sürecin devamında birçok Fransız iktisatçı benzer argümanlarla eserler vermiştir. Bu sebeple okula aynı zamanda Fransız Düzenleme Okulu (*French Regulation School*) da denmektedir.

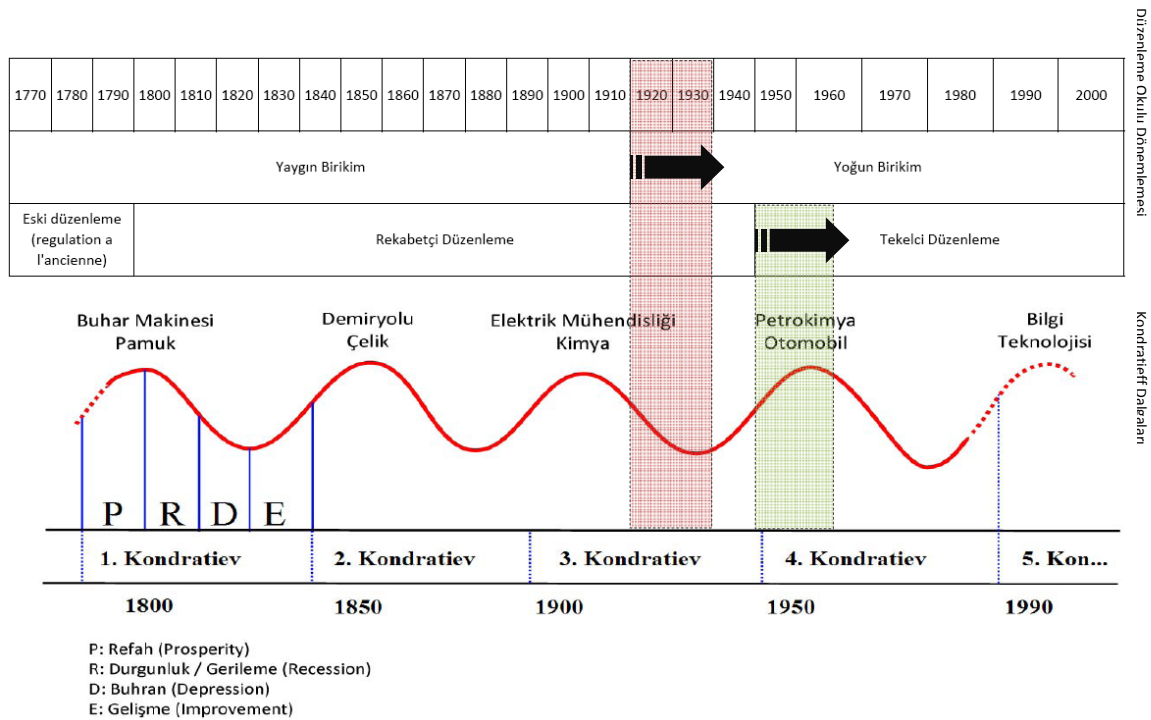
Düzenleme Okulu ya da Düzenleme Kuramı, öncelikle kapitalist sistemin tarihini birikim ve düzenleme ilişkileri açısından çeşitli dönemlere ayırmaktadır. Kuram bu dönemlemeyi yaparken, Marksist ekonomi politiğe iki yeni kavram kazandırmıştır: Birikim Rejimleri (*Regimes of Accumulation*) ve Düzenleme Tarzları (*Modes of Regulation*).

Buna göre kapitalizmin tarihi, çeşitli *birikim rejimlerinin* ve *düzenleme tarzlarının* değişimine dayalıdır. Ortaya çıkan krizler bu rejimler ve düzenleme tarzlarının diyalektik ilişkisinde gizlidir. Dolayısıyla birikim ve kriz dönemleri, birikim rejimleri ve düzenleme tarzlarında yaşanan dönüşümlerle birlikte okunmalıdır.

---

<sup>1</sup>Yapısalcı yerel yönetim kuramlarından birisi olan büyüme makinesi (*growth machine*) -ya da büyüme ortaklığı (*growth coalitions*)- kuramı, politika ve ekonomi arasındaki ilişkiye odaklanmış, politik gündemlerle özel yatırımcı kararlarının değişmez koalisyonlarını ve bu koalisyonların egemenliğini tartışmıştır. Ancak model, daha çok ABD yerel yönetim deneyimlerine dayanması, argümanlarının devlet politikalarının varyasyonlarını açıklayamaması ve süreçteki diğer sosyal güçleri ihmal etmesi açısından eleştirilmektedir. Daha detaylı bilgi için bkz. Mollenkopf, [49]:106; Harding, [50]:679; Ley, [51]:42-43.

Düzenleme Okulu'nun dönemlemesi, aslen Kondratieff Dalgaları'ndaki dönemlere benzemektedir<sup>1</sup>. Öte yandan bu sadece görünüşte bir benzerlik olarak yorumlanmaktadır (Taymaz, [54]:18). Zira liberal bir iktisatçı olan Kondratieff'in dalgaları, ağırlıklı teknolojik kırılma noktalarına (*technologic shifts*) dayalı bir modelden ibarettir. Bu sebeple Schumpeterci "*Tekno-ekonomik Paradigma Kuramı*"nda önemli bir yere sahiptir. Kondratieff'in modeli uzun bir süre yok sayılmasına rağmen, son dönemlerde özellikle liberal iktisat yazınında sıklıkla kendisini göstermektedir. Hatta Marksist okuldan Mandel'in *Kapitalist Gelişmenin Uzun Dalgaları (Long Waves of Capitalist Development)* adlı çalışması da bu modelin temel alındığı bir çalışmadır.



Şekil 2.2 Kondratieff Dalgaları ve Düzenleme Okulu Dönemlemesi

**Kaynak:** Kondratieff dalgaları Aivazov ve Kobayakov'un çalışmasından [147]; Düzenleme Okulu dönemlemesi ise Taymaz'ın çalışmasından [54] üretilmiştir.

**Hazırlayan:** Emrah Altınok

<sup>1</sup> Bkz. Şekil 2.2.

Düzenleme okulunun dönemlemesi<sup>1</sup>, birikim rejimleri açısından iki ayrı süreç tanımlamaktadır. Bunlar yaygın birikim (*extensive accumulation*) ve yoğun birikim (*intensive accumulation*) süreçleridir<sup>2</sup>.

19.yy başları ve 20. yy. sonları arasındaki yaklaşık 200 yıllık kesitte, birçok “büyük” ve “küçük” kriz dönemi barındıran, ekonomi-politik açıdan da çok önemli dönüşümlere işaret eden bir süreçten bahsetmek mümkündür. İngiltere’nin hegemonyasındaki, devletin rolünün kısıtlı olduğu, para ve emek piyasasını şirketlerin belirlediği, emek gücünün devlet güvencesi altında olmadığı, örgütlülük düzeylerinin düşük olduğu bir sistemin birikim rejimi olan ‘*yaygın birikim*’, sözü edilen 200 yıllık kesit içerisinde okulun tanımladığı ilk birikim rejimidir. Krizden çok daha az etkilenmiş olan Amerika’nın hegemonyasındaki, ücretli emek gücünün geliştiği, makineleşmenin ve teknoloji yoğun üretimin öne çıktığı, emeğin verimliliğinin arttırılmasıyla daha kısa çalışma sürelerinde daha çok üretimin sağlanabildiği bir sistemin birikim rejimi olan ‘*yoğun birikim*’se tanımlanan ikinci birikim rejimidir.

Kondratieff’in dalga modeline göre, yaklaşık 50 yılda bir yaşanan her derin bunalım dönemi sonrasında, bir *teknolojik sıçrama* yaşanmaktadır. Öte yandan buhran dönemlerinden çıkışta, Kondratieff’in dikkate almadığı ve kaynakları küresel anlamda yeniden dağıtan savaşlar da önem taşımaktadır. Topyekün birikimin, kaynağın ve pazarın yeniden dağıtımını sağlayan savaşlar, hegemonya değişimlerine de sebep olmaktadır. Örneğin merkantilist dönemdeki geniş ölçekli ticaret ve sömürge hareketliliği, ülkeler arasında bir “*yeniden paylaşım süreci*”ni ve Napolyon Savaşları’nı (1792-1815) tetiklemiştir<sup>3</sup>. Böylece Avrupa’nın topyekûn toprak ve egemenlik alanları yeniden dağıtılmış, Hollanda’nın hegemonyası İngiltere’ye devredilmiştir. Benzer bir süreç 1. ve 2. Dünya Savaşları sonrasında da yaşanacak, İngiltere hegemonyası ABD’ye

---

<sup>1</sup> Söz konusu dönemlemeye, keskin sınırlarla birbirlerinden ayrılan, her coğrafyada aynı zamanda yaşanan süreçler olarak bakmak doğru olmayacaktır. Tarihte derin dönüşümlere sebep olan ve *kırılma noktası* niteliği taşıyan olaylar (bilimsel buluşlar, savaşlar vb.) söz konusudur. Ancak bu olaylar iktisadi, siyasal ve toplumsal yapının bir anda dönüşümüne sebep olmamaktadırlar.

<sup>2</sup> Bu kavramlar aslen ilk kez Rus yazar Wladimir Andreff tarafından kullanılmış, ancak daha sonra Düzenleme Kuramı içerisinde esas içeriklerine kavuşmuşlardır.

<sup>3</sup> Dikkat edilecek olursa bu dönem, Kondratieff’in durgunluk ve buhran dönemlemesi içerisine girmektedir (bkz. Şekil 2.2).

devredecektir<sup>1</sup>. Ancak bu kez *toprak bölüşümü* yerine, *kaynak bölüşümü* bu süreci tetikleyen temel faktör olarak kendisini gösterecektir.

Bu bağlamda Kondratieff ve onun teorisini temel alan diğer teorilerin (Schumpeterci “*Tekno-ekonomik Paradigma Kuramı*” ve hatta Mandel’in teorisi) ağırlıklı teknolojik sıçramalara odaklanırken, jeopolitik ve jeostratejik açıdan devlet ataklarını gözden kaçırmaktadırlar. Benzer bir durumun Düzenleme Kuramı için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Düzenleme Okulu bu süreci daha çok ulus devletlerin coğrafi sınırlılıkları içerisinde değerlendirmektedir. Oysa iktisadi dalgalanmalarla kendisini gösteren birçok kriz, küresel anlamda ‘*niceliksel değişimler*’in ‘*niteliksel sıçramalar*’a yol açtığı köklü değişim noktalarına işaret etmektedir. Bu dinamiklerin bir arada değerlendirilmesi gerekmektedir.

Düzenleme Okulu’nun krizi açıklamada kullandığı bir diğer öge *düzenleme tarzıdır*. Ekonomik birimlerin davranışlarında, mevcut birikim rejimi ve toplumsal ilişkiler çerçevesinde gerekli uyumu sağlayacak kurumsal biçimler, ilişkiler ve kurallar bütününe düzenleme tarzı adı verilmektedir. Düzenleme tarzı, ekonomik birimlerin çoğu kez çelişen davranışlarını uyumlu hale getirmekte; mevcut birikim tarzını düzenlemekte ve kontrol etmekte; temel toplumsal ilişkileri yeniden-üretmektedir. Buna göre yeni birikim rejiminin gelişiminin, eskimiş düzenleme tarzı tarafından engelleniyor olması; ya da düzenleme tarzı temel veri iken, mevcut birikim rejiminin potansiyellerinin tüketilmiş olması, yapısal krizlere neden olmaktadır (Taymaz, [54]:18-19).

Bu noktada Düzenleme Okulu’nun kriz açıklamasının, *birikim rejimi ve düzenleme tarzları arasındaki uyumsuzluğa* dayandırıldığını belirtmek mümkündür. Zira Okula’a göre 1929 krizi tam da böyle bir krizdir. 20. yy.ın başlarında kendisini gösteren yeni birikim rejimi (yoğun birikim), bir önceki dönemin düzenleme tarzı olan “*rekabetçi düzenleme*” ile çakışmış ve kriz ortaya çıkmıştır<sup>2</sup>. Fordist üretim biçiminin birikim rejimi

---

<sup>1</sup> *Güçlerin Devri Teorisi (Power Transition Theory)* için bkz. Organski, [55].

<sup>2</sup> Şekil 2.2’de yer alan kırmızı sütun, bu çakışmayı göstermektedir.

olan yoğun birikim, ancak *tekelci düzenleme tarzına* geçişle birlikte sermaye birikimi açısından verimlilik getirmiştir<sup>1</sup>.

Öte yandan fordist üretim biçimi, yoğun birikim rejimi ve tekelci düzenleme tarzı da 1960'ların ortalarından itibaren krize girmiştir. Bu kriz aynı zamanda *Keynes'çi Ulusal Refah Devletinin* de krizi olarak yorumlanmaktadır.

Marksist devlet teorisinin çağdaş yorumcusu Bob Jessop, çalışmalarında özellikle kapitalist devletin bugüne dek geçirdiği evrelere ve gelecekte alabileceği yeni konumlanışlara yer vermiştir<sup>2</sup>. Jessop ayrıca 1960'ların ortalarından itibaren kendisini gösteren ve 1973'te doruk noktasına ulaşan krizin de nedenleri hakkında temel çıkarsamalar yapmaktadır.

Jessop'a göre [57] kriz aslen *Keynesçi Ulusal Refah Devleti'nin* (KURD) ve *Atlantik Fordizmi'nin* krizidir. Krizin ekonomik belirtisi, *kâr oranlarının düşmesi ve stagflasyon*<sup>3</sup> olmuştur. Devletin faiz oranlarını ve / veya döviz oranlarını kontrol etme yeteneğinin giderek azalması, kamu borçlarının *stagflasyon* dalgalarına bağlı olarak artması (Jessop, [57]:137) ve Petrol şokunun yarattığı belirsizlik ortamı, devlet müdahalesini imkânsız hale getirmiştir. Kitlesele üretime dayalı sanayilerinin ürün perspektiflerine ilişkin taleplerin doyum noktasına gelmesi, gelişen teknolojiler sayesinde küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin artması, büyük işletmelerinse üretim sistemini parçalara

---

<sup>1</sup> Şekil 2.2'de yer alan yeşil sütun, bu verimlilik dönemini göstermektedir

<sup>2</sup> Jessop, nerdeyse tek başına, Düzenleme Okulu'nun en özgün çağdaş fraksiyonlarından birisini teşkil etmektedir. 1990 yılında yayınladığı "*Devlet Teorisi: Kapitalist Devleti Yerine Oturtmak (State Theory: Putting the Capitalist State in Its Place)*" [56] ve ardından 2002'de yayınladığı "*Kapitalist Devletin Geleceği (The Future of the Capitalist State)*" [57] adlı eserleri, özünde Keynesçi Ulusal Refah Devleti'nin krizine odaklanan, bu krizin nedenlerini yorumlayan eserler olarak değerlendirilebilir. Öte yandan Jessop 1990'lardan sonraki önemli dönüşümlerden ötürü, görüşlerini 2002'deki eserinde *güncellemiştir*. Bu *güncellemeyi* Jessop ([57]:15) şu şekilde aktarmaktadır: "*Genel olarak, 1990'larda gelişmekte olan üç konu, daha önceki çalışmamı yeniden düşünmeme yol açtı: İlk önce, kentler-arası rekabet için yerin önemi ve yerel yönetişimin değişen biçimleri; ikincisi, Fordizm krizi için ölçeğin önemi, post-Fordizmin yükselişi, ekonomilerin ve devletlerin yeniden ölçeklendirilmesi ve ölçeğin görelileştirilmesi; üçüncüsü, yeni mekansal-zamansal zamansal sabiteler (ilerleyen bölümlerde incelenecek olan David Harvey'in kavramlarına gönderme yapıyor) ve imgeseller için mekanın önemi.*"

<sup>3</sup> Taymaz ([54]:6) *stagflasyonu* şu şekilde tanımlamaktadır: "*krizin daha önceki kapitalist krizlere kıyasla önemli bir farkı vardı: üretim artış oranındaki, hattâ üretimdeki düşmelere rağmen fiatlarda bir düşme görülüyordu. Durgunluk (stagnasyon), genel ve sürekli hat artışlarıyla (enflasyonla) beraber devam edince, yeni bir kavram daha gelişti: stagflasyon.*"



ayırması (*esnek üretim / esnek uzmanlaşma* ya da *Post-Fordizm*) ise krizi pekiştiren diğer önemli unsurlar olmuştur.

Öte yandan Jessop, bu krizi açıklarken, özellikle mekân ve zaman boyutlarının özgün birliğine ve ölçeğin önemine dikkat çekmektedir. Burada da, Düzenleme Okulu'nun "*birikim rejimi ve düzenleme tarzı uyumsuzluğu*"na sığdırmaya çalıştığı açıklamalardan çok daha karmaşık ve sofistike olan tanımlamalara dayalı yeni açıklamalar getirmiş olan David Harvey'in, mekansal-zamansal sabiteler (*spatio-temporal fixes*) ve yapılaşmış uyum / iç tutarlılık (*structured coherence*) kavramlarından yola çıkmaktadır<sup>1</sup>. Jessop'un bu kavramlara *sarılmamasının* sebebi olarak, krizin esas belirleyici nedenlerinden birisi olan *uluslararasılaşma* sürecini göstermek mümkündür. Uluslararasılaşma, artan taleplerin ülke içinde değil, yurtdışında karşılanmasına sebep olmuş, bu yönüyle Keynesçi Ulusal Refah Devleti'nin ülke içine odaklı düzenleme tarzı, *mekânsal bir çelişki – örtüşmezlik (territorial divergence)*<sup>2</sup> yaratmış, böylece kriz derinleşmiştir<sup>3</sup>.

Buraya kadar anlatılanlar özetlenecek olursa;

- [1] Düzenleme Okulu'nun açıklamalarının, hem devlet hem de sermaye boyutlarını bir arada içermesi, tezin özgün ana problemini açıklamada gerekli olan kuramsal dayanakların üretilmesinde önemli bir yer teşkil etmektedir.
- [2] Düzenleme Okulu, krizin esas nedenlerini, temelde, bu *iki unsur arasındaki uyumsuzluğa* dayandırmaktadır. Yeni birikim rejimlerinin eski düzenleme tarzları ile çakışması, kriz yaratmaktadır. Başka bir ifadeyle, sürekli olarak

---

<sup>1</sup> Jessop bu kavramları son dönem çalışmalarında ([57], [58], [59], [60]) açıklamalarının merkezine yerleştirmiştir. Öte yandan Harvey'in tanımlarını kimi açılardan eleştirmektedir. Bu eleştirilere, ilgili kavramların tartışıldığı bölümde yer verilecektir.

<sup>2</sup> "*Territorial Divergence*" tanımı Robin Murray'a [61] aittir. Murray, sermayenin uluslararasılaşması ile çok uluslu şirketlerin farklı coğrafyalarda / bölgelerde (*territories*) yatırımlarını arttırdığını, bunun siyasal alanı ülke sınırlarına dayalı olan devletin mekânsal düzenleme alanının dışında kalması anlamında bir örtüşmezliğe sebep olduğunu belirtmektedir.

<sup>3</sup> Ancak aynı sürecin, sermayenin, aşırı birikimini mekân ve zamana sabitleyerek krizde kısa dönemli çözümler yarattığı bir süreç olduğu da, unutulmamalıdır. Bu konu Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı içerisinde detaylı olarak incelenecektir.

değişen sermaye birikim rejimlerinin, uygun düzenleme tarzları ile desteklenmesi gerekmektedir.

- [3] Öte yandan sermayenin uluslararasılaştığı küreselleşen neoliberal ekonomilerde, devletin düzenleme mekânı olan ülke sınırları ile, sermayenin yatırım mekânı olan küresel alan arasında, *mekânsal bir örtüşmezlik* söz konusudur. Düzenleme Okulu yaklaşımları bu örtüşmezliğe tatmin edici bir açıklama getirememektedirler<sup>1</sup>.
- [4] Bir diğer ve Türkiye örneği için önemli husus ise, Düzenleme Okulu'nun açıklamalarının gelişmiş ülke örneklerine odaklanmış olmasıdır. Bu sebeple kuramın, özgün çalışmalarla, gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerdeki boyutlarıyla yeniden ele alınması gerekmektedir<sup>2</sup>.
- [5] Son olarak, düzenlemenin kentsel mekânsal boyutları konusunda, düzenleme okulu temsilcilerinin detaylı bir yaklaşımının olmadığı görülmüştür<sup>3</sup>. Jessop'un da dikkat çektiği gibi, bu konudaki boşluğu (Jessop'un yeniden yorumlaması söz konusu olsa da) Harvey'in mekânsal-zamansal sabiteler yaklaşımı doldurmaktadır.

## 2.4 Mekânın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politikası

Kapitalist *aşırı birikimin* (kârlı istihdam araçlarından yoksun sermaye fazlasının) ilk önemli krizi, Avrupa'nın her yerinde devrimci burjuva hareketlerine yol açan, 1846-

---

<sup>1</sup> Bu konuda Jessop ([57]:309-318), devletlerin "*yeniden-ölçeklendirilmesi*" projesi olarak AB örneğini ele almakta ve gerekli olan geniş ölçekli düzenleme tarzının AB ve diğer uluslararası finansal aracı kuruluşlar sayesinde gerçekleştirildiğini ileri sürmektedir.

<sup>2</sup> Sermayenin uluslararasılaşmasında yatırımların yoğunlaştığı bölgelerin, özellikle ucuz işgücü ve pazar olanaklarının bulunduğu az gelişmiş coğrafyalar olduğu düşünülecek olursa, sermayenin *bırakıp gittiği coğrafyalardan çok, yatırım yaptığı coğrafyalardaki* düzenleme tarzının daha da önem taşıdığı belirtilmelidir. Bu coğrafyalarda devletin rolünün nasıl dönüştüğü, düzenlemelerin nasıl örgütlendiği soruları yanıtlanmalıdır. Bu sorulara, ilerleyen bölümlerde David Harvey, Leo Panitch, Robert Cox ve Peter Burnham'ın yaklaşımlarıyla yanıt aranacaktır.

<sup>3</sup> Low'a ([62]:59) göre Düzenleme Kuramı içerisinde tanımlanan düzenleme tarzı, kentsel planlama açısından plancıları da kentsel düzenleyici (*urban regulator*) bir unsur olarak yorumlamamızı gerektirmektedir. Yine Pongsawat da ([63]:24) benzer bir yorum getirerek, Düzenleme Kuramının sınırötesi gelişme konusuna getirdiği açıklamaların, Marksist kentsel ve bölgesel analizlere uyarlanabileceğini ileri sürmektedir. Öte yandan bununla ilgili somut bir çalışmanın Okul içerisinde henüz çıkmadığını belirtmektedir.

1850 yılları arasında gerçekleşen ekonomik çöküştür (Harvey, [5]:42). Bu ilk kapitalist krizden kurtulma yolu olarak, uzun dönemli altyapı yatırımlarını<sup>1</sup> ve özellikle Atlantik ticaretine yoğunlaşan coğrafi genişlemeyi göstermek mümkündür (Harvey, [5]:42-43).

Harvey, aşırı birikimin diğer tüm krizlerinde de benzer çözüm arayışlarının sürdüğünü belirtmektedir. Burada yapılacak temel saptama şudur: aşırı birikim krizlerinin tamamında, mekân, krizden çıkmada ana unsur olmuştur. Öte yandan mekân, tekil varoluşu ve *yeniden üretilmeyi bekleyen kullanım değeri* ile, sermaye için özel bir anlam taşımamaktadır. Mekân, ancak sermayenin ihtiyaçları doğrultusunda *yeniden organize edildiğinde* bir anlam taşımaktadır. Bu anlamı yaratan olgu, tezin bu kısmından itibaren “mekânın yeniden organizasyonu (reorganization of space)” olarak anılacaktır.

Mekânın yeniden organizasyonu, genel anlamı itibariyle, mekâna *kapitalist sistemin bekası* için müdahaleyi içeren bir çerçevede değerlendirilmektedir. Harvey’in de belirttiği gibi, Avrupa’da 19. yy.in sonlarına damgasını vuran mekânsal müdahale biçimleri, bu çerçevenin *organizasyonel başlangıcı* olarak ele alınabilir.

Temelde *pragmatik ve reformist* bir tavra dayalı olarak, dönemin Avrupa kentlerinde gelişen bu müdahaleler, David Harvey tarafından yalnızca “bulvarlar” inşa etmenin ötesinde bir bakış açısıyla değerlendirilmektedir.

Schumpeter’in “yaratıcı yıkım (*creative destruction*)” kavramını<sup>2</sup>, kentlerdeki bu organizasyonel müdahaleleri yorumlarken kullanan Harvey, müdahalenin iki temel boyutu olduğunu ortaya koymaktadır.

Bunlardan ilki, Düzenleme Kuramı’ndaki “*düzenleme tarzı*” olgusuna benzeyen, ancak Harvey tarafından daha geniş bir anlam yüklenmiş olan, “*yapısallaştırılmış iç tutarlığın (structured coherence)*” mekânsal boyutudur<sup>3</sup>. İkinci boyutsa, oluşan *aşırı birikimin emilmesi* anlamını taşıyan, *mekânsal-zamansal sabiteler’dir (spatio-temporal fixes)*.

---

<sup>1</sup> Harvey burada özellikle, Haussmann’ın Paris’i dönüştürmesinin yanı sıra, birçok Avrupa ülkesinde ulaşım, su ve kanalizasyon programlarıyla, konut ve kamu tesislerine özel önem atfedilmesinin altında yatan “verimli devlet yatırımları” teorisinde ön görülen türdeki yatırımları kastetmektedir.

<sup>2</sup> Harvey bu kavramın aslında Marksist Ekonomi Politik Kuram’dan devşirme olduğunu belirtmektedir (Harvey, [5]:101, 162, 179).

<sup>3</sup> Bu boyut Harvey’in tanımladığı geniş anlamıyla yalnızca mekânsal bir içeriğe sahip değildir. Sermayenin kentteki mekânsal organizasyonu için gerekli olan siyasal, ekonomik, toplumsal ve hukuki uyarlamaların

Buna göre mekâna müdahale süreci, öncesinde ve sonrasındaki gelişmelerle bir arada irdelendiğinde, yalnızca *mekânsal bir müdahale* olarak değil, *sistemin revizyonuna dayanan bir organizasyonun* parçası olarak okunabilecektir.

Öte yandan mekânın yeniden organizasyonunda, tarihsel süreç içerisinde, toplumsal faktörler de önemli bir rol oynamış ve oynamaya devam etmektedir. Buradaki enteresan ayırım, belki de en çok sistemin devamlılığının sağlanması (*konformizm*) noktasında yatmaktadır. Zira, sistemin devamlılığı, kimi toplumsal gruplar için çıkarları doğrultusunda bir içeriğe sahipken, kimi gruplar için bir *yıkım* anlamı taşıyabilmektedir. İşte eleştirel kuramsal gelenek, bu noktada önemli bir perspektif sağlamaktadır. Tarihsel süreç içerisinde kapitalist sistem, özellikle 18. yy.ın sonlarından bugüne, üretim kapasiteleri açısından ne kadar büyüme ve gelişme kaydetti ise, toplumsal ve dolayısıyla kentsel sorunlar da o denli artış göstermiştir. Yalnızca sanayinin temel üretim biçimi haline gelmesi, modern anlamda kırsal hayattan kentsel hayata geçişin yarattığı birçok sorunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Öncelikle insanın doğadan kopması, doğaya karşı yabancılaşması, daha sonra nüfusun müthiş bir hızla artışına bağlı olarak kentlerde yığılmaların söz konusu olması, kötü yaşam koşullarına, çevre kirliliğine, işsizliğe, yoksulluğa, psikolojik ve toplumsal birçok soruna sebep olmuştur. Özetle sözü edilen müdahaleler, *bu sorunları çözen müdahaleler* olmaktan çok, *yeni sorunlar üreten müdahaleler* olarak karşımıza çıkmaktadır. Üstelik bu sorunların çözümü sistemin devamlılığı açısından da önem taşımaktadır. Zira *emeğin yeniden üretimi* bu sorunların çözümüne bağlıdır ve emek kendini yeniden üretmedikçe kapitalist sistemin çelişkileri çözümsüz kalmaya devam edecektir.

Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde mekânın yeniden organizasyonunun ekonomi politik açıdan kuramsal bir değerlendirmesi sunulmaktadır. Bu değerlendirmeden elde edilen kavramsal açılımlar, tezin ana problemini yanıtlamada kullanılacaktır.

---

makrodan mikroya uzanan bir süreçte yeniden düzenlenmesi anlamını taşımaktadır. Tezin ilerleyen bölümlerinde kavram daha detaylı olarak ele alınacaktır.

#### 2.4.1 Arrighi'den Harvey'e: Gücün İki Mantiğı

*“Sonsuz zenginlik birikimi, sonsuz güç birikimine dayalı olmak zorundadır... Sınırsız sermaye birikimi süreci, gittikçe daha güçlenerek zenginliğini arttırabilen “sınırsız bir gücün” siyasi yapısına gereksinim duyar” (Arendt, [64]).*

Nietzsche [65], *“Der Wille zur Macht” (Güç İstenci)* adlı eserinde doğaları farklı olsa da, tüm insanlarda ortak olan bir öge bulunduğunu ortaya koymaktadır: güç isteğı.

Nietzsche'ye göre bütün varlığın temelinde, daha güçlü olmaya yönelmiş bir istek, bir irade vardır. Yaşamın temel nedeni, güçlü olma isteğidir. Bu evren güçlü olma isteğinin hüküm sürdüğü bir evrendir.

Ancak insan için güç isteğı, diğer canlılardan farklı olarak bilincin ekseninde sürekli değişen bir ihtiyaç eğrisine göre değişmektedir. Nietzsche'nin belirttiğı gibi güç istenci, korkusuzluk<sup>1</sup> ve mutluluğun da ötesinde doyuma, hazza ve şehvete ulaşma, kendini aşma, diğerlerini aşma, iktidar ya da otorite sahibi olabilme bağlamlarında önemli bir yer tutmaktadır.

Toffler'se ([67]:17), gücün çağlar boyunca kötüye kullanıldığını ileri sürmektedir. Bu sebeple gücün çağrışımlarının da kötülükten yana olduğunu belirtmektedir. Edmund Burke'ye göre güç arttıkça kötüye kullanılma tehlikesi de artmaktadır. Platon 'Devlet' adlı eserinde *“adalet güçlünün işine gelendir”* demektedir (Magee, [68]).

Tezin bu aşamasına dek tartışılan konuların insan doğasıyla ve özellikle “güç isteğı” ile yakın bir ilişkisi olduğu belirtilmelidir. Her ne kadar Marksist eleştiride sömürü düzeninin güç isteğı barındıran insan doğasının bir parçası olduğu yer bulsa da, bunun gücü kullanan ve sömüren sınıfları haklı çıkaran bir argüman olduğu reddedilmektedir.

İnsan doğasının temel nitelikleri, toplumların yaşamlarına doğrudan yansıyan, dolayısıyla gerçek dünyanın da biçimlenmesinde etkisi olan unsurlardır. Tezin bu bölümünde, neredeyse 400 yıldır insanoğlunun yaşam koşullarını belirleyen kapitalist sistemin doğasında, güç olgusunun nasıl bir yere sahip olduğu konusuna ve bu

---

<sup>1</sup> Afşar Timuçin'e göre [66] güç istenci, insanın kendini koruma ve etkin kılma içgüdüsünden ileri gelmektedir. Bu anlamda güç istencinin temelinde iktidar ve otorite arzusunun önce insani bir tetikleyicinin yattığı görüşü öne çıkmaktadır.

bağlamda iki temel görüşe yer verilecektir. Bunlar G. Arrighi ve D. Harvey'in yaklaşımlarıdır.

Ortaçağın kapanmasıyla güçlenmeye başlayan devlet rejimleri, sermaye birikiminin de temel unsuru olmuşlardır. Arrighi, 16. yy.dan itibaren kendisini gösteren kapitalist – emperyalist sistemin analizini, "gücün iki mantığı" yaklaşımına dayandırmaktadır.

Arrighi'nin ([38]:13-14) çalışmasında tanımladığı ilk güç odağı "*gücün ülkesel / bölgesel mantığı*"dır (*territorial logics of power*). Bu mantık, belirli bölgesel (*territorial*) sınırlılıklar içerisinde hareket eden ve bu sınırlar içerisinde egemenlik kurmaya çalışan siyasal yapıların kendisidir.

Buna göre, *gücün ülkesel mantığı* diğer devletlere karşı güç arayan bir mantık olarak tanımlanmaktadır. Savaşlarla sürekli yeniden organize olan dünya siyasal sistemi içerisinde, devletlerin ayakta kalabilmesi, diğer devletlere karşı gücün arttırılmasına bağlıdır.

Ülkesel mantığın dünya sistemi içerisindeki hareketleri siyasi ve askeri koşullarla sınırlıdır. Bu mantık ancak ülkeselleştirilmiş bir mekânda hareket edebilmektedir. Hantal, uzun sürelerde adapte olabilen, göç edemeyen ve -istisnalar haricinde- genellikle sabit coğrafyalara hapsolmuş yapılardır.

Gücün ülkesel mantığının bir diğer özelliği ise genelde belli bir vatandaş topluluğuna (seçkinler grubuna) ya da bir sınıfa karşı sorumluluk taşımasıdır.

Arrighi'nin tanımladığı ikinci güç odağı ise "*gücün kapitalist mantığı*"dır (*capitalist logics of power*). Bu mantık, kârlı alanlar arayan, sermaye birikiminin ençoklaştırılmasına odaklanan bir güç unsuruna işaret etmektedir. Herhangi bir "sosyal sorumluluk" ilkesi bağlı olmadan, sonsuz mekân ve zamanda hareket etme arzusuna sahip olan bu mantık; gücün ülkesel mantığına göre daha kolay yer değiştirebilen, ayrılıp birleşebilen ve kolayca yok olabilen özelliklere sahiptir. Ancak bu özelliklerine rağmen hareketleri aslen kanunlarla sınırlıdır.

Harvey, Arrighi'nin yukarıda özetlenmeye çalışılan görüşlerini esasen biraz daha detaylandırarak yeniden ele almıştır<sup>1</sup>.

Harvey'in sınıflaması da Arrighi'ninkine benzer biçimde iki temel güç unsuru ortaya koymaktadır. Buna göre Harvey'in tanımlamasında ilk güç odağı "devlet ve imparatorluk siyaseti" iken, ikinci odak "sermayenin zaman ve mekândaki birikiminin moleküler süreçleri" olarak tanımlanmıştır. Harvey bu iki odağın arasında *çelişkili, karmaşık ve diyalektik bir ilişki* olduğunu ileri sürmektedir.

Bu bölümün girişinde yer verilen Arendt alıntısında da belirtildiği gibi, Harvey'in tanımında birinci mantık, Arendt'in ifadeleriyle, sonsuz bir güç peşindedir. Öte yandan Harvey, Arendt'in "*sınırsız siyasi güç*" önermesini haklı bulmakla beraber, aşırı genişleme ve güçlenmenin hegemon devletlerin *yumuşak karnı* olduğunu da belirtmektedir. Hatta bu sınırlılığın var olmasının bir gün sonsuz sermaye birikiminin de sonunu getirerek, kaosa sebep olabileceğini belirtmektedir<sup>2</sup>.

Harvey'in çalışmasında birinci mantık, gücünü bir ülkenin yönetilmesine ve bu ülke üzerindeki beşeri ve doğal kaynakların siyasi, ekonomik ve askeri amaçlarla seferber edilebilme yeteneğine dayandıran aktörler bakımından ayırt edici bir siyasi proje olarak tanımlanmaktadır. Bu mantık, dünya üzerindeki çıkarlarını korumak ve hedeflerine ulaşmak için mücadele eden, bir devlet (ya da siyasi bir güç bloğu olarak hareket eden devletler topluluğu) tarafından izlenen ve kullanılan, siyasi, diplomatik ve askeri stratejilerden ibarettir<sup>3</sup>.

İkincisi mantıksa, ekonomik gücün, üretim şekilleri, ticaret, sermaye hareketleri, para transferleri, işgücü göçü, teknoloji transferi, döviz spekülasyonu, bilgi akışı, kültürel etkiler vb. aracılığıyla mekânda sürekli olarak yer değiştiren, ülkesel entiteler arasında gidip gelen, *moleküler birikim ilişkilerini* sürekli yeniden üreten ve bu özellikleriyle topyekûn kavranması son derece güç olan sermayenin mantığıdır<sup>4</sup>.

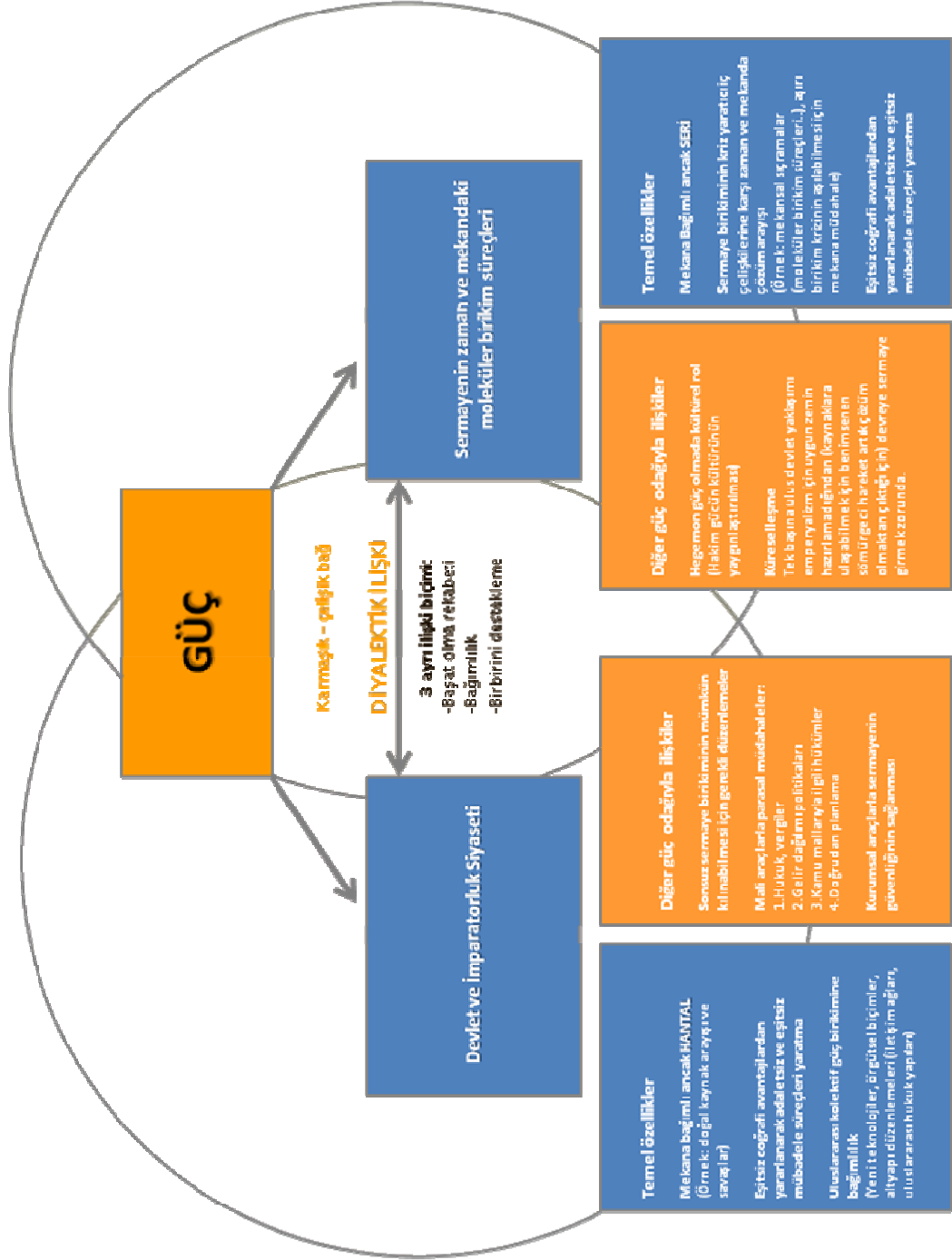
---

<sup>1</sup> Harvey'in görüşleri Şekil 2.3'te özetlenmiştir.

<sup>2</sup> Harvey, [5]:36.

<sup>3</sup> a.g.e., s26.

<sup>4</sup> a.g.e., s26-27.



Şekil 2.3 Gücün İki Mantığı

**Kaynak:** David Harvey'in [5] Gücün İki Mantığı yaklaşımlarından derlenerek hazırlanmıştır.



Harvey'e göre kapitalist emperyalizmin özü, bu iki gücün bileşiminde gizlidir.

Burada temel nokta, her iki mantığın da karmaşık ve bazen de çelişkili yollarla birbirine bağlı olmasıdır. İki mantık arasındaki ilişki, işlevsel ve tek taraflı değil, problematik ve diyalektiktir. Bu diyalektik ilişki gücün iki farklı ancak birbiriyle bağlantılı mantığının keşişimiyle ilgili bir kapitalist emperyalizm analizini<sup>1</sup> mümkün kılmaktadır.

Kapitalist mantığın bakış açısıyla emperyalist uygulamalar, sermaye birikiminin meydana geldiği eşitsiz coğrafi koşulları (*uneven geographical conditions*) ve mekânsal mübadele ilişkileri (*spatial exchange relations*)<sup>2</sup> sonucunda kaçınılmaz olarak ortaya çıkan "asimetriler"den yararlanmaktadır. Devletin en önemli görevlerinden biri, mekânsal mübadelelerdeki asimetrilerin kendi yararına işlemesini sağlamaya çalışmaktır<sup>3</sup>.

Harvey'e göre bu özellikleriyle her iki mantık da -farklı amaçlarla da olsa- bir "başat olma isteği" içerisindedir. Öte yandan aralarında birbirlerine karşı bir "bağımlılık ilişkisi" de söz konusudur. Bu sebeple tarih boyunca genel olarak birbirlerini desteklemeyi tercih etmişlerdir. Burada belirtilmesi gereken bir diğer konu Harvey'in *ikinci mantığın daha baskın bir role sahip olduğunu* belirtmesidir. Zira Harvey'e göre kapitalist emperyalizmi imparatorluğun diğer kavramlaştırmalarından farklı kılan, bazen ülkesel mantığın ön plana çıktığı durumlar da olmasına rağmen, genelde kapitalist mantığın egemen olmasıdır<sup>4</sup>.

Özetlenecek olursa:

- Her iki yazarın da devlet ve sermayenin mantığına ilişkin önermeler geliştirdiği, ikisinin de bu öğelerin arasında belirli bir ilişki olduğunu ileri sürdükleri söylenebilir. Harvey'e göre bu ilişki *karmaşık, çelişkili ve diyalektik* bir ilişkidir.

---

<sup>1</sup> a.g.e., s30.

<sup>2</sup> a.g.e., s31.

<sup>3</sup> Örneğin, ABD'nin IMF ve DTÖ'nün faaliyetleri aracılığıyla sermaye piyasalarını dışa açılmaya zorlamasının nedeni, ABD mali kurumlarının bundan yarar sağlayacağını düşünmesidir (a.g.e., s32.).

<sup>4</sup> a.g.e., s33.

- Yine her iki yazar da sermayenin mantığının devletin mantığına kıyasla daha hareketli, kolay adapte olabilen ve değişken özelliklere sahip olduğunu ileri sürmektedirler.
- Öte yandan Arrighi'den farklı olarak Harvey, sermayenin mekân ve zamanla özgün bir birikim ilişkisi (*moleküler*) kurduğunu belirtmektedir.

Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde söz konusu birikim ilişkisinin temel niteliklerine odaklanılacak ve bu ilişkinin kurulmasında, gücün bir diğer unsuru olan devletin nasıl bir role sahip olduğu açıklanacaktır.

#### 2.4.2 Sermaye Çevrimleri ve Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı

Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı ilk olarak Harvey'in 1981 yılında *Antipode*'da yayınladığı "*The Spatial Fix—Hegel, Von Thunen and Marx*" adlı makalesinde [1] yer verdiği görüşleriyle filizlenmiştir<sup>1</sup>. Söz konusu makale literatürde dikkate değer bir etki yaratmıştır<sup>2</sup>. Daha sonra Harvey bu görüşlerini "*Urbanization of Capital*" [3] adlı eserinde yer alan "*the Circulation of Capital as a Whole and Its Contradictions*" adlı meşhur bölümü içerisinde tanımladığı, "*sermayenin 3 temel çevrimi*" yaklaşımı ile genişletmiş ve bu yaklaşıma o tarihten itibaren -küçük değişikliklerle- birçok çalışmada yer vermiştir. Öte yandan *mekânsal-zamansal sabiteler* yaklaşımı, 2003 yılında yayınlanan *The New Imperialism* adlı çalışmada en güncel halini almıştır. Buradaki görüşlerini *el koyarak birikim* modeliyle bir arada değerlendirmenin Harvey'in 1980'lerde filizlenen temel yaklaşımlarını kavramada daha doğru bir başlangıç teşkil edeceği belirtilmelidir. Bu sebeple çalışmanın ilerleyen bölümlerinde yer verilecek olan iki kuramsal yaklaşım, yazarın 2003 yılında yayınladığı *The New Imperialism* adlı çalışmada yer alan en güncel halleriyle işlenecektir.

---

<sup>1</sup> Bu çalışmasından önce Harvey'in "*Social Justice and the City*" adlı kitabında [29] yer alan "*the Space Economy of Urbanism*" bölümü, "*sermayenin çevrimleri*" ile ilgili ilk görüşlerini içermektedir. Bu bağlamda kuramı önceleyen görüşlerinin ilk kez 1973'te ortaya çıktığı söylenebilir.

<sup>2</sup> Harvey'in *Hegel, Von Thunen ve Marx* üçlüsünü bir araya getiriş biçimi, Marksist ekonomi politiğin ince detaylarından geniş felsefi tartışma olanakları yaratabiliyor olması ve son olarak "*spatial fix*" kavramlaştırmasının özgünlüğü, literatürde Harvey'e *en çok atıfta bulunulan coğrafyacı* ünvanını kazandıran nedenlerden birisi olarak görülebilir. Gerçekten de "*spatial fix*" (Türkiye dışında) birçok ülkede yoğun bir biçimde ele alınmıştır. Bu çalışmalardan önemli birkaçı için bkz. Jessop, [58], [59], [60]; Herod, [69]; Merk, [70]; Wyly, [71]; Arrighi, [72]; Cerny, [73]; Glasman, [74].

#### 2.4.2.1 Yapısallaştırılmış İç Tutarlılık

Sermaye çevrimleri ve mekânsal-zamansal sabiteler kuramını incelemeden önce, bu kuramdaki temel yaklaşımlarla çok sıkı bir bağa sahip olan, Türkçe'ye “*yapısallaştırılmış iç tutarlılık*” ya da “*yapılandırılmış uyum*” olarak çevrilebilecek “*structured coherence*” üzerinde durmakta fayda görülmüştür.

Bu bölüme dek incelenmiş olan, gerek Marx'ın yaklaşımları, gerek Düzenleme Okulu'nun temel tanımlamaları, gerekse de Arrighi ve Harvey'in güç tanımları, sermaye birikiminin, *bazı koşulların ve güvenli düzenlemelerin sağlanması durumunda* gerçekleşebildiğinde uzlaşmış görünmektedir.

Önceki bölümlerde de belirtildiği gibi, Marx, iktisadi krizleri önleme, ya da bu krizlere çözüm aramada ilk aşamanın, *sermayenin üretim süreci içerisinde gerçekleştirdiği müdahalelerden* oluştuğunu; ancak bu müdahalelerin neredeyse hepsinin krizin aşılmasında *geçici çözümler* sağladığını; dolayısıyla sürecin sonunda krizin yeniden baş göstereceğini açık bir şekilde ortaya koymuştur.

Marx'a göre krizin aşılmasında sermaye, devletin de desteğine ihtiyaç duymakta, bu noktada öncelikle ulusal sınırlar içerisindeki devlet müdahaleleri önem taşımaktadır. Ulusal sınırlar içerisindeki düzenlemelerin yetersiz kalması durumunda ise devlet, uluslararası emperyalist ataklarda devreye girmekte, sermayeye yeni pazarlar ve ucuz işgücü olanakları yaratmaktadır.

Düzenleme Okulu'na göre ise, yeni birikim rejimlerinin eski düzenleme tarzları ile çakışması, kriz yaratmaktadır. Dolayısıyla kapitalizmin devletin, kapitalist sistemin devamlılığı için, sürekli olarak yeni birikim rejimlerine uygun düzenleme tarzları inşa etmesi gerekmektedir.

Bu noktada Harvey'in, temelde Marx'ın devletin rolü konusundaki görüşlerinden yola çıkarak, Düzenleme Okulu'nun “düzenleme tarzı” kavramına daha kapsamlı bir alternatif kavram önerdiği söylenebilir.

Harvey'in tanımladığı, gücün iki mantığından birisi olan “devlet ve imparatorluk siyaseti”, burjuva anayasalcılığının doğuşu ile aslen bir iktisadi yapılanma olarak kapitalizmin siyasal boyutu haline gelmiştir.

Bu özellikleriyle devlet, sermaye birikiminin ulusal ve uluslararası ölçeklerde örgütlenmesinde çok önemli bir rol oynamaktadır. Harvey çalışmasında [5] bu rolün daha çok uluslararası boyutuyla ilgilenmiştir. Başka bir ifadeyle devletin ulusal sermaye birikimindeki rolünden ziyade, küresel ekonominin hegemon devletlerinin (ve hatta diğer uluslararası örgütsel yapıların) uluslararası neoliberal iktisadi sistem içerisindeki rollerine odaklanmıştır. Dolayısıyla Harvey'in açıklamalarının merkezinde ABD ve AB; ayrıca IMF ve DTÖ gibi örgütsel yapıların yer aldığı belirtilmelidir. Öte yandan Harvey'in söz konusu devletler ve örgütsel yapıların küresel para sistemi içerisindeki rollerine ilişkin temel açıklamalarında yer yer başvurduğu *yapısallaştırılmış iç tutarlılık* kavramı, daha alt ölçeklerde de açıklama olanağı sunan bir kavramdır.

Sanayi devrimi sonrasında, *iş gücü*, *üretim araçları* ve hatta *zamanın* birer maliyet olarak devreye girmesi, sistemin içgüdüsünü tamamıyla değiştirmiştir. Akabinde Fordizmin kitlesel üretime olanak tanınması, bu içgüdüyü bir kez daha değiştirmiştir. Fordizm öncesindeki ilk sanayileşme aşamasında (yaygın birikim döneminde), sistemin içgüdüğü tüketimin sürekliliği, yeniden üretim sürecinin gerçekleştirilmesi ve rekabetçi mekanizmaların yaratılması yönünde işlerken, ikinci aşamada (yoğun birikim döneminde) bu içgüdü 'tekel' olabilme yönünde gelişmektedir<sup>1</sup>.

Burada tekel olanın, sistem içindeki konumunu koruyabilmesi ve üretimden kâr elde etme sürecinin sürekliliği açısından, belirli koşulların gerçekleşiyor olması gerekmektedir. Bu koşullar sistemin devamlılığını sağlayacak yönde ve kusursuz bir uyum içerisinde çalıştığı sürece, sözü geçen döngü gelişimini sürdürecektir.

Ancak Marksist teori, kapitalist sistemi tasvir ederken, bu 'sözde' kusursuz uyumun kırılabilirliğinden dem vurmıştır. Sistemin iç işleyişi bu kabule dayalı olarak çözümlenirken, bu kabulün gerçek hayattaki krizinin de teoride çözümlenebilmesi ancak bu yolla gerçekleştirilebilmektedir.

David Harvey'in *yapısallaştırılmış iç tutarlılık* olarak ifade ettiği ve esasen kapitalist sistemin işlemlerini sağlayan koşulların eş evreli, birbirini tutan - birbirine tutunan ve

---

<sup>1</sup> Bu aşamada Düzenleme Okulu'nun bu ikinci dönemin düzenleme tarzını tekelci düzenleme olarak tanımladığını hatırlatmakta fayda vardır.

birbiriyle uyumlu niteliklere sahip olması anlamına gelen bu olgu, özellikle mekânın ve kurumsal yapının yeniden düzenlenebilirliği üzerinde durmayı gerektirmektedir. Birbiriyle ilişkileri bugün neredeyse çözümlenemez hale gelmiş yedi temel düzenek, bu iç tutarlılığın inşasında devreye girmektedir. Bunlar sırasıyla siyasal yapı (devlet yönetimi), askeri sistem ve polis sistemi, hukuk sistemi, para sistemi, mülkiyet sistemi, ulaşım-iletişim sistemi ve değerler sistemi'dir. Bu düzeneklerden birisi sistemin devamlılığını bozacak şekilde işlediği takdirde kriz ortaya çıkmaktadır<sup>1</sup>.

Neoliberal sisteme eklenmesi gereken ya da sistemin varlığını tehdit eden herhangi bir devlet yapısı, uluslararası örgütsel yapılar (IMF, Dünya Bankası, DTÖ vb.) öncülüğünde neoliberalleştirilir. Eğer sisteme ideolojik ve askeri karşıtlıklar taşıyorsa, bu hükümet darbeyle düşürülür. Harvey, Şili<sup>2</sup>, Venezüella<sup>3</sup>, İran<sup>4</sup>, Endonezya<sup>5</sup>, Vietnam, Kongo, Brezilya, Guatemala, Dominik Cumhuriyeti ve Irak<sup>6</sup> hükümetlerinin tümünün değişiminde bu mantığın işlediğini belirtmektedir (Harvey, [5]:8-12). Zira devletin nasıl ve kimler tarafından yapılandırılmış olduğu, sermaye birikiminin lehinde ya da aleyhinde hareket edip etmeyeceği büyük önem taşımaktadır<sup>7</sup>.

Yönetimin el değiştirmesi sonrasında; ya da neoliberal politikaların işletilmesi ve kaynakların piyasalaştırılması konusunda direncin olmaması durumunda, diğer düzenekler devreye girmektedir.

---

<sup>1</sup> Bu önerme, Düzenleme Okulu'nun "*birikim rejimi - düzenleme tarzı uyumsuzluğu*" koşullarında kriz tanımı yapmasına benzerdir. Yapısal iç tutarlılık düzenekleri için bkz. Harvey, [5]: 89, 102, 200.

<sup>2</sup> Pinochet'i getiren darbe.

<sup>3</sup> Chavez'i deviren darbe.

<sup>4</sup> Harvey'e göre demokratik Musaddık hükümetini deviren bu darbe ile ABD şirketleri, 1940-1967 yılları arasında Ortadoğu petrol rezervleri üzerindeki denetimlerini %10'dan %60'a çıkarmıştır; aynı yıllarda İngiliz kontrolü ise %72'den %30'a düşmüştür (Harvey, [5]:20).

<sup>5</sup> ABD desteğiyle, Endonezya'da 1965 yılında yaklaşık 1 milyon insanı katlederek Sukarno yönetimini deviren Suharto, en acımasız örneklerden birisidir.

<sup>6</sup> Harvey, Irak müdahalesinin, konvansiyonel yorumların aksine yalnızca petrole dayalı bir müdahale olmadığını –Irak petrol rezervleri hakkındaki bilginin son derece spekülasyon bir bilgi olduğunu-, bunun daha çok Irak'ın Suudi Arabistan örneğinde olduğu gibi bir uydu devlet haline getirme projesi olduğunu belirtmektedir (Harvey, [5]:22-23).

<sup>7</sup> Hegemon güç, her zaman dönüştürmeye çalıştığı ülkelerde önce bir tasfiye, daha sonra boyun eğdirmeye, en sona bir öykündürme stratejisi gütmektedir.

Polis yetkileriyle donanmış, cebir tekeli elinde bulunduran güçlü bir devlet, kendisinden beklenen dönüşümlerin kurumsal çerçevesini güvence altına alabilmekte ve bu yapıyı anayasal düzenlemelerle desteklemektedir (Harvey, [5]:89-90).

Hukuk sisteminin yeniden düzenlenmesinde öncelikle neoliberal sistemin temel finansal aygıtlarının yeniden örgütlenmesi ön plana çıkmaktadır. Bir sonraki aşama para güvenliğinin sağlamasıdır. Daha sonra kamu yönetimi ve sözleşme özgürlüğü<sup>1</sup> başta olmak diğer hukuki düzenlemeler (sınıf mücadelelerini önlemeye ve çeşitli sermaye kesimleri arasındaki farklı çıkarları uzlaştırmaya yönelik düzenlemeler; örneğin ticaret, maliye, üretim, tarım ve rantiyeye çıkarları arasındaki çatışmaların uzlaştırılması<sup>2</sup>) gerçekleştirilmektedir.

Yapısallaştırılmış iç tutarlılığın inşasında devreye giren bir diğer önemli düzenleme mülkiyet sisteminin yeniden yapılandırılmasıdır. Ülkelerin bu dönüşümler öncesinde korumayı başardıkları ya da yıllar boyunca sert sınıf mücadeleleriyle kazanılmış ortak mülkiyet hakları (emeklilik aylığı hakkı, refah hakkı, sağlık güvencesi hakkı vb.) özel alana devredilmektedir. Bunun bir başka boyutu da özelleştirme politikalarının devreye sokulmasıdır<sup>3</sup>.

Bölüm 2.4'ün giriş kısmında ele alındığı gibi, ulaşım-iletişim ve diğer teknik altyapı sisteminin organizasyonu da yapısallaştırılmış iç tutarlılığın kapsamı içerisindedir. Sermaye birikiminin verimliliği açısından bu alanda yapılacak yeni yatırımlar önem taşımaktadır. Bu yatırımlar devlet tarafından gerçekleştirilebileceği gibi bizzat sermaye tarafından da organize edilebilmektedir. Bu yolla sermaye fazlası da mekâna ve zamana sabitlenebilmektedir<sup>4</sup>.

Son olarak, yapısallaştırılmış iç tutarlılığın inşasında ekonomik mübadeleler temel faktör olmasına karşın, sağlanan iç tutarlılık salt ekonomik mübadelelerin ötesine

---

<sup>1</sup> Sözleşme özgürlüğü, sözleşme kurallarının –iş akdi dâhil olmak üzere- güvence altına alınması olarak tanımlanabilir.

<sup>2</sup> a.g.e., s91.

<sup>3</sup> Harvey bu konuyu ağırlıklı olarak “el koyarak birikim” yaklaşımını ortaya koyarken ele almaktadır. Bu sebeple tez kapsamında da bu konu ilgili bölüm içerisinde değerlendirilecektir.

<sup>4</sup> İngiliz ve Fransızların 1956'da Suveyş Kanalı'nı açması, hem yapısallaştırılmış iç tutarlılık hem de mekansal-zamansal sabiteler açısından iyi bir örnek olacaktır (Harvey, [5]:2).

geçerek (örneğin tutumlar, kültürel değerler, inançlar hatta dinsel ve siyasi yakınlıklar gibi) değerler sisteminin de yeniden inşasını içerebilmektedir (Harvey, [5]:102-103).

Buna göre, her sermaye birikim modelinin bir duyarlılık yapısı olduğundan hareketle, sermayenin de, toplumsal dayanışma ve kamusal alan gibi “toplumsal olana ait öğeleri” kendi ihtiyaçlarına göre yeniden şekillendirdiği görülecektir. Bu eylemler bütünü de, aslen yapılaşdırılmış duyarlıklar (*structured sensibilities*) olarak yorumlanabilir. Örneğin toplumsal dayanışmanın ve örgütlenmenin mekânı olan sokağın, kapitalizmin evrim sürecinde dönüşmesi, bu duyarlılık yapısının inşasına bir örnek olarak ele alınabilecektir. Özellikle kent mekânındaki perakende ticaretin örgütlenme biçimlerinin yaşadığı evrimi (AVM’ler gibi) dikkate alacak olursak, sermayenin aslında giderek kamusal alanı daralttığı; üretim, tüketim ve dolaşım ilişkilerinin verimliliğini ise arttırdığı görülecektir.

Tam bu noktada sermayenin tekelci düzenlemelere neden ihtiyaç duyduğu konusu yeniden önem kazanmaktadır. Bölüm 2.4.1’de de belirtildiği gibi, sermaye o veya bu şekilde sosyal sorumluluklar taşıyan bir öge değildir. Bu sebeple sürekli başat olma arzusuyla mekânda organize olacaktır; ve mekân halihazırda sahip olduğu tekelci avantajlarla sermayeye bu olanağı sunmaktadır.

Harvey’e göre mekânsal organizasyon daima *belli bir tekelci avantaj* sağlamaktadır. Toprak üzerindeki özel mülkiyet, bu bağlamda belirli bir tekelci güce dayanmaktadır. Harvey bunu bir örnekle açıklamaktadır:

*“Örneğin “kimse benim fabrika kurduğum bir yere fabrika kuramaz. Benim fabrika kurduğum yere özgü kimi avantajlar varsa, bunlar tek başına bana ait olur”. Bu durum mekân ekonomisi içinde kapitalist tercihin, açık rekabet yerine tekelci kontrolden yana oluşmasını sağlamaktadır. Soyut Kapitalizm Kuramı (neoliberal kuram da dâhil olmak üzere) daima piyasadaki ideal rekabet olgusuna dayanmasına karşın kapitalistler, güvenlik, öngörülebilirlik ve rahatlık sağladığı için tekelci güçlere göz dikmektedirler. Bu sebeple kapitalistler tekelci güç oluşturmak ve bu gücü korumak için daima mekânsal stratejiler kullanırlar.*

*...Stratejik yerler ya da kaynaklar üzerindeki denetim önemli bir silahtır”* (Harvey, [5]:96).

Harvey'in bu yorumları, mekân ekonomisinin sistemin düzenleme tarzına uygun bir biçimde, *tekelci bir içgüdüye* dayandığını göstermektedir. Haliyle bu düzenleme tarzını örgütleyen temel güç olarak devlet, tekelci ayrıcalıkları ancak uzantısı olduğu kapitalist sermayeye (Marx'ın söyleyişiyle burjuva sınıfına) sağlayacaktır.

#### 2.4.2.2 Mekânsal-Zamansal Sabiteler

Mekânsal-Zamansal Sabiteler Kuramı, temelde Marx'ın kâr oranlarının düşme ve *aşırı birikim krizleri*<sup>1</sup> yaratma eğilimi taşıdığına ilişkin kuramının yeniden formüle edilmesine dayanmaktadır. Harvey *aşırı birikimi* yalnızca *birikmiş sermaye (accumulated capital)* anlamında kullanmamaktadır. Harvey'e göre aşırı birikimin iki biçimi söz konusudur. Bunlar atıl durumda kalan *sermaye* ve *işgücü fazlaları*dır.

Sermaye fazlası kendi içerisinde üç ana bileşenden oluşmaktadır: zarar etmeden eritilemeyen *mal fazlaları (property surplus)*, kârlı yatırım alanları bulamayan *para fazlaları (capital surplus)* ve üretken kapasite fazlaları<sup>2</sup>.

Harvey aşırı birikim krizlerine, sermaye ve işgücü fazlasının emilmesi yoluyla çözüm arandığını ortaya koymaktadır. Bu noktada *sermaye fazlasının mekâna sabitlenmesi*<sup>3</sup> gerekmektedir. Böylece, aşırı birikimden kaynaklanan kriz, bu birikimin *mekânsallaştırılması* ve coğrafi yayılmaya konu edilmesi aracılığı ile dönemsel olarak geciktirilmektedir.

Ancak bu işlevin gerçekleşebilmesi için, öncelikle, bir önceki bölümde incelenmiş olan *yapısallaştırılmış iç tutarlılığın*, söz konusu coğrafyada önceden (kimi durumlarda eş

---

<sup>1</sup> Marx *eksik tüketimden* de bahsetmiş olmasına karşın *aşırı birikime* daha fazla önem vermiştir. Harvey bu noktada, hem bunu ilk keşfeden Marx'ı, hem de özellikle son yüzyılın krizlerinin aşırı birikim krizleri olduğunu gösteren Brenner'i [75] izlemektedir.

<sup>2</sup> Harvey, [5]:88, 109.

<sup>3</sup> Harvey'in mekânsal sabite (*spatial fix*), zamansal sabite (*temporal fix*) ya da mekânsal-zamansal sabiteler (*spatio-temporal fixes*) olarak tanımladığı bu süreçlerin tümü, özünde sermayenin mekân üzerinde sabit hale getirilmesi (toprağa çakılması) anlamını taşımaktadır. Tam burada Marx'ın *emeğin metalara katılması – onlarda cisimleşmesi* metaforları hatırlatılabilir. Ayrıca Türkçeye "sabit" ya da "sabitte" olarak çevirilmesi uygun bulunan "fix" kelimesi, İngilizce'deki farklı anlamları açısından değerlendirildiğinde oldukça orijinal sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Zira bu anlamlardan birisine göre "fix", (argo anlamıyla) madde bağımlısı olan kişinin bu maddeye sahip olduğu an yaşadığı "*tamamlanma*" duygusuna ya da bu maddenin *bir kerelik* olan dozuna karşılık gelmektedir.



zamanlı olarak) organize edilmiş olması gerekmektedir. Bu organizasyon uzun dönemlere yayılabileceği gibi, anlık çözümlerle de sermayenin önünü açabilmektedir.

1929 krizinde olduğu gibi, aşırı birikim krizlerinin tamamında, “*mal*” ve “*üretken kapasite*” fazlaları değer kaybına uğramaktadır. Hatta kimi zamanlarda bu kapasiteler tamamen erimektedirler. Değer kaybına engel olabilmek için bu varlıkların kârlı alanlara yatırılmaları gerekmektedir. Coğrafi yayılma ve mekânsal düzenlemeler buna yönelik bir seçenektir.

Coğrafi yayılma uzun ömürlü fiziki ve sosyal altyapı yatırımlarını (ulaşım ve iletişim ağları, eğitim ve araştırma gibi) gerektirdiği için, üretim ve mekân ilişkilerinin yeniden düzenlenmesi, kapitalizmin kriz yaratıcı eğilimini ortadan tamamen kaldırmaya da bir ölçüde dizginlemektedir<sup>1</sup>.

Yapısallaştırılmış iç tutarlılığın inşasında da önem taşıyan altyapı yatırımları aynı zamanda mekânsal sabite olanakları da sağladığı için, sermaye için son derece önem taşımaktadırlar<sup>2</sup>. Mekândaki *değişken dolaşım*, ancak belli fiziksel altyapıları mekâna sabitleyerek sağlanabilmektedir. Demiryolları, otoyollar, havaalanları, limanlar, kablo ağları, fiber-optik sistemler, elektrik santralleri, su ve kanalizasyon sistemleri, boru hatları vb. bunlardan bazılarıdır.

Sermaye fazlasının mekâna sabitlenmesi Harvey'e göre temelde iki biçimde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki olan mekânsal sabiteler (*spatial fixes*), yeni pazarlar, yeni üretim kapasiteleri, yeni kaynaklar, yeni işgücü olanakları yaratmaktadır. İkincisi ise zamansal sabiteler'dir (*temporal fixes*). Bunlarsa uzun dönemli projeler ya da eğitim ve araştırma gibi sosyal harcamalar yoluyla, sermaye değerlerinin yeniden dolaşıma girmesinin ertelenmesi anlamını taşımaktadır.

Mekânsal-zamansal sabiteler bir bölgede organize olurken, o bölgedeki mevcut yapının (daha önceden mekâna sabitlenmiş -toprağa çakılı- yapının) tamamen yıkımını da örgütleyebilmektedir. Hatta bu çatışma kaçınılmaz olarak sürekli tekrarlanmaktadır. Zira mekânsal-zamansal sabitelerin doğası bunu gerektirmektedir.

---

<sup>1</sup> a.g.e., s88.

<sup>2</sup> Bu durumu “*bir taşla iki kuş birden vurma şansı*” olarak yorumlamak, abartılı olmayacaktır.

Öte yandan bir dönemin mekânsal-zamansal sabite olanağı, bir zaman sonra bir tür fazla kapasiteye dönüşebilmektedir. Bu durumda sermaye birikiminin moleküler süreçleri devreye girmekte ve sermaye daha kârlı farklı coğrafyalara sıçramaktadır. Ancak *arkasında yıkım ve devalüasyon* bırakmaktadır<sup>1</sup>.

Sanayisizleşme (*deindustrialization*) süreci bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Diğer taraftan sermaye burayı terk etmeyi başaramazsa yaşanacak aşırı değer kaybı, daha derin krizler yaratacaktır.

Sermayenin terk edemediği köhnemiş bölgeler, aynı zamanda başka sermaye grupları için yeni mekânsal sabite olanakları anlamını taşımaktadır. Bu alanların yıkılıp yeniden kurulması mekânsal sabite döngüsünün bir parçasıdır<sup>2</sup>. Harvey'e göre tüm bu süreç sermaye birikiminin *yaratıcı yıkım tarihinin* aynasıdır.

Sermayenin mekâna sabitlenmesi, krizi öteleyici bir etki yaratmasına rağmen, aslında sermayenin belirli bir mekânda sınırlanması ve üretici güçlerin sabit bir mekânsal form içinde dondurulması anlamını da taşımaktadır. *Zaman-mekân sıkışması (time-space compression)*<sup>3</sup> olarak tanımlanan bu süreçte, sermaye *üçüncü çevrimin*<sup>4</sup> unsurlarından birisi olan teknolojiye ve buluşçuluğa yatırım yapmakta ve bu limitlerden dışarı sıçramaya çalışmaktadır.<sup>5</sup>

Aşırı birikimin ilk unsuru olan sermaye fazlasının mekânsallaştırılması dışında farklı kullanım yolları da söz konusudur. Özellikle küresel fonların para fazlaları, mal ve emtia tüketiminin koşullarının iyileştirilebilmesi için, neoliberalleştirilen az gelişmiş ülkelere

---

<sup>1</sup> a.g.e., s116.

<sup>2</sup> Tüm kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri bu kapsamda değerlendirilebilir.

<sup>3</sup> Kapitalist – emperyalist gelişmenin neredeyse mottosu olarak okunabilecek “coğrafi yayılma” esasen diyalektik olarak kendi içinde karşıtını da barındıran bir devinim anlamını taşımaktadır. Zira içinde yaşadığımız dünyada “hız” artmakta, zaman sürekli daralmakta ve böylece faaliyetler yoğunlaşmaktadır. Diğer yandan küresel anlamda gelişmeye dayalı olarak mekân da sürekli tüketilmektedir. Bu durum Held ve McGrew [76] tarafından *zaman-mekân sıkışması* olarak tanımlanmıştır. Yani emperyalizm, aslında coğrafi yayılma üzerinden krizini çözmeye çalışırken, aynı zamanda *zaman-mekân sıkışmasının müstakbel krizini* yaratmaktadır.

<sup>4</sup> Burada bahsedilen Harvey'in tanımladığı sermayenin 3 temel çevriminden birisidir. Bu konu bir sonraki bölümde irdelenecektir.

<sup>5</sup> Öte yandan bu tanımlamada olduğu gibi zamansal sabite, mekânsal sabitenin bir sonraki aşaması olarak da görülmemelidir. Aksine Harvey'e göre bu süreçler daha çok iç içe ve bir arada işlemektedir. Sermaye gerektiğinde her ikisini bir arada işletebilmekte, birinden diğerine atlayabilmektedir.

borç vermede kullanılmaktadır. Hatta sermaye fazlası koşullarının geçerli olduğu dönemlerde, bu ülkeler borçlarını ödeyemeseler bile, borçları sıfırlanmakta ve yeniden borçlandırılmaktadırlar. Bu yolla sermaye fazlaları sürekli emilebilmekte, borçlanan ülkeler de neoliberal politikalar karşısında boyun eğme noktasına çekilmektedir.

Aşırı birikimin bir diğer unsuru olan mal fazlaları ise yeni piyasalar içerisinde emilmek durumundadır. Ancak fazlaların gönderileceği alanlar, altın - döviz rezervi ya da mübadele edilebilir emtia gibi ödeme araçlarına sahip olmak zorundadır. Böylece gönderilen mal fazlaları karşılığında para ya da emtia gelebilecektir (Harvey, [5]:117).

### **2.4.2.3 Sermaye Akışı ve Temel Çevrimler**

Harvey'e göre ([5]:108-115) Mekânsal-zamansal sabiteler, 3 temel çevrimin tanımlanabileceği bir sermaye akış döngünün parçalarıdır (bkz. Şekil 2.4).

Birinci çevrim, üretim - tüketim fonları arasındaki temel çevrimdir.

İkinci çevrim, üretim için gerekli tesis ve teçhizat (*üretimin kurulu ortamı*), tüketim için gerekli konut alanları (*tüketimin kurulu ortamı*) ve bu iki unsurun etkinliğini arttıracak teknik altyapı yatırımlarını (otoyol, demiryolu, havaalanı, liman, enerji üretim kapasitesi, su, kanalizasyon vb.) kapsamaktadır. Bu çevrim içindeki sermaye akışının büyük bir bölümü toprağa yatırılmakta ve fiziki varlıkları oluşturmaktadır. Bu bağlamda ikinci çevrimdeki yatırımlar, aşırı birikimi emen en temel yatırımlar olarak tanımlanmaktadır.

Üçüncü çevrim ise, uzun dönemli sosyal altyapı yatırımlarından oluşmaktadır. Teknoloji, bilim, yönetim ve toplumsal harcamalara ilişkin yatırımlar (eğitim, sağlık, refah, güvenlik, ideoloji vb.) bu kapsama girmektedir. Bu çevrimin temel yatırımları iki ana gruptan oluşmaktadır. Bunlardan ilki araştırma – geliştirme ya da üretimi doğrudan besleyen teknolojik yatırımlardır. İkinci grup yatırımlar ise nüfusun sosyal koşullarına yönelik yatırımlar olarak tanımlanmaktadır. Bunların başında eğitim ve sağlık yatırımları gelmektedir. Eğitim yatırımları sermayenin uzun dönemde ihtiyacı olan kalifiye işgücünün üretimini sağlarken, sağlık yatırımları da emeğin yeniden üretimi için önemli bir işlev görmektedir. Özellikle gelişmiş kapitalist ülkelerde bu sağlık yatırımları sermayenin büyük bir kısmını çekmektedir (Harvey, [5]:111). Üçüncü çevrimin

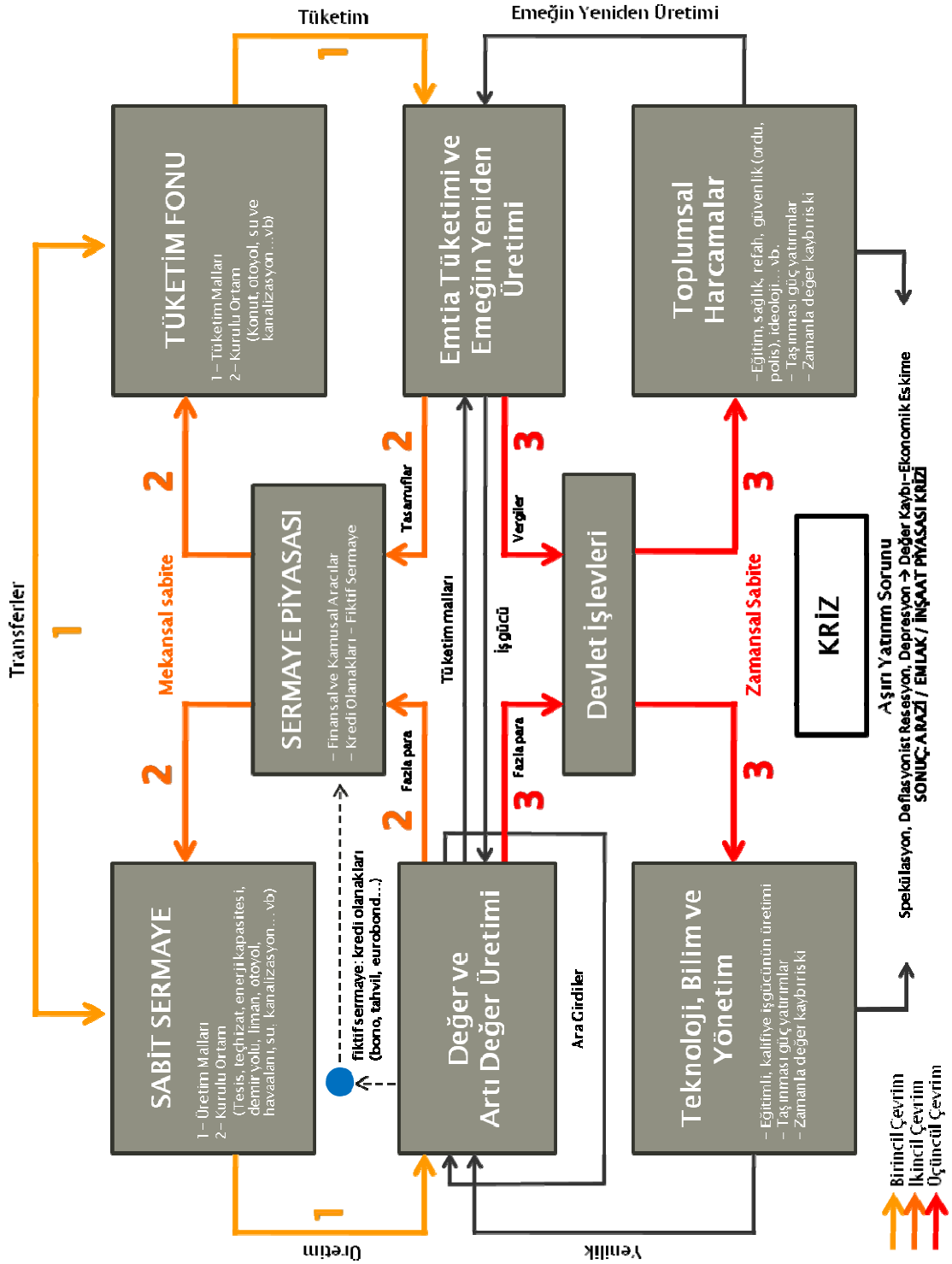
yatırımları, ikinci çevrime kıyasla daha uzun vadeli ve dolaylı faydalanımlar sağlamaktadır.

Genel olarak, aşırı birikim dönemlerinde sermaye akışı, üretim ve tüketim alanından (birinci çevrimden) çekilerek, ya sabit sermaye ve tüketim fonu şekline dönüşmekte (ikinci çevrime aktarım); ya da sosyal harcamalara, araştırma ve geliştirme faaliyetlerine yönelmektedir (üçüncü çevrime aktarım). Ancak bu yatırımlar sermayenin gelecekteki verimliliğine katkıda buldukları oranda üretken olarak tanımlanmaktadır. Örneğin daha eğitilmiş işgücü, daha etkili bir ulaşım - iletişim sistemi, daha fazla sermaye birikimini sağlamaktadır.

Harvey'e göre aşırı birikim, öncelikle birinci çevrime dönme eğilimi taşımaktadır. Öte yandan bu çok uzun dönemlere yayılan bir süreçtir. Bu sebeple, o zamana dek, sermayenin başka fiziki ve sosyal altyapı yatırımlarına ilişkin bir çevrime aktarılması gerekmektedir (Harvey, [5]:112).

Harvey bu noktada finansal aracı kurumların ve devletin çok önemli bir işlevi olduğunu belirtmektedir. Zira istisnai durumlar olmakla birlikte, sermayenin doğrudan birinci çevrimden ikinci ya da üçüncü çevrimlere aktarılması mümkün değildir. Harvey burada şu örneği vermektedir:

*“Gömlek ve ayakkabı üretimindeki sermaye fazlası, doğrudan havaalanı ya da araştırma kurumu yapımına aktarılamaz. Devlet ve finans kurumları, fiktif sermaye deneni, maddi bir varlığı olmayan, fakat para yerine geçen değerli kâğıtları (bono, tahvil, eurobond vb.) yaratır. Örneğin finans kurumlarının gömlek ve ayakkabı üretimine yatırılmış aşırı sermayeye kabaca eşit miktarda fiktif sermaye yaratarak, bunu otoyol yapımı ya da eğitim gibi geleceğe dönük projelere tahsis ettiğini ve böylece ekonomiyi canlandırdığını düşünün (belki de bu yolla öğretmenler ve inşaat işçilerinin artan gelirleri sayesinde gömlek ve ayakkabı talepleri artacaktır). Eğer yapılan kamu harcamaları üretkense (örneğin sermaye birikimini kolaylaştırıyorsa), fiktif değerler kendisini kurtaracaktır (ya borç ödenerek doğrudan, ya da devlet borçlarını karşılayan oranda yüksek vergi tahsilatı yapılarak dolaylı yoldan).” (Harvey, [5]:113-114).*



Şekil 2.4 Sermaye Çevrimleri ve Mekânsal-Zamansal Sabiteler

Kaynak: [5] içerisindeki şema geliştirilerek aktarılmıştır.

Öte yandan ikinci ve üçüncü çevrim yatırımları da zamanla *aşırı yatırım* sorununa sebep olabilmektedir. Bu durumda konut, ofis, fabrika ve liman fazlaları ya da eğitim sisteminde aşırı kapasitelerle karşılaşmak söz konusu olmaktadır. Tüm bu aşırı kapasitelerin (*over-capacity*) zamanla değer yitirmesi gayrimenkul sektörünün ve buna bağlı kredi sisteminin krize girmesine neden olmaktadır. Harvey'e göre bu krizler çok daha derin krizlerdir<sup>1</sup>.

### 2.4.3 El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim

Kapitalist sistem, birikimin motorunu sürekli çalışır halde tutabilmek için, tarih boyunca farklı stratejiler geliştirmiştir. Bu motorun durmaması adına savaşlar çıkmış, ülkeler sömürülmüş, darbeler ve devrimler gerçekleşmiştir. Hatta bilim de bu motoru sürekli çalıştıracak çözümler aramaya yönelmiştir.

Marx'ın ilkel birikim (*primitive accumulation*)<sup>2</sup> adını verdiği, daha fazla birikim için burjuvazinin geliştirdiği el koymaya dayalı (Marx buna hırsızlık diyor) birikim stratejisi, Harvey'in el koyarak / mülksüzleştirerek birikim (*accumulation by dispossession*) tanımlamasının temellerini oluşturmaktadır.

Bölüm 2.3.1'de aktarıldığı gibi, doğrudan üretici olan çiftçinin, üretim araçlarından kopararak mülksüzleştirilmesi, bu yolla sanayinin ihtiyacı olan proletaryanın üretilmesi, Marx'ın tanımladığı ilkel birikim sürecinin ana unsurudur. Ayrıca toprağın metalaştırılması, çeşitli mülkiyet haklarının (ortak, kolektif ve devlet mülkiyeti gibi) özel mülkiyet haklarına dönüştürülmesi, ilkel birikimin diğer unsurları olarak tanımlanmaktadır. Ancak erken sanayileşmenin bu vahşi sürecinden sonra, sistemin 1970'lerden itibaren yeniden benzer yöntemlere dayalı bir birikim stratejisi

---

<sup>1</sup> Bu krizlere örnek olarak Harvey, 1990'da Japonya yaşanan ve 10 yıl süren, 1997'de de başta Tayland ve Endonezya olmak üzere Asya'da yaşanan emlak krizlerini göstermektedir (Harvey, [5]:112). Ayrıca Harvey 2003'te yayımladığı eserinde, 2008'de tüm dünyayı sarsacak olan ABD mortgage krizini de tahmin etmiştir. Bu derin krizin öncesinde borsalarda yaşanan IT krizi, Harvey'in teorisinde olduğu gibi emlak yatırımlarının muazzam bir şekilde artmasına sebep olmuştur. 2003 - 2005 dönemi boyunca birçok yatırımcı, düşük faizli krediler ile daha güvenli gördükleri emlak piyasasına yatırım yapmayı tercih etmiştir. Ancak bu yatırımlar ödenmeyen "subprime mortgage" borçları ve aşırı kapasite oluşumu yüzünden değer yitirmiştir.

<sup>2</sup> *Orijinal birikim (original accumulation)* ya da *ilk birikim (previous accumulation)* olarak da anılmaktadır.

geliştirdiğini belirten Harvey, yeni emperyalizmin birikim rejiminin el koyarak / mülksüzleştirerek birikim olduğunu öne sürmektedir.

Tam bu noktada Harvey'in tanımlamasının neden özgün olduğu konusu önem kazanmaktadır. Hatırlanacak olursa, Düzenleme Okulu temsilcileri 20 yy.ın başından bu yana (yani yaklaşık 100 yıldır) birikim rejiminin (yoğun birikim) değişmediğini belirtmektedirler. Harvey bu rejimin 1970'lerden sonra el koyarak birikim rejimine dönüştüğünü iddia etmektedir.

Öte yandan Harvey'in açıklamaya çalıştığı süreç, ilkel birikim dönemi göz önünde bulundurulduğunda, kapitalizm için çok da yeni olmayan bir süreçtir. Ancak Harvey'in tanımının esas özgünlüğü, sürecin yeni olup olmamasında değil, süreci açıklamada kullandığı felsefi önermede gizlidir. Harvey, el koyarak birikimi açıklarken, Rosa Lüksemburg'u izleyerek, bir tür "iç – dış diyalektiği (*inside-outside dialectic*)" üzerinden konuyu ele almaktadır.

Eğer sermaye, ucuz, boş, kârlı arazi ya da yeni hammadde kaynakları gibi varlıklara erişemiyorsa, kapitalizm bunları üretmek zorunda kalmaktadır (Harvey, [5]:143). Harvey'e göre aşırı birikim krizi yaşayan kapitalist sistem, yalnızca kendi bünyesinde var olan yatırım alanlarını genişletmek ve sermayeyi bu alanlarda toprağa sabitlemekle yetinmemektedir<sup>1</sup>.

Harvey, kapitalist sistemin aslen, kendi dışında bir varlıklar fonuna (*a fund of assets outside of itself*) ihtiyaç duyduğunu belirtmektedir.

Normal şartlarda kapitalist iktisadi sistemin bir unsuru olmayan (özel sermaye tarafından alınıp satılamayan, sermaye birikimine konu edilemeyen, kısaca sermayenin erişimine açık olmayan) varlıklar, bu noktada önem kazanmaktadır. Harvey ortak mülkiyetin tüm biçimlerinin, bu sebeple metalaştırıldığını ileri sürmektedir. Böylece aslında sermaye için o zamana dek var olmayan yepyeni varlıklar (sistemin dışında bir varlıklar fonu), sisteme dâhil edilmiş olmaktadır.

---

<sup>1</sup> Zira bu çözümlerin de bir süre sonra *fazla kapasite* ve *aşırı yatırım* krizi yarattığı belirtilmişti.

Harvey'in sermayenin kendi dışında bir varlıklar fonuna ihtiyaç duyduğunu ortaya koyarken, aslen Marx'ın "kâr oranları düşme eğilimi taşır" önermesiyle<sup>1</sup> orijinal bir bağ kurduğunu ileri sürmek mümkündür. Marx'a göre kapitalist üretici, değişmez sermayeyi (ya da kendi cinsinden olan varlıkları<sup>2</sup>) maniple edemediğinden, kâr oranını arttırmanın tek yolunu emeği sömürmekte bulmuştur<sup>3</sup>. Harvey de, neoliberal sistemde birikimin motorunu çalışır kılmanın yeni bir yolu olarak, sistemin dışında olan varlıkların sermayenin kullanımına açılmasını; yani "el koyarak birikimi" tanımlamaktadır.

Sovyetler Birliği'nin çöküşü ardından Çin ekonomisinin gelişiminin, sermaye için o zamana kadar var olmayan bu varlıkların sisteme sokulması sayesinde gerçekleştiğini ve bu yolla son 30 yılda aşırı birikmiş sermayenin, ihtiyacı olan mekânsal sabitelere kavuştuğunu ileri süren Harvey, el koyarak birikimi daha çok makro iktisadi bir süreç olarak tanımlamaktadır. Ancak küresel anlamda kaynakların paylaşımı sürecinde geçerli olan aynı teorik çerçeve, kentsel ölçekte de kendisi gösterebilecektir<sup>4</sup>.

Bu noktada Harvey'in bu bölümden önce aktarılan mekânsal-zamansal sabiteler kuramı ile el koyarak birikim önermesini bir arada özetleyecek olursak, şöyle bir tespit yapmak mümkündür: Aşırı birikim kriziyle karşılaşan sermaye sorunu kent toprakları üzerinde gerçekleştireceği yatırımlarla çözme yoluna gitmektedir (mekânsal-zamansal sabiteler). Ancak –sermayenin kendi dışında bir varlıklar fonuna ihtiyaç duyması sebebiyle- kamunun elinde olan varlıklar da sermaye birikiminin hizmetine sokulmak durumundadır. Harvey'e göre kârlı kamu kurumlarının özelleştirilmesi, kamu arazilerinin özel sermaye yatırımları için kullanılması el koyarak birikimin en basit formlarıdır.

---

<sup>1</sup> Hatırlanacak olursa Marx, değişmez sermayenin (üretim araçlarının değerinin), değişir sermayeye (gerekli emek değerine) olan oranını, "sermayenin organik bileşimi" olarak tanımlamakta ve bu oranın artışının, kâr oralarını düşüreceğini ileri sürmektedir.

<sup>2</sup> Vurgu bana ait.

<sup>3</sup> Zira kapitalist üreticinin maliyetlerinin önemli bir parçası olan üretim araçları, yine başka kapitalist üreticiler tarafından üretilmekte olduğundan, bu üretim araçlarının değeri (değişmez sermaye) her zaman artma eğilimi taşımaktadır. Bu sebeple sermaye çözümü, *kendi cinsinden olmayan* emeğin, değerini, verimliliğini ve hatta varlığını manüple etmede bulmaktadır.

<sup>4</sup> Bu tez çalışmasının, söz konusu üst ölçekli kuramsal çerçevenin, kentsel ölçeğe adapte edilmesi gibi bir işlevinin de olduğu giriş bölümünde belirtilmişti.



El koyma anına dek kamu hizmeti gören varlıkların (KİT'ler ve diğer kamu kurumlarının) şirketleştirilmesi, su, enerji, iletişim, ulaşım vb. hizmetlerin özelleştirilmesi akımının dünyayı sarması, Harvey'e göre "ortak mülkiyetin çevrenmesi"<sup>1</sup> ve "varlıkların üst sınıflar için yeniden tahsisi"<sup>2</sup>dir. Yıllar boyunca sert sınıf mücadeleleriyle edinilmiş ortak mülkiyet haklarının (emeklilik aylığı hakkı, refah hakkı, sağlık güvencesi hakkı) özel alana geçmesi, neoliberal gerçeklik adına izlenen en çıplak el koyma politikaları arasında yer almaktadır.

Bu noktada şu soru önem kazanmaktadır: el koyarak birikimin, aşırı birikim sorunun çözülmesine nasıl bir katkısı vardır?

Hatırlanacak olursa aşırı birikim, sermaye ve işgücü fazlalarının atıl durumda kalması olarak tanımlanmıştı. El koyarak birikimin işlevi, bir dizi varlığı (iş gücü de dâhil olmak üzere)<sup>3</sup> düşük (hatta bazı durumlarda sıfır) maliyetle sermaye birikiminin hizmetine sokmaktır. Aynı zamanda bu yolla, aşırı birikimi emme kapasitesi doyunluğa erişmiş olan piyasalara, bu birikimi emecek olan yeni alanlar açılmış olmaktadır.

Harvey, el koyma sürecinin başlatılabilmesinin, devalüasyon dalgaları yaratılmasından geçtiğini belirtmektedir. Böylece değeri düşmüş sermaye varlıkları kelepir fiyatlarla satın alınabilmektedir. Buna göre el koyma süreçlerinin bu tür devalüasyon dalgaları sonrasında artması beklenecektir.

Bu önerme özellikle Marx'ın "yedek işçi ordusunun yaratılması" önermesinden izler taşımaktadır. Bu konuyu daha iyi kavrayabilmek için Harvey'in şu tanımlamalarını aynen aktarmakta fayda vardır:

*"Değerli varlıklar önce sistem dışına çıkarılarak değeri düşürülür. Bu varlıklar sermaye fazlaları tarafından ele geçirilip sermaye birikimine dâhil*

---

<sup>1</sup> a.g.e., s148.

<sup>2</sup> a.g.e., s159.

<sup>3</sup> Özellikle kamu kurumlarının özelleştirilmesi ile sermaye yeni bir üretim kapasitesi elde etmiş olmaktadır. Bunun sermaye için iktisadi anlamda birçok getirisi vardır. Çok düşük maliyetlerle yeni üretim araçlarına ve emeğe sahip olmak bunlardan birisidir. Öte yandan önceden devlete ait olan bu üretim kapasitesinin sahip olduğu işgücü devredışı bırakılarak *yedek işgücü ordusuna* da katılabilmektedir. Sermaye ise beraberinde getirdiği işgücü fazlasını, bu yeni üretim kapasiteleri içerisinde emdirebilmektedir. Böylece aşırı birikimin iki ana unsuru olan sermaye ve işgücü fazlası bir kerede (aynı anda) bertaraf edilebilmektedir.

*edilinceye kadar nadasa bırakılır; zamanı gelince<sup>1</sup> sisteme yeniden kazandırılır<sup>2</sup>.*

El koyarak birikimin ipotekli konut piyasasında da orijinal bir formu söz konusudur. ABD’de “*flipping*”<sup>3</sup> adı verilen bu süreçte, kötü durumda olan bir ev bedavaya yakın bir fiyatla alınarak küçük rötuşlarla düşük gelirli ailelere satılmaktadır. Daha sonra aile borcunu ödeyemediğinde ev el değiştirmektedir. Bu süreç kesinlikle yasadışı değildir; ancak süreç içerisinde düşük gelirli ailelerin ürettikleri küçük tasarruflara el konulmuş olmaktadır. Harvey’e göre bu, tipik bir mülksüzleştirme / el koyma rejimidir.

El koyarak birikimin özü, ortak, kolektif ve devlet mülkiyeti gibi mülkiyet haklarının münhasıran özel mülkiyet haklarına dönüştürülmesini içerdiğinden, bu kapsamda doğal kaynakların da talan edilmekte olduğu vurgulanmalıdır<sup>4</sup>. Şiddet kullanma ve *meşru olana karar verme tekeli*ni elinde bulunduran devlet, bu süreçleri destekleyici rol oynamaktadır (Harvey, [5]:145).

Harvey ayrıca 1970’lerden itibaren belirleyici olan finansallaşmanın, spekülatif ve talancı bir ruhu olduğunu<sup>5</sup> belirterek, el koyarak birikimin farklı bir formuna da dikkat çekmekte; hatta kültürel formları, tarihsel değerleri ve fikri yaratıcılığı da, metalaştırılma amacıyla el konulan unsurlar listesine eklemektedir.

#### **2.4.4 2000 Sonrası Dönemde Neoliberalizmin Kurumsallaşması ve Devletin Dönüşümü**

1944 yılında Bretton Woods’da yapılan *Birleşmiş Milletler Para ve Finans Konferansı* ardından imzalanan *Bretton Woods Anlaşması* ve adı bu anlaşma ile ortaya çıkan *Bretton Woods Sistemi*, uluslararası ticaretin yeniden başlaması ve dünya savaşları döneminin paramparça ettiği uluslararası para sisteminin hızlı bir şekilde yeniden

---

<sup>1</sup> Vurgu bana ait.

<sup>2</sup> a.g.e., s151.

<sup>3</sup> a.g.e., s152.

<sup>4</sup> Roy’a [77] göre özelleştirme, üretken tüm kamu varlıklarının (toprak, orman, su, hava...vb.) özel sektöre aktarımıdır.

<sup>5</sup> Kredi ve hisse senedi spekülasyonları, anonim şirketi ele geçirme kumpasları, birleşme ve kazanımlar aracılığıyla varlıkların parçalanması bunlardan bazılarıdır (Harvey, [5]:146).

oluşturulması düşüncesi üzerine kurulmuştur. Bu anlaşma sonrasında uluslararası serbest ticaretin kurumsallaşmasını ve sermayenin küresel pazarda serbest dolaşımının formel dinamiklerinin kurulmasıyla, gerekli olan müdahale merkezli temellerin inşa edilmesini sağlayacak olan üç ana kurum ortaya çıkmıştır. Bunlar, Dünya Bankası, Dünya Ticaret Örgütü (WTO) ve Uluslararası Para Fonu (IMF)'dur.

Bu örgütsel yapılar temelde gelişmiş kapitalist sistemlerin küresel çıkarlarını korumaya ve *uluslararasılaşma* eğilimi gösteren üretken sermayenin başka coğrafyalarda örgütlenebilmesine odaklanmış olsa da, beklenen bu açılımın gerçekleşmesi için 1960'ların ortalarında kendisini gösteren genel buhranı beklemek gerekmiştir. Harvey<sup>1</sup> *sermayenin uluslararasılaşmasını* 1960'ların sonlarından itibaren gelişmiş ülkelerin ve özellikle ABD'nin yurtiçi sermaye fazlasını emme kapasitelerinin zayıflamaya başlamasına bağlamaktadır. Bu da Harvey'e göre, 1973'teki Petrol şokuyla pekişen aşırı birikim krizinin esas nedenidir. Bu kriz sonrasında sermaye, söz konusu fazlayı uluslararası arenalarda yatırıma dönüştürecektir.

1979'da İngiltere'de Thatcher, 1981'de ise ABD'de Reagan hükümetleriyle *neoliberalizmin ilkeleri* ortaya konulmuş ve adeta *uluslararasılaşma* hareketinin başlangıç düdüğü çalınmıştır. Temel olarak emek piyasasındaki esnekliğin, özelleştirme politikalarının ve serbest sermaye piyasalarının önem kazandığı neoliberal ilkelerin açıklanmasının devamında, Avrupa anayasası da dâhil olmak üzere AB'ye üye tüm ülkelerin yasal mekanizmaları reform süreçlerine kanalize edilmeye çalışılmıştır.

Neoliberal doktrinin yanında, küreselleşme ve postmodernizm söylemlerinin güç kazanması; ayrıca refah devletinin dağılması sonrasında uluslararası siyasi-ekonomik örgütsel yapıların önemini arttırması<sup>2</sup>, *devletin işlevini yitirdiğine ve küçülmesi gerektiğine* ilişkin bir kanı oluşturmuştur<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Harvey, [5]:59.

<sup>2</sup> Bu gelişmeyi Cox [44] "*devletin uluslararasılaşması*" olarak yorumlamaktadır.

<sup>3</sup> Bu kanı, devletin "ekonomik faaliyetlerinin genişleme eğilimi içinde olduğu, büyüyen, hantallaşan devletin kaynakları heba ettiği ve ekonomi için açık bir yük haline geldiği, artık ekonomiden kendisini çekmesi, hiç müdahale etmemesi gerektiği" türünden mesrulaştırıcı açıklamalara dayandırılmıştır (Güzelsarı, [78]:73).

Burnham'a göre<sup>1</sup>, küreselleşmeyle ilgilenen çoğu kuram, devlet ve piyasayı, sosyal gerçekliğin birbirinden ayrıştırılmış ve izole edilmiş iki karşıt ögesi olarak ele aldığı için, devlet-piyasa ilişkisini tatmin edici bir şekilde kavramsallaştıramamaktadır. Bunun sonucu olarak da "*devlet iktidarını piyasaya kaptırdı*" ya da "*devlet ortadan kayboldu*" iddiaları ortaya çıkmaktadır.

Cox'a [44] göre ise, "*devlet ortadan kaybolmamakta*"; "*devlet dönüşmektedir*". Tarihsel olarak devlet, ulusal ekonomileri yerel refah ve istihdamı sağlayabilmek amacıyla *yıkıcı dış güçlere karşı koruyan bir tampon/kalkan* görevi görmüştür. 1973'ten sonra ise bu görev, yerel ekonomilerin dünya ekonomisinin gereksinimlerine uyarlanmasını sağlamak yönünde değişmiştir.

Devletin rolündeki bu değişim, 1980'lerden itibaren sosyal güvenlik, sağlık, eğitim gibi birçok temel kamusal hizmet alanının piyasalaştırılmasını; çalışma yasaları, sendikalar, sosyal hizmetler, demokratik haklar gibi *emeğin tarihsel kazanımlarının tasfiyesini* gündeme getirmiştir. Bu bağlamda, neoliberalleşme sürecindeki devletlerin hâkim devlet aygıtlarının da rolleri değişmekte; böylece söz konusu tarihsel demokratik kazanımların kurumsal altyapısı da zayıflatılmaya çalışılmaktadır.

Önceki dönemin toplumsal yapı ile ilişki kurumları olan Çalışma Bakanlığı, Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Sanayi Bakanlığı, Planlama Bakanlığı gibi devlet aygıtları gücünü yitirirken; Hazine, Maliye Bakanlığı, Merkez Bankası ve Başbakanlık gibi uluslararası uyum süreçleriyle doğrudan ilişkili finansal aygıtlar önem kazanmaktadır.<sup>2</sup>

Harvey'e göre emeğin tarihsel kazanımlarını koruyan aygıtların imhasını sağlayan neoliberalizm, Keynesçi hegemonya süresince kâr ve güç kaybeden üst sınıfların bir karşı devrimi olmuştur (Harvey, [5]:57).

Cox'un, uluslararası uyum süreçleriyle doğrudan ilişkili finansal aygıtların önem kazandığına<sup>3</sup> ilişkin bu teorisini, Harvey'in *yapısallaştırılmış iç tutarlılık* kavramıyla

---

<sup>1</sup> Burnham, [12]:11.

<sup>2</sup> Leo Panitch [42], [43] ile Robert Cox'un [44] bu konudaki görüşlerini toparlayıcı özgün bir akademik çalışma olarak bkz. Güzelsarı, [78].

<sup>3</sup> Finansal devlet aygıtlarının önem kazanması diğer tarafta gelişmekte olan finansal ekonomik ilişkilerin bir yansıması olarak okunabilir. *Finansallaşma* olarak da tanımlanan bu süreç, Harvey'e göre gayrimaddi

birlikte düşünmek faydalı olacaktır. Zira Harvey'e göre devlet içindeki bir takım kurumsal düzenlemeler, sermaye birikiminin mümkün kılınmasında önemli bir role sahiptir. Devleti tek başına güçlü bir ekonomik aktör haline getiren mali ve parasal araçların yanı sıra (Cox'un vurguladığı yeni süreçte önem kazanan finansal devlet aygıtları), vergileme düzenlemeleri, gelir dağılımı politikaları, kamu mallarıyla ilgili hükümler ve doğrudan planlama gibi mali ve parasal müdahale biçimleri oldukça önemlidir (Harvey, [5]:28). Devletin içyapısındaki tüm bu yeniden yapılanma süreci, aslen neoliberal sistemin gerektirdiği yapılaşmış iç tutarlılığın ulusal ölçeklerde inşası anlamını taşımaktadır. Sermaye her ne kadar uluslararasılaşsa da, gittiği coğrafyalarda söz konusu iç tutarlılığın kurulu olmasını beklemektedir<sup>1</sup>.

Burnham'a [12] göre neoliberal sistemin finansal işlerliği için "*sermayenin ulusal ölçeklerde güveninin kazanılması*" gerekmekte ve bu güven ortamı ancak "*ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması (depoliticization)*" ile sağlanabilmektedir.

Burnham, bu özgün önermesini şu şekilde açıklamaktadır:

*"Var olan yönetim stratejilerinin ekonomi politikaları söz konusu olduğunda, keyfiyetten kurala doğru bir kayışı, meşru siyasi, ekonomik ve endüstriyel eylemleri birbirinden ayıran sınırların yeniden çizilmesini ve çeşitli alanlarda karar verme mekanizmalarının parçalanmasını ve yetki devrini içeren "depoliticization - siyasetten arındırma" kavramı tarafından karakterize edildiğini savunacağım. Para ve emeğin düzenlenmesi gibi devletin temel eylemleri anlamında, 1980'in ortalarından beri apolitikleştirilmiş yönetim formları yönünde ciddi bir tercih görülüyor. Apolitikleştirme olarak anlamını bulan "küreselleşme dili", karar vermenin politik yönünü ortadan kaldırarak ve böylece politika uygulamalarının etkinliğini arttırarak, devlet yöneticilerinin küresel sistemdeki değişimlerden faydalanabilmelerini sağladı (Burnham, [12]:11)."*

---

(dematerialized) bir parasal sisteme geçiş anlamına gelmektedir (Harvey, [5]:62). Devlet hazinelerinde yer alan, mal ve değer sistemini belirleyen, maddi, elle tutulabilir bir karşılık olan altının yerini, neoliberal sistemde gayrimaddi bir mal-değer sistemi almıştır. Bu da borsaların spekülatif dünyasına karşılık gelmektedir.

<sup>1</sup> Başka bir ifadeyle uluslararası arenalarda moleküler birikim ilişkilerinin peşinde olan sermaye, gittiği her coğrafya da aynı misafirperverliği görmeyi beklemektedir.

Bu süreçte *merkez bankaları özerkleştirilmekte, gelir idaresi yarı-özerk hale getirilmekte* ve bir takım *yeni bağımsız düzenleyici kurumlar* oluşturulmaktadır. Ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması, politikanın sosyal ve ekonomik alanlardan tamamen çekilmesi ya da politik etkinin tamamen ortadan kalkması anlamına gelmemekte; aksine karar alma sürecinin politik yönünü daha uzakta korunaklı bir yere yerleştirmektedir. Birçok anlamda, devlet yöneticileri sürecin uzaklaştırıcı etkisinden yararlanarak, ekonomik süreçler üzerinde “*bir kol boyu uzaktan*” kontrol sağlamaktadırlar (Burnham, [12]:22).

Güzelsarı [78] bu yapılanmayı, Dünya Bankası'nın 1990'lardan sonraki Kalkınma Raporları'nda tanımladığı “*piyasa dostu (market-friendly)*” ve “*etkin (effective)*” devlet anlayışına uygun bir yapılanma olarak yorumlamaktadır. Özellikle *yeni bağımsız düzenleyici kurumların* belirginleşme süreci, “*teknokratlar hükümeti (technocratic government)*” yönündeki önerilere geçişi hazırlayan bir süreç olarak ifade edilmektedir.

Güzelsarı'ya [78] göre, ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması, başka bir ifadeyle, bir takım *devlet aygıtlarının özerkleştirilmesi* ve yeni bağımsız düzenleyici aygıtların oluşturulması, aslen *yürütme organı tarafından denetlenemeyen mali aygıtların üretilmesi*<sup>1</sup> anlamını taşımaktadır.

Güzelsarı ([78]:227) yeni bağımsız düzenleyici kurumların özelliklerini şu şekilde aktarmaktadır:

*“Yarı-özerk gelir kurumlarında olduğu gibi bağımsız düzenleyici kurumlar da bir yasa ile kurulur. Bunlar güçlü yasal dayanaklarla, bakanlık örgütlenmesinden bağımsız ve özerk bir yapılanmaya sahiptir. Geleneksel bürokrasi aygıtının dönüşümünde önemli bir yere sahip olan ve kamu hukukuna bağlı sorumluluk ve yetkilerle donatılan bu kurumlar, genellikle karar alma yetkisine sahip bir kurul tarafından yönetilir. Atama yolu ile gelen kurul üyelerinin görevden alınmaları zor şartlara bağlanır. Yöneticileri seçimle belirlenmez ve doğrudan hesap verme sorumlulukları yoktur. Geleneksel personel rejiminden farklı bir personel rejimine sahip olan bu kurumlarda esnek bir ücret politikası benimsenmekte ve ücret miktarları dâhil personel politikası kurum tarafından belirlenmektedir. Örgütsel olarak diğer bakanlıklardan ayrı kurulan bu yapıların kendilerine ait özel bütçeleri*

---

<sup>1</sup> Özellikle “*yeni anayasalcılık*” anlayışında kendisini bulan bu yapılanma, ekonomiden sorumlu kuruluşların hesap verme sorumluluğunu ortadan kaldırmaktadır.

*vardır. Dolayısıyla mali açıdan özerklik tanınır. Birçok ülkede kurumlara idari işlemler dışında ikincil mevzuat çıkarma yetkisi tanınmıştır. Ayrıca, belli sınırlamalar dâhilinde denetimden muaf olma özelliklerine sahiptir. Hükümet ile ilişkide başvurulan yaygın yöntem, kurumların ilgili bakana bilgi amaçlı yıllık rapor sunmaları biçimindedir”<sup>1</sup>*

Sonuç olarak neoliberalleşme sürecinin devletin rolünü yeniden belirleyen bir etkisi olmuştur. Özellikle 1990’larla birlikte IMF, Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası tarafından benimsetilmeye çalışılan “*iyi yönetim*” modeli ve ayrıca Post-Washington Mutabakatı olarak bilinen politika önerileri, devletin içyapısındaki dönüşümleri belirleyen ana öğeler olmuştur.

Süreç içerisinde kamu yönetimi anlayışında çok temel dönüşümler yaşanmıştır. Buna göre, işbölümü, uzmanlaşma, meslekleşme, mekaniklik gibi temel özelliklere ve daha çok katı hiyerarşik ve merkeziyetçi bir örgütlenme modeline sahip *geleneksel kamu yönetimi* anlayışından; daha çok şirket niteliklerinin öne çıktığı, kamu – özel ortaklıklarının teşvik edildiği, müşteri odaklı, esnek, âdemimerkeziyetçi ve etkin örgütlenme modeline sahip *yeni kamu yönetimi* anlayışına geçilmiştir<sup>2</sup>.

Yine 1990’larda *Post-Washington Mutabakatı* olarak bilinen politika önerileri ile, devletle piyasanın birbirine zıt unsurlar olmadığı, aksine bu unsurların ortaklıklarla birbirlerini tamamlaması gerektiği yönünde bir görüş birliği oluşturulmuştur. Böylece, neoliberalleşmenin erken safhalarındaki *küçülen ve ekonomi alanından çekilen* devlet anlayışı, özellikle 2000’lerden itibaren yerini, mali disiplini sağlamada düzenleyici reformlar gerçekleştiren, *piyasa dostu*, hatta bizzat *piyasa aktörü* olabilen, *girişimci* ve *etkin bir devlet* anlayışına bırakmıştır.

#### **2.4.5 Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunun Kısa Tarihi**

Buraya kadar (Bölüm 2.4 kapsamında), *mekânın yeniden organizasyonu konusuna ekonomi politik açıdan yaklaşabilmede* gerekli kuramsal dayanaklar ve neoliberalleşme

---

<sup>1</sup> Bu noktada belirtilmesi gereken önemli husus, 2002 sonrası dönemde doğrudan Başbakanlığa bağlı hale getirilerek, yeni yasal düzenlemelerle kendisine ait bütçeye sahip olan; özerk, denetimden muaf özellikler kazandırılmış; doğrudan planlama ve kamulaştırma gibi ayrıcalıklı yetkilerle donatılmış olan TOKİ’nin kurumsal yapısının, burada tanımlanan özelliklere ağırlıkla uyuyor olmasıdır.

<sup>2</sup> Bu konuda daha detaylı bilgi için bkz. Al, [79] ve Eryılmaz, [80].

sürecinde devletin dönüşümüne ilişkin görüşler ortaya konulmaya çalışılmıştır. Söz konusu *kuramsal alet çantası (theoretical toolkit)* vasıtasıyla, tezin özgün araştırma problemlerine yanıtlar aramadan önce, devlet, sermaye ve toplumsal süreçlerin kentsel mekândaki etkilerinin, bu araçlarla yeniden okunması gerekli görülmüştür. Bu kapsamda, özellikle küreselleşme sürecinde yaşanan temel dönüşümler ve kentlere yansıyan temel müdahale biçimleri ortaya konulmaya çalışılacaktır.

Böyle bir tarih okuması üç temel ihtiyaca dayanmaktadır.

Bunlardan ilki, kuramsal çerçevenin bir tür "*kavramlar topağı*" olarak, işlevsiz halde kalmasına engel olma ihtiyacıdır. Bu kavramların, tarihsel süreç içerisindeki izdüşümleriyle birlikte somutlanması gerekmektedir. Öte yandan tarihsel anlatının da, kavramların yokluğunda bir tür "*olaylar silsilesi*" ya da "*tarih dersi*" konumuna düşeceği açıktır. Bu sebeple bu iki öğenin bir araya getirilmesi önem taşımaktadır<sup>1</sup>.

İkinci nedense, söz konusu kuramsal çerçevenin, tezin araştırma sonuçlarına doğrudan applike edilmesi yerine, önce tarihsel süreç içerisinde anlamlandırılmasına yönelik bir *egzersize* ihtiyaç duyulmasıdır.

Son olarak, ele alınan kuramsal çerçevenin, "küreselleşme, neoliberalizm, sermaye birikimi, devletin işlevleri, toplumsal süreçler ve kentsel mekânın önemi" gibi konularla doğrudan ilgili olmasıdır. Söz konusu kuramsal çerçeve, tarih boyunca kürede hâkim olan güçler ve toplumsal grupların egemenlik çatışmalarının yarattığı kırılma noktalarının, sermayenin birikim süreçlerinde yaşanan kırılmalarla çakıştığını göstermiştir. Ayrıca bu kırılma noktaları aynı zamanda *kentlere müdahale biçimleri açısından da farklı tavırlara* denk düşmektedir.

Avrupa'da 15. yy.ın sonları ve 16.yy.ın başlarında, uzun mesafeli deniz yolculuklarının mümkün hale gelmesi, dünyada yeni bir devrin başlamasını sağlamıştır. Uzun mesafeli

---

<sup>1</sup> Bu konuyla bağlantılı bir diğer tartışma alanında ise "bağlamlar" yer almaktadır. Tarihte, *olayların bağlamsallığı (contextual events)* metaforundan söz edilmektedir. Her olay kendi *bağlamı içerisinde* ele alınmalıdır. Zira bu bağlam, olayların neden-sonuç ilişkilerini anlamlandırmada önem taşımaktadır. Ancak farklı paradigmalara göre olayların bağlamı ve neden-sonuç ilişkileri de değişkenlik gösterecektir. Held ve McGrew'e [76] göre küreselleşme sürecinde yaşanan olaylar arasında ciddi bir bağ vardır. Bu iç içe geçmiş bağlantılar sistemi (*interconnectedness*)'nin anlaşılması, süreci yorumlamakta önem taşımaktadır.



yolculukların gelişmesi öncelikle ticaretin de gelişmesine sebep olmuştur. Ticaretin gelişmesiyle de para ekonomisine geçiş hızlanmıştır. Burada asıl önemli olan ticaretin yerel olmaktan çıkıp dünya ekonomisini oluşturmaya başlaması, yani sermayenin küreselleşmesinin ilk perdesinin aralanmasıdır.

Aslında pusulanın keşfiyle başlayan bu sürecin, mekânın yeniden organizasyonu açısından önem taşıyan boyutu, sömürgecilik hareketlerini tetiklemesi olmuştur. Aynı süreç içerisinde, mekân ve mekânın içerdiği kaynaklar üzerinden sermaye birikim süreçleri de uluslararası düzeyde kendisini göstermeye başlamıştır. Özellikle İspanya, İngiltere ve diğer batı Avrupa ülkelerinden dünyanın birçok noktasına doğru gerçekleştirilen akınlar, önemli kaynakların Avrupa'ya taşınmasını, böylece altın ve gümüşün Avrupa'da ulusal zenginliğin simgesi haline gelmesini sağlamıştır. Süreç içerisinde birçok ülke *mekânsal sabiteleri* kurma yolunda sömürgecilik hareketleri içerisinde bulunmuş, bununla birlikte de kendi piyasasına diğer sömürgecilerin girmesinden de kaçınmaya çalışmıştır. Bu da ülkeler arası rekabet ilişkilerini ve korumacılık politikalarını tetiklemiştir.

*Sermaye neden dünya pazarına açılmak istemiştir? Sermayeyi yerinden çıkaran itici güç nedir?*

Çalışmanın giriş bölümünde genel olarak sanayi devrimi sonrası sermayenin krizinden söz edilmiştir. Ancak bu krizin ortaya çıkış ve telafi ediliş biçimleri bir önceki dönem olarak kabul edilebilecek bu dönemde de (merkantilist dönemde) neredeyse aynıdır.

Sermayenin ilk kez küresel hareketliliğinden söz ettiğimiz bu dönem, aslında sermayenin mekânla olan bağının da kökleşmeye başladığı bir dönemdir. 14. yy. sonlarıyla 15.yy. başlarında, özellikle tarım dışı üretimde uzmanlaşmanın görüldüğü loncaların güç kaybetmeye başlamasıyla, tüccar sermayesi, kapasite biriktirmeye başlamış ve zamanla ülke sınırları içerisinde kaynaklar tükendiği için krize girerek çözümü yeni coğrafyalarda, yani mekânda aramıştır. Bu arayış da onu, gelişmeye başlayan dünya pazarına sermaye fazlasını akıtmaya ve *kaynak avına* itmiştir<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Harvey, [5]:34.

Adam Smith'in '*Milletlerin Zenginliği*'nde (*Wealth of Nations* – 1776) ortaya koyduğu liberal doktrini ve akabinde Fransa'da yaşanan burjuva devriminin (1789) burjuva sınıfına sağlamış olduğu taraflı özgürlükler, özel sermaye piyasasının büyümesini ve söz sahibi olmaya başlamasını getirmiştir. Mutlak monarşilerin feodal siyasi birimleri ortadan kaldırıp “ulusal devlet”i kurmakla tarihsel misyonlarını tamamladıkları; üretici güçlere artık ayak bağı olmaya başladıkları düşüncesinden temellenen bu gelişme, sermayenin dış ticaret politikalarındaki açmazlarının *sıfırlanmasını* sağlamıştır.

Bu yeni dönemde ticarete kazancın altın ve gümüş külçelerin sayısı ile ölçülemeyeceği, gelişmekte olan uluslararası işbölümünde avantaj sağlamının gerekli olduğu ve bunun da ancak '*tekeli dış ticaret*'ten '*serbest dış ticaret*'e geçmekle mümkün olacağı düşünceyi güçlenmeye başlamıştır. Bu görüşe göre sermaye açısından serbest rekabet ortamı daha sağlıklı ve doğal ekonomik süreçler yaratacaktır. Bu sebeple de üretimde ve ticarete fiyatların, işçi ücretlerinin ve üretim standartlarının (niceliksel ve niteliksel) belirlenmesi piyasa mekanizmasına bırakılmalıdır. Piyasa mekanizmasını denetlemeye yönelik hiçbir müdahale olmamalıdır.

Rönesans'ın ve merkantilizmin oluşturduğu sağlam temel üzerine kurulan bu yapılanma, sermayenin küreselleşmesinin ikinci perdesini aralamıştır. Liberalizm, dünya ekonomisinin bir bütün olduğu, böylece gelişmesi gerektiği, aksi takdirde çökeceği düşünceyi yaratmıştır. Bu da ancak sermayenin serbestleşmesiyle çözülebilecektir.

Sanayi Devrimiyle birlikte sermayenin serbestleşmesi kent mekânına da müdahaleyi gerektirmiştir. Uluslararası düzeyde hareketlenmeye başlayan ekonomik yapılanmalar, kent mekânında bu hareketliliğin koşullarını sağlayacak üretim, tüketim, ulaşım, iletişim ve yönetim altyapısının sağlamlaştırılmasını zorunlu kılmıştır. Bunun için kitlelerden oluşan bir sanayi işgücüne (loncaların kapatılması ve doğrudan üreticinin topraktan kopartılarak mülksüzleştirilmesiyle proleterleşen kitlelere + göçmenlere), üretilenin tüketilmesini sağlayacak bir pazara, pazara ulaşmayı sağlayacak bir ulaşım (demiryolu) ve iletişim (telgraf) ağına ve bu üretim-tüketim döngüsünün gerçekleşmesini sağlayacak bir yönetsel ve mekânsal organizasyona (fuarlar, borsa binaları, yönetim binaları) ihtiyaç vardır.

Devletin hiçbir müdahalesi olmadan yalnızca özel girişimin gerçekleştirdiği bu koşullar, sağlıksız işçi konutlarından, fabrikalardan, atölyelerden, limanlardan, antrepo ve depolama alanlarından oluşan bir kent merkezi yaratmıştır. Ortaya çıkan sınıf çatışması, işçi sınıfını etkisi altına almış olan sefalet, kitle ölümleri, grevler ve ayaklanmalar, üretim döngüsünü temelden sarsmıştır. Bunun yanında 19. yy.ın başından itibaren biriken üretim fazlasının, çoğunluğunu işçi sınıfının oluşturduğu böylesine bir pazara satılamaması da, derin krizler yaratmıştır. Tüm bu sorunlar, bir önceki dönemin mekânsal organizasyonu üzerine kurulan bu yapıya müdahaleyi gerekli kılmıştır.

1850-1870 yılları arasında Paris'te Housmann, daha sonra Chicago'da Burnham tarafından gerçekleştirilen 'Kentsel Yenileme (*Urban Renewal*)' uygulamaları, sermayenin devlet eliyle kentsel mekâna müdahale edişinin geniş kapsamlı ilk örnekleri olarak ele alınabilir. Daha çok 'Kentsel Yenileme'nin 'Yıkıp Yeniden Yapma – Yeniden İnşa (*Urban Reconstruction*)' ayağına tekabül eden bu uygulamalar sonrasında, 1960'lara dek neredeyse sanayileşmiş tüm Batı ülkeleri, bir devlet politikası haline getirdikleri 'Yeniden İnşa' çalışmalarlarıyla kentsel mekâna müdahale etmişlerdir.

Savaşlar sonrasında büyük yaralar alan Avrupa'nın yeniden yapılanması gerektiğinden, bu aşamada sanayileşme ile ortaya çıkan sınıf çatışmalarının, eşitsizlik ve yoksulluğun ortadan kaldırılabilmesi, yeniden '*yapısallaştırılmış iç tutarlılık*' inşasına ihtiyaç duyan sermayenin korunaklı koşullarda ayağa kalkabilmesi ve sistem karışıklığının önlenmesi adına refah devleti mekanizması devreye girmiştir. Liberal dönemde özel girişimciye devredilen tüm hizmetleri devlet yeniden üstlenmiştir.

Daha çok "Kentsel Sağlıklaştırma (*Urban Rehabilitation*)" uygulamalarının ön plana çıktığı bu geçiş aşamasında, yıkılıp yeniden inşa edilen kentlerin almış olduğu sosyal yaralar sarılmaya çalışılmıştır. Bir önceki dönemde yerinden edilmiş olan kitlelerin konut sorununa çözüm aranmadığı için ortaya çıkan çöküntü bölgelerine, iyileştirici müdahalelerde bulunulmuştur. Ancak mekâna müdahalenin sosyal etkilerinin farkına varıldığı bu dönem kısa sürmüştür.

1973 kriziyle birlikte ise sosyal refah devleti, sosyal refah için kaynak kullanamaz hale gelmiştir. Giderek gelişme hızı ivmeli olarak artan teknolojiyle birlikte sanayileşme süreci yeniden yapılanırken, erken sanayileşme sürecini yaşamış olan ülkelerde

'sanayisizleşme (*deindustrialization*)' süreçleri kendisini göstermiştir. Bu süreçler içerisinde kapanan fabrikalar sendika olmayan, işgücünün ucuz olduğu ve geniş pazar olanaklarının bulunduğu yerlere taşınmıştır ("*spatial fix*" arayışı). Özellikle 1973 krizi sonrasında Avrupa bankalarına yatırılan Arap sermayesinin sistemden dışarı çıkarılmasında çok uluslu şirketler aracılığıyla üçüncü dünya ülkelerinde yatırımlar gerçekleştirilmesi ve bu yatırımların üçüncü dünya ülkelerinin sanayileşme süreçlerini tetiklemesi de, Batı'yı üçüncü dünyanın ucuz ürününe talepte bulunmaya itmiştir. Yaşanan sanayisizleşme sürecinde bu gelişmelerin de etkisi olduğu ileri sürülmektedir.

Sanayisizleşme süreci, özellikle sanayileşmiş ülkelerin lokomotif sanayi kentlerinde, ciddi bir ekonomik boşluk yaratmıştır.

Ulus devletlerin izledikleri *de-regülasyon (kuralsızlaştırma) politikaları* çerçevesinde müdahale alanlarını giderek daralttıkları ve refah devleti uygulamalarının koruyucu zırhlarını birer birer kaldırdıkları ortamda, geleneksel istihdam kaynaklarını yitirmeye başlayan kentler, uluslararası düzlemde yeniden yapılanan ve giderek akışkanlaşan sermayeyi çekme yarışına girmişlerdir (Enlil, [81]:46).

Böylece sanayi kentlerinin köhnemiş konut alanlarından, fabrikalardan, atölyelerden, limanlardan, antrepo ve depolama alanlarından oluşan kent merkezleri, yeniden canlandırılmaya çalışılmıştır. Dönüşen sanayi üretim biçimlerinin mekândaki izleri üzerine, giderek önem kazanmaya başlayan hizmet sektörünün alan kullanımları giydirilmiştir. Kamu ve özel girişim ortaklığında gerçekleştirilen bu 'Kentsel Yeniden Canlandırma (*Urban Regeneration*)' uygulamaları, özellikle İngiltere sanayi kentleri başta olmak üzere neredeyse tüm sanayileşmiş ülkelerde deneyimlenmiştir.

Harvey'e [31] göre dönüşen sanayi sermayesi, sanayisizleşme sürecinde yaşamakta olduğu krizi *yeni kültürel düzeneklerin* de sağlamakta olduğu yaratıcı çözümlerle aşmaya çalışmakta, fazla sermayesini farklı sektörlerde yatırımlar yaparak elinden çıkarmaktadır. Bu sektörlerin başında finans, medya, reklamcılık, kültür-sanat, yazılım, moda, eğitim, sağlık vb. gelmektedir. Tüm bu sektörlerin alan kullanımları kentlerde yalnızca emlak eksenli ve parçalı yeniden canlandırma uygulamalarıyla yer bulmaktadır.

Bu parçacıl uygulamalar kentlerde zaten giderek büyüyen eşitsizliğin mekânda da belirginleşmesine, çarpıcı hale gelmesine sebep olmuştur. Özellikle, önceki dönemin tüketim krizine çare bulmak için gereken istihdam ve tüketimin arttırılması, sistem içi yoksulluğun ortadan kaldırılması ve sistem dışında kalanlara da kol kanat gerilmesi iddiasıyla ortaya çıkan refah devletinin, çöküşüyle birlikte artmaya başlayan yoksulluk ve eşitsizlik, 1990'larla birlikte bir 'sosyal ve kentsel problem alanı' haline gelmiştir. Bu süreçte yoksullukla baş etme stratejisi geliştirebilecek niteliklere ve fırsatlara sahip olmayan kitlelerin aniden kronik işsizlikle karşılaşması, bu dönemin yoksulluğunu da önceki dönemlerin yoksulluğundan ayırmıştır (Altınok, [82]).

Wilson'a [83] göre artık niteliksiz ya da düşük nitelikli işgücüne talep azalmıştır. Bunun birçok nedeni vardır. Bunlardan bazıları: *"bilgisayar teknolojilerinin gelişmesi, üniversitelerden mezun olan yüksek nitelikli kişi sayısının artması, ekonominin enternasyonalleşmesi ve ithal ürünlerin maliyetinin azalması"*dır. Wilson'un [83] deyişiyle *"daha önceki yoksullar da yoksuldu; ama işsiz değillerdi. Eski yoksulların çok önemli bir kısmı çalışıyordu. 1990'lara girdiğimizde ise yetişkinlerin işsiz kaldıklarını görüyoruz."*<sup>1</sup>.

Sonuç olarak bu dönemde "seri imalatın artık kitlesel emek gücüne ihtiyaç duymaması; bir zamanlar yedek işgücü olan yoksulları, artık 'defolu' tüketicilere dönüştürmüştür (Bauman, [84]).

Böylece yukarıda tanımlanmış olan çelişik ekonomik ve sosyal örüntülerin kentsel mekânda tüm çarpıcılığıyla devreye girdiği bir noktada, mekâna nasıl müdahale edileceğine ilişkin görüşler de değişmeye başlamıştır. Artık müdahalenin yalnızca mekânın fiziksel örüntüsünü değil, topyekûn sosyal ve ekonomik yapıyı da etkilediği gerçeği görülmeye başlanmıştır; bir önceki dönemin kamu-özel ortaklıklarıyla gerçekleştirilen parçacıl yeniden canlandırma uygulamalarının yerine daha geniş

---

<sup>1</sup> Burada işsizlikten kasıt sadece "aktif olarak iş arayanlar" değildir. Ayrıca işsiz kesim, iş pazarının dışında yer alanlar ya da bu pazardan atılmış olanlar olarak belirtilmiştir. Wilson'un kullandığı, "Neighborhood Joblessness" ve "Neighborhood Poverty" kavramları da konuyla ilgili farklı açılımlar vermektedir. Wilson bu kavramlar ışığında yoksul olan ama bir işe sahip olan insanlarla, işsiz ve yoksul olanları birbirlerinden net olarak ayırmıştır.

kapsamlı uygulamaları içeren “Ulusal Düzeyde Kentsel Yenileme Stratejileri” önem kazanmaya başlamıştır.

Kullanıcılarıyla bütün olarak değerlendirilmesi gereken, hem noktasal hem de uluslararası, ekonomik, toplumsal ve siyasi anlamlar taşıyan mekân; küreselleşmenin tarihi boyunca bu bağlamından koparılmış ve sadece ‘otoritenin teknisyenleri – belirli sermaye gruplarınca geleceği belirlenen bir unsur olagelmıştır. Bu noktada mekâna müdahaleye ilişkin yaklaşımlarda gelinen bu nokta (toplumun tüm fertlerini kapsayan, karar alma süreçlerinden uygulama süreçlerine dek katılımcı mekanizmalara olanak tanıyan, bütünlükçü yaklaşım biçimi) umut vericidir. Ancak henüz söz konusu yaklaşım biçiminin geniş uygulama alanları bulamaması, bu bağlamdan kopuk parçacıl uygulamaların devam etmesi; bu tür uygulamaların ancak siyasi, ekonomik ve toplumsal altyapısı uygun, refah seviyesi yüksek ülkelerde gerçekleştirilebiliyor olması bu gelişmenin önünde bir engel olarak durmaktadır.

Sonuç olarak, kentsel mekâna müdahalelerin tarihine bakıldığında devletin gücünün ve sermayenin dönüştürücü etkisinin bileşiminden oluşan bir elin sürekli kentlerin üzerinde gezindiği, toplumsal faktörünse edilgen bir konuma itildiği görülecektir.

Bu noktada devletin rolünün çok önemli olduğu belirtilmelidir. Devlet (Ortodoks bir Marksist anlayışla bakılmadığında), toplumsal olanla iktisadi olan arasında salınan bir unsur olarak yorumlanabilir. Tarihsel süreç içerisinde devletin iktisadi dinamiklere daha yakın durduğu her dönemde yoksulluk, kötü yaşam koşulları ve eşitsizlik artmıştır. Bu sebeple sermayenin beklentileri, işlevleri ve bunları düzenleyen bir unsur olarak devletin rolü, iyi analiz edilmek durumundadır. Aksi takdirde etkin ve uygulanabilir çözüm önerilerinin geliştirilmesi mümkün olmayacaktır.

### TÜRKİYE’DE NEOLİBERALİZMİN KURUMSALLAŞMASI

Çalışmanın kuramsal bölümünde irdelenen temel yaklaşımlar Türkiye’de neoliberalleşmenin etkilerini tarihsel olarak değerlendirmeyi gerektirmiştir. 1980’lerden itibaren tüm dünyayı etkisi altına alan neoliberal politikalar, Türkiye’de de siyasal, ekonomik ve toplumsal yapıyı derinden etkilemiştir. Ayrıca bu etkilerin kentler üzerinde çok temel dönüşümler yarattığı, bu dönüşümlerin de bu tez çalışmasında değerlendirilecek olan İstanbul örneğini farklı kılan özellikler taşıdığı belirtilmelidir.

Türkiye’de neoliberalleşme süreci hem sermaye birikimi hem de devletin işlevleri açısından farklı nitelikler taşıyan iki dönem içerisinde irdelenecektir. Bu dönemlerin ilki, *bir önceki dönemin temel yapıtaşlarının imhası ve tasfiyesine dayanan* ve burada *“erken neoliberalleşme”* olarak adlandırılacak olan 1980-2000 dönemidir. İkinci dönem ise özellikle devletin rolü ve iç organizasyonunda önemli dönüşümlere işaret eden ve *neoliberalizmin yasal ve kurumsal açıdan sistemli bir biçimde örgütlendiği* 2000 sonrası dönemdir. Bu dönem *“neoliberalizmin kurumsallaşması”* olarak adlandırılmıştır.

Burada asıl amaç, söz konusu süreç içerisinde neoliberal sistemin Türkiye koşullarında nasıl örgütlendiğini, başka bir ifadeyle sermaye birikim ilişkileri ve devletin rolünde ne gibi dönüşümlere sebep olduğunu; ayrıca bu dönüşümlerin kentlere yansımalarını kısaca özetlemektir. Öte yandan bu amaçla irdelenecek tarihsel dönüşümlerin anlaşılabilirliklerinin -ya da gerçekte neye karşılık geldiklerinin- tam olarak ortaya konulabilmesi oldukça güçtür. Bunun sebebi de değişimin geçen yüzyıla oranla çok daha fazla ivme kazanması ve toplumsal, ekonomik, siyasal yapıları daha da karmaşılaştırmasıdır. Bu nedenle söz konusu karmaşık yapıyı irdelemede farklı bir yol

denenerek, ağırlıkla yasal ve kurumsal dönüşümler (yasalar ve diğer kurumsal düzenlemeler) üzerinden bir inceleme yapılacaktır.

### **3.1 1980-2000 Dönemi – Erken Neoliberalleşme**

1980 yılı özellikle Türkiye’de birçok açıdan önemli bir kırılma noktası olarak tanımlanmaktadır. Bu dönemin anlaşılabilmesi, öncesinde yaşanan dönüşümleri ve bu dönemin dinamiklerini hazırlayan koşulları ortaya koymaktan geçmektedir. Bu kapsamda önce *ithal ikameci dönem* olarak bilinen ve kabaca 1960-1980 arası dönemin koşulları tanımlanmıştır. Bu dönem aynı zamanda Türkiye’nin neoliberalleşme sürecinin arka planını oluşturmaktadır.

#### **3.1.1 1980 Öncesi Dönem ve Türkiye’de Neoliberalleşmenin Arka Planı**

Türkiye 1980 öncesinde, temelde *batılılaşma* odaklı bir gelişme ilkesinin benimsendiği ve 1980 sonrasıyla kıyaslandığında görece *dışa kapalı bir büyüme modeline* sahip özelliklerde bir ülke konumundadır.

Genel olarak 1980 öncesi dönemde (özellikle 1960’lardan itibaren), iç piyasa, yüksek gümrük duvarları, ithalat kotaları ve döviz kurunu bilinçli olarak yüksek tutan politikalar aracılığıyla dış rekabetten korunmaktadır<sup>1</sup>. İç piyasaya yönelik bu korumacı politikaların işleyebilmesi, ülkenin sektörler bazında büyüebilmesi ve kâr edebilmesi için, üretilen ürünlere yeterli talebin sağlanması gerekmiştir. Devlet, refah devletine özgü uygulamalarla *gerçek ücret artışları* ve *iç pazarın büyümesini sağlayacak atılımlar* yaparak, bu politikaları garanti altına alma yoluna gitmiştir.

Bu dönemde ücretler ve köylü/çiftçi gelirleri, dış rekabet gücünü belirleyen maliyet öğeleri olarak değil, *iç talep bileşenleri* olarak karşımıza çıkmaktadır. Kamu sektöründen kaynaklanan “*yumuşak*” istihdam ve ücret politikaları, giderek işgücü piyasalarının tümüne taşınmış ve 1960’lı yıllarla başlayan ve yirmi yıla yaklaşan bir dönem boyunca, *ücretler emek verimiyle paralel seyretmiştir* (Boratav, [85]:5).

---

<sup>1</sup> Öte yandan bu korumacılık *seçmeci* bir korumacılık olmak durumunda kalmıştır. Zira üretim için ihtiyaç duyulan ara malların yurtdışından ithal edilmesi gerekmiştir. Burada da karar verici konumda olan devlet, üretim süreci için gerekli girdilerin ucuz mal edilmesi amacını gütmüştür.



Ayrıca işçi kesimine verilen toplu sözleşme/sendika/grev hakları<sup>1</sup>, yaygın bedelsiz hizmet sunan eğitim ve sağlık hizmetleri, iş güvencesi ve emekliliğe ilişkin düzenlemeler bu dönemde devletin üstlendiği rolün açık ifadeleri olarak okunabilmektedir. Özellikle bu düzenlemeler, az gelişmiş ülkelerin de önemli bir bölümünün *ithal ikamesi* döneminde tanıştığı düzenlemelerdir.

Öte yandan Demokrat Parti iktidarının getirdiği tarıma dayalı kalkınma rejimi, tarımda verimliliği artırmada görece bir başarı elde etmiş olmasına karşın, mekanizasyon ve sübvansiyon politikalarından tüm çiftçilerin yararlanamaması, küçük toprak sahibinin (kendi toprağında tarım işçisine dönüşmek yerine) albenisi giderek artan kentlere göçünü getirmiştir.

Büyük kentlerde gecekondu gelişimini tetikleyen bu süreç içerisinde, özellikle merkez konumundaki kentlerde, sermaye yatırımlarının sanayiye kaymaya başladığı belirtilmelidir. Dolayısıyla büyük kentlerde artan *gecekondu - sanayi gelişimine dayalı kentleşme deneyiminin* kontrol altına alınma isteği ve buna paralel olarak toplumsal denetim çabası, plan üretme ve *planlı gelişme* sürecinin de doğmasını sağlamıştır.

1950'li yılların sonuna doğru önce 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girmesi, sonrasında İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulmuş olması ve 1960'da Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurularak beş yıllık kalkınma planlarının oluşturulmaya başlanmış olması, yasal ve kurumsal yapıdaki değişimler açısından dönemin belirleyicileri niteliğindedir.

Öte yandan 1970'lerin başından itibaren ülke şartlarına da yansıyan ekonomik krizler, ödemeler dengesinde kapatılması güç açıklar yaratmış, dolayısıyla devlet *kentleşmenin finansmanına* hemen hiçbir kaynak ayırmadığı gibi, *kentleşmenin regülasyonu* alanında da sorumluluk üstlenmemiştir.

---

<sup>1</sup> Boratav'a göre bu dönemde, bazı Avrupa ülkelerini aşan bir sendikalaşma oranı yakalanmıştır (Boratav, [85]:6).

### 3.1.2 1980-2000 Dönemi ve Yapısallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası

Türkiye, 1980'lere gelindiğinde, hem 1970'lerdeki dış borç ödeme krizi sebebiyle, hem de 1980'lerdeki global monetarist politikaların zorlayıcı etkisiyle köklü dönüşümler yaşamıştır.

Bu dönüşümler 24 Ocak kararları ile başlamıştır. Hükümet, IMF ve Dünya Bankası ile yapılan bir *stand-by* anlaşması sonucunda uygulamaya koyduğu ve aslında ithal ikamesini fiilen kaldıran ekonomik düzenlemeleri içeren istikrar programını, 24 Ocak Kararları olarak belirlemiştir. Bu, *ulusal kalkınmacılık* politikasından vazgeçildiğinin açık bir göstergesi olmuştur. *İthal ikameci model* terk edilerek, yerine *ihracat oryantasyonlu bir sanayileşme modeli* benimsenmiştir.

Bu dönemde, Harvey'in *yapısallaştırılmış iç tutarlılığın inşası* süreci için tanımladığı aşamaların neredeyse tamamı Türkiye koşullarında gerçekleşmiştir<sup>1</sup>. Dışa açılma sürecini başlatan bir doktrin olarak 24 Ocak kararlarını; gerekli olan siyasi istikrarı sağlama adına gerçekleştirilen askeri bir müdahale olarak da 12 Eylül darbesini<sup>2</sup> örnek göstermek mümkündür. Bu süreci, neoliberal dönüşümün kurumsal çerçevesini hazırlayan 1982 anayasası ve diğer *yapısal uyarlama düzenlemeleri*<sup>3</sup> izlemiştir.

Neoliberalizmin ülke şartlarına ilk kez sızdığı bu dönem, korumacı devletçi yapının kurallarının esnetilerek zamanla kaldırılmasını gerektirmiştir. Buna göre devlet, ekonomiye müdahale alanından çekilmeli, uluslararası dış ticaret olanaklarını arttıran politikalar benimsemeli, özelleştirmeyi desteklemeli ve örgütlü emeği denetim altına almalıdır.

---

<sup>1</sup> Hatırlatmak gerekirse bunlar, siyasal yapı (devlet yönetimi), askeri sistem ve polis sistemi, hukuk sistemi, para sistemi, mülkiyet sistemi, ulaşım-iletişim sistemi ve değerler sistemi olarak sıralanmıştır.

<sup>2</sup> Uzgel'e ([86]:16) göre Türkiye'de tüm önemli dönüm noktaları askeri müdahaleler sonucu gerçekleşmiştir. Askeri müdahaleler siyasetin sorununu çözmek değil, yeni siyasal-ekonomik yapılanmaların önünü açmak işlevini görmüştür.

<sup>3</sup> Dünya Bankası 1980-1984 arasında her yıl bir yapısal uyarlama kredisi açarken, bu tarihten sonra 1985-1989 arasında mali sektör, tarım sektörü, enerji sektörü gibi temel sektörlerin dünyaya uyarlanması amacıyla sektörel uyarlama kredilerine ağırlık vermiş; 1990'larda bu sektörlerle eğitim ve sağlık da dahil edilmiştir. 1995 yılından başlayarak ise uluslararası kuruluşların örgütsel, işlevsel ve yapısal yönleriyle kamu yönetimine, devlet aygıtına yönelmiştir (Güzelsarı, [78]:71). Ancak bu düzenlemelerin büyük bir kısmı istenilen ölçüde ve sistemlilikte gerçekleştirilemeyecek ve Türkiye 2000'li yıllara bütün bu alanlarda köklü değişiklikleri öngören yasal/kurumsal düzenlemelerin yoğunluğu ile girecektir.

Boratav, bu süreci *sermayenin sınırsız tahakkümünü oluşturma - yerleştirme girişimi* olarak adlandırmaktadır. Ona göre kapitalizmin uzun tarihi boyunca sermaye daima *tam tahakkümü* aramıştır. Batıda refah devleti, çevre ekonomilerde “*popülist*” rejimler, emekçi sınıf ve katmanların mücadelelerinin katkısıyla sermayenin çeşitli biçim ve mekanizmalarla “*sınırlandığı*” koşullar sağlamıştır. Dolayısıyla neoliberal politikaların gelişi, önce bu sınırlamanın tasfiyesini gerektirmiştir. Emekçi sınıfların çetin mücadelelerle elde ettikleri sosyal ve ekonomik kazanımlar, adım adım eritmeye başlanmıştır (Boratav, [85]:7)<sup>1</sup>.

Bu dönemde toplu sözleşme hakları askıya alınmış, sendikalaşmaya çeşitli kısıtlamalar getirilmiştir<sup>2</sup>. Ayrıca, ücretlerin yüksek hakem kurulunca belirlenmesi kararı alınmış, tarımsal destekleme politikalarındansa tamamen vazgeçilmiştir.

1980 sonrası neoliberal dönüşüm sürecinde yürütme organının iç hiyerarşisi yeniden düzenlenmiştir. Kurumsal değişimlerin en önemlisi Başbakanlık örgütünün giderek genişleyen bir yapıya kavuşturulması olmuştur<sup>3</sup>. Bu durum kamu mali yönetiminde özellikle bütçe politikaları açısından da belirleyici olmuştur. DPT Müsteşarlığı ulusal planlama deneyiminin yaşandığı 1960-1980 arası dönemdeki konumunu 1980’lerle birlikte planlama anlayışındaki değişime bağlı olarak kaybetmeye başlamıştır. Çünkü dışa açılmayı öngören ekonomi programı doğrultusunda yeniden düzenlenen ekonomi bürokrasisinin kurumsal konumlanışı ve dolayısıyla devletin kurumsallaşma biçimi, ekonomik uluslararasılaşma ile daha yakından ilişkili organları ön plana çıkarmıştır<sup>4</sup>. Böylelikle, bu üçlü saç ayağı içinde DPT’nin yerini Maliye Bakanlığı’ndan ayrılarak

---

<sup>1</sup> Boratav’ın dikkat çektiği sosyal politikadaki gerileme süreci her ne kadar 1980’lerle birlikte başlayan bir süreç olsa da, bu gerileme özellikle 2000 sonrasında ivme kazanacaktır.

<sup>2</sup> Sağlık, eğitim gibi temel kamusal hizmet alanlarında, başta devlet harcamaları kısılmış ve aynı alanlarda özel sektörün gelişmesinin önü açılmış olsa da, sosyal güvenlik alanındaki asıl köklü değişimlere 2000’li yıllarda gidilmiştir. Yine özelleştirme programı da özellikle 1995 sonrasında hızlanmış ve 2000’lerde doruğa ulaşmıştır. Son olarak sendikasızlaştırmaya ve esnekleştirmeye dönük neoliberal program özelleştirmelere paralel olarak hızlanmış olsa da, işgücü piyasasının bütünüyle esnekleşmesi için büyük adımların atılması 2000’lerde gerçekleşecektir (Güzelsarı, [78]:67).

<sup>3</sup> Özellikle TOKİ’nin 2004 yılında Başbakanlığa bağlanması ile bu örgüt 2000 sonrası dönemde yepyeni bir işlev kazanacaktır. Başbakanlık TOKİ aracılığıyla spekülâtif emlak yatırımlarını ve dev kentsel projeleri örgütleyen bir kurum haline gelecektir.

<sup>4</sup> Hatırlanacak olursa, Leo Panitch [42], [43] ve Robert Cox’un [44] bu konudaki görüşleri çalışmanın kuramsal bölümünde aktarılmıştı.

kurulan Hazine Müsteşarlığı almış; bu yapıya ayrıca o dönemde Ekonomik İşler Yüksek Koordinasyon Kurulu ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu, Para ve Kredi Kurulu gibi önemli kurullar da eklenmiştir (Güzelsarı, [78]:85).

Tüm bu yasal ve kurumsal düzenlemeler özetle neoliberal politikaların ülke içinde işlerlik kazanmasını sağlayan üst çerçeveyi oluşturmaktadır. Yapısallaştırılmış iç tutarlılığın, kentlerde kurulacak zaman mekân sabitelerini olanaklı kılabilmesi için, bu yatırımları organize eden daha detaylı hukuki düzenlemelerin, başka bir ifadeyle ilgili kanun ve yönetmeliklerin çıkarılması gerekecektir. Bir sonraki bölümde bu düzenlemeler ve etkileri tartışılmaktadır.

### **3.1.3 1980-2000 Döneminde Kentleşmenin Temel Dinamikleri ve Zamansal-Mekânsal Sabiteler**

1980'lerle birlikte ortaya çıkan en temel dönüşümün kent mekânının, ekonominin canlandırılmasında ana unsur olarak görülmeye başlanmasıdır. Bu dönemde tıkanmış olan pazar, kente ve kent topraklarına yönelmiş yatırımlar yoluyla canlandırılmaya çalışılmıştır. Bir önceki dönemin zenginlik kaynağı olan üretim, ticaret ve tarımsal faaliyetler, yerini arsa rantları, faiz ve gayrimenkul kazançlarına bırakmıştır. Bu süreç işlerlik kazandıran toplumsal ve hukuki normları belirleyecek olan 1982 anayasasında, bu politikaların yasallaşmasına olanak tanıyacak kararlar alınmıştır.

1961 anayasasının toplumsal kazanımlarını tek tek tasfiye eden 1982 anayasası, hem dışa açılma pratiğine olanak tanıyacak, hem de kentteki yatırımların önünü açacak olan diğer yasal ve kurumsal dönüşümlere temel oluşturmuştur. Bu süreç, konut, turizm, kıyı, tarım toprakları, orman alanları, çevre ve arsa politikalarında köklü değişimler yaratmıştır.

Örneğin, 1985'te belediyelere plan onama yetkisinin verilmesi, yeni dönemin popüler dinamiklerinden birisi olan *demokratik bir yerelleşme* adımıyla ziyade, kentsel mekânın metalaşma süreçlerine meşruluk kazandıran bir süreci getirmiştir. Başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere, üç milyon tapu tahsis belgesinin dağıtılması, ardından planların hızla bitirilip yürürlüğe konması, birbirinin ardına çıkarılan af

yasalarıyla<sup>1</sup> meşrulaştırılan yasadışı yapılaşmış bölgelere belediyeler kanalıyla altyapı hizmetlerinin götürülmesi, bu süreci pekiştiren uygulamalardan bazılarıdır. Ayrıca konut alanlarında toplu girişimlerin teşvik edilmesi<sup>2</sup>, kıyıların, orman alanlarının ve turizm potansiyeli taşıyan alanların turizm tesislerine ve ikinci konutlara açılmasına olanak tanıyacak teşvik ve kolaylıkların getirilmesi<sup>3</sup>, özelleştirme ve hazine arazilerinin satışına yönelik düzenlemelerin gerçekleştirilmesi<sup>4</sup> ve tarım topraklarının kâr getirebilecek kullanımlara açılması, bu ayağın ne denli sağlam kurulmaya çalışıldığının açık bir göstergesidir. Süreç içerisinde, konut ve arsa piyasalarındaki hareketlenmeler ile yerli iç sermayeye büyük bir pazar alanı yaratılabilmiş; gecekondu kentsel ranttan pay alabildiklerinden ücretlerindeki artış taleplerini bir süreliğine erteleyebilmiş, böylelikle de siyasal desteğin yolu açılmıştır.

Burada özellikle belirtilmesi gereken konu, bu dönemin, kentlerdeki konut gelişimi ve dönüşümünde önemli bir kırılma noktası anlamını taşımasıdır. Bu bağlamda iki temel kırılmadan söz edilebilir.

Bunlardan ilki, bir önceki dönemin bir yerde *-konjonktürel* bir zorunlulukla ortaya çıkan-göçün bir sonucu olarak yorumlanabilecek *“masum gecekondu”*larının, *“apartman*

---

<sup>1</sup> Örneğin 2805 sayılı yasayla 1982 tarihinden önce imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş tüm yapılar af kapsamına alınmıştır. Daha sonra ardı ardına yeni af yasaları çıkarılmıştır. 1983'te 3086 ve 2981 sayılı yasalar, 1986'da 3291 sayılı yasa (bu yasadaki “ıslah alanları” tanımı yapılmıştır), 1987'de ise 3366 sayılı yasa çıkarılarak, yürürlüğe girdikleri tarihten önceki yasadışı yapılar af kapsamına alınmıştır.

<sup>2</sup> 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile bir önceki dönemden farklı olarak özel kesimdeki toplu konut firmalarına da fondan pay ayrılmış ve bu firmalar vergiden muaf tutulmuştur. Bu yasa bir sonraki bölümde incelenecektir.

<sup>3</sup> 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarihsel ve doğal çevre turizme açılmıştır. Yerli ve yabancı şirketlere uzun süreli krediler ve bütüncül planlama ilkelerine ters düşecek ayrıcalıklı imar hakları verilmiştir. 1983 yılında 2872 sayılı Çevre Kanunu yürürlüğe girmiş ve çeşitli yasa maddeleri sayesinde 'Çevre Koruması' ekonomik ve sosyal kalkınma önünde bir engel olarak tanımlanmıştır. 1988'de 6831 sayılı Orman Kanununun 16, 17, 18 ve 115. Maddeleri Gereğince Yapılacak Arazi Tahsisleri ve Verilecek İzinlere Ait Yönetmelik ile turizm alan ve merkezleri dışında kalan devlet ormanlarının da turizm yatırımcılarına verilmesi kararı alınmıştır. 1990 yılında çıkarılan 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile sahil şeridi 20 m. olarak belirlenmiş; ancak yasadaki belirsizlikler birçok yatırımın başlanıp yarım bırakılmasına ve kıyılardaki yapılaşmanın bu süreç içerisinde daha da artmasına sebep olmuştur.

<sup>4</sup> 1994 yılında 4046 sayılı Özelleştirme Yasası çıkarılmış ve özelleştirme kapsamına alınan kuruluşların mülkiyetindeki taşınmazların satışı sağlanmıştır. Yasa daha sonra özelleştirmenin organizasyonunu sağlayacak olan Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kurulmasını da getirmiştir. 1995'te hazineye ait tarım arazilerinin satışına yönelik çeşitli düzenlemeler, 1996'da ise hazine arazilerinde gerçekleştirilecek belirli yatırımlara 49 yıllık irtifak hakkı tesis edilmesi olanağı sağlanmıştır.

*gecekondu*’lara dönüşmesidir. Zira göç sürecinin öncüleri, ülkenin siyasi ve ekonomik yapısının yanı sıra, gecekondu alanlarının kent içindeki stratejik konumlarının da zamanla değişmesiyle, formel - enformel ilişki ağlarını ve devingenlik kanallarını kullanarak, yasadışı yerleştikleri kentsel arazilerde oluşan yeni rantlara el koyabilmişlerdir<sup>1</sup>.

İkinci temel dönüşümse toplu konutlu / kooperatifli kentleşme pratiğine geçilmesidir. 1960’lı yıllarda ‘kat mülkiyeti’ düzenlemesiyle ortaya çıkan ve orta sınıfın kentleşme formu olan *yapsatçı apartmanlaşma*, yerini *toplu konut* dinamiğine bırakmıştır. Bu dinamik, özellikle tarım topraklarını daha fazla rant getirebilecek kullanımların tahribatına açık hale getirecek olan anlayışın pekişmesine katkı sağlamıştır.

Toplu konut gelişimini belirleyen etmenlerden birisi, yapsatçılığın 1980’lerin başında yaşadığı kriz olarak yorumlanmaktadır. Işık ve Pınarcıoğlu ([87]:130) yapsatçılığın krizini arsa bedeli üzerine kurulan *uzlaşmanın yıkılmasına* bağlamaktadır. 1970’lerin başında %30’luk kat karşılığında apartman yapımına uygun arsa bulunabilirken, 1970’lerin sonlarında bu oran %50’lere, hatta %60’lara ulaşmıştır.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi’nin sağladığı kredi olanaklarıyla<sup>2</sup> gerçekleşen toplu konut yatırımları, kent çeperindeki ucuz toprağı mekân tutmuş, böylece bir önceki dönemin görelî, tekil yapılaşma biçiminden topluca yapılaşma biçimine geçilmiştir<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Bu konuda yapılmış araştırmalar için bkz. Işık ve Pınarcıoğlu, [87]; Altınok, [82].

<sup>2</sup> Devletin ekonomik yaşama müdahale araçları bakımından 1980 sonrasına damgasını vuran önemli araçlardan birisi de fonlar olmuştur. Kamu maliyesinin temel belirleyici unsuru haline gelen fon uygulaması özellikle 1984 yılında Toplu Konut Fonu’nun kurulmasının ardından hızla yaygınlaşmış ve sayıları 100’e ulaşmıştır. Bu artışta belirleyici olan, fonların genellikle bütçe dışında kurulması, dolayısıyla ek kaynak yaratma ve harcamalara tahsisi bakımından mevcut mali mevzuatın dışına çıkma, bu mevzuatın katılığında kurtulma ve karar sürecini hızlandırma gibi olanaklara açık hale getirilmesi olmuştur (Güzelsarı, [78]:79). İlk oluşturulduğunda genel bütçe kapsamı dışında tutulan Toplu Konut Fonu, daha sonra 1993 yılında bütçe kapsamına alınmış, 2001’deyse tamamen kaldırılmıştır. Bu gelişmeler kurumun toplu konutun teşvikinde kaynak yaratamamasına sebep olmuş ve kurumu 2000’lerin başında tamamen işlevsiz hale getirmiştir. Bu konu Bölüm 4 kapsamında detaylı olarak irdelenecektir.

<sup>3</sup> TOKİ’nin 1984-2002 dönemi ve 2002 sonrasındaki işlevi ve etkinliği bir sonraki bölümde detaylı olarak incelenecektir.

1980'lerin ikinci yarısından başlayarak ve giderek de artan bir hızla ortaya çıkan kapalı yerleşmeler (*gated communities*) bu dönemin konut pratiklerinin bir diğer yüzünü oluşturmaktadır. Özellikle kentin yeni gelişmekte olan finans merkezlerinde ya da doğal özellikleri korunmuş olan bölgelerde kendisini gösteren bu projeler, ilk örneklerini 1980'li yıllarda imar kısıtlamalarının gevşetilmesiyle birlikte vermeye başlamıştır. Kentin geri kalanından kesin çizgilerle ayrılan ve ayrıcalıklı kesimi barındıran bu yerleşimler Marcuse ([88]:179) tarafından *gettolar* benzetilmektedir.

1980 sonrası dönemin kentleşme pratiklerine ilişkin buraya kadar aktarılan tüm gelişmeler, aslen yeni düzenlemelerle türlü özgürlükler kazanan sermayenin, aşırı birikim sorununu, zaman mekân sabiteleriyle çözme girişimi olarak okunabilecektir.

Öte yandan bu dönemi söz konusu sabitelerin kurulması anlamında 2000 sonrasında ayıran temel özellik, sermaye hareketliliğinin henüz *devletin öncülüğünde* organize edilmiyor olmasıdır. Daha çok 1980 politikalarıyla "*kayışı kopan*" sermayenin, kent mekânına çok da organize olmayan bir biçimde "*saldırısı*" söz konusudur. Bu saldırı, kentlerin hızla ve kontrolsüz bir biçimde büyümesi ve büyük projelerin büyük alanları kapatarak mekânsal parçalanma ve sosyal ayrışma gibi sorunlara sebep olmasıyla sonuçlanacaktır. Öte yandan 2000 sonrasında bu sürece devletin müdahil olmasını sağlayan TOKİ aygıtı, bu gelişmelerin önüne geçmek yerine, bunları daha da ileri götüren bir işlev görecektir.

1980-2000 döneminde kentler, sahip oldukları değerli arazi stoklarını (hazine arazileri, kent içindeki diğer büyük mülkiyetler) yitirecek ve doğal eşiklerin sınırlarına dayanılacaktır. Bu hızlı tüketim, 2000'lere gelindiğinde, yaşanan krizin de etkisiyle, daha geniş ölçekli bir zamansal-mekânsal sabite talebini getirecek; ancak sermaye bu kez aradığı olanakları tek başına bulamayacaktır. Bu da yeni dönemde, devletin zaman mekân sabitelerini örgütleyen bir aygıt olarak, TOKİ'yi dizayn etmesini gerektirecektir.

### **3.2 2000 Sonrası Dönem – Neoliberalizmin Kurumsallaşması**

Neoliberalizmin Türkiye koşullarında örgütlenmesine ilişkin tartışmalar, ağırlıklı 1980'ler üzerinden yürütülmektedir. Oysa 2000'ler, birçok açıdan en az 1980'ler kadar önemli dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Gerek bugüne

dek *oturmuş* ya da *kalıplaşmış* olduğu sanılan siyasal ve ideolojik yapının dağıtılması, gerekse de toplumun devletle olan bağı ve onu gerçekleyen etkisinin çarpıcı bir biçimde değişmesi, bu döneme damgasını vuran dönüşümlerden bazılarıdır.

Bu bölüm, bir tür *muhafazakâr burjuvazi devrimi* olarak da okunabilecek AKP iktidarının temel politikalarının biçimlendirdiği dönemin dinamiklerini anlamayı ve TOKİ aygıtının bu dinamikler içerisindeki pozisyonunu saptayabilmeyi amaçlamaktadır.

AKP iktidarının 2000-2001 krizinin akabinde gerçekleşmiş olması ve partinin temel yeniden yapılandırma politikalarını bu krizin çözümüne odaklandırmış olması -ya da böyle bir açıklama getiriliyor oluşu- öncelikle 2000-2001 krizini bu çalışma adına önemli kılmaktadır. Bu sebeple öncelikle bu krizin temel etkileri üzerinde durulacaktır. Akabinde krize dayalı olarak meşrulaştırılan yeniden yapılanma süreçleri, tezin kuramsal çerçevesiyle ilişkilendirilerek okunmaya çalışılacaktır.

### **3.2.1 2000-2001 Krizi ve Yeniden Yapılanma Dinamiklerinin Arka Planı**

Neoliberalizm, 1980'lerden itibaren gelişmiş ülkelerin tutarlı bir sahiplenmeyle örgütledikleri bir süreç olmasına karşın, 1990'lara gelindiğinde ciddi krizler yaratmaya başlamıştır. Kapitalist sistemin ya da rekabetçi mekanizmanın her zaman en uygun ve en adil sistem olduğunu savunanlar, neoliberalizmi de aynı sahiplenmeyle savunmuş olsalar da, sistemin 10 yıl içerisinde kriz yaratması, işsizliğin artması ve yoksulluğun derinleşmesi, sistemin kendi içerisinde de eleştiriler almasına sebep olmuştur.

Özellikle neoliberal reformların uygulandığı ülkeler derin krizlerle karşı karşıya gelmiştir. Meksika'dan başlayarak, Arjantin, Türkiye ve Brezilya'ya uzanan kriz dalgası, tüm dünyayı etkisi altına almıştır. Öte yandan neoliberal politikalara yönelik asıl eleştirileri, 1997 Güney Asya krizi tetiklemiştir. Bu krizi 1998'de Rusya, 1999'da Brezilya, 1999-2001 sürecinde Arjantin ve 2000-2001 yıllarında ise Türkiye krizleri izlemiştir. Dolayısıyla hâkim neoliberal sistem, özellikle 1990'larda reform düşünceleriyle yeniden ele alınmıştır. Neoliberal reformların uygulandığı ülkelerdeki krizler "reform" programlarının gereği gibi uygulanamamasına bağlanarak, "kriz sonrası uyum" programları ve "düzenleyici reformlar" adı altında vurgu devlete ve devletin kurumsal işleyişinin yeniden yapılandırılmasına kaydırılmıştır. Böylelikle 1980'lerin



“devletin küçültülmesi” söylemi, yerini 1990’ların ortalarından itibaren “*piyasa dostu devlet*”, “*etkin girişimci devlet*” söylemlerine bırakmıştır (Güzelsarı, [78]:102).

Türkiye’de yaşanan 2000-2001 krizi bu bağlamda değerlendirildiğinde, beklenen kriz sonrası uyum programlarını ve düzenleyici reformları yürütecek bir hükümete ihtiyaç duyulduğu görülecektir. Dolayısıyla bu yeni hükümetin, devletin rolüne ilişkin tanımlanan yeni niteliklere sahip bir hükümet olması önem taşımaktadır.

2000-2001 krizi, Türkiye için yalnızca ekonomik bir dönüşümün değil, aynı zamanda siyasal, hukuki, toplumsal ve hatta kültürel bir dönüşümün de habercisi olmuştur. Kriz, dönemin hükümeti için bir *başarısızlık hikâyesi* olarak, 2002 Kasım ayında göreve başlayacak olan AKP hükümeti içinse, sistemin *sıfırlanması ve yeniden kurulması* için bir “*fırsat*” olarak işlev görmüştür.

Kriz, aynı zamanda, o zamana dek siyasi sistemin temel partileri olan ANAP, DYP ve DSP gibi köklü partilerin etkilerini tamamen yitirmesine sebep olmuştur. Zira Dünya Bankası, 1991-2002 dönemine dek süren “*zayıf koalisyon hükümetlerini*”, Türkiye’nin ekonomik gelişimi önünde bir engel olarak görmüştür (Bademci, [89]). Buna göre istenen neoliberal dönüşümleri, ancak AKP gibi bir *tek parti hükümeti*, doğrudan gerçekleştirebilecektir. Bu bağlamda hükümet uluslararası neoliberal güçler ve örgütlerden ciddi bir destek görmüştür<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> ABD hegemonyasındaki neoliberalizmin siyasi anlayışının “yeni muhafazakarlık (*new conservatism*)” olduğu bilinmektedir. Neoliberalleşen devletlerin büyük bir kısmında giderek yaygınlaşan bu anlayış, hükümetlere, *muhafazakâr* kesimle *liberal demokrat* kesimleri bir arada kendi taraflarına çekme şansı tanımaktadır. Dolayısıyla neoliberalizmin ülkelerde kurumsallaşmasının *uzun erimli, sistematik ve kesintisiz* bir şekilde işleyebilmesi için, bu proje önemli bir işleve sahiptir. Daha önce de belirtildiği gibi, neoliberalizmin 1990’larda girdiği krizin aşılabilmesi, ancak uzun ve istikrarlı hükümetlerle mümkün olabilecektir. Bu noktada AKP’nin söz konusu siyasi anlayışla tek parti olarak iktidara gelmesi ve bu iktidarını uzun süre koruyabilmesinde bu faktörün önemli bir yeri olduğu belirtilmelidir. Bu konuda daha detaylı bir inceleme için bkz. Hale ve Özbudun [90].

Bir diğer konu, muhafazakâr ideolojinin Türkiye’de yaşadığı krizin (Refah Partisi örneği) bu yeni neoliberal yapılanmayla aynı zamana denk gelmesidir. Dünyada da muhafazakârlığın 1970’lerde krize girdiği ve neoliberalizmle birlikte ayağa kalktığı söylenmektedir. Dolayısıyla Türkiye’deki bu yeni ideolojik hareket kendi burjuvazisini yaratmış ve onunla birlikte ayağa kalmıştır. Adeta neoliberal sistemin mekânsal örtüşmezliğine karşı bu yeni burjuvazinin sermayedarları ulusal sınırlar içerisinde özel bir kalkanla koruma altına alınmışlardır. Bu sebeple iktidar partisiyle benzer ideolojik tabana sahip özellikle orta ölçekli sermaye çevresi (MÜSİAD) bir önceki dönemin büyük sermaye çevresi (TÜSİAD) önünde kollarlanmaktadır. Bu yolla yeni muhafazakâr bir orta-üst sınıf yaratılmaktadır.

Krizin mali boyutları Kasım 2000 ve Haziran 2001 arasında kendisini göstermiştir. Öte yandan yarattığı siyasal, hukuki ve toplumsal etkiler çok daha uzun soluklu bir süreci ifade etmektedir.

Krizle karşı yapılan müdahaleleri iki ana dönem içerisinde incelemek mümkündür. Bu dönemlerin ilki 1999'da kurulan ve Bülent Ecevit'in başbakanlığındaki DSP-MHP-ANAP koalisyon hükümeti dönemidir. İkinci dönem ise Kasım 2002 seçimleri sonrasında kurulan ve Tayyip Erdoğan başbakanlığındaki tek parti hükümeti, AKP dönemidir.

Ecevit hükümeti krizin mali hasarlarını “*en az sıyrıkla*” atlatabilmenin yolunu, 22 yıl boyunca Dünya Bankası'nda çalışmış olan iktisatçı Kemal Derviş'i Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı yaparak aramıştır<sup>1</sup>. Derviş 3 Mart 2001'de üstlendiği bu görevi boyunca Uluslararası Para Fonu (IMF) ile müzakereleri yürütmüş ve finans sistemini kökten değiştirecek olan *Güçlü Ekonomi Programı*'nı hayata geçirmiştir. 2002 Ağustos ayında ise görevinden istifa etmiştir. Daha sonra Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) başkanlığı yapan Derviş bu görevini de 2009 yılına dek sürdürmüştür.

Mart 2005'te *Center for Global Development* işbirliği ile “*For a Better Globalism (Daha İyi Bir Küreselleşme)*” adlı bir kitap yayımlamış olan Kemal Derviş'in, hem Dünya Bankası geçmişi hem de daha sonraki görevleri açısından bakıldığında, Türkiye'nin 2000 sonrası Neoliberalleşme süreci için son derece önemli bir figür olduğu belirtilmelidir. Topluma empoze edilme şekliyle “*bizden birisi*” olan ve “*yeni dünya düzeninin kurallarına da hâkim*” olan bu figür, aslında ülkelerin neoliberalleştirilmesi sürecinde ilk ve tek örnek değildir. Günümüzde ciddi bir mali kriz yaşamakta olan Yunanistan'da da benzer bir fonksiyonu Lukas Papadimos'un üstlenmekte olduğu söylenebilir. Özetle söz

---

<sup>1</sup> Bu gelişmeyi kuramsal bölümde aktarılmış olan bazı önermelerle yeniden yorumlamakta fayda vardır. Öncelikle ekonominin yönetimi ve bu alandaki politikaların üretilmesinin böyle özerk bir yapıya indirgenmesi, Burnham'ın “*ekonominin siyasetten arındırılması (depoliticization)*” önermesiyle tamamen örtüşmektedir. Türkiye'de o zamana dek, devlet yapısının genel imajının, toplum ve medya tarafından sürekli olarak “yolsuzluklara bulanmış bir yapı” olarak tanımlanmış olduğu dikkate alınacak olursa, bu siyasetten arındırma politikasının aynı zamanda siyasal – pragmatik nedenleri olduğu da görülecektir. Diğer taraftan bu gelişmenin aynı zamanda yeni dönemin siyasal paradigması içerisinde tanımlanan “teknokratlar hükümeti (*technocratic government*)” anlayışıyla da örtüştüğü bir gerçektir. Zira yeni dönemde, ekonominin regülasyonu gibi önemli bir konu, ancak konunun uzmanı olan bir teknokrata emanet edilebilirdi. Son olarak, IMF ve DTÖ ile yürütülen yeniden yapılanma süreçlerinde Kemal Derviş'in çok önemli aşamalar kaydetmiş olduğu belirtilmelidir. Adeta misyonunu tamamlayarak kenara çekilen Derviş'in bıraktığı ekonomik uyarılama düzenekleri, AKP hükümeti tarafından ilerleyen dönemlerde daha da ileriye taşınacaktır.

konusu figürlerin, neoliberal politikaların işlerlik kazanması için gerekli olan politikaların ulus devlet sınırları içinde toplumsal açıdan benimsenmesi ve pekiştirilmesinde oldukça önemli bir role sahip olduğu belirtilmelidir.

Sözü edilen politikalar aslen David Harvey'in *yapılandırılmış iç tutarlılığın* inşası sürecinin unsurları olarak yorumlanmalıdır. Bu inşa sürecinin ne şekilde gerçekleşeceği, ne kadar süreceği, hangi düzenlemeleri içereceği, kim tarafından yönetileceği vb. konular ülkesel koşullara göre değişkenlik göstermektedir. Harvey'in siyasal, ekonomik, toplumsal, askeri ve hukuk sisteminin yeniden yapılandırılması olarak özetlediği süreç, Ortadoğu'da daha çok kaynak transferi ve petrol rezervlerinin hâkimiyeti boyutuyla kendisini gösterirken, Türkiye gibi neoliberal politikaları 80'lerin başından itibaren benimsemiş ancak henüz tam olarak kurumsallaştıramamış olan ülkelerde, yeni politikaları benimseyecek yeni hükümetlerin kurulması olarak karşımıza çıkmaktadır. Kasım 2002 seçimleriyle AKP hükümetinin iktidara gelişi bu bağlamda değerlendirilmelidir. Zira AKP hükümeti 1980 sonrası dönemde iktidara gelmiş hükümetler içerisinde, Harvey'in sözünü ettiği yeniden yapılanma süreçlerini başından sonuna, tüm aşamalarıyla (siyasal, iktisadi, hukuki, toplumsal ve askeri sistemlerde) sistematik bir biçimde gerçekleştirebilmiş tek hükümet olmuştur.

### **3.2.2 AKP İktidarı ve Türkiye'de Neoliberalizmin Sistematik Kurumsallaşma Süreci**

#### **3.2.2.1 Devletin Dönüşümü ve Yapısallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası**

Neoliberalizmin yapısal olarak Türkiye'yi dönüştüren düzenlemeleri -bir önceki dönemin artık izleri üzerinde- bu dönemde de devam etmiştir.

3 Kasım seçimlerinin sonrasında açıklanan Acil Eylem Planı ile Kasım 2002 ve Mart 2003 tarihli 58. ve 59. AKP hükümetlerinin programındaki "İktisat Tercihleri", sermayenin 1994 krizinden sonra ısrarla talep ettiği, 1998 *Yakın İzleme Anlaşması* ile hayata geçirilen ve 2000-2002-2005 stand-by anlaşmaları ile yürütülen; özü itibarıyla IMF-Dünya Bankası ikilisinin güdümünde sürdürülen neoliberal iktisat politikalarının, Türkiye'nin dışa bağımlılığını arttırıcı, dış şoklara dayanıksız, zayıf ve yeniden montaj ekonomisine dönen bir ekonomi yaratma projesindeki iktisat politikası tercihleri ile üst

üste çakışan tercihler olmuş ve bu politikaların bütünüyle devamı niteliğine bürünmüştür (Ekzen, [91]:474).

Ekzen [91], Türkiye'nin altmış yıllık IMF-Dünya Bankası döneminin, kesintisiz en uzun doğrudan “*yakın gözetim*” dönemini yaşamakta olduğunu belirtmektedir<sup>1</sup>. Bir önceki dönemde Kemal Derviş aracılığıyla düzenlenen “*Güçlü Ekonomiye Geçiş*” programı korunmakta ve yeni programlarla desteklenmektedir.

1980-2000 dönemiyle kıyaslandığında bu dönemin de temel belirleyicilerinden birisi *ekonominin ve kamu yönetiminin siyasetten arındırılması* olmuştur. 2000 yılında devreye giren istikrar programının bir uzantısı olarak öncelikle *Merkez Bankası'nın özerkleştirilmiştir*. 4651 sayılı yasa ile kurumun yetki ve görevlerini belirleyen maddeler yeniden düzenlenmiştir. Böylece ülkede neoliberal sistemin işlerliğini arttıracak *siyasetten arındırma* girişimi en önemli aşamalarından birisini kaydetmiştir.

Merkez Bankası'nın özerkleştirilmesini yeni *bağımsız düzenleyici kurumlar* oluşturulması izlemiştir. Süreç içerisinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamu İhale Kurumu, Rekabet Kurumu, Şeker Kurumu, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu bunlardan bazılarıdır (Bedirhanoğlu, [92]:54).

Neoliberalizmin ülkede kurumsallaşmasında bir diğer önemli süreç kamu yönetiminin yeniden yapılandırılması sürecidir. Süreç içerisinde kamu personel reformu, yerel yönetimler reformu, bütçe reformu, vergi reformu, kamu yönetimi reformu gibi bir dizi reform gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda daha önce yaşanmadığı ölçüde hızlı ve çok sayıda kanun, yönetmelik, KHK vb. düzenleme gerçekleştirilmiştir<sup>2</sup>.

Birgül Ayman Güler'e göre Türkiye'de bu dönemde devletin iç yapısındaki değişim süreci hem *deregülasyon* hem de *regülasyonu* aynı anda içermektedir. Buna göre *Parlamento - bakanlık sistemi*, yerini her ikisini de işlevsiz bırakan *üst kurul* düzenine bırakmaya zorlanmaktadır. *Ulusal kalkınma planlılığı* yerini yeni ortakların durumun gereklerine göre özgürce karar vermelerini sağlayacak *stratejik planlama* düzenine

---

<sup>1</sup> Zira yakın izleme anlaşmasından sonraki “yakın gözetim” süreci 10. Yılı içerisinde gerçekleşmiştir.

<sup>2</sup> Yalnızca 2002-2006 yılları arasında TBMM'de kabul edilen yasaların sayısı 765'dir. Bu yasaların 294'ü uluslararası sözleşmelerin onaylanmasına dair yasalardır (Gülen, [93]:145).

bırakmaktadır. Kamu kudretinin taşıyıcısı memurluk sistemi, yerini sözleşme esasına göre ve performansı ölçüsünde işine devam edebilecek çalışanlardan oluşan “*liyakat değil sadakat* sistemine dayalı” bir personel sistemine terk etmektedir. Devlet karar verme sürecine ek olarak iş görme usulü bakımından da bir “*kamu-özel-ortaklığı*” zeminine yerleştirilmektedir. Yönetim sistemi merkeziyetçilikten uzaklaştırılıp, piyasacı yerelcilik esasları temelinde yönetsel-mali *federalist* bir örgütlenmeye itilmektedir. Ekonomik yaşamın ilkelerini değiştiren rekabet kuralları ve kurumları, icra-iflas sistemi, vergi sistemi reformları, devlet alımları mekanizması, düzenleyici devlet rolü için alanın uygun hale getirilmesine dönük adımlar olarak ilerlemektedir (Güler, [94]).

Harvey’e göre yapılaşdırılmış iç tutarlılığın inşasında sermaye birikiminin önünde engel teşkil eden tüm kurumsal mekanizmaların imhası gerekmektedir. Emeğin tarihsel kazanımlarının tasfiye edilmesi sürecinin de bunun bir parçası olduğu önceki bölümlerde ortaya konulmuştu. Türkiye’de bu süreç, 2000 sonrası dönemde de devam etmiştir.

Eres ve Bahçe ([95]:521) bu dönemde işgücünü etkileyen yasal düzenlemeleri ortaya koymuştur. 2007 yılına dek gerçekleştirilen 12 yasal düzenleme ile “esnek istihdam koşullarının sağlanması”<sup>1</sup>, “sosyal güvenlik ve sağlık sisteminde maliyetlerin düşürülmesi (kamu işlevinin geriletilmesi), çalışma yaşının uzatılması, emekli maaşlarının azaltılması”<sup>2</sup>, “çalışanın ödeme payının arttırılması, bazı çalışanların kapsam dışı bırakılması”<sup>3</sup>, “sağlık sisteminde yabancı istihdama izin verilmesi”<sup>4</sup> ve “Mesleki Yeterlilik Kurumu”nun oluşturulması<sup>5</sup> gibi birçok yeni değişiklik getirilmiştir.

Ayrıca süreç içerisinde, kent yönetimlerini ve planlamayı yakından ilgilendiren yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bunların başında Büyükşehir Belediye Kanunu, Belediye Kanunu, İl Özel İdareleri Kanunu, Mahalli İdare Birlikleri Kanunu, Kültür ve Tabiat

---

<sup>1</sup> İş Kanunu’ndaki değişiklikler: 4857, 4884, 5378 sayılı yasalar.

<sup>2</sup> Sağlık Hizmetleri Temel Kanunu’nda değişiklikler: 5220, 5371, 5396 sayılı yasalar. Ayrıca yeni Sosyal Güvenlik Kurumu Kanunu: 5510 sayılı yasa.

<sup>3</sup> 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu.

<sup>4</sup> 5614 sayılı yasadaki değişiklikler.

<sup>5</sup> 5544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kanunu.

Varlıklarını Koruma Kanunu, Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun gelmektedir.

Bunların dışında TOKİ'nin yetki ve sorumluluklarını yeniden belirleyen toplam 14 ayrı düzenleme daha gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler çalışmanın ilerleyen bölümlerinde bölümde irdelenecektir.

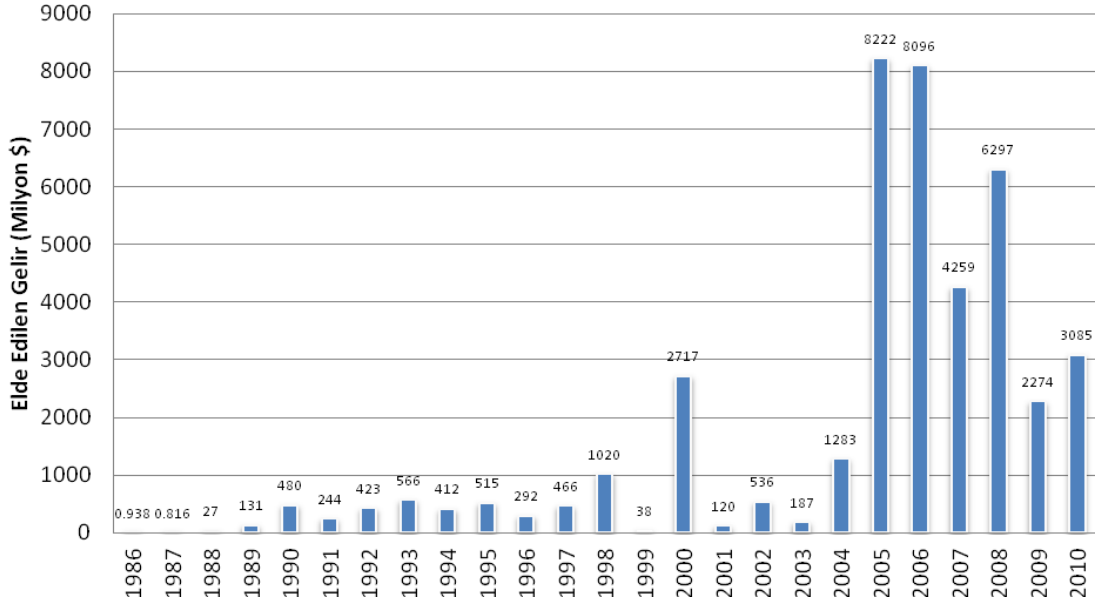
### **3.2.2.2 Özelleştirme Politikaları, Kamu Arazilerinin Satışı ve El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim**

2000 sonrası dönemin, yapısal anlamda neoliberal sistemin gerektirdiği iç tutarlılığın ülke koşullarında tam olarak sağlanmasına yönelik bir dizi düzenlemeyi içerdiği belirtilmişti. Bu düzenlemeler Harvey'in de ortaya koyduğu gibi, sermaye açısından iki temel dinamiği getirecektir. Bunlar zaman mekân sabiteleri ve el koyarak birikimdir.

El koyarak birikimin temel parametresi kamu varlıklarının metalaştırılmasıdır. Bu aşamada özelleştirme uygulamaları ve kamu arazilerinin satışı, bu metalaştırma sürecinin bileşenleri olarak ifade edilebilir.

2000 sonrası dönemde, kamu sektörü ekonomisinin en yüksek katma-değer yaratma kapasitesine sahip iktisadi kuruluşlarının özelleştirme yolu ile hızla elden çıkartıldığı; hatta geçmiş dönemlerle karşılaştırıldığında, bu dönemin tartışmasız bir üstünlüğe sahip olduğu belirtilmelidir.

Devletin, bu dönemde piyasa içerisinde etkin rol alan bir özellik taşıdığı düşünüldüğünde, özelleştirme uygulamalarıyla kamusal iktisadi araçlarını yitirme sürecinin bu rolle çeliştiği düşünülebilecektir. Öte yandan Güzelsarı ([78]:82), kamusal alanı sermaye lehine daraltan de-regülasyon (*kuralsızlaştırma*) ve özelleştirme süreçlerinin, esas olarak devlet müdahalesini basit bir kavrayışla azaltmadığı, aksine müdahale araçlarını metalaştırma süreçlerinin dışında kalan bürokrasiden devralarak piyasacı olanlara kaydırıldığını belirtmektedir.



Şekil 3.5 - Türkiye’de Yıllar İtibariyle Özelleştirmeden Elde Edilen Gelir

**Kaynak:** TC Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2011). Faaliyet Raporu 2010.

Şekil 3.5’de görüldüğü gibi özelleştirmeden elde edilen gelirler özellikle 2003 yılından itibaren ciddi bir artış göstermiştir. Son 25 yılda özelleştirmeden toplamda 41,7 milyar dolarlık bir gelir elde edilmiştir. Öte yandan bu gelirin yaklaşık 34 milyarlık kısmı 2003’ten bu zamana dek gerçekleştirilen özelleştirme uygulamalarıyla elde edilmiştir. Bu da 25 yılda elde edilen toplam gelirin %80’inin yalnızca son 8 yıl içerisinde elde edildiğini göstermektedir.

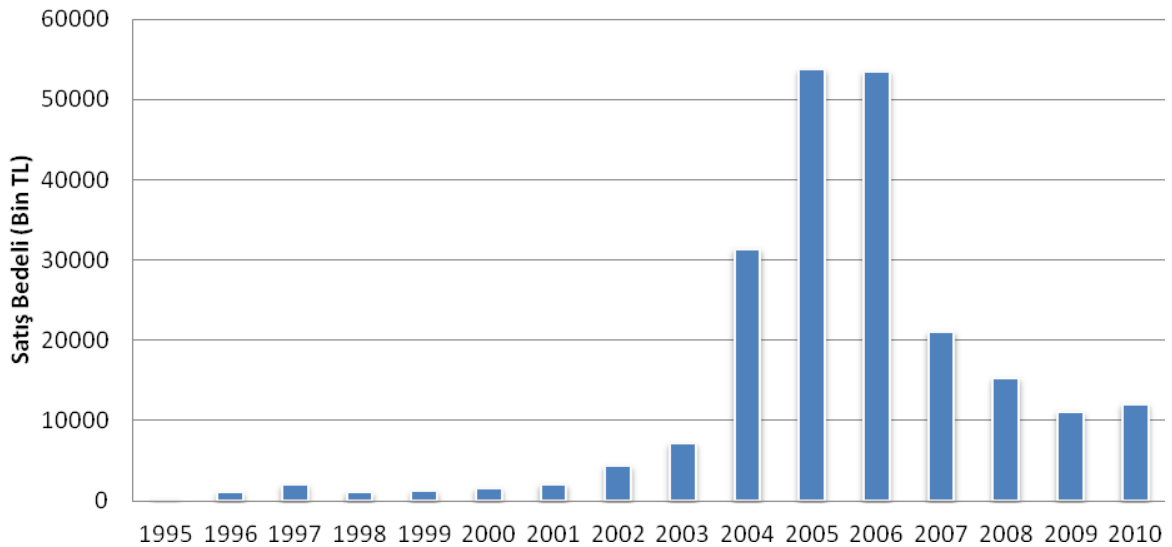
Çizelge 3.1 ve Şekil 3.6 ise, Türkiye’de yıllar itibariyle hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin değerleri içermektedir<sup>1</sup>. Bu değerlere göre, 1995-2002 aralığında (8 yılda) toplam 8729 ha.lık hazine arazisi satışından yaklaşık 13.3 milyon TL’lik gelir elde edilmiştir. 2003-2010 aralığında ise (yine 8 yılda), 25.478 ha.lık hazine arazisi satışından 205.3 milyon TL’lik gelir elde edilmiştir. Bu da toplam satış geliri olan 218.8 milyon TL’nin % 93.9’una tekabül etmektedir.

<sup>1</sup> Bu değerlere TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilen satışlar dâhil değildir. Hem TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilen satışlara, hem de kamu arazilerinin özel mülkiyetin kullanımına açılmasıyla ilgili diğer incelemelere, Bölüm 5’te detaylı bir şekilde yer verilecektir.

Çizelge 3.1 – Türkiye’de Yıllar İtibariyle Hazineye Ait Taşınmazların Satışı

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Bedeli (TL)
1995	580	6.747.010	600.400
1996	1.135	13.515.919	1.084.041
1997	1.870	21.684.590	1.984.964
1998	1.267	13.774.992	1.070.891
1999	766	7.872.925	1.190.836
2000	496	4.591.455	1.542.067
2001	670	7.317.158	2.085.859
2002	1.023	11.784.257	4.353.636
2003	801	8.502.292	7.173.996
2004	4.278	57.248.140	31.368.662
2005	6.654	75.451.902	53.760.774
2006	4.711	67.812.683	53.476.839
2007	1.722	17.397.721	21.045.014
2008	1.230	14.276.375	15.275.987
2009	719	6.963.108	11.125.738
2010	501	7.130.091	12.062.511
Toplam	28.423	342.070.617	219.202.215

**Kaynak:** T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, (2011). "2010 Yılı Faaliyet Raporu", Ankara.



Şekil 3.6 – Türkiye’de Yıllar İtibariyle Hazineye Ait Taşınmazların Satışından Elde Edilen Gelir

**Kaynak:** T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, (2011). "2010 Yılı Faaliyet Raporu", Ankara

Özetle, hem özelleştirme uygulamaları hem de hazine arazilerinin satışları açısından, özellikle 2003 sonrası dönem, çok ciddi bir kırılmaya işaret etmektedir. Buna göre, sermayenin kamusal varlıklara el koyması / kamuyu mülksüzleştirme sürecine devletin aracı olduğu bir dönemin yaşanmakta olduğu, önemle belirtilmelidir.



### 3.2.2.3 “Acil Eylem Planı” ve “Konut Seferberliği”

3 Kasım 2002 Seçimi sonrasında yapılan basın toplantısında, AKP hükümeti bir "Acil Eylem Planı" açıklamıştır. Hükümetin hazırladığı bu planda "konut seferberliği" adı altında bir bölüm yer almıştır. Bu kapsamda "konut üretimi" ve "planlı kentleşme" ana hedefler olarak belirlenmiştir<sup>1</sup>. Ocak 2003 itibariyle de toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarına hız verilmiştir.

ilan edilen "konut seferberliği"ni izleyen dört yıl süresince, TOKİ'nin kurumsal yapısı yeniden organize edilmiş, yetkileri yasal düzenlemelerle genişletilmiştir. Kurum, doğrudan Başbakanlık'a bağlanmış ve böylece kendi kaynaklarını üreten ve kullanan, bağımsız bir düzenleyici kurum haline getirilmiştir. Süreç içerisinde Emlâk Bankası ve Arsa Ofisi'ne ait tüm varlıklar TOKİ'ye aktararak, kurumun arsa portföyü genişletilmiştir.

Elde ettiği yeni yetkilerle TOKİ, kendisi için bizzat Başbakan Tayyip Erdoğan tarafından belirlenmiş olan "500 bin konut"<sup>2</sup> hedefini 2011 yılının sonu itibariyle yakalamış, hatta bu hedefi geçmiştir. TOKİ'nin resmi internet sitesinde yapılan açıklamaya göre, 2011 yılı sonu itibariyle 81 il 800 ilçe, 2210 şantiyede, toplam 518.392 konut üretilmiştir. Bu rakam TOKİ'nin internet sayfasında ifade edildiği biçimiyle "100 bini aşkın nüfuslu 20 şehir demektir".

AKP hükümeti konut seferberliğini "konut açığı" gerekçesine dayandırmıştır<sup>3</sup>. Hükümete göre ülkede sürekli artan bir konut talebi ve bu talebi karşılayamayan bir konut piyasası söz konusudur. Öte yandan bu gerekçelere, birçok çevreden konut açığı yerine "konut fazlası" olduğuna ilişkin karşı görüş gelişmiştir.

Esasen, konut açığı ya da konut fazlası tartışmasından önce konut gereksiniminin tanımlanmasında fayda vardır. Keleş ([96]:430) konut gereksinimini "kişilerin ödeme

---

<sup>1</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut idaresi, Konut Programı. <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=130> (Erişim tarihi: 12.11.2011); ve TC Başbakanlık Toplu Konut idaresi, Tanıtım - Tarihçe. <http://www.toki.gov.tr/> (Erişim tarihi: 12.11.2011).

<sup>2</sup> Bu rakam ilk aşamada (2003 yılında) 250 bin konutken, daha sonra 500 bin, 2011 yılı itibariyle ise 1 milyon konut olarak sürekli güncellenmiştir.

<sup>3</sup> Bu konuyla ilgili gazete haberleri için bkz. Zaman, "TOKİ'den 65 bin ucuz konut", 23 Ağustos 2008.

*güçlerinden, bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark konut gereksinimi adını alır*” şeklinde tanımlamaktadır. Keleş ayrıca, “konut istemi” ile “konut gereksinimi” kavramlarını da birbirinden ayırmaktadır.

*Konut istemi*, ailelerin, belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmaları olarak tanımlanmaktadır<sup>1</sup>. Bu aynı zamanda “*efektif talep*” olarak da adlandırılmaktadır. Buna göre konut istemi, ödeme güçlerine bağlı olarak konut gereksiniminden az ya da çok olabilmektedir.

Konut açığı ve konut fazlası konusunda hatırı sayılır bir yazın oluşmuş olmasına rağmen, hem konunun çok boyutlu oluşu, hem de var olan hesaplama yöntemleri ve veri kaynaklarının tartışmaya açık yönlere sahip olması, konuyu “*spekülatif*” bir konu haline getirmektedir.

Keleş, iki farklı konut açığı tanımı yapmaktadır. Birincisi “*açık konut açığı*”dır. Açık konut açığı nicel bir özellik taşıırken, ikinci tür olan “*gizli konut açığı*”, barınma koşullarının niteliğiyle yakından ilişkilidir. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşılması, yani konutların aşırı derecede kalabalık olması (*overcrowding, encombrement*) gizli konut açığının göstergeleri olarak tanımlanmaktadır<sup>2</sup>.

Dolayısıyla belli bir andaki konut açığının hesaplanabilmesi için öncelikle gerçek konut gereksiniminin belirlenmesi gerekmektedir. Bunun için de “gizli” ya da “potansiyel” hane halklarının toplam hane halkı hesabında dikkate alınması önem taşımaktadır. Buna rağmen, konut açığı hesabında genel eğilim, yalnızca nüfus sayımı sonuçlarında yer alan reel hane halkı büyüklüğünden toplam konut stoğunun çıkarılması şeklindedir.

Ayrıca gerçekçi bir konut açığı hesabı için, toplam konut stoğu verisinin de içeriği önem taşımaktadır. Zira bu noktada toplam konut sayısı hesabının, konut olarak kullanılan birimlerle, konut olarak üretilmediği halde konut olarak kullanılan birimleri ve boş konut birimlerini içermesi; öte yandan birden fazla konut sahibi olan kişilerin boşta

---

<sup>1</sup> Keleş, [96]:430.

<sup>2</sup> a.g.e., s432.

duran diğer konutlarını, kullanılmayacak durumda olan konutları, konut olarak üretilmesine rağmen farklı amaçlarla kullanılan birimleri ve yazlık olarak kullanılan birimleri içermemesi gerekmektedir<sup>1</sup>.

Çizelge 3.2 – Türkiye’de Konut Açığı / Konut Fazlası Analizi (2000 Yılı)

Parametreler	Adet	Oran %
Toplam Hane Halkı Sayısı	10,314,439	
Konut Gereksinimi*	10,906,367	
Ruhsatlı Konut Sayısı	8,366,428	61.5%
Yapı Kullanma İzni Olan Konut Sayısı	4,524,170	33.3%
Toplam Konut Sayısı	13,597,676	
Toplam Konut Sayısına Göre Konut Açığı	-2,691,309	
Ruhsatlı Konutlara Göre Konut Açığı	2,539,939	
Yapı Kullanma İzni Olan Konutlara Göre Konut Açığı	6,382,197	

\*Toplam konut gereksinimi olan hane halkı sayısı kastedilmektedir.

**Kaynak:** Başbakanlık Toplu Konut Müsteşarlığı, (2002). “2000-2010 Dönemi Konut İhtiyacı Analizi ve Konut Politikaları Araştırması” [148]; DİE Bina Sayımı, (2000); DİE, (2000). Genel Nüfus Sayımı İstatistikleri

Çizelge 3.2’de Türkiye il ve ilçe merkezlerindeki, 2000 yılına ait, toplam hane halkı sayısı ve konut açığına ilişkin veriler yer almaktadır. Yukarıda da belirtildiği gibi gerçekçi bir konut açığı hesabının yapılabilmesi için, gizli ya da potansiyel hane halkı bilgilerinin de kullanılması gerekmektedir. Konut Müsteşarlığı’nın 2002 yılında yaptığı araştırmanın sonuçlarına göre, 2000 yılında Türkiye kentlerinde toplam konut gereksiniminin 10.906.367 olduğu görülmektedir. Ancak bu hesabın ne şekilde yapıldığı belirtilmemiştir. DİE’nin 2000 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre ise il ve ilçe merkezlerinde toplam hane halkı sayısı 10.314.439’dur. Aradaki bu fark, potansiyel ya da gizli hane halkı varlığının değerlendirildiği ve toplam hane halkı sayısına eklendiğine ilişkin bir düşünce yaratmaktadır. Öte yandan DİE İstatistiklerinde hane halkı

<sup>1</sup> a.g.e., s432.

sayılarında böyle bir ayırım bulunmamaktadır. Haliyle bu rakam ancak bir kestirim olarak yorumlanabilir.

Çizelgedeki konut açığı değerlerinin ise sözü edilen “konut gereksinimi” rakamından konut sayılarının çıkarılmasıyla elde edildiği görülmektedir. Bu noktada da konut sayısı değerlerinin gerçek bir konut açığı hesabı için gerekli düzeltmeleri içermediği belirtilmelidir. Bu değerler DİE'nin 2000 yılı bina sayımı istatistiklerinden aynen alınmıştır. DİE Bina Sayımı İstatistikleri'nde yer alan konut sayıları tüm konut stoğunu içermektedir. Bu sebeple gerekli düzeltmeler yapılmadan konut açığı hesabında kullanılmaları doğru değildir.

Konut açığı hesabında bir diğer tartışma konusu, hesabın tüm konutları mı yoksa yalnızca *ruhsatlı* ya da *yapı kullanma izni olan konutları* mı kapsayacağıdır. Zira bu ayırım hesabın sonucunu ciddi bir şekilde etkilemektedir.

Tüm konut stoğuna göre hesap yapıldığında, 2000 yılında Türkiye kentlerinde (-)2.691.309 değerinde bir konut açığı, yani yaklaşık 2,7 milyonluk bir konut fazlasından söz edilmektedir. Yalnızca ruhsatlı ya da yapı kullanma izni olan konutlar hesaba katıldığında ise *konut fazlası konut açığına dönüşmektedir*. Buna göre ruhsatlı konutlar hesaba katıldığında konut açığı değeri yaklaşık 2,5 milyon, yapı kullanma izinleri olan konutlar hesaba katıldığında ise 6,4 milyon olarak hesaplanmaktadır.

Konut açığı hesabında sadece ruhsatlı ya da yapı kullanma izni olan konutların kullanılmasına karşı bir takım eleştiriler söz konusudur. Zira bu hesaplama biçimine göre söz konusu özelliklere sahip olmayan konutlar *yok* sayılmaktadır. Burada da gerekçe olarak bu belgelere sahip olmayan konutların “*yasadışı*” ve “*niteliksiz*” konutlardan oluştuğu gösterilmektedir. Öte yandan doğrudan böyle bir yargıya varılamayacağı açıktır.

Sonuç olarak, hükümetin 2003 yılında *acil eylem planı* çerçevesinde hızla konut üretimini destekleyen politikalar üretilmesi gerektiğine ilişkin yargıları, yukarıda çelişkileri tanımlanmaya çalışılan hesaplara dayandırılmıştır. TOKİ halen konut üretimini söz konusu konut açığı söylemi üzerinden açıklamaktadır. Bu açıklamalarda mevcut konut stoğunun büyük bir bölümünün *niteliksiz* ve *yasadışı* konutlardan oluştuğu, bu konutların yenilenmesi gerektiği yer almaktadır. Ancak bu anlayışla bugüne dek

üretileen konutların ne kadarının bahsi geçen “sorunlu” konutlarda yaşayan kişilerin barınma problemini çözdüğü tartışma konusudur. Eğer bir konut açığından söz ediliyorsa ve bu açığın asıl belirleyicisi bu “sorunlu” konutlarda yaşayan kişilerse, öncelikle bu kişiler için konut üretilmesinin beklenmesi akla yatkın çözüm olarak görülecektir. Aksi halde sistem sürekli “bir yatırım aracı ya da lüks tüketim nesnesi olarak konut” üretimine devam edecek ve bir yanda nitelikli konuta ihtiyacı olan kesimler bu olanaktan mahrum kalırken, diğer yandan barınma sorunu olmayan kesimler ikinci, üçüncü konutlarının sahibi olacaklardır.

Dolayısıyla sorun bu noktada bir nicelik sorunu değil, bir nitelik sorunu olarak görülmelidir. Yapılacak olan araştırmaların hane halkının yapısı, alım gücü, mevcut konutların niteliği gibi konulara odaklanması gerekmektedir. Ancak bu suretle gerçek bir konut gereksinimi bilgisi üretmek mümkün olacaktır. Bu bilginin üretilmesi akabinde ise mevcut sorunlara gerçekçi çözümlerin aranması şarttır. Eğer üretilen konutlar toplumun yalnızca belirli bir gelir düzeyine sahip olan kesimlerine hitap ediyorsa, bu konutları hâlihazırda konutu olanlar satın alıyorsa ve hatta bu konutların bir bölümü satılmadan elde kalıyorsa, konut açığı değil konut fazlasından söz edilmesi daha gerçekçi olacaktır<sup>1</sup>.

#### **3.2.2.4 Ekonominin Emlâk Piyasası Üzerinden Regülasyonu ve TOKİ Aygıtı**

Konutun *bir yatırım aracı* ya da *lüks tüketim nesnesi* olarak üretilmesi; hatta bu sürecin devlet öncülüğünde gerçekleştirilmesi, ekonomi politik açıdan değerlendirilmesi gereken bir konudur.

Hatırlanacak olursa konut, Harvey’in zamansal-mekânsal sabiteler kuramında yer verdiği sermayenin çevrimleri yaklaşımında, “*tüketimin kurulu ortamı*” olarak tanımlanmıştır. Konut, emeğin yeniden üretiminde önemli bir yer tutarken, aynı

---

<sup>1</sup> Bu tez çalışması kapsamında, İstanbul örneği, TOKİ’nin ürettiği konut stoğu açısından değerlendirilmiştir. Yapılan araştırmanın sonuçlarına göre, TOKİ’nin İstanbul’da ürettiği ve üretmeyi planladığı 125 bin 833 konutun 87 bin 920’sinin (%69.9) kaynak geliştirme uygulaması olduğu, başka bir ifadeyle üst gelir gruplarına yönelik projeler olduğu tespit edilmiştir. Bu konunun detayları Bölüm 6’da sunulacaktır.

zamanda tüketimi gerçekleştiren kitlelerin mekânsal organizasyonu anlamını taşımaktadır.

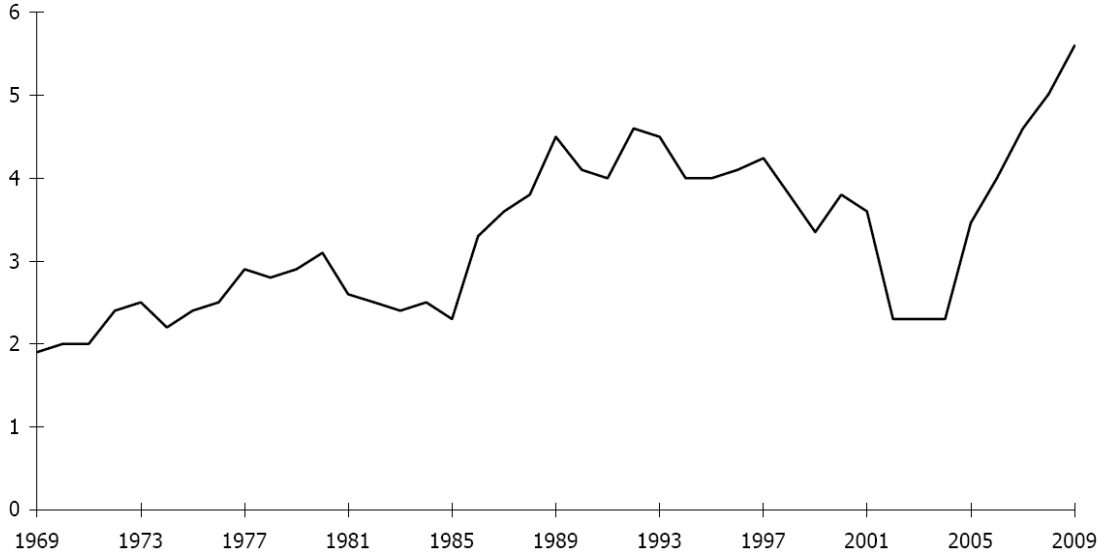
Diğer taraftan Harvey, konutu *aşırı birikimi emen bir yatırım alanı* olarak da tanımlamaktadır. Zira sermayenin çevrimleri içerisinde *“ikinci çevrim”*, *üretimin ve tüketimin kurulu ortamına* ve bu ikisinin işlerliğini arttıracak *teknik altyapılara* yapılan yatırımları kapsamaktadır. Sermaye, kriz dönemlerinde önce ikinci çevrimin yatırım alanlarına kaymaktadır. Dolayısıyla bu yatırım alanları sermaye için öncelikli mekânsal sabite alanlarıdır.

Konut sektörü tüm konjonktürel dalgalanmalara rağmen 1980’lerden bu yana ciddi bir yatırım alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Süreç içerisinde sektör açısından temel kırılma noktası 1999 Marmara Depremi olmuştur.

1980 sonrasında konut ihtiyacına paralel gelişmeye başlayan sektörel büyüme, 1990’lı yıllarda yüksek enflasyon değerleri etkisiyle yavaşlamaya başlamıştır. 1990’lı yılların son çeyreğinde yüksek enflasyona rağmen sektörde belirli bir hareketlenme görülmüşse de, 1999 depremi sektörün ciddi bir darbe almasına sebep olmuştur. Taleplerde düşüşe sebep olan bu probleme, 2000 yılı itibariyle gündeme gelen *“Zorunlu Deprem Sigortası”* ve *“Yapı Denetim Sistemi”* ile çözüm aranmıştır.

2001 yılında tüm Türkiye’yi etkisi altına alan ekonomik kriz, ülke ekonomisine paralel bir biçimde inşaat sektöründe de önce bir durgunluğa sebep olmuştur. Piyasalarda yaşanan belirsizlik bu durgunluğun nedenlerinden birisidir. Ancak 2004 yılından itibaren sektör, krizden etkilenen bir sektör olmaktan çok, krizden çıkmada işlev gören bir sektör haline gelmiştir.

Şekil 3.7, 1969-2009 yılları arasında, 1000 nüfusa düşen konut üretimi değerlerini göstermektedir. Bu değerler incelendiğinde, öncelikle 2004 yılına dek yaşanan durgunluk okunmaktadır. 2000 yılında 3,8 olan değer, 2002’de 2,3 seviyelerine düşmüş ve 2004’e kadar sabit kalmıştır. Öte yandan 2004’ten itibaren daha önce yaşanmamış bir hızda artış göstermiş, 2009’da 5,6 seviyesine ulaşmıştır.



Şekil 3.7 - Bin Nüfusa Düşen Konut Birimi Üretimi

**Kaynak:** TÜİK, İstatistik Göstergeler 1923-2009, Yayın No: 3493, Ankara.

Bu sonuçlara göre, 2003 sonrası dönem, konut üretimi açısından özel bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. En azından konut üretimine ilişkin istatistikler, Harvey'in krizden çıkmada inşaat sektörüne biçtiği önemi doğrular yönde görünmektedir<sup>1</sup>.

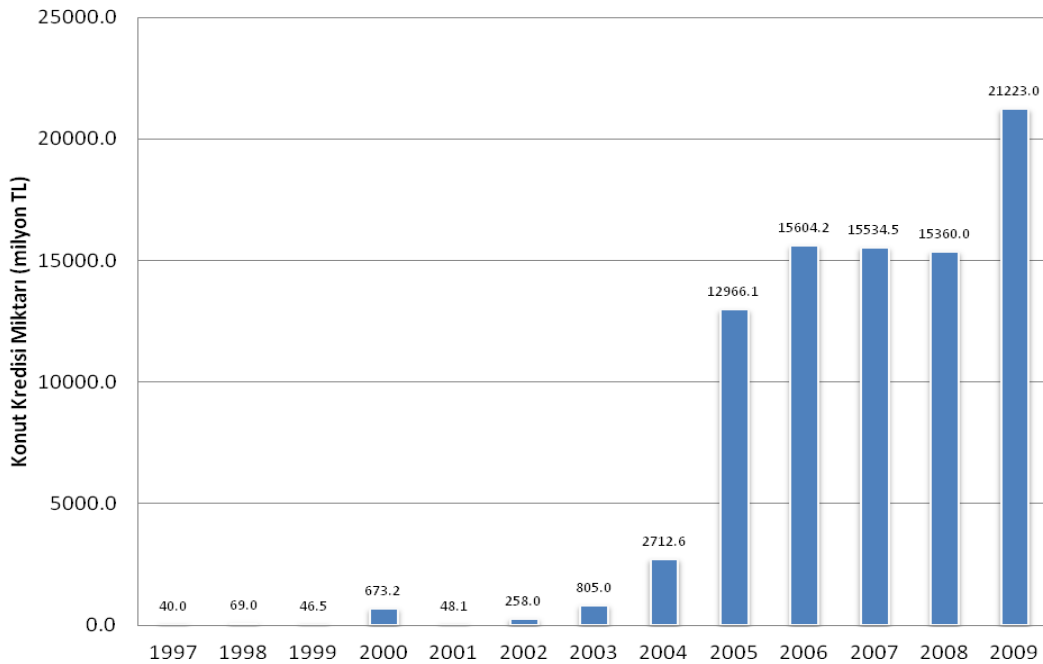
İnşaat sektörü sahip olduğu çarpan etkisiyle, hem diğer sektörlerde belirli bir hareketlenme sağlamakta hem de geçici olmasına rağmen istihdam olanakları yaratmaktadır. Öte yandan sürece yalnızca inşaat sektörü kapsamında değil, topyekun emlak piyasası (kiralık gayrimenkul pazarı, arsa ve arazi pazarı, spekülatif yatırımlar, el değiştirmeler dahil) ve bağlantılı olduğu finansal kredi sistemleri açısından bakıldığında, tüm bu sistemi etkin bir biçimde çalıştırabilen ülkelerin, söz konusu piyasalar aracılığıyla ekonomik sistemi de regüle edebildiği görülecektir. 2003 sonrası Türkiye'sinde AKP hükümetiyle birlikte karşı karşıya olduğumuz durum tam olarak bu sürece denk düşmektedir.

<sup>1</sup> Bahsi geçen süreç yalnızca Türkiye örneği üzerinden düşünülmemelidir. Zira küresel piyasaların krizleri de küresel inşaat yatırımlarında çözümlenmekte, çok daha büyük mekânsal sabiteler çok daha yüksek katma değerlerle yeni coğrafyalara gömülmektedir. Güney doğu Asya ve Arap dünyasının yıldızlaşan kentleri buna örnek gösterilebilir. Dubai en bilinen ve çarpıcı olan örneklerden birisidir.

Hükümet, gerçekleştirdiği iktisadi ve yönetsel düzenlemelerle söz konusu piyasaları sürekli canlı tutma çabası göstermektedir. Böyle bir mekanizmanın da güçlü bir devlet aygıtıyla yönlendirilmesi gerekmektedir. TOKİ bu rolü üstlenen kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. TOKİ, ağırlıklı konut sektörünü belirleyen bir aygıt olsa da, piyasa içerisinde sürekli çalışan bir motor olarak sisteme can vermektedir<sup>1</sup>.

*Ekonominin emlak piyasası üzerinden regülasyonu* elbette basit istatistiksel verilerle açıklanabilecek bir durum değildir. Süreç çok boyutlu ve detaylı incelemelerle açıklanabilecektir. Öte yandan somut ve anlaşılması kolay olan bir başka göstergeden daha bahsetmek mümkündür.

Süreç içerisinde kredili konut pazarı genişlemektedir. Bu krediler önceki dönemde olduğu gibi TOKİ kanalıyla değil finansal kurumlar aracılığıyla sağlanmaktadır. Bu yolla bankalar da kredi faizlerinden ciddi gelirler elde etmektedirler.



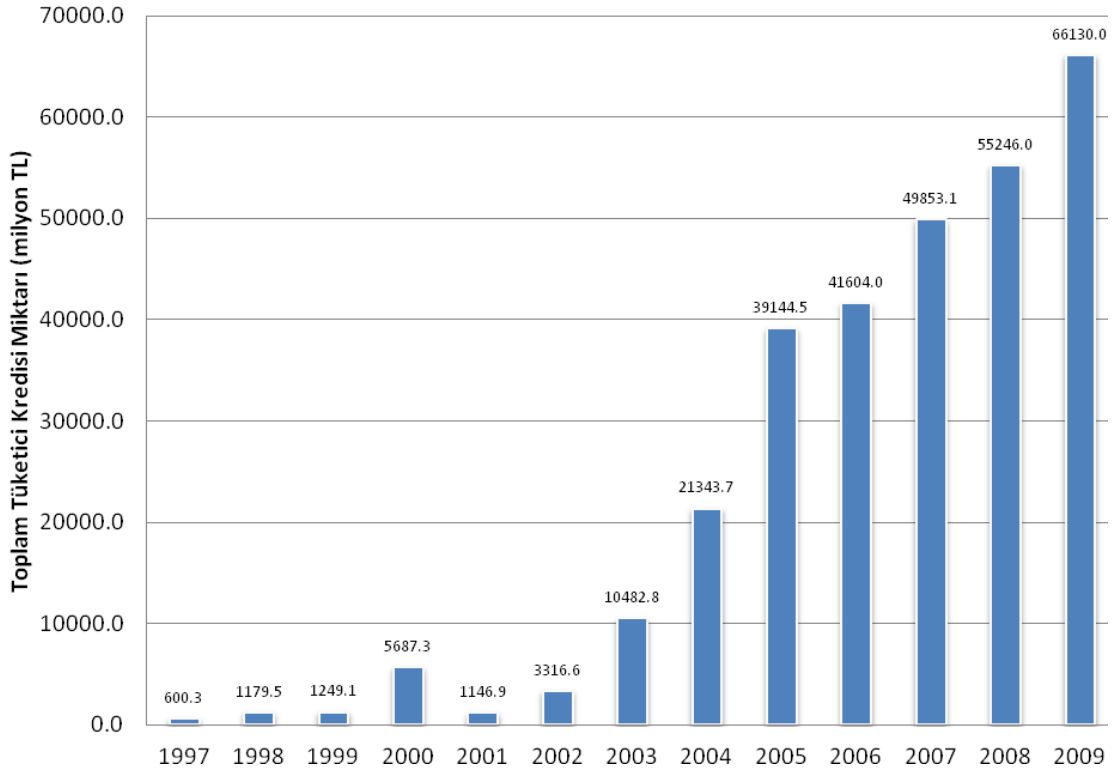
Şekil 3.8 – Türkiye’de Konut Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı

**Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, (2011). Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm

<sup>1</sup> Bkz. Hürriyet, 18 Mayıs 2008: “Başbakan Erdoğan: Türkiye’yi krizden TOKİ kurtardı”. Başbakan Recep Tayyip Erdoğan, "Eğer TOKİ olmamış olsaydı, mortgage krizi bizi de aynen vururdu. Bunu böyle biliniz" dedi.



Şekil 3.8 Türkiye’de konut kredilerinin 1997’den 2009’a kadar olan seyrini göstermektedir. Grafiğe göre 1997-2003 yılları arasında toplam konut kredisi miktarı 1.9 milyar TL’dir. 2004-2009 aralığında ise bu değer 83.4 milyar TL olarak görülmektedir. Buna göre konut kredisi pazarı, bu iki dönem kıyaslandığında tam 44 kat büyüme göstermiştir.



Şekil 3.9 - Türkiye’de Toplam Tüketici Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı

**Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, (2011). Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm [97]

Şekil 3.9 ve Çizelge 3.3 ise toplam tüketici kredisi miktarlarını göstermektedir. Burada da hem mal ve hizmet gruplarına göre bakıldığında hem de tüm kredilerin dağılımına bakıldığında 2003 yılından itibaren ciddi bir artış gözlenmektedir. Konut kredileri esas patlamasını 2005 yılında yaşarken, tüm kredi dağılımlarına göre bu kırılma 2003’ten itibaren kendisini göstermektedir.

Çizelge 3.3 - Türkiye'de Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı

Yıllar	Taşıt Kredisi		Konut Kredisi		Diğer Krediler*		Toplam	
	Miktar (bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (bin TL)	Kişi Sayısı
1997	340318	176428	39998	17659	219935	1043989	600251	1238076
1998	469628	158397	68972	18592	640905	1701473	1179504	1878462
1999	447154	111471	46508	10586	755403	1362026	1249065	1484083
2000	2339508	352857	673204	58615	2674577	2399188	5687289	2810660
2001	286010	47108	48092	2911	812810	817014	1146912	867033
2002	1198317	79140	258019	10915	1860233	1184837	3316569	1274892
2003	4688961	238507	804967	26992	4988906	2016503	10482834	2282002
2004	8456515	401533	2712631	100449	10174546	2894163	21343692	3396145
2005	6836119	354775	12966119	262252	19342304	8582797	39144542	9199824
2006	5372913	268803	15604156	268274	20626927	4441888	41603997	4978965
2007	5178416	195241	15534544	240799	29140154	4901207	49853114	5337247
2008	5030000	168314	15360000	237283	34856000	5432587	55246000	5838184
2009	4863000	142691	21223000	337203	40044000	6059952	66130000	6540736

\* Dayanıklı tüketim malları, eğitim, tatil, gıda, giyim, mesleki amaç vb.

**Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, (2011). Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), 31-İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi

Tüm parametreler ışığında Türkiye’de 2003 yılından itibaren hem emlak piyasası eksenli hem de finansal kredi piyasası eksenli bir gelişmenin yaşandığı söylenebilir. Bu gelişmelerin, tezin kuramsal bölümünde de aktarıldığı gibi ülkesel ekonomik koşulların iyiye gittiği bir büyüme sürecinden çok yaklaşan bir krizin habercisi olma ihtimali daha yüksek görünmektedir. Zira Harvey’in de dünyada yaşanan diğer krizleri örnek göstererek aktardığı gibi, artan mekânsal sabiteler bir zaman sonra aşırı kapasite birikimine sebep olmakta ve değer yitirerek gayrimenkul sektörünün ve buna bağlı kredi sisteminin krize girmesine neden olmaktadır. Ayrıca ucuz kredilerin ekonomiye haddinden fazla pompalanması, bu sürecin artan cari açıklarla birlikte büyümesi ve kredi borçlarının ödenememesi durumunda çok daha derin krizler ortaya çıkmaktadır<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Tayland ve Endonezya olmak üzere Asya’da yaşanan diğer emlak krizleri gibi... (Harvey, [5]:112).

### 3.3 Genel Değerlendirme

1980-2000 aralığını Türkiye açısından neoliberalleşmenin başlangıç aşaması (*erken neoliberalleşme*) olarak görmek mümkündür. 1980'ler genel olarak piyasa ilkelerine göre önceki dönemin siyasal, iktisadi, hukuki ve toplumsal yapısının tasfiyesine dayanmaktadır.

2000 sonrası dönem ise neoliberalleşmenin yapısal uyum ayağının, kriz sonrası bir dizi reform ile yeniden kurgulandığı; neoliberal politikaların daha sistematik bir biçimde işletildiği dönemdir. 2000 sonrası dönemin bir diğer ayırt edici özelliği ise, 2001 krizinin belirleyici rolü ile biçimlenmiş olmasıdır. Kriz sürecinde ciddi yaralar almış olan piyasalar, özellikle emlak piyasası üzerinden yeniden canlandırılmaya çalışılmaktadır.

Türkiye'de sistemin yaşadığı krizin etkileri birçok dünya ülkesinde yaşandığı şekilde karşımıza çıkmaktadır. Neoliberal sistem küresel ölçekteki aktörler tarafından tekrar eden kapitalizmin sistemik krizlerinden birisi sonucunda yeniden dizayn edilirken, neoliberalleştirilen ülkeler de süreç içerisinde yaşanan dönüşümleri yeni yasal ve kurumsal dönüşümler doğrultusunda içselleştirmeye devam etmektedir. Bu bağlamda yepyeni yasalar çıkarılmakta, sermaye birikimi için gerekli olan yapısal iç tutarlılıklar inşa edilmektedir.

Özetle, 2000 sonrası dönemde Türkiye, *devlet-piyasa karşıtlığına dayalı* neoliberal anlayıştan, *devlet-piyasa uyumuna dayalı* neoliberal anlayışa geçişin en somut örneğini teşkil etmektedir.

Devletin küçülmesi, ekonomiye müdahale etmemesi söylemi, 2001 krizi sonrasında iktidara gelen AKP hükümetiyle, yerini *piyasa dostu devlet*, hatta *piyasa aktörü devlet* söylemine bırakmıştır. Devlet süreç içerisinde bizzat etkin ve düzenleyici bir faktör olarak rol oynamıştır. Bu düzenleyici faktörün kent mekânındaki yansıması ise yeni dönemin Toplu Konut İdaresi'dir.

### 1984'TEN GÜNÜMÜZE TOKİ ve KURUMSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

1984 yılında Toplu Konut İdaresi'nin kurulmasına dek geçen süre içerisinde, Türkiye'yi toplu konut gelişimine iten bir takım dönüşümler gerçekleşmiştir. Öncelikle bu dönüşümlere hızlıca değinmekte fayda görülmektedir.

Cumhuriyetin ilanıyla birlikte yatırımların teşvikine ilişkin temel düzenlemeler hız kazanmıştır. Aynı yıl gerçekleştirilen I. İzmir İktisat Kongresi, piyasa koşullarının egemen olacağı düzenin temellerinin atılmasını sağlamıştır. Bu kongre ulusal girişimi özendirici yasal ve kurumsal teşviklerin verilmesi ve sanayinin desteklenmesi adına önemli bir mihenk taşı anlamını taşımaktadır.

1923'te İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulmasıyla birlikte, kapitalist bir ekonomik yapıda gerekli olan kurumsal yapılanma ve mülkiyet rejiminin sağlanabilmesi adına çeşitli adımlar atılmıştır. Bu yeni yapılanmanın ilk somut adımları kendisini Ankara'nın imarında gösterecektir. Zira 1924'te Ankara Şehremaneti'nin kurulmuş ve 1925'te 583 Sayılı Yasa ile Ankara'ya ilk planlı müdahaleler gerçekleştirilmiştir.

Sürecin devamında ülke genelinde konut yapımını destekleyen yeni gelişmeler kendisini göstermiştir. 1926 yılında Emlâk ve Eytam Bankası'nın kurulması bunların başında gelmektedir. Yeni inşaatlara kredi sağlanabilmesi amacıyla kurulan ve daha sonra Emlak Kredi Bankası olarak adı değiştirilen kurum, ilk konut projelerini Ankara'da gerçekleştirmiştir.

Sanayinin teşviki ile eş zamanlı olarak yürüyen konut üretiminin teşvikinde 1934'te ilk konut kooperatifinin kurulması (yine Ankara'da), 1935'de Şehircilik Bürosu'nun

kurulması, 1937’de Belediyeler Bankası’nın ve 1945’te de İller Bankasının kurulması önem dönüşümler olarak karşımıza çıkmaktadır. Yine 1946’da çıkarılan 4947 Sayılı Yasa konut yapımını kolaylaştırıcı bir takım düzenlemeler getirmiştir.

Dönem içerisinde, daha çok orta ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanması yönünde hizmet vermesi planlanan Emlak Bankası, bu işlevini tam olarak yerine getirememiş, ağırlıkla üst gelir gruplarına yönelik projeler geliştirmiştir. İlk uygulamaları arasında Ankara’da Saraçoğlu, İstanbul’da Ataköy ve Levent mahalleleri yer almaktadır.

Ucuz konut üretiminin teşvik edilmesine yönelik politikaların yetersiz kalması, 1950’lerle birlikte gelişen göç ve gecekondulaşma sürecinin önüne geçilememesine sebep olmuştur. Sanayi alanlarının çevresinde gelişen gecekondular üretici emeğin yaşam alanlarını oluştururken, sayıca az olmasına rağmen Emlak Bankası tarafından üretilen ilk toplu konut alanları ve konut kooperatifleri de orta sınıfın yaşadığı alanlar olarak gecekondularıyla yan yana gelişmektedir.

Konut kooperatiflerine yönelik ilk yasal düzenleme niteliğindeki 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu 1969 yılında çıkmıştır. Kanun, ölkemizdeki konut kooperatifçiliğinin 1981 yılında çıkarılacak ilk toplu konut yasasına dek belirli bir ivme kazanmasını sağlamıştır. Ne var ki, yine 1969’da kurulan Arsa Ofisi ucuz arsa olanakları üretmesine rağmen toplu konut üretiminde 1980 sonrası üretim hacmine kıyasla son derece zayıf bir üretim gerçekteşebilmiştir.

Sayıllı toplu konut projesi ile yükselen orta sınıfın konut ihtiyacının karşılanamaması yeni ve neredeyse sadece Türkiye’ye özgü nitelikler sergileyen bir konut üretim biçimini tetikleymiştir. 1954’te çıkarılan 6217 Sayılı Yasa ile kat mülkiyetine olanak sağlayan ilk düzenlemeler getirilmiş, 1965’te ise 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası çıkarılarak, kentte taşınmaz üzerinden rant elde etmenin ve apartmanlaşmanın önü açılmıştır. Bu düzenlemeler aynı zamanda kentin orta sınıflarının konut üretim biçimi haline gelecek olan yap-satçı gelişmelerin temelini oluşturmuştur.

Özetle 1980’lere dek kentlerin gelişiminde toplu konut üretimi belirleyici bir unsur olmaktan uzak durumdadır. Kentler daha çok alt gelir gruplarının gecekondular biçiminde, orta gelir gruplarınınsa yapsatçı apartmanlaşma biçiminde örgütlendiği yerler olarak karşımıza çıkmaktadır.

#### 4.1 1984-2002 Dönemi – Bir “Kredi Kurumu” Olarak TOKİ

Hem 1981 yılında kabul edilen 2487 sayılı Toplu Konut Yasası<sup>1</sup> hem de 1982 Anayasası<sup>2</sup> (57. maddesindeki konut ihtiyacı ve toplu konut konusuna yapılan atıflar haricinde), toplu konut üretiminin örgütlenmesindeki kurumsal mekanizma anlamında detaylı bir çözüm içermemektedir. 29.02.1984 tarihinde kabul edilerek, 17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 2983 Sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun<sup>3</sup> ile bu konudaki ilk somut adım atılarak *Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi* (TKKOİ) kurulmuş, Kamu Ortaklığı Fonu’nun kullanılmasına ilişkin işlemler konusunda bu yeni kurumsal yapılanma yetkili kılınmıştır.

02.03.1984 tarihinde kabul edilerek, 17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete ile çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası<sup>4</sup> ile “Toplu Konut Fonu” meydana getirilerek, fonun kullanılmasına ilişkin genel koşullar belirlenmiştir.<sup>5</sup>

2985 sayılı Toplu Konut Yasası üzerindeki ilk önemli değişiklik, 09.04.1990 tarihinde 20488 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 412 sayılı, Toplu Konut Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesi ve 190 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Hükmünde Kararname<sup>6</sup> ile gerçekleşmiştir.

Söz konusu değişikliğin ilk maddesi uyarınca, 1984 yılında kurulmuş olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ), Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak ikiye ayrılmıştır. Kararname ile TKKOİ’nin toplu konut konusuna ilişkin görev ve yetkilerinin tümü, bu tarihten itibaren TOKİ’ye devredilmiştir.

---

<sup>1</sup>T.C. Resmi Gazete, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası. (17396), 10.07.1981, 1-12.

<sup>2</sup>T.C. Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (17844), 20.10.1982, 1-57.

<sup>3</sup>T.C. Resmi Gazete, 2983 Sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun. (18344), 17.03.1984, 1-4.

<sup>4</sup>T.C. Resmi Gazete, 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası. (18344), 17.03.1984, 5-6.

<sup>5</sup>Yasada yer alan, “Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması” ibaresi 20.06.2001 tarih ve 4648 sayılı Kanunla metinden çıkarılmış ve bu değişiklik 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

<sup>6</sup>T.C. Resmi Gazete, 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname. (20488), 10.04.1990, 11-15.

412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kuruma toplu konut üretimi hususunda verilen yetki ve görevler arasında bulunan “konut inşaatı sanayini desteklemek” ve “kredi verme”ye ilişkin maddelerin, ilerleyen yıllarda kurumun izleyeceği politikada oldukça belirleyici olduğunu belirtmek mümkündür.

09.04.1990 tarihinde 20488 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren diğer bir yasal değişiklik, 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamedir.<sup>1</sup> İlgili kararname ile, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi’nin, Özelleştirme ve Kamu Ortaklığı Fonu ile ilgili tüm görev ve yetkileri Kamu Ortaklığı İdaresi’ne devredilmiştir.

Söz konusu kararname ile Özelleştirme ve Kamu Ortaklığı Fonu’nun kullanımına ilişkin görev ve yetkilerin yanı sıra, 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun’da, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı bünyesinde bulunan tüm varlıkların da Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devri gerçekleştirilmiştir.

Tekil bir kurum olarak faaliyet yetkisi kazanmasının ardından TOKİ’nin etkinlik alanı ve biçimini etkileyen bir diğer yasal değişiklik, Toplu Konut Fonu’na ilişkin olarak gerçekleşmiştir.

Devletin, 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun ardından konut üretimi üzerindeki –finansal tabanlı– ilk önemli etkinliği, Merkez Bankası nezdinde oluşturulan Kamu Konut Fonu’dur. Fonun bileşenlerini temel olarak; genel bütçeden aktarılacak %5’lik pay, fona aktarılacak kredi anapara ve faizleri, inşa edilecek konutların satış gelirleri, hazine kefaletinde Emlak Kredi Bankası tarafından fon adına ihraç edilecek tahvillerin gelirleri gibi kaynaklar oluşturmaktadır.

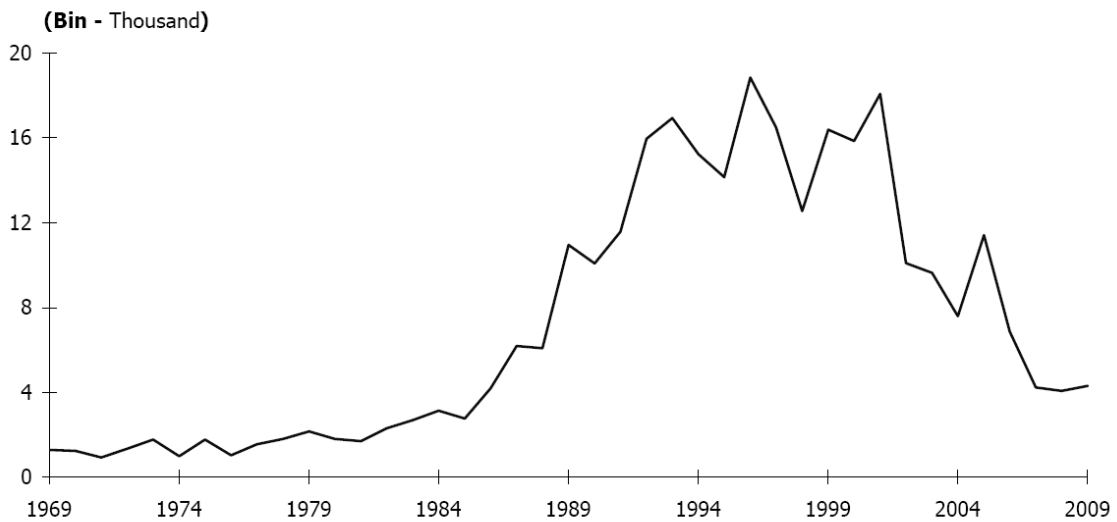
Süreç içinde, bütçeden pay aktarımı hususunda yaşanan sorunlar nedeniyle 1984 yılında kaldırılan Kamu Konut Fonu, aynı yıl çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle, Toplu Konut Fonu’na dönüştürülmüş, TOKİ’nin kurulma aşamasında fonun kapsamı, bazı mal ve hizmetlerden alınan kesintiler, katkı payları ile genişletilmiştir. Kurulmasının ardından İdare, toplu konut inşaatı ve bankalar

---

<sup>1</sup>T.C. Resmi Gazete, 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname. (20488), 10.04.1990, 18-22.

aracılığıyla gerçekleştirdiği konut inşaatı finansmanı ile konut sektörüne oldukça belirleyici katkılarda bulunmuştur.

TOKİ'nin konut sektörüne 1989 yılına kadar sabit faizli kredilerle yaptığı katkı, 1989 yılından itibaren kredi faizlerinin tüketici fiyat artışlarına, kredi taksitlerinin ise memur maaşlarına endekslendiği, yurtdışında görülen çift oranlı sistem ile benzer biçimde devam etmiştir. Toplu Konut Fonu'nun gelirleri, sırasıyla 1988-1989 yıllarında %30 oranında, 1990-1991 yıllarında %50 oranında, 1993 yılında ise tümüyle genel bütçe kapsamına alınmış; bu durum, İdare'nin gelir kaynaklarının azalmasına, dolayısıyla konut üretimi faaliyetlerinde yavaşlamaya sebep olmuştur<sup>1</sup> (Bkz. Şekil 4.10).



Şekil 4.10 - Yapı Kooperatiflerince Yapılan İkamet Amaçlı Bina Sayısı

**Not:** Grafik, Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre hazırlanmıştır.

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu, (2010). İstatistik Göstergeler 1923-2009, Yayın No: 3493. [98]

Şekil 4.10'da Türkiye'de yapı kooperatiflerince yapılan ikamet amaçlı bina sayıları görülmektedir. Toplu Konut İdaresi'nin kurulduğu yıl olan 1984 sonrasında son derece ivmeli bir şekilde artan bina sayıları ilgili TÜİK istatistiklerine göre 1985'te 2765 adetken 1996 yılına gelindiğinde 18846 rakamına ulaşmıştır. 1984-1993 yılları arasında düzenli bir çıkış eğilimi olan kooperatif üretiminde ilk darbe 1993'de toplu konut fonunun

<sup>1</sup> Dolun, 2007.



genel bütçe kapsamına alınması olmuştur. Ardından 2001 yılında fon tamamen kaldırılmıştır. Zira 2001’de 18074 olan değer 2002 yılında neredeyse yarı yarıya azalarak 10102 seviyelerine gerilemiştir.

Çizelge 4.4 - Toplu Konut İdaresi Kredilerinin 1984-2001 Yılları Arasındaki Dağılımı

Yıllar	Toplu Konut Projeleri	Ferdi Kredi	Şehit Aileleri	TOPLAM
1984	142.597	7.350	-	149.947
1985	70.015	17.850	-	87.865
1986	138.707	18.820	249	157.776
1987	140.813	16.580	27	157.420
1988	29.918	28.941	24	58.883
1989	25.947	3.674	144	29.765
1990	113.003	-	36	113.039
1991	83.272	-	26	83.298
1992	24.327	-	484	24.811
1993	16.746	-	307	17.053
1994	30.313	-	261	30.574
1995	25.709	-	861	26.570
1996	25.952	-	1.047	26.999
1997	21.355	-	1.204	22.559
1998	36.185	-	1.435	37.620
1999	14.296	-	1.305	15.601
2000	1.828	-	1.071	2.899
2001	2.466	-	823	3.289
TOPLAM	943.449	93.215	9.304	1.045.968
1.Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği Uyarınca Açılan Krediler	<b>Konut Sayısı (Adet)</b>			
	Bitirilen	İnşa Halinde	Toplam	
- Toplu Konut Kredileri(Kooperatifler+Toplu Konut Yapımcıları )	895.779	47.670	943.449	
- Ferdi Konut Kredileri	93.215	-	93.215	
- Şehit Aileleri	9.304	-	9.304	
TOPLAM	998.298	47.670	1.045.968	
2. Belediye Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	14.031	15.531	29.562	
3. İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	43.145	-	43.145	
GENEL TOPLAM	1.055.474	63.201	1.118.675	

**Kaynak:** Çetin, A. C., (2002). Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.<sup>1</sup>

Çizelge 4.4’de Toplu Konut İdaresi kredilerinin 1984-2001 yılları arasındaki dağılımı görülmektedir. Buna göre TOKİ kredileri vasıtasıyla üretilen konutların %82’sinin fonun

<sup>1</sup> Tabloda Çetin’in [99] 2002’ yılında Toplu Konut İdaresi’nin sitesinde yer verdiği istatistikleri kullanarak hazırladığı veriler görülmektedir. Bu veriler bugün ilgili web sitesinde yer almamaktadır.

genel bütçe kapsamına alındığı 1993 yılına dek üretildiği izlenmektedir. Ayrıca 2001 yılında fonun tamamen kaldırılması ile konut sayılarında belirgin bir düşüş gözlenmektedir<sup>1</sup>.

Geray'a ([100]:748) göre, sivil toplum örgütü olarak kent kooperatifleri ile belediyenin öncülük ve işbirliğine ve devletin (TOKİ'nin) desteğine dayanan kent kooperatifçiliği modelinde, bunlar arasında işbirliği ve dayanışmanın sağlandığı projelerde başarılı sonuçlar elde edilmiştir. TOKİ'nin 2003'e dek kooperatifleri desteklemesi nedeniyle, kooperatifler toplu konut fonundan sağlanan kredilerle, alt-orta ve orta sınıf konut isteminin örgütlenmesinde, küçük birikimlerin değerlendirilmesinde, alt ve üst yapıların, fiziksel ve toplumsal altyapıların yapımında üretim ve örgüt gücünü kanıtlamıştır.

Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin 21.02.2001 tarihli toplantısına ilişkin Genel Kurul Tutanağı, fonlar ve bütçe konusu perspektifinde incelendiğinde; Toplu Konut Fonu'nun önemli bir kalemini oluşturduğu, genel bütçe dışında kalan fonların mali açıdan kontrolsüz bir büyüme süreci içine girmesi sonucunda oluşan '*fon ekonomisi*' vurgusuna rastlanmaktadır. Meclis Toplantısı'nda bu konuya ilişkin en önemli sorunun, sözü edilen fonların kontrolünün Meclis denetimi dışında gerçekleşmesi, buna ilişkin kesin çözümün ise, ancak fonların kademeli olarak genel bütçeye aktarılması ile mümkün olacağı aktarılmaktadır.<sup>2</sup> Toplu Konut Fonu, toplantı tutanağında yer verilen "*Bütçe Kanununa konulan bir hükümlerle, 1993 yılında 63 fon, 1994 yılında da 59 fon bütçe kapsamına alınmıştır.*" cümlesinde sözü edilen ve 1993 yılında bütçe kapsamına alınan 63 fon arasında yer almaktadır.

Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınması hususu, TOKİ'nin resmi internet sitesinin 'Tarihçe' bölümünde şu şekilde açıklanmaktadır:

*"1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdare'yi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda*

---

<sup>1</sup> Geray ([100]:748), TOKİ'nin 2003 yılından itibaren bir daha yeni konut kredisi vermediğini, sadece yapımı süren kooperatif konutlarına simgesel boyutta tamamlama kredisi vermekle yetindiğini belirtmektedir.

<sup>2</sup> TBMM Genel Kurul Tutanağı, 21. Dönem 3. Yasama Yılı 62. Birleşim 21.02.2001.

*gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.”*

Bu görüşe; kaynaklarının azalması dolayısıyla kurumun konut üretimine yeterince kaynak ayıramadığı savını kabul ederek katılmak mümkündür. Fakat bu görüşün kabul görmesi, ancak İdare'nin gelir kaynaklarının tümünün –ya da büyük bir kısmının– Toplu Konut Fonu tarafından oluşturulması durumunda mümkündür. Dolayısıyla konu, İdare'nin gelir kaynaklarını oluşturan diğer maddi bileşenler ile birlikte ele alındığında, kuruluş amacı “dar ve orta gelirli” vatandaşlar için konut üretmek olan bir devlet kurumunun bu görevini hakkıyla yerine getiremediğini gösterecektir. Buna göre kurumun gelir kaynaklarından eksilen bir girdinin, yeterli gerekçeyi oluşturmadığı belirtilmelidir.

Toplu Konut Fonu'nun 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmasının ardından, TOKİ'nin finansal hareket kabiliyetini etkileyen önemli bir diğer değişiklik, 23.05.2000 tarihinde kabul edilerek, 26.05.2000 tarihinde 24060 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 4568 sayılı Bazı Fonların Tasfiyesine İlişkin Kanun<sup>1</sup> ile gerçekleşmiştir.

Bu kanunun 5inci maddesinin (f) fıkrası ile, *“yürürlükten kaldırılan 775 sayılı Gecekondu Kanununun 14 üncü maddesine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrinde kurulmuş bulunan Fonun, bütün mal varlığı, nakit imkanları, hakları ve vecibeleri, alacakları ve borçları, gelirleri ile görevleri Toplu Konut İdaresine devredilmiştir.*

*Belediyelerce yapılan veya yaptırılan gecekondu tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerine ait projelere dayanılarak Toplu Konut İdaresince kamulaştırma, arazi ıslah ve düzenlemesi, alt yapı işletmeleri ve bina yapımı için karşılıklı veya karşılıksız olarak yardım yapılabilir. Bu yardımın şekil ve şartı yönetmelikle düzenlenir.”* hükümleri getirilmiştir.

Buna göre TOKİ gecekondu dönüşümü ile ilgili ilk yetkisini Bayındırlık ve İskân Bakanlığında devralmıştır. Öte yandan bu alanda esas etkinlik düzeyine 2004 yılında yürürlüğe girecek olan 5162 sayılı yasa sonrasında erişecektir.

---

<sup>1</sup>T.C. Resmi Gazete, 4568 sayılı Bazı Fonların Tasfiyesine İlişkin Kanun, (24060), 26.05.2000, 1-4.

Toplu Konut Fonu'nun 1993 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla genel bütçe kapsamına alınması ile TOKİ'nin finansal kaynak yönetimi ve konut politikalarında meydana gelen değişiklikten önceki kısımda bahsedilmiştir. Genel bütçe kapsamında bulunan Toplu Konut Fonu'na ilişkin bir sonraki önemli yasal adım, 20.06.2001 tarihinde kabul edilip, 03.07.2001 tarih ve 24451 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'dur.<sup>1</sup>

Sözü edilen kanun ile, daha önce genel bütçe kapsamına alınmış olan Toplu Konut Fonu, tümüyle yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişiklik sonucunda, İdare'nin gelir kaynakları, "gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden" oluşur hale gelmiştir (Dolun, [101]).

4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un, önceki dönemde TOKİ'nin kontrolünde olan Toplu Konut Fonu'na ilişkin olarak gerçekleştirdiği değişikliğe ilişkin madde şu şekildedir:

TOKİ'nin kullanım yetkisine sahip olduğu kaynaklara ilişkin olarak önemli bir değişim, 03.04.2001 tarihli Bakanlar Kurulu toplantısında alınan 2001/2202 sayılı kararı doğrultusunda imzalanan 14.12.2001 tarihli protokol ile gerçekleşmiştir. Yapılan değişiklik sonucunda o tarihe kadar Emlak Bankası A.Ş. tarafından yürütülen bankacılık faaliyetleri dışında kalan konularda faaliyet gösteren tüm iştiraklerindeki hisse payları; mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkulleri, protokolün imzalandığı 14.12.2001 tarihi itibarıyla TOKİ'ye devredilmiştir. Aynı kapsamda, Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri dışında faaliyet gösteren üç şirketinin Emlak Bankası'na ait hisseleri de TOKİ tarafından devralınmıştır.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 4684 sayılı Kanun. (24451), 03/07/2001.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Resmi İnternet Sitesi – İştirakler, <http://www.toki.gov.tr/ptext.asp?id=7>, (24.11.2011).

Protokolün yasal sisteme yansıması, 29.03.2003 kabul tarihli ve 4864 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>1</sup>”un Geçici 4. maddesi ile gerçekleşmiştir.

Emlak Bankasının tasfiyesiyle 3.684.412 metrekarelik toplam 360 adet arsa ve arazi TOKİ mülkiyetine geçmiştir<sup>2</sup>. Bu devir, İdarenin özellikle büyük kentlerde son derece stratejik öneme sahip arsa ve arazilere sahip olmasını sağlamıştır. Hatta kurumun İstanbul’daki en prestijli projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin (Bahçeşehir, İspartakule, Halkalı, Ataşehir) neredeyse tamamının eski Emlak Bankası arazileri olduğu söylenebilir.

28.06.2001 tarihinde kabul edilerek 07.07.2001 tarih ve 24455 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmasının ardından yürürlüğe giren 4698 sayılı yasa ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş ve TOKİ, bu yasa kapsamında Başbakanlığa bağlı olarak kurulan ‘Konut Müsteşarlığı’nın, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile birlikte bağlı kuruluşu olarak ifade edilmiştir. Dolayısıyla bu kanun TOKİ’nin, ilk kez dolaylı yoldan Başbakanlığa bağlı bir birim olarak tanımlandığı kanundur.

18.03.2002 tarihinde kabul edilerek 18.04.2002 tarih ve 24730 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmasının ardından yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik<sup>3</sup> TOKİ’nin görev ve yetkilerini genişletici ilk düzenlemelerden birisidir. Yönetmelikte TOKİ’nin görev alanları; *küçük sanayi işletmeleri, turizm, eğitim, sağlık ve altyapı tesisleri, afet bölgeleri, köy konutları, gecekondu bölgeleri gibi alanları* kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Turizm altyapıları, afet bölgelerinde yapılacak konutların, küçük sanayi sitelerinin, köy konutlarının finansmanı ve kredilendirilmesi konularına ilişkin hükümleri yönetmeliğin 12 ve 15. maddelerinde incelemek mümkündür.

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 4864 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (25130), 06/06/2003.

<sup>2</sup> Bu konudaki belirsizlik üzerine Muğla Milletvekili Fevzi Topuz bir soru önergesi hazırlamıştır. Bu önergeye verilen cevabi yazı ile devirle elde edilen varlıklara ilişkin bilgi kamuoyuyla paylaşmıştır. Bu yazı için bkz. <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-4231c.pdf>, 31.07.2008.

<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik. (24730), 18/04/2002.

Ayrıca yönetmelik TOKİ'yi ipotekli konut kredilerini devralma ve menkul kıymet ihracını gerçekleştirme, gayrimenkul konusunda uzmanlaşmış resmi veya özel kuruluşlardan hizmet satın alabilme konusunda yetkilendirmiştir.

## 4.2 2002 Sonrası Dönem – Bir “Mekânsal Sabite Aygıtı” Olarak TOKİ

### 4.2.1 TOKİ'nin Yeniden İnşası

Daha önceki bölümlerde belirtildiği gibi TOKİ, 2003 yılıyla birlikte ardı ardına gerçekleştirilen birçok yasa değişiklikleri ve düzenlemelerle yeniden kurgulanmıştır.

Bu düzenlemelerin en yoğunlaştığı yıllar hükümetin kurulmasından sonraki ilk iki yıldır. 2003 ve 2004 yılları arasında 6 temel yasal düzenleme ile TOKİ'nin görev ve yetkileri temelden değiştirilmiş ve yeniden tasarlanmıştır. Buna göre TOKİ'nin yeniden inşa sürecini 2003-2004 dönemi ve 2005-2010 dönemi olmak üzere iki farklı dönem altında incelemek mümkündür.

Birinci dönem İdare'nin en temel düzenleyici ve ayrıcalıklı yetkilere kavuştuğu dönemdir. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

#### 2003 YILI

Emlak Bankası'nın tüm taşınmazlarının İdare'ye devri

- Hazine'ye ait arsa ve arazilerin İdare'ye bedelsiz devredilebilmesi
- Kuruma “özel şirket” niteliklerinin kazandırılması  
*Şirketler kurmak, kurulmuş şirketlere iştirak etmek, yurtiçi ve yurtdışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, İdare'ye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerde uygulamalar yapmak veya yaptırmak*
- İdarenin kamu ihaleleri için geçerli olan şartlardan muaf tutulması
- Konut Müsteşarlığı'nın feshedilmesi, görevlerinin büyük bölümünün İdare'ye aktarılması

## 2004 YILI

- Plan Yapma ve Onama Yetkisi  
*Gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapma, yaptırma ve tadil etmeye yetkisi*
- Kamulaştırma yetkisi  
*Gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkisi*
- Tek başına gecekondu dönüşüm projeleri üstlenebilme yetkisi  
*Gecekondu dönüşüm projelerinin inşaat uygulamaları ile finans düzenlemelerini tek başına yapabilme, gecekondu bölgelerindeki gayrimenkul sahiplerinin ve yeni projede sonucunda hak sahibi olacak kişilerin haklarına konu gayrimenkullere değer biçme yetkisi*
- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatılması; tüm gayrimenkulleri ile hak ve yükümlülüklerinin İdare'ye devredilmesi
- Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İdare'nin iştiraki haline gelmesi
- Konut yanında, sanayi, eğitim, sağlık, turizm, kamu hizmetleri için arsa alışı ve satışı yapabilme yetkisi
- Diğer kamu kurumlarına, arsa ihtiyaçlarını TOKİ eliyle karşılamaları zorunluluğunun getirilmesi
- Başbakan onayı ile belirlenecek Arsa Üretim Alanlarındaki hazine arazilerinin İdare'ye bedelsiz olarak devredilmesi

TOKİ'nin yeniden inşasında ikinci dönem olan 2005-2010 döneminde ise aşağıdaki temel düzenlemeler gerçekleştirilmiştir:

## 2005 YILI

- Sit ve koruma alanlarında tek başına yenileme projesi yapabilme yetkisi
- İdare'nin mali konularda Sayıştay denetimi dışında tutulması

## 2006 YILI

- Belediyelere, TOKİ projelerine 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi verme zorunluluğunun getirilmesi (Ayrıca “istenen diğer belgeler TOKİ tarafından daha sonra tamamlanır” hükmünün getirilmesi)

## 2007 YILI

- İmar ve İskân Bakanlığı'nın, Gecekondu Kanunu kapsamındaki tüm görevlerinin TOKİ'ye devredilmesi
- Gecekondu dönüşüm projelerinde sınır onayı yetkisi  
*İslah bölgeleri, gecekondu tasfiye bölgeleri, gecekondu önleme bölgelerinin sınır onayını yapma yetkisi: Tespit edilen sınırlar belediye encümenlerince öncelikle müzakere edilip karara bağlandıktan sonra onaylanarak, incelenmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderilir*
- Gecekondu dönüşümünde “Belediyeler - TOKİ ortaklık ilişkisi”nin pekiştirilmesi  
*(İmar ve İslah Planları'nın, TOKİ denetiminde, belediyelerce hazırlanması, bu planların, İmar Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın hazırlanması, TOKİ'nin, plan tekliflerini ret veya onaylamaya yetkili kılınması, satın alma, kiralama, kamulaştırma gibi yetkilerin belediyelere de tanınması)*
- Gecekondu dönüşüm projeleri için, hazine arazilerinin ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na tahsisli arazilerin İdare'ye bedelsiz devredilebilmesi

## 2008 YILI

- Plan Yapma ve Onama Yetkisinin Revizyonu  
*Gecekondu dönüşüm projesi uygulanacak alanlarda veya mülkiyeti İdare'ye ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapma, yaptırma ve tadil etme yetkisi*

## 2010 YILI

- Arazi vergisinden daimi olarak muaf tutulması



Bu iki dönem incelenecek olursa, ilk dönemin TOKİ'nin en temel düzenleyici yetkilerine ve önemli kamu varlıklarına sahip olduğu dönem, ikinci dönem ise bu düzenlemelere ilişkin teknik detayların tamamlandığı, özellikle de dönüşüm alanlarında gerçekleştirilecek müdahalelerin organizasyonunun pekiştirildiği dönem oldukları görülecektir.

Bu sebeple TOKİ'nin ilk uygulamaları temel düzenlemelerin gerçekleştirildiği 2004 yılı itibarıyla kendisini göstermeye başlamıştır. Bu tarihten sonra TOKİ uygulamaları oldukça hızlı bir şekilde artmıştır.

TOKİ 2003 yılına hükümetin açıkladığı Acil Eylem Planı kapsamındaki Konut Seferberliği hedefleriyle girmiştir. Buna göre TOKİ önce 250.000 daha sonra 500.000 konut hedefiyle yola çıkmıştır. Öte yandan bu hedefleri gerçekleştirebilmek için ihtiyaç duyduğu düzenlemelere ağırlıklı olarak 2004 yılı sonunda kavuşabilecektir.

2003 yılındaki ilk düzenleme 2001 yılında tasfiye olan Emlak Bankası'na<sup>1</sup> ait varlıkların TOKİ'ye aktarılmasının 4864 sayılı kanuna<sup>2</sup> işlenmesidir. İlgili Geçici Madde 4'te "Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklarla ilgili iş ve işlemlere ilişkin hak ve yükümlülükler; 14.12.2001 tarihinden önceki dönem için Bankaya, bu tarihten sonraki dönem için Başkanlığa aittir." hükmüne yer verilmiştir.

Bir sonraki düzenlemeler, 4966 Sayılı Kanun<sup>3</sup> ile getirilmiştir. Bu kanun birden fazla kanunda değişiklik yapılmasına ilişkindir. Buna göre TOKİ'yi ilgilendiren yasa maddeleri aşağıdaki gibidir:

*MADDE 2. - 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununun ek 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

*Ek Madde 4. - Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanının müşterek teklifi ve Başbakanın onayıyla belirlenen Hazineye ait*

---

<sup>1</sup> Bu transferin 03.04.2001 tarihli Bakanlar Kurulu toplantısında alınan 2001/2202 sayılı kararı doğrultusunda imzalanan 14.12.2001 tarihli protokol ile gerçekleştirildiği belirtilmiştir.

<sup>2</sup> T.C. Resmi Gazete, 4864 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, (25130) 06/06/2003.

<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (25192) 07/08/2003.

*arsa ve arazilerin mülkiyeti Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne veya talebi halinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler aynı şartlarla Hazineye iade edilir.*

Yasayla Konut Müsteşarlığı feshedilerek görevlerinin büyük bölümü TOKİ'ye aktarılmıştır. Ayrıca 4. Madde ile TOKİ'nin görev ve yetkileri değiştirilmiş, kuruma "özel şirket" nitelikleri kazandırılmıştır:

*MADDE 4. - 2985 sayılı Kanunun 9.4.1990 tarihli ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameyle eklenen ek 1 inci maddesinin (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (h) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bentler eklenmiş ve mevcut (i) bendi (m) bendi olarak teselsül ettirilmiştir. e) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ı) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, j) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, k) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,...*

2003 yılında yürürlüğe giren 4964 sayılı kanun<sup>1</sup> ile 4734 ve 4735 sayılı kanunlarda değişiklikler yapılmış; bu yolla İdarenin Kamu İhaleleri için geçerli olan şartlardan muaf tutulması sağlanmıştır. 4734 sayılı yasanın ilgili maddesi aşağıdaki gibidir:

*c) (Ek: 30/7/2003-4964/39 md.) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamındaki projelerde, 5 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkraları, 62 nci maddenin (a) ve (b) bentleri ile (c) bendindeki kamulaştırma, mülkiyet, arsa temini, imar işlemleri ve uygulama projesine ilişkin şartlar aranmaksızın ihaleye çıkılabilir. Ancak, ÇED raporu zorunluluğu bulunan hallerde sözleşme imzalanmadan önce bu raporun alınması zorunludur.*

İlgili 5 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkraları ve 62 nci maddenin (a), (b) ve (c) bentleri incelenmiştir. Buna göre TOKİ ihalelerinde aşağıdaki şartlar aranmayacaktır:

- *Ödeneği bulunmayan iş için ihaleye çıkılmaz (TOKİ, çıkabilir).*
- *İhale öncesi ÇED zorunludur<sup>2</sup>.*

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 4964 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (25200), 15/08/2003.

<sup>2</sup> TOKİ için ihale öncesi ÇED raporu zorunluluğu kaldırılmış, sözleşme imzalanmadan önce yapılmasının yeterli olduğu karara bağlanmıştır. Ancak bu raporun olumsuz olması durumunda ne yapılacağına ilişkin herhangi bir kıstas belirtilmemiştir.

- *Kamulaştırma, mülkiyet, arsa temini, imar işlemleri ve uygulama projesine ilişkin işlemler bitirildikten sonra ihaleye çıkılabilir (TOKİ, bu işlemleri tamamlamadan da ihaleye çıkabilmektedir).*

2004 yılına gelindiğindeyse TOKİ açısından en önemli değişikliklerden birisi olan, kurumun doğrudan Başbakanlığa bağlanması gerçekleşmiştir. Bu gelişme ile kurumun merkeziyetçi yapısı daha da güçlenmiştir.

Hemen akabinde TOKİ ve Türkiye kentleri için tarihi öneme sahip olan ve Toplu Konut Kanununda değişiklikler getiren 5162 sayılı kanun<sup>1</sup> yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla TOKİ'ye aynı anda “plan yapma ve onama”, “kamulaştırma yapma” ve “gecekondu dönüşüm projeleri üstlenebilme” yetkileri verilmiştir.

Yasadaki 2. Madde ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4. Maddesi değiştirilmiştir. Maddenin TOKİ plan yapma ve onama yetkisi veren kısmı aşağıdaki gibidir:

*Madde 4.- Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda<sup>2</sup> veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu plânlar, büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, plânların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan plânlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur.*

İlgili madde TOKİ'nin plan yapma yetkisini kullanacağı durumları tanımlamaktadır. Buna göre TOKİ öncelikle valiliklerce “toplu konut alanı” ya da “toplu konut iskân sahası” olarak belirlenmiş alanlarda plan yapabilmektedir. Bu değişiklikle TOKİ o tarihe dek toplu konut alanı ilan edilmiş tüm bölgelerde plan yetkisini doğrudan devralmıştır. Mevcut toplu konut alanları da bu kapsamda değerlendirilmelidir. Buna göre TOKİ

---

<sup>1</sup> 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvelleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

<sup>2</sup> Buradaki “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda” ifadesi daha sonra 2008 yılında 5793 Sayılı yasayla değiştirilmiştir. Cümleden “konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda” ifadesi çıkarılmıştır. Bu değişiklik son derece önemli bir değişiklik olduğundan ilerde detaylı olarak değerlendirilmiştir.

yapılaşma süreci neredeyse tamamlanmış olan eski toplu konut alanlarında da revizyon planlar ya da plan değişiklikleri yapabilecek, bu alanlardaki imar düzenini değiştirebilecektir. Ayrıca valiliklerin de merkezi yönetimin bir unsuru oldukları (merkezi yönetimce atanan tüzel kişilikler oldukları) düşünülürse TOKİ'nin plan yapmayı uygun bulduğu her alanı toplu konut alanı ilan ettirebilme yeteneği olacaktır<sup>1</sup>. TOKİ'nin plan yapma yetkisini kullanabildiği bir diğer durumsa gecekondü dönüşüm projeleri yapılacak alanlardır. Bu konu yetkiler bağlamında son derece karmaşık bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Süreç içerisinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı –daha sonra İmar ve İskân Bakanlığı-, ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri gibi birçok kurum bu alanda yetki sahibi olmuşlardır. Belediyelere “dönüşüm projesi” yapma yetkisi bu kanundan bir sene sonra 2005 yılında verilecektir. Dolayısıyla bu tarihte TOKİ'nin tek başına dönüşüm projeleri yapma yetkisi söz konusudur. Bu yetki yalnızca madde 4'teki “Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda...” ibaresiyle belirlenmemiştir. Yasada yer alan ve Toplu Konut Yasasına eklenen Ek Madde 6 ile, aynı zamanda TOKİ'nin gecekondü dönüşüm projeleri konusundaki yetkileri tanımlanmıştır:

*Ek Madde 6.- Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.*

*Gecekondü Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini*

---

<sup>1</sup> Bu konuda kimi istisnalar söz konusudur. Çalışmanın alan araştırması sonuçlarının tartışıldığı Bölüm 6'da söz konusu istisnalardan söz edilecektir.

*belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.*

Buna göre herhangi bir kriter gözetilmeksizin TOKİ, gecekondular bölgelerinde “dönüşüm projeleri” uygulayabilecek, dolayısıyla Madde 4 ile bir arada düşünüldüğünde bu alanlarda planları da kendisi hazırlayabilecektir. Bu durum 2005 ve 2007’deki yeni düzenlemelerle sürece belediyelerin de dâhil olduğu karmaşık bir sisteme dönüşecektir.

TOKİ’nin plan yapma yetkisinin tanımlandığı bir diğer durumsa, TOKİ mülkiyetindeki alanlar üzerinde plan yetkisidir. 2004 yılındaki bu düzenleme TOKİ’ye mülkiyeti kendisine ait olan alanlarda da plan yapma yetkisi getirmiştir. Öte yandan ilgili maddede özel bir durum da tanımlanmıştır. TOKİ “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda” plan yetkisini kullanabilecektir. Dolayısıyla bu alanlar için konut dışı uygulamalara yasa tarafından izin verilmediği düşünülebilir. Ancak TOKİ bu maddeyi delen uygulamalar gerçekleştirmiştir. Bu uygulamalarının bir bölümüne karşı davalar açılmıştır. Süreç tıkandığında ise kanunda yeni bir değişime gidilmiştir. 2008 yılında gerçekleştirilen bu düzenleme<sup>1</sup> ile ilgili maddeden “konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda” ifadesi çıkarılmıştır. Böylece TOKİ’nin hiçbir farklı koşul tanınmaksızın, mülkiyeti kendisine ait olan her yerde plan yapma ve onama yetkisini kullanabilmesi sağlanmıştır.

Yine aynı yasa (5793), söz konusu maddeyi daha da genişletmiştir. Cümleye yeni ifadeler eklenmiştir. Örneğin “...her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir” ifadesi, “her tür ve ölçekteki planlar ve imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir” şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre 3194 sayılı kanunda tanımlı, plan hiyerarşisinin tüm aşamaları kapsam içerisine alınmış görünmektedir.

2008 yılında yapılan bu değişikliklerden bir diğeri ise, plan yetkisinin tanımlandığı maddenin sonuna ayrı bir paragraf daha eklenmesidir. Bu paragraf, aşağıdaki gibidir:

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 5793 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (26959), 24.07.2008., Madde 7.

*Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.*

2004 yılındaki düzenlemede yer almayan bu paragrafla İdare'nin plan yapmadan onamaya dek olan süreçteki yetkileri daha da genişletilmiştir. Süreç içerisinde planlama ilişkin yetkisini kullanan ve bu yetkiler doğrultusunda kararlar üreten bütün kurumların elinden bu yetkiler alınmıştır.

Özetle TOKİ'nin planlama yetkisini tanımlayan bu üç durum, gelecek süreçlerde TOKİ'nin plan yapma aşamasında "biri olmazsa öbürü tavrı" geliştirmesini getirmiştir. Tezin alan araştırması sonuçlarının değerlendirildiği Bölüm 6'da, söz konusu süreçlerin işleyiş mekanizması, araştırmanın yapıldığı yerler özelinde deşifre edilmiştir.

Toplu Konut Kanununda değişiklikler getiren 5162 sayılı kanun<sup>1</sup> ile getirilen bir diğer önemli düzenleme, TOKİ'ye bu tez çalışması açısından son derece önem taşıyan "kamulaştırma" yetkisini getirmiştir. Buraya kadar tartışılan "plan yapma ve onama" yetkisini tanımlayan Madde 4'ün ikinci paragrafı aşağıdaki gibidir:

*Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.*

Kamulaştırma kanununa referansla tanımlanan bu yetkiye göre TOKİ, "kamu yararı kararı" alınması ve onaylanmasına gerek duymadan<sup>2</sup> kamulaştırma yapabilmektedir. Ayrıca kamulaştırma kararının alınmasından sonra oluşturulacak "kıymet takdir komisyonunu" nun kurumun kendi bünyesi içinden üç kişiden oluşması karara bağlanmıştır<sup>3</sup>. Bu düzenlemelere göre TOKİ, plan yetkisinin de kendisinde olmasından ötürü plan yaptığı her alanda, hiçbir şekilde kamu yararı ilkesi gözetmeden istediği

---

<sup>1</sup> 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvelleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

<sup>2</sup> 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. Madde 6.

<sup>3</sup> 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. Madde 8.

ölçüde ve kapsamda kamulaştırma yapabilecektir. 4966 sayılı yasayla gelen düzenlemeler sayesinde TOKİ'nin, mülkiyetindeki arsa ve arazileri istediği şartlarda üçüncü kişilere satabileceği de göz önünde bulundurulacak olursa, kamulaştırılmış alanların daha sonra üçüncü şahıslara da satışı söz konusu olabilecektir.

2004 yılında gerçekleştirilen bir diğer düzenleme 5273 Sayılı yasa<sup>1</sup> ile Arsa Ofisi'nin kapatılmasıdır. Bu düzenleme ile Arsa Ofisi kapatılmış ve tüm gayrimenkulleri ile hak ve yükümlülükleri İdare'ye devredilmiştir. Bu devir TOKİ'nin etkinliği açısından bir diğer devrim niteliğindeki dönüşümdür.

TOKİ bambaşka bir kurumun yetki ve yükümlülüklerini bünyesine almış<sup>2</sup>, aynı zamanda kurumun son derece değerli gayrimenkul varlığına da sahip olmuştur. Arsa Ofisinin kapatılması ile Arsa Ofisi Döner Sermaye İşletmesinin hizmet binası ve lojmanları dışındaki tüm gayrimenkulleri ile İdare'ye devredilmiştir. Arsa Ofisi'ne ait toplam 4.030 adet ve 64.092.780 metrekare gayrimenkul TOKİ mülkiyetine aktarılmıştır<sup>3</sup>.

Arsa Ofisi'nin kapanması ve devri ile "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." de TOKİ iştiraki haline gelmiştir.

Yasa ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiştir. 5273 sayılı yasa ile bu yasa yeniden ele alınmış, değiştirilmiştir.

5273 Sayılı kanun kapsamında tanımlanan değişiklikler ve Arsa Ofisi'nin kendi yetkilerinin devri ile TOKİ'nin elde ettiği yetkiler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- TOKİ, konut yanında, sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu hizmetleri için arsa alışı ve satışı yapabilir<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun. (25671), 15/12/2004.

<sup>2</sup> Kaldırılan teşkilatın yerine yeni bir teşkilat kurulmamıştır.

<sup>3</sup> Muğla Milletvekili Fevzi Topuz'un soru önergesine TOKİ tarafından verilen cevabi yazı için bkz. <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-4231c.pdf>, 31.07.2008

<sup>4</sup> 1164 sayılı yasa, Madde 1.

- “Arsa Üretim Alanı” Başbakanın onayı ile belirlenir<sup>1</sup>.
- Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarla kamu kurumları arsa ihtiyaçlarını, İdare’ye bildirerek İdare eliyle karşılamak zorundadırlar<sup>2</sup>
- Arsa Üretim Alanlarındaki hazine arazileri bedelsiz olarak TOKİ’ye devredilir<sup>3</sup>.
- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %14 hissesinin denetimi TOKİ’ye aktarılmıştır<sup>4</sup>.

Burada önemle vurgulanması gereken TOKİ’nin Arsa Ofisi’nin kapanmasıyla bedelsiz olarak ciddi miktarda arazi elde etmesine karşın bu arazileri ülkedeki ucuz konut üretimini desteklemek amacıyla kullanmamış olmasıdır (Geray, [100]).

Ayrıca, 1969 yılında 1164 sayılı yasa ile kurulan Ofisin, dönemi adına önemli işlemlere sahip olduğu; ancak bu işlemleri TOKİ’nin bugün yerine getirmediği de belirtilmelidir<sup>5</sup>. Asıl amacı arsa politikaları üretmek; eğitim, sağlık, sanayi, turizm ve konut gibi sektörlerde kamu yararı ilkesiyle ucuz arsa olanakları sağlamak olan Arsa Ofisi’nin özellikle döneminde sattığı aralarda mutlaka amacına uygun inşaat kriterini gözettiği bilinmektedir. Oysa TOKİ bugün böyle bir tavra sahip değildir. Yetkiler Arsa Ofisi elindeyken 5 yıl içinde amacına uygun inşaat yapılmaması durumunda arazinin geri alınması söz konusudur. Yeni düzenlemelerle bu yetkilerin sözde sahibi olan TOKİ böyle bir şart üzerinden hareket etmemektedir.

Ayrıca, Arsa Ofisi dönemi içerisinde, belirli bir amaca yönelik olarak satılmış olan aralarda amacına yönelik inşaat kriterinin yanında, arsaların satışını da kısıtlayan

---

<sup>1</sup> 1164 sayılı yasa, Ek Madde 4.

<sup>2</sup> 1164 sayılı yasa, Madde 12.

<sup>3</sup> Bu yetkiyi tanımlayan 1164 sayılı yasa Ek Madde 4 şu şekildedir: 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir.

<sup>4</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Resmi İnternet Sitesi, İştirakler, <http://www.toki.gov.tr/ptext.asp?id=7>

<sup>5</sup> Arsa Ofisi İstanbul 1. Bölge Eski Müdürü Mustafa Demirdöven’in TOKİ Gerçeği Panel’indeki görüşleri için bkz. [102]



koşullar söz konusu olmuştur<sup>1</sup>. Bu yapılanma özellikle arsa spekülasyonun önlenmesinde çok önemli bir işleve görmüştür<sup>2</sup>.

Çizelge 4.5 – Arsa Ofisi'nin Toprak Edinimi ve Elden Çıkarması (1971-2002)

Sektör	Hazineden Arazi / Arsa (ha)	Elde Etme / Devir (ha)	Kamulaştırma (ha)	Mülkiyetten Çıkarma (ha)
Konut	8.881.26	3.224.25	12.105.51	7.484.55
Sanayi	4.253.43	6.581.47	10.834.90	9.235.91
Turizm	19.69	109.54	129.23	127.85
Kamu Alanı	87.12	1.702.58	1.789.70	1.280.67
Eğitim	28.34	41.03	69.37	22.63
Sağlık	-	4.97	4.97	4.97
Diğer	1.928.32	-	1.928.32	68.42
<b>Toplam</b>	<b>15.198.16</b>	<b>11.663.84</b>	<b>26.862.00</b>	<b>18.225</b>

**Kaynak:** www.arsaofisi.gov.tr. [akt. Turan, A., (2008). "Türkiye'de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci", Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara]

TOKİ'nin yeniden inşa sürecinde ikinci dönemin 2005-2010 dönemi olduğu belirtilmişti. Bu dönemde bir önceki döneme kıyasla daha az sayıda düzenlemenin yapıldığı belirtilmişti.

Bunlardan ilki 5366 Sayılı<sup>3</sup> Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Yasanın üçüncü maddesi TOKİ'ye sit koruma alanlarında yenileme projeleri konusunda yetkiler tanımlamıştır:

*Madde 3- Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak*

<sup>1</sup> Arsa Ofisi'nin hazineden elde ettiği arazilerin satışını kısıtlayan düzenlemeler olmasına karşın, özellikle belediyelere devredilen arazilerin satışının önüne geçilemediği de belirtilmektedir. Bkz. Turan, [103]:231.

<sup>2</sup> Tez çalışması kapsamında incelenen TOKİ mülkiyetindeki alanların İstanbul'daki değişim süreci, bugün, arsa spekülasyonunun TOKİ eliyle önlenmesi bir yana, İdare'nin kendisinin arsa spekülasyonu yaptığı göstermiştir. Detaylı incelemeler için bkz. Bölüm 6.

<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (26023), 14/12/2005.

*uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.*

TOKİ'nin bu yasadaki yetkisini kullanarak müdahil olduğu projelerden birisi Fatih Sulukule projesidir. Bu proje hem ulusal hem de uluslararası bilim dünyasında ciddi bir etki yaratmış, “zorla tahliye”nin en çarpıcı örneklerinden biri olarak anılmış, “acele kamulaştırma”nın kapsamı dışında kullanılmasıyla yasadışı bir kentsel müdahale olarak tarihe geçmiştir.

Aynı yıl çıkarılan 5436 sayılı kanun<sup>1</sup> ile 5018 sayılı kanunda<sup>2</sup> değişiklik yapılarak İdare'nin mali konularda Sayıştay denetimi dışında tutulması sağlanmıştır. Bu durum çalışmanın kuramsal bölümünde ortaya konan “bağımsız düzenleyici kurumlar”ın denetim dışı tutulmalarına ilişkin önermelerle uyum sağlamaktadır. Neoliberalizmin “yeni yönetim” anlayışıyla öğütlenen hesap verebilirlik ve saydamlık gibi ilkeleri, Türkiye koşullarında, TOKİ örneğinde çalışmamaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi “bağımsız düzenleyici kurumlar”ın temel niteliği, “yeni anayasalcılık”la gelen “denetimden muaflik”tır.

TOKİ'nin denetimden muaf tutulmasının yanında, merkezi yapısı ve yetkileri nedeniyle de diğer kamu kurumları ve yerel yönetimleri karşısında daha güçsüz kılan bir yapısı olduğu belirtilmelidir. Tez süreci kapsamında çeşitli kamu kurumlarında gerçekleştirilen mülakatlar da bu görüşü desteklemiştir. Zira bu görüşü pekiştiren yasal düzenlemeler de söz konusudur.

Örneğin, 2006 yılında yürürlüğe giren 5492 sayılı kanun<sup>3</sup>, TOKİ tarafından yapılan alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak Belediyeler'i, TOKİ tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başka bir belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermeye zorlamaktadır. Ayrıca yasada “istenilen diğer belgeler TOKİ tarafından daha sonra tamamlanır” ifadesine de yer verilmiştir. Bu düzenleme, planlama süreci ile

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 5436 Sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (26033), 24/12/2005.

<sup>2</sup> 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu.

<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, 5492 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (26158), 04/05/2006.

ilgili diğer kamu kurumlarını da yerel yönetimler gibi, TOKİ karşısında güçsüz bir konuma getirmektedir.

TOKİ'nin gecekondü dönüşüm alanlarındaki yetkileriyle ilgili süreç oldukça orijinal bir "yetki transferleri tarihi"ne sahiptir. Yetkiler belediyelere, Toplu Konut İdaresi ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arasında gidip gelmiştir. Örneğin önce belediyelerde olan yetkiler 1988'de Bayındırlık ve İskân Bakanlığına aktarılmıştır. Daha sonra ise TOKİ bu yetkileri 5609 Sayılı Kanun<sup>1</sup> ile devralmıştır. Bu kanuna göre İmar ve İskân Bakanlığı'nın, Gecekondü Kanunu kapsamındaki görevleri TOKİ'ye devredilmiştir.

Bu yasa öncelikle TOKİ'nin hazine arazilerini bedelsiz olarak edinmesini sağlayan düzenlemeler havuzuna bir yenisini daha eklemiştir. İlgili maddeler aşağıda aktarılmıştır:

*EK MADDE 4 – 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir.*

*GEÇİCİ MADDE 9 – Hizmet binaları ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere, 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş Hazine taşınmazları ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörölmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.*

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 5609 Sayılı 775 Sayılı Gecekondü Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (26476), 28/03/2007.

Bir diğer konu TOKİ ile belediyeler arasındaki ilişkiyi tanımlaması açısından yasanın 6nemidir.

Bu yasaya g6re TOKİ daha 6st6n (onaylayan konumunda) tanımlanırken, belediyeler de TOKİ'nin l6zum g6rmesi durumunda İdare'nin uğraşması beklenmeyen işleri alanda y6r6tmekle g6revlendirilmişlerdir. Aslen burada 6nemli olan belki de bir merkezietilik/ademimerkezietilik sorunundan ziyade, bu ikili (hatta b6y6kşehirlerde 6l6; zira b6y6kşehir belediyeleri de s6z konusudur) yapının gecekondularındaki d6n6ř6mde organize bir şekilde çalışmasını sağlayacak koşulların yaratılmaya çalışılmasıdır.

Bu d6zenlemelerin bir b6l6m6 Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yetkilerinin s6z konusu olduğu d6nemden kalmazdır. Yasada yetki devri gerçekleştikten sonra bunları kullanmak TOKİ'ye d6řm6řt6r. 775 sayılı yasada yukarıda bahsedilen t6rde ilişkiyi tanımlayan ilgili maddeler aşağıda alıntılanmıştır:

*Madde 5 – L6zumu halinde, belediyeler gecekonduların ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun h6k6mleri dairesinde yeniden teşkil edilecek 6nleme b6lgeleri içine rastlayan 6zel m6lkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak 6zere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler.*

*Madde 7 – Belediyelerin m6lkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna g6re m6lkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun g6r6lenler, bu kanun h6k6mleri dairesinde konut yapımına ayrılır.*

*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclislerince tespit edilen yerleri reddederek, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek 6zere geri g6ndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında l6zumlu g6rd6đ6 yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilir.*

*Madde 16 - ...Gerek gecekonduların b6lgelerinin, gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tespit şekli ve esasları, mahalli 6zellikler ve teknik imkanlar da g6z 6n6nde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur.*

*Madde 20 - İslah ve tasfiye tatbikatının yapılacağı şehir ve kasabaların ve buralardaki ıslah ve tasfiye b6lgelerinin program ve 6ncelik sırası Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur. Belediyeler bu program ve 6ncelik*

*sırasına ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tespit edilecek diğer esaslara göre kendi çalışma programlarını yapmaya ve onanmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığına göndermeye mecburdurlar.*

*Madde 31 - Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu kanundaki hizmetlerde kullanılmak üzere özel mülkiyetteki arazi ve arsaları, bunlar içinde yapı veya sair her hangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri sahipleri ile anlaşarak satın alabilir veya kamulaştırabilir.*

2010 yılında 5998 Sayılı “Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”<sup>1</sup> çıkarılmıştır. Bu kanun Belediye Kanunu’nun dönüşüm alanlarıyla ilgili 73. Maddesinde TOKİ yetkilerini saklı tutan bir düzenleme getirmiştir.

Yasada ilgili 73.maddeye “*Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.*” ibaresi eklenmiştir.

Yine 2010 yılında gerçekleştirilen bir diğer düzenleme ise 25/02/2010 tarihinde yürürlüğe giren 5953 Sayılı kanundur. Bu kanunun 2.maddesi ile, Emlak Vergisi Kanunu’nun 14. Maddesinde muafiyeti belirleyen maddede (i) bendine TOKİ eklenmek suretiyle, İdare’nin arazi vergisinden daimi olarak muaf tutulması sağlanmıştır.

Bu da konutların daha ucuza mal edilmesi; başka bir ifade ile diğer konut üreticileriyle olan rekabetin önünün kesilmesi anlamını taşımaktadır. Bu konu haksız rekabet üzerinden rahatlıkla dava konusu edilebilecek bir konu olarak görülmektedir. Geray’a [100] göre bu durum anayasanın “eşitlik ilkesine” aykırıdır<sup>2</sup>.

#### **4.2.2 Günümüzde TOKİ ve Faaliyet Alanları**

TOKİ, yukarıda aktarılmış olan düzenlemelerle elde ettiği yetkiler doğrultusunda, oldukça geniş bir yelpazeye sahip uygulamalar yapabilen, çok işlevli bir kurum olma özelliği taşımaktadır. Kurumun adı “Toplu Konut İdaresi” olmasına karşın,

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (27621),24/06/2010.

<sup>2</sup> CHP’nin hazırladığı TOKİ raporunda, TOKİ’nin rant yaratma motivasyonu ile yaptığı yüz binlerce konutun, sektörde önemli derecede dışlama etkisi yarattığı belirtilmektedir. Buna göre özel sektör firmaları arsa maliyeti olmayan, hemen hemen bütün vergilerden muaf olan ve imar planı yapma ve değiştirme yetkisine sahip TOKİ ile rekabet etmek zorunda bırakılmıştır. Bkz. [104]

gerçekleştirdiği uygulamaların çeşitliliği göz önünde bulundurulduğunda, yalnızca konut üreten bir kurum olarak değerlendirilmemesi gerektiği ortaya çıkacaktır.

Ayrıca TOKİ, gerçekleştirdiği yapılaşmaya dayalı tüm uygulamaları, özel firmalara ihale etmektedir. Başka bir ifadeyle TOKİ bizzat, kamu kaynakları kullanarak inşaat gerçekleştirmemektedir. Dolayısıyla, TOKİ uygulaması ya da TOKİ projesi olarak andığımız tüm işlerin, bir takım yükleniciler aracılığıyla gerçekleştirildiği akılda tutulmalıdır.

Yapılaşmaya dayalı uygulamalarda süreç genellikle projelerin gerçekleştirileceği uygun niteliklere sahip arsaların üretilmesi, akabinde TOKİ tarafından planlanması ve planlama alanı içerisindeki farklı etapların parça parça ihale edilmesi yoluyla işlemektedir. Buna göre TOKİ'nin tek parsel ölçeğinde proje üretiminden ziyade, geniş planlama alanları üretmeye dayalı bir uygulama anlayışına sahip olduğu belirtilmelidir.

TOKİ uygulamaları (ya da ihaleleri) yapılan işin türüne / fonksiyona göre sınıflandığında 4 temel uygulama tipi ile karşılaşılmaktadır. Bunlar (1) "konut", (2) "konut dışı", (3) "karma" ve (4) "diğer" olarak sıralanabilir<sup>1</sup>.

Konut projeleri TOKİ uygulamalarının temelini oluşturmaktadır. Öte yandan uygulamalardan elde edilen gelirler, uygulamaların kentlere etkileri vb. konular değerlendirildiğinde diğer uygulama tipleri de önem kazanmaktadır.

İkinci uygulama sınıfı ise konut dışı fonksiyona sahip uygulamalardır. Bu uygulama tipi TOKİ'nin genellikle çeşitli kamu kurumları adına yaptığı / yaptırdığı uygulamalardır. Bunların büyük bir bölümü eğitim ve sağlık gibi temel donatıları içermektedir. Lise, ilköğretim, anaokulu, kreş, hastane, cami, sağlık ocağı vb. uygulamalar TOKİ'nin gerçekleştirdiği temel donatı uygulamalarıdır. Bunların dışında toplum merkezi, engelsiz yaşam merkezi, engelliler bakım ve rehabilitasyon merkezi, huzurevi gibi özel amaçlı donatılar da üretilmektedir. Son olarak kütüphane, yurt, spor salonu ve futbol stadyumu kurumun ürettiği donatı amaçlı konut dışı projeler arasında sayılabilir.

---

<sup>1</sup> Buradan itibaren aktarılabacak olan TOKİ uygulama türleri, temel olarak kurumun resmi internet sitesi olan <http://www.toki.gov.tr/> içerisindeki ilgili bölümlerden derlenmiştir.

Kurum ayrıca ticaret merkezleri, alışveriş merkezleri, pansiyonlar gibi ticari fonksiyonlara sahip projeler de üretmektedir<sup>1</sup>.

Burada belirtilmesi gereken, bu ikinci sınıfı oluşturan uygulamaların büyük bir kısmının birinci grup kapsamındaki toplu konut projelerinin içerdiği donatılar ve hizmet fonksiyonları olmalarıdır. Başka bir ifadeyle, TOKİ kent içerisinde ihtiyaç duyulan yerlerde donatı üreten bir kurum işlevine sahip değildir. Yapılaşmaya açtığı geniş planlama alanlarının ihtiyacı olan donatı ve hizmetler için de ihaleler açılmakta ve bunlar TOKİ tarafından “donatı uygulamaları” kapsamında değerlendirilmektedir. Bu planlama alanları dışında, kent içinde tekil olarak üretilen istisnai projelerse, TOKİ'nin genellikle arsa takası yoluyla anlaştığı diğer kamu kurumları için yaptığı işleri (lojmanlar, karakollar, hastaneler ve kimi eğitim tesisleri) kapsamaktadır<sup>2</sup>.

*Karma fonksiyonlu uygulamalar* ise iki türe sahiptir. Bunların ilki aslen donatı alanlarıyla bir arada ihaleye açılan toplu konut projeleridir. İkinci tür ise “karma kullanım (*mix use*)” özelliğine sahip konut+ticaret, konut+turizm, konut+ofis vb. prestijli projelerin oluşturduğu türdür. Bunların bir bölümü konut fonksiyonu içermemektedir (Turizm + Ticaret gibi).

Üretilen toplu konut projelerinin büyük çoğunluğu kendi içerisinde belirli oranlarda donatı alanı içermektedir. Öte yandan TOKİ, ticari fonksiyonları da içeren karma projeleri “konut+sosyal donatı” kategorisinde değerlendirmektedir. Örneğin tüm çok fonksiyonlu (AVM, kültür merkezi vb. içeren) “rezidans” uygulamaları TOKİ tarafından resmi internet sitesinde bu kategorinin altında değerlendirilmiştir.

---

<sup>1</sup> TOKİ lüks tatil köyü yapacak, Vatan, 9 Temmuz 2009 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012); Hafriyat ballı börektir, Hürriyet, 27 Kasım 2010; TOKİ Disneyland kuruyor, Yeni Şafak, 26 Ocak 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012); İkitelli'ye dev 'sağlık kenti', Vatan, 15 Ocak 2008 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

<sup>2</sup> Bkz. EK-C: *Sınır bölgesindeki askeri karakolları inşa etmek için kaynak bulma söylemiyle, Milli Savunma Bakanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı'na İstanbul'da tahsis edilmiş hazine arazileri TOKİ'ye devredildi.*, [www.halkevleri.com](http://www.halkevleri.com), 23 Temmuz 2010;

*MİT'e 100 konut yaptı 18 dönüm arazi alacak*, Arkitera, 8 Kasım 2010

*Şehir içindeki Askerî Arazileri TOKİ Aldı Geliriyle Karakollar yapılacak*, [www.xing.com](http://www.xing.com), 24.06.2010;

*TOKİ 3 arsa istedi Emniyet 1 arsa verdi*, [Birgün](http://Birgün.com), 6 Ocak 2011;

*İstanbul Üniversitesi Rektörlüğü'yle TOKİ'nin yaptığı anlaşmada mutabakat sağlandı*, [www.internethaber.com](http://www.internethaber.com), 13 Ağustos 2011

Son olarak “*diğer*” başlığı altında toplanabilecek ve genel olarak yapılaşmaya dayalı olmayan uygulamalardan söz edilebilir. Bunların başında *arsa satışları* gelmektedir. Öte yandan arsa satışları kurumun diğer uygulamaları gibi genellikle sitesinde yayınlayarak kamuoyuyla paylaştığı uygulamalar değildir.

Bakım-onarım-tadilat, hafriyat, çevre düzenleme projeleri ve diğer teknik altyapı uygulamaları da “*diğer*” başlığı altında toplanabilecektir. TOKİ ayrıca son derece zayıf bir düzeyde de olsa hâlâ konut edinimi amaçlı krediler vermektedir. Yine çeşitli restorasyon uygulamaları için kredi verilmektedir. Ancak bu uygulamalar toplam uygulama sayıları açısından değerlendirildiğinde TOKİ uygulamaları içerisinde görece önemsiz bir yere sahiptir.

TOKİ uygulamalarının sınıflandırılmasında kurumun kullandığı bir başka sınıflama biçimi de uygulamaların “*kaynak geliştirme*” uygulaması olup olmama durumudur. Öte yandan TOKİ yalnızca bir bölüm uygulamayı bu sınıflama kapsamında değerlendirmektedir. Örneğin konut projeleri ve kimi arsa satışları (kamuoyunda yankı uyandıran büyük satışlar) kaynak geliştirme sınıflamasına sokulurken, özel okul, özel sağlık tesisleri gibi sosyal donatı olmasına karşın yalnızca üst gelir gruplarına hitap eden uygulamalar “*sosyal projeler*” arasında değerlendirilmektedir<sup>1</sup>.

Kaynak geliştirme projesi ya da uygulaması söyleminin, TOKİ’nin uygulamalarını savunmasında özel bir yeri vardır. TOKİ genellikle, “*devletten gelen bir bütçesi olmadığını*”, “*kendi bütçesini kendisi yaratan*” bir kurum olduğunu, bu anlamda “*devletin sırtına yük olmadığını*” belirterek, kaynak geliştirme projeleri üretmesinin çok doğal olduğunu ileri sürmektedir<sup>2</sup>. Buna göre kurumun sosyal konut üretebilmesinin yolu yüksek kâr marjlarıyla kaynak geliştirme uygulamaları gerçekleştirmekten geçmektedir. Hatta TOKİ aynı zamanda “*kâr eden bir kurum*” olmakla da övünmektedir.

TOKİ uygulamaları içerisinde konut uygulamalarının önemli bir yere sahip olduğu belirtilmişti. İdare, konut projelerini öncelikle “*sosyal konut*” ve “*kaynak geliştirme konut projeleri*” olarak iki temel sınıfa ayırmakta ve kamuoyuna bu sınıflama temelinde

---

<sup>1</sup> Bu tür sınıflama farklılıkları için bkz. <http://www.toki.gov.tr/> , “Başlatılan Projelere Ait İhale Bilgi Tablosu”.

<sup>2</sup> Bkz. <http://www.toki.gov.tr/> , Konut Programı.



istatistikler sunmaktadır. TOKİ sınıflamasına göre sosyal konut projeleri temelde üç farklı gelir grubuna yönelik olarak üretilen konut projelerini içermektedir. Burada söz konusu gelir grubu sınıflamasının tamamen TOKİ'nin yaptığı bir sınıflama olduğu belirtilmelidir.

Sosyal konut projeleri TOKİ sınıflamasına göre “Yoksul Grubu Konut Projeleri”, “Alt Gelir Grubu Konut Projeleri” ve “Dar ve Orta Gelir Grubu Konut Projeleri”nden oluşmaktadır.

Bunların dışında bir takım özel proje türleri de TOKİ tarafından sosyal konut sınıflamasına dâhil edilmektedir. Bunlar “Gecekondu Dönüşüm Projeleri”, “Kentsel Yenileme Projeleri”, “Afet Konutları”, “Göçmen Konutları” ve “Tarım-Köy Uygulamaları”dır.

Buradaki temel sorun özellikle ilk iki proje türünde saklıdır. TOKİ'nin yürüttüğü gecekondu dönüşüm ve yenileme projelerinin öncelikle birbirlerinden belirli kriterler bağlamında ayrılmadığı, kimi projelerin kimi kaynaklarda hem yenileme hem de gecekondu dönüşüm projesi olarak değerlendirildiği görülmüştür. Ancak esas konu bu projelerin sosyal konut kapsamında değerlendirilecek niteliklere sahip olup olmadıklarıdır. Örneğin Fatih Sulukule’de gerçekleştirilen yenilemenin ne ölçüde sosyal konut projesi niteliği taşıdığı tartışmalıdır.

Kaynak geliştirme konut projeleri ise genellikle TOKİ tarafından “iştiraklerle yapılan” ve “iştirakler olmaksızın yapılan projeler” olarak iki ayrı grupta değerlendirilmektedir.

TOKİ'nin 7 iştiraki vardır. Bunlar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut)<sup>1</sup>, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TOBAŞ (Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.), Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.’dir. Kaynak geliştirme konut projelerinin bir bölümü bu iştiraklerinin ilk üçü aracılığıyla gerçekleştirmektedir.

---

<sup>1</sup> KEY hesaplarının tasfiye edilmesi sonrasında Emlak Konut GYO’ya ayni sermaye olarak devredilen gayrimenkuller karşılığı sermayeden hak sahiplerine nakit ödeme yapılan tutarlar için sermaye azaltımı yoluna gidilerek, şirketin çıkarılmış sermayesi indirilmiş ve TOKİ'nin şirket sermayesindeki payı %99,9 oranına yükselmiştir. Bkz. <http://www.toki.gov.tr/>, iştirakler.

En çok proje üreten iştirakleri ise kapanan Emlak Bankasının bünyesinden ayrılan şirketler olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.S.'dir<sup>1</sup>.

TOKİ kaynak geliştirme konut projeleri aynı zamanda “*Hâsılat Paylaşımı*” ya da “*Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı*” yönteminin benimsendiği projelerdir. Bu projeler, TOKİ'nin ya da iştiraklerinin, sahip oldukları değerli arazileri, ihaleyi alan yatırımcı şirketin hesapladığı toplam hâsılatın belirli bir pay karşılığında yatırımcıya bırakmalarına dayanmaktadır. Buna göre ihale aşamasında genellikle en yüksek payı (ya da en yüksek değere sahip payı) öneren firmalar ihaleleri almaktadır.

### 4.3 Genel Değerlendirme

Buraya kadar aktarılanlar toparlanacak olursa;

Toplu Konut İdaresi bir kamu tüzel kişiliği / bir devlet kurumu olmasına karşın, sosyal devlet anlayışı içerisinde tanımlanan niteliklere sahip bir kurum değildir. Kurum tam anlamıyla *şirket yetenekleriyle donanmış, şirket yönetimi teknikleriyle idare edilen, gerekçeleri ne olursa olsun bu tekniklerle sürekli kâr sağlamaya çalışan* bir iktisadi yapı özelliği taşımaktadır.

Bu özellikleriyle kurum, neoliberalizmin yeni devlet anlayışının en somut, en çıplak yansıması olarak görülebilecektir. TOKİ, türlü yasal dayanaklarla her tür kamu arazisini bedelsiz olarak bünyesinde toplayabilme yeteneğine sahiptir. Kapatılan Arsa Ofisi ve eski Emlâk Bankası'ndan kalan ciddi bir arazi stoğuna sahiptir. Sahip olduğu bu arazi stoğunu doğrudan ya da iştirakleri aracılığıyla satın aldığı yeni arazilerle arttırmaktadır<sup>2</sup> (Bkz. Şekil 4.11). Bu mülkiyetleri üzerinde büyük projeler geliştirmekte, bu alanları bizzat planlamaktadır. Böylece planlama yoluyla yaratılacak imar haklarına da kendisi karar verebilmektedir. Ürettiği proje alanlarını etap etap ihalelere açmakta, bu

---

<sup>1</sup> Bu iştirakler aracılığıyla yapılan projeler için bkz. <http://www.emlakgyo.com.tr/default> ve <http://www.emlakinsaat.com.tr/>

<sup>2</sup> TOKİ gözde arsalarını belirledi, *Anadolu Ajansı*, 28 Ocak 2010 (Aktaran; Hürriyet, 8 Ocak 2012); TOKİ Etiler'de Aldığı Arsalardan Değeri 400 Milyon Dolar, *Hürriyet Emlak*, 28 Nisan 2011

alanlardaki kimi arsaları doğrudan satışa çıkarmakta<sup>1</sup> ve çok ciddi gelirler elde etmektedir<sup>2</sup>. Öte yandan gecekonduların müdahale etmekte, bu alanlarda rant amaçlı projeler üretmektedir<sup>3</sup>. Kısaca kentsel makroformun tamamında hem çok büyük yeni gelişme alanları yaratarak, hem de hâlihazırda yapılaşmış alanlara müdahale ederek söz sahibi olmaktadır.

TOKİ'nin tüm bu eylemleri aslen emlak sektörüne dayalı iktisadi bir hareketlenme yaratma, bu sektör üzerinden ekonominin regülasyonunu sağlamaya dayalı eylemler olarak yorumlanmalıdır. Bu özelliği ile TOKİ, tam olarak Harvey'in tanımladığı mekânsal sabitelerin kent mekânında organize olmasını sağlayan bir devlet aygıtıdır.

TOKİ'nin kentsel mekân üzerinden gerçekleştirdiği bu uygulamalar, ancak mülkiyet dinamikleri üzerinden gerçekçi bir şekilde okunabilecektir. TOKİ'nin gerçekleştirdiği kentsel müdahalelerin tamamı mülkiyetin ve dolayısıyla rantın el değiştirmesine dayalı müdahalelerdir. Üstelik söz konusu kentsel rantın kendisi bizzat TOKİ tarafından üretilmektedir. Harcanmış emeğe dayalı olmayan bu yeni değer, toplumsal yeniden kazandırılacak bir değer olmak yerine, belirli sınıfların sermaye birikimine olanak tanıyan bir değer olarak karşımıza çıkmaktadır.

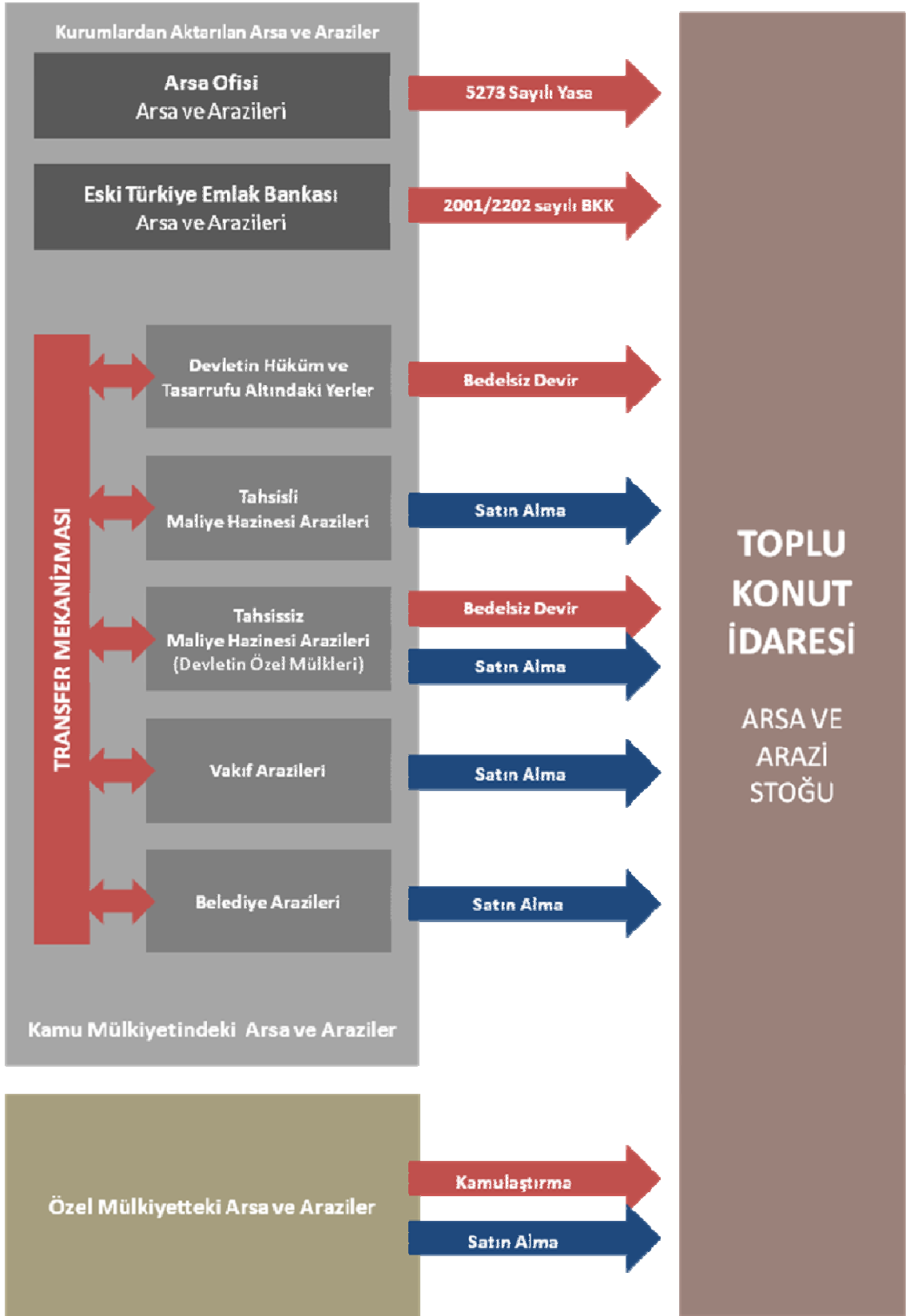
Tezin ilerleyen bölümlerinde tüm bu saptamalar örnek çalışma alanı üzerinden sürecin işleyiş mekanizmasının aktarılması yoluyla açıkça ortaya konulacaktır.

---

<sup>1</sup> TOKİ'den yatırımcılara "her şeye uygun" arsa, Arkitera, 14 Ocak 2010; TOKİ, bire aldı dörde sattı, Zaman, 15 Ekim 2010; Göztepe'deki dev araziye Avusturyalı Meinl Bank aldı, Vatan, 22 Şubat 2007

<sup>2</sup> TOKİ'nin geliri 1 milyarı aştı, Sabah, 2 Eylül 2011.

<sup>3</sup> "İstanbul'daki 3,5 Milyon Konutun Yarısını Yenileyeceğiz", Zaman, 25 Ekim 2010 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)



Şekil 4.11 – TOKİ Arsa ve Arazi Kaynakları

### MEKÂNIN YENİDEN ORGANİZASYONUNDA TOPRAK MÜLKİYETİNİN İŞLEVİ

Bu bölüm, alan araştırması sonuçlarının sunulduğu bölüm ile kuramsal çerçeve arasındaki bağı güçlendirmek üzere kurgulanmıştır.

Bu tez çalışmasında ilk aşama, kentsel mekânın yeniden organizasyonunun 2000 sonrası Türkiye'sinde ekonomi politik açıdan değerlendirilmesi olmuştur. Bu değerlendirme, önemli bir mekânsal düzenleme aygıtı olarak TOKİ'ye odaklanmış bir çalışmayı gerektirmiştir. Akabinde TOKİ aygıtının mekâna müdahale biçimi değerlendirildiğinde ise, mülkiyet parametresinin önemi keşfedilmiştir. Zira TOKİ, mekânın yeniden organizasyonu sürecinde, aslen mülkiyet yapısına müdahale eden ve onu yeniden dağıtan bir işlev görmektedir.

Çalışmanın bu bölümünde, söz konusu mülkiyet yapısının, mekânın yeniden organizasyonu sürecinde, dolayısıyla mekânsal zamansal sabitelerin kent mekânında örgütlenebilmesinde ve el koyarak birikim sürecinde oynadığı rol üzerinde durulacaktır. Burada yürütülen tartışmalardan elde edilecek sonuçlar, alan araştırmasının bulgularını değerlendirmede önemli bir işlev üstlenecektir.

## 5.1 Mekânın Yeniden Organizasyonunda Ekonomi Politik Bir Faktör Olarak Toprak Mülkiyeti

### 5.1.1 Mülkiyet Olgusuna Yaklaşımlar

Arapça kökenli “mülkiyet” kelimesinin anlamının derinliğine inebilmek için öncelikle etimolojisine bakmakta fayda vardır.

Mülkiyetin (Ar. mulkiyyet) etimolojideki kökeni “mülk”tür. “Mülk” kelimesinin etimolojisi ise Nişanyan ([105]:430) tarafından şu şekilde aktarılmaktadır:

*mülk* Kut 1070 ~ Ar milk/mulk مَلِك/مَلِك [ #mlk msd.] 1. sahip ve egemen olma, sahiplik, egemenlik, hükümdarlık, krallık, 2. sahip olunan şey, egemenlik alanı < Ar malaka: sahip idi, egemen idi.

*Eşkökenliler:* Ar #mlk: emlak, istimlâk, malik, malikâne, mamelek, meleke, melik, memalik, memleket, memluk, mülk, müstemleke, temellük, temlik

Özellikle eşkökenli kelimelerin anlamlarına da bakıldığında, mülkiyetin anlamının genel olarak “sahip ve egemen olma” üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir<sup>1</sup>.

Örneğin kral, hükümdar anlamında kullanılmış olan “melik” kelimesi, aslen “mülk” kökeninden gelmekte ve “tüm yurda sahip olan, bütün mülklerin sahibi olan” hükümdarı, padişahı simgelemektedir. Dolayısıyla mülkiyet kelimesi için “bir şeyin egemenliğini elinde tutma” gücüne sahip olma anlamı da söz konusudur.

Mülkiyet tarihsel süreç içerisinde evrimleşmiş bir olgudur. Örneğin ilkel toplumlarda özel mülkiyet söz konusu değildir. Süreç içerisinde önce ortak mülkiyet olgusu gelişmiş, sonrasında aile mülkiyeti, en sonsa bireysel özel mülkiyet hakkı kendisini göstermiştir<sup>2</sup>. Dolayısıyla mülkiyetin tarihinin ortak olandan bireysel olana doğru bir evrimi içerdiği söylenebilir. Diğer taraftan benzer bir evrimin taşınır malların mülkiyetinden taşınmaz

---

<sup>1</sup> Bir başka kullanıma göre mülkiyet “özellik, nitelik” anlamına gelmektedir. Bu anlam, İngilizce’de “sahip olunan soyut ya da somut herhangi bir şey”; “mülk”, “mülkiyet”; “eşya, mal” anlamlarına gelen “property” kelimesi için geçerlidir. Öte yandan “mülk” kelimesinin eşkökenli kelimelerinden birisi olan “meleke” de “karakter özelliği”, “haslet” anlamını taşımaktadır. Ancak bu anlam kümesi, tez çalışmasının tartışma alanına girmediğinden üzerinde durulmayacaktır.

<sup>2</sup> Özel mülkiyetin tarihini artık ürünün ortaya çıkışına dek götürmek mümkündür. Zira artığın çıkması, bu artığa kimin sahip olacağı sorusunu da getirir. Öte yandan özel mülkiyet haklarının evrensel bir değer haline gelmesi 20. yy.ın ortalarını bulmuştur. Zira Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Bildirgesi’nde yayınlanması ile özel mülkiyet hakkı bir “insan hakkı” olarak tanımlanmıştır (Harvey, [5]:40).

malların mülkiyetine doğru yaşandığı da söylenebilir. Özel mülkiyet gittikçe daha çok taşınır mala yayılmış ve sonunda toprak üzerinde özel mülkiyet kurumu kendisini göstermiştir. Hatta zamanla maddi olmayan haklar da mülkiyete konu olmuştur (telif hakları, patentler vb.)<sup>1</sup>.

Arapça kökenli mülk ya da mülkiyet kelimelerinin Türkçe'deki karşılığı ise "iyelik"tir. Tüm bu anlamların tamamı için İngilizcede de birden çok sözcük kullanılmaktadır. *Property, ownership, proprietorship, possession* bunlardan bazılarıdır. Ancak nasıl ki Türkçede bu anlamların büyük bir kısmını içerdiği için "mülkiyet" kelimesi daha yaygın bir şekilde kullanılıyorsa, İngilizcede de "property" kelimesi daha yaygın kullanılmaktadır.

Burada mülkiyet konusuna<sup>2</sup> daha farklı bir açıdan bakmada önemli olduğu düşünülen bir başka kelimedenden de söz etmek gerekmektedir. O da İngilizcedeki "tenure" kelimesidir.

Keleş ([107]:48), Fransızca kökenli olan "tenure" kelimesine Türkçe karşılık olarak, "elmenlik" (ya da eski Türkçedeki kullanımıyla "zilyetlik<sup>3</sup>") kelimesini göstermektedir. Elmenlik, yine Keleş tarafından "bir taşınmazın iyisi olmaksızın, ondan yararlanma hakkı" olarak tanımlanmıştır. Buradaki ilginç husus şudur:

Yukarıda belirtildiği gibi "mülkiyet" kavramı, yaygın bir biçimde "egemen olma" anlamı ile kullanılmaktadır. Zira İngilizcede de bu durum geçerlidir. Buna göre mülk sahibi olmak, onun "egemenliğini elinde tutmak" ve "bu egemenliği saklı tutmak" anlamı taşımaktadır. Mülkiyet bu boyutuyla hukuki, siyasal ve iktisadi bir unsurdur.

"Tenure" kelimesi ise daha çok "elinde bulundurma" (*to hold*) anlamını taşıyan, beşerî bir unsurdur. Zira kelimenin Fransızca aslı olan "tenir" fiilinin İngilizce karşılığı olarak "to hold" gösterilmektedir. Hatta "kiracı" anlamındaki "tenant" kelimesi de Fransızca "tenir" kelimesinin isimleşmiş halidir. Kiracı, "elinde tutan" demektir; öte yandan bu,

---

<sup>1</sup> Yılmaz, [106]:12.

<sup>2</sup> Bu aşamadan itibaren mülkiyet kavramı ağırlıkla toprak mülkiyeti anlamıyla kullanılacaktır.

<sup>3</sup> "Zilyet" kelimesi Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde "sahibi kendisi olsun olmasın bir malı kullanmakta olan, elinde tutan kimse, eldecı" olarak tanımlanmaktadır.

elinde tuttuğu ya da bulundurduğu şeyin “esas sahibi” olmasını gerektirmemektedir<sup>1</sup>. Örneğin Oxford sözlükte de “tenure” kelimesi “bir bina ya da arazinin elde tutulması ya da üzerinde oturulması durumu”<sup>2</sup> olarak tanımlanmaktadır.

“Tenure” kelimesi günümüzde kentsel çalışmalar ya da emlak / gayrimenkul literatüründe de<sup>3</sup>, daha çok “bir yeri kullanma durumu” olarak ele alınmaktadır. Konuyu bu şekilde ele almanın, mülkiyetle ilgili çalışmalara daha geniş bir perspektif kazandıracağı düşünülmektedir. Zira genel eğilim yasal anlamda mülkiyeti dikkate almaktır. Örneğin ülkemizdeki çoğu kentsel dönüşüm ya da yenileme uygulamasında “hak sahibi” olgusu üzerinden bir düzenleme tavrı takınılmakta ve “mülkü olmayan” kesim görmezden gelinmektedir.

Bu konuyla ilgili son derece önem taşıyan bir çalışmadan söz etmekteyiz.

Birleşmiş Milletler’in Habitat II sonrasında gerçekleştirdiği “İstanbul +5” konferansında sonuç raporu sunulmuş olan “*Innovative approaches to tenure for the urban poor*” adlı uluslararası araştırma projesi, zilyetliğin (tenure) özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki formlarını ortaya koymaktadır<sup>4</sup>.

Ondan fazla ülkede gerçekleştirilen araştırmanın<sup>5</sup> sonuçlarına göre 9 tip zilyetlik kategorisi tanımlanmıştır. Bu kategoriler araziyi kullananların zilyetliğinin yasallığı ve güven düzeyi açısından sıralanmıştır. Şekil 5.12’de yer alan kategorilere göre zilyetliğin yasallığı ve güven düzeyi açısından en düşük düzeyde “sokakta yaşayanlar”<sup>6</sup> yer

---

<sup>1</sup> Ayrıca “tenure” kelimesinin “bir makamda bulunma” anlamı da söz konusudur. Örn. “Tenure of the throne”: “tahtta bulunma”. Bu da geçici bir durumdur. Yani “kral tahta çivi çakmamıştır”. “Her an gidebilir”. “Tenure” kelimesinin bir diğer anlamı ise “memuriyet”tir. Hatta Batı’da üniversitelerde öğretim görevlilerinin kontratını yenilemeden makamında kalma hakkına “tenure” denmektedir.

<sup>2</sup> Bkz. Oxford Online Dictionary, tenure: “the conditions under which land or buildings are held or occupied.”

<sup>3</sup> Bkz. Evans ve Evans, ([108:]409).

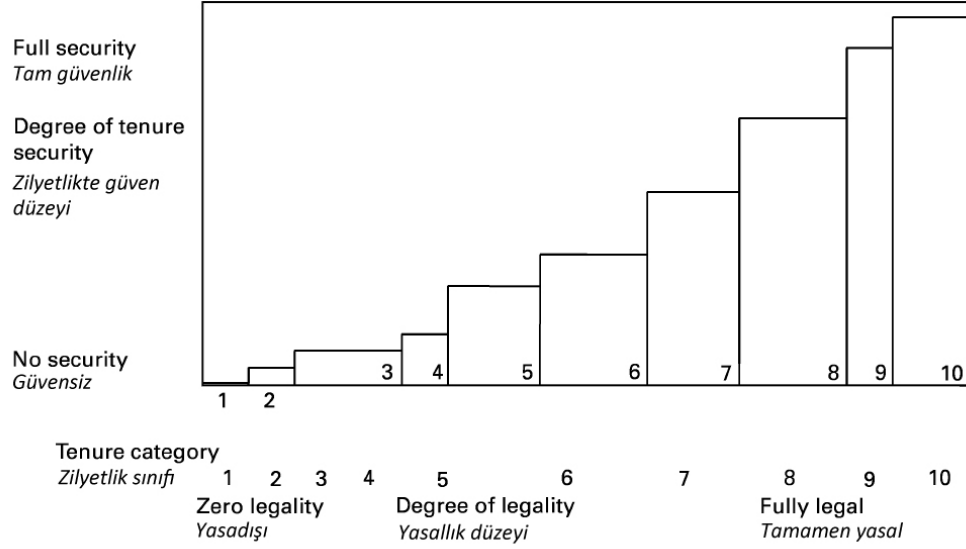
<sup>4</sup> Brezilya, Kamerun, Hindistan, Kenya, Peru, Rusya, Senegal, Güney Afrika ve Tayland bu ülkelerden bazılarıdır.

<sup>5</sup> “*Innovative approaches to tenure for the urban poor*” an international research project being directed by the author with funding from the Department For International Development, UK. Araştırma yürütücüsünün araştırma sonuçlarını değerlendirdiği çalışması için bkz. Payne, [109]. Ayrıca bu konuyla ilgili güncel bir değerlendirme için bkz. Payne, [110].

<sup>6</sup> Türkçe’ye “sokakta yaşayanlar” olarak çevrilebilecek “pavement dwellers” aslen Hindistan’da görülen bir zilyetlik tipi olarak tanımlanmaktadır. Barınma problemini çözemeyen yoksul kesim, kaldırımlarda



almaktadır. Bu grubu gecekondu kiracıları ve gecekondu sahipleri izlemektedir. Yasallık düzeyi arttıkça doğru orantılı olarak güven düzeyi de artmaktadır. Güven düzeyi açısından en üstte yer alan kategori ise “tam mülkiyet (*freehold*)<sup>1</sup>” kategorisidir.



Tenure categories found in many cities:

- |   |  |
|---|--|
| 1 Pavement dweller                        | 1 Sokakta yaşayanlar                                   |
| 2 Squatter tenant                         | 2 Gecekondu (yasadışı) kiracısı                        |
| 3 Squatter 'owner' - un-regularised       | 3 Gecekondu (yasadışı) sahibi                          |
| 4 Tenant in unauthorised subdivision      | 4 Kiracı (parseli ruhsatsız)                           |
| 5 Squatter 'owner' - regularised          | 5 Gecekondu (yasallaşmış) sahibi                       |
| 6 Owner - unauthorised subdivision        | 6 Mülk sahibi (parseli ruhsatsız)                      |
| 7 Legal owner - unauthorised construction | 7 Yasal mülk sahibi (parsel üzerindeki yapı ruhsatsız) |
| 8 Tenant with contract                    | 8 Kontratı olan kiracı                                 |
| 9 Lease-holder                            | 9 Mülk sahibi (tam mülkiyet)                           |

Şekil 5.12 – Zilyetlik Kategorileri ve Zilyetliğin Güven Düzeyi

**Kaynak:** Payne, 2001:419

Payne [110] zilyetliğin güven düzeyinin en az mülk sahipliği ya da mülkiyet hakları konusu kadar önem taşıdığını belirtmektedir. Zira emlak piyasasının dinamikleri kentsel mekânı dönüşüme zorlarken, öncelikle zilyetlik açısından söz konusu “güven düzeyi

---

kendisine bir yaşam kurmaktadır. Başka bir ifadeyle bu insanlar “sokakta yatanlar”dan farklı olarak doğrudan sokağa (kaldırımlara) yerleşmişlerdir (settled). Kimi caddeler bu sebeple kaldırım boyunca “pavement dwellers”lardan oluşmaktadır.

<sup>1</sup> Tam mülkiyet, yasal olarak gerekli izin belgeleri ve ruhsatı olan, arazinin esas sahibini ifade etmektedir. Öte yandan arazi mülkiyetinin ülkeden ülkeye değişen çeşitleri söz konusudur. Örneğin ABD’nin birçok eyaletinde “freehold” en üst düzey mülk sahipliği anlamını taşımaktadır. Buna göre bir arazinin sahibi olan kişi arazinin yer altında ve yer üstünde içerdiği tüm unsurlara da sahip olmaktadır. Bunlara doğal kaynaklar (yer altı kaynakları), tarihi eserler de dâhildir. Ülkemizde bu biçimiyle bir mülkiyet hakkı söz konusu değildir. Bkz. 4721 Sayılı Medeni Kanun, 704-761. Maddeler.

düşük” olan bölgelere müdahale etmeyi tercih etmektedir. Bu da yoksul kesimin zorla tahliye edildiği (*forced eviction*) projeleri getirmektedir. Dolayısıyla Payne, yoksullukla mücadele etmede öncelikle zilyetliğin güven düzeyinin arttırılması gerektiğini, bu konuda yenilikçi yöntem ve uygulamalara ihtiyaç duyulduğunu, burada da yerel yönetimlere ve devlete önemli bir görev düştüğünü belirtmektedir<sup>1</sup>.

Bu tez çalışmasında da Payne tarafından dikkat çekilen hususlar oldukça önem taşımaktadır. Zira Bölüm 6’da sunulacak olan araştırma sonuçları da göstermiştir ki, ülkemizde devlet ve yerel yönetim unsurları, Payne’in dikkat çektiği güven düzeyini yukarı taşıyacak modeller geliştirmek yerine, bunları daha da geriye taşıyan kentsel dönüşüm projelerini bizzat yürütmektedirler.

### 5.1.2 Türkiye’de Toprak Mülkiyeti

Günümüz Türkiye’sindeki toprak mülkiyeti biçimlerini incelemeden önce, Osmanlı toprak mülkiyeti sistemine kısaca değinmekte fayda görülmektedir.

Osmanlı mülkiyet sisteminde beş temel mülkiyet biçiminden söz etmek mümkündür<sup>2</sup>. Bunlar, miri topraklar, mülk topraklar, vakıf topraklar, metruk topraklar ve mevat topraklardır.

Miri topraklar, mülkiyeti devlete ait olup işletilmek üzere köylüye tapu karşılığında kiralanan tarla, çayır, kuru, yaylak, kışlak gibi topraklardır<sup>3</sup>. Bu toprakların bir kısmının geliri tamamen devlete aitken, bir kısmında gelir ve tasarruflar belirli bir amaca tahsis edilmiştir.

Metruk topraklar, mülkiyet ve tasarruf hakkına konu olamayan, toplumun tamamının ya da belli bir kısmının kullanımına açık olan pazar, panayır, yol, meydan vb. yerlerdir.

---

<sup>1</sup> Galiani ve Schargrodsky’nin [111] 2003-2007 yılları arasında Arjantin’de gerçekleştirdikleri bir araştırmanın sonuçlarına göre zilyetliğin düşük güven düzeyi yukarı taşındıkça yoksulluk azalmaktadır.

<sup>2</sup> Bu beş mülkiyet biçimi 1858 Arazi Kanunnamesi’nde tanımlanmıştır. Bu Kanunname, özel mülkiyetin Osmanlı’da ilk kez resmi olarak tanınmış olduğu kanunnameyi. Osmanlı’nın söz konusu dönemde yaşadığı ekonomik kriz, gelirlerindeki azalma, devleti mülklerini satmaya yöneltmiştir.

<sup>3</sup> Turan,[112]:105.

Mevat topraklar, genel olarak sahihsiz yerlerdir. Kimsenin mülkiyetinde bulunmaz. İşlenerek tarıma elverişli hale getirilebilmesine karşın genellikle yerleşim merkezlerinden uzak, tarıma elverişsiz topraklardır.

Vakıf topraklar, vakıflara ait topraklardır. 18. ve 19. yy.da Osmanlı mülkiyet sisteminin oldukça büyük bir kısmını bu mülkler oluşturmuştur. Vakıf mülklerinin bir bölümünde mülkiyet hakları da vakfedilirken, bir bölümünde yalnızca tasarruf hakkı verilmiştir<sup>1</sup>.

Son olarak mülk topraklarsa, Osmanlı'da özel mülke karşılık gelmektedir. Devletin kapitalizmin yaygın birikim rejiminin yaşadığı krizlerden etkilendiği 1850'lerde, ilk olarak miri arazilerini satarak gelir elde ettiği bilinmektedir. Bu Osmanlı'da ilk özelleştirme hareketi olarak görülebilecektir.

Devlet topraklarının özelleştirilmesi hareketi, özellikle 1926 tarihli Medeni Kanun ile hızlanmıştır. Ancak bunun bir politika haline gelmesi 1980'lerle birlikte söz konusu olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nde toprak mülkiyeti sistemini özel mülkler, devlet mülkleri, belediye mülkleri ve vakıflara ait mülkler olarak 4 ayrı sınıfta incelemek mümkündür.

Devlet mülkleri kamu mülkü ve devletin özel mülkü olarak ikiye ayrılmaktadır. Bu sınıflandırma, 1926 tarihli Medeni Kanun ile başlayan bir sınıflandırma olarak kabul edilmektedir.

Kamu malları, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahihsiz mallar, orta malları ve hizmet malları olarak ifade edilen mülklerdir. Doğrudan satışları mümkün değildir. Sahipsiz mallar, kıyılar, ormanlar, tarıma elverişli olmayan araziler, sular ve doğal kaynaklardan oluşmaktadır. Orta mallar, mer'alar, yaylak-otlak ve kışlaklardan, hizmet malları ise kamu hizmetlerinin yerine getirilmesine özgülenmiş ve bu hizmeti yerine getiren kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan mallardan oluşmaktadır<sup>2</sup>.

Devletin özel mülkü ise kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları ve kamu hizmetlerinin görülmesine dolaylı katkı sunan mülklerdir. Hazinesin özel mülkü bundan

---

<sup>1</sup> a.g.e., s105.

<sup>2</sup> a.g.e., s94.

daha dar kapsamlı ve genel bütçeli kuruluşların sahip olduğu mülkleri ifade etmektedir. Burada en önemli mekanizma tahsis mekanizmasıdır. Zira kamu kurum ve kuruluşlarının mülkü üzerindeki tahsis kaldırıldığında, bu devletin özel mülkü halini almaktadır<sup>1</sup>.

Çizelge 5.6 – Türkiye’de Devlet Malları

<b>Kamu Malları</b>  <i>İdarenin görevlerini yerine getirebilmesi için kamu hizmetine devamlı olarak tahsis edilen veya doğrudan doğruya kamunun kullanmasına açık olan mallar.</i>	Hizmet Malları	<i>Kamu hizmeti ile yakından ilgili olup kamu hizmetinin bir unsuru olacak şekilde bir hizmete tahsis edilmiş mallardır</i>
	Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Mallar	<i>Doğal niteliklerinin bir sonucu olarak, ayrıca bir tahsise gerek kalmaksızın doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımına açık bulunan mallardır.</i>
	Orta Mallar	<i>Bir tahsis sonucu ya da kadimden beri herkesin ya da bir kısım halkın doğrudan doğruya ortak kullanımına açık olan mallardır.</i>
<b>Devletin Özel Malları</b>  <i>Kamusal amaçlara hizmet eden ve özel hukuk hükümlerine tabii olan mallar.</i>	Hazinenin Özel Mülkiyetinde Olanlar	<i>Çeşitli yollarla edinilen ve Hazine adına tescil edilen Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün yönetimindeki mallardır.</i>
	Diğer Kamu Tüzel Kişilerine Tahsisli Olanlar	<i>Tapuda ilgili kamu tüzel kişisi adına kayıtlı bulunan ve özel yasaları gereğince idare edilen mallardır.</i>
<b>Kaynak:</b> Emine Karakuş, “Devlet Malı Ekseninde Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler ve Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmazlar”, (Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi), Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, s. 10. (akt. Turan, [112]:95)		

Devletin özel malları Maliye Hazinesi’ne ait araziler olarak da ifade edilmektedir. Bu arazilerin bir bölümü çeşitli kamu kurumlarına tahsisli arazilerdir. Tümü için özel hukuk hükümleri geçerlidir. Bu arazilerin doğrudan satışı mümkün değildir. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi söz konusu tahsisin kaldırılmasıyla araziler hazinenin özel mülklerine dâhil olmakta ve başka kurumlara tahsisi, bedelsiz devri ve doğrudan ihale yoluyla satışı mümkün hale gelmektedir. Bu konu ilerleyen bölümlerde ele alınacaktır.

<sup>1</sup> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Mevzuatı, s.18. (akt. Turan, [112]:94)

### 5.1.3 Toprak Mülkiyetinin Ekonomi Polisiği

Türkiye’de toprak mülkiyetine bakış açısı özellikle 1980’lerle birlikte değişmiştir. Sermayenin kentleştiği bu süreç, aynı zamanda toprak mülkiyetinin de baş tacı edildiği bir süreçtir. Arazi spekülasyonları, imar haklarının kontrolsüz artışı, ıslah planlarıyla gecekondü bölgelerinin “rant bölgeleri” haline getirilmesi hazine arazilerinin satışı gibi konular bu dönemde toprak mülkiyetinin önemini anlamamızı sağlayacaktır.

Taşınmaz değerlerindeki artışlar üzerinden elde edilen ranta dayalı bu sistem aslen özel mülkiyetin “fetişleştirilmesi” olarak da yorumlanabilecektir. Bir yandan özel mülkiyet “fetişleşirken”, kamu mülkiyeti de sürekli olarak bu *fetiş dünyasının* içine çekilmek istenmiştir.

Elbette kent mekânını yalnızca mülk sahipliklerinin dağıldığı bir mülkiyet deseni olarak görmek ve mekânın dinamiklerini yalnızca bu parametre üzerinden okumaya çalışmak yanlış olacaktır. Kentsel mekânın yeniden organizasyonunda mülkiyet dinamikleri oldukça önem taşımaktadır. Diğer taraftan kentler, yalnızca mülkiyet örüntülerinin üzerine kurulu yapılar değildir. Kentler, insan yaşamının süregittiği modern coğrafyalardır. Dolayısıyla “mekân” ve “yer”, iktisadi olduğu kadar, toplumsal bir içeriğe de sahiptir.

Her ne kadar mekânın toplumsal ilişkiler ve süreçler açısından yadsınamaz boyutları olsa da, kapitalist sistem tarihinden bugüne bu boyutu es geçerek mekâna yalnızca iktisadi bir anlam yükleyerek evrimini sürdürmüştür. Mekân, kapitalizmin iktisadi devinimlerinin somut yapıtaşlarını barındıran ve bu yapıtaşlarının birbiriyle olan ilişkilerini gerçekleyen yegâne öğe olmuştur. Hatta bu ilişki kurucu özelliğinin yanında bu yapıtaşlarından birisi olma özelliğini de taşımıştır. Bu anlamıyla mekân, ekonomi politiğin vazgeçilmez bir unsurudur.

Mekâna bu gözle bakıldığında taşınmaz mülkiyetinin önemi ortaya çıkacaktır. Marx, Kapital’in birinci cildinde, sermayenin arazi-arsa ve diğer gayrimenkuller, makine ve teçhizat gibi unsurların (üretim araçlarının) özel mülkiyetini elinde tutmasının, kâr oranlarının denetimini arttırmada önemi olduğunu ortaya koymuştur. Zira bu unsurların mülkiyetine sahip olan sermaye, denetleyemediği değişmez sermayenin (v) mülkiyetini elinde tutmuş olacaktır.

Yine, Bölüm 2’de aktarılmış olan Şekil 2.1 hatırlanacak olursa, sermaye, üretimden elde ettiği  $P^1$  değerinin büyük bir kısmını, artık değerün üç biçiminden ikisi olan, rant (kiral) ve faiz olarak geri ödemektedir. Kapitalist sistemde üretici, mülk sahibi olursa bu rant ve faiz ödemeleri geriye çekilebilecek, böylece kâr oranları arttırılabilecektir.

Marx’a göre, kapitalist üretim tarzının ürünü olan kapitalist mülk edinme tarzı ve dolayısıyla kapitalist özel mülkiyet, aynı zamanda *bireyin kendi emeğine dayalı özel mülkiyetin* de ilk olumsuzlanmasıdır<sup>1</sup>. Emeğini satan proleterya mülksüzleştirilirken, burjuvazi mülklüleşmektedir. Kapitalist sistem emeğe “*bir gün mülk sahibi olma*” hayalini de sunmaktadır. Öte yandan Marx’a göre kapitalizmin “*herkesin özel mülk sahibi olduğu çağa*” erişmesi imkânsız denecek kadar uzun bir zamana yayılmak zorundadır<sup>2</sup>.

Düşünsel temelleri Marx, Engels ve Lenin tarafından atılan sosyalist kuram, toplumla mekân, dolayısıyla kentleşme arasındaki ilişkinin tarihsel bir gelişmenin sonucu olarak ortaya çıkmış belli bir üretim biçimi örgütlenmesinin işlevi olduğunu varsaymaktadır. Sosyalizmde temel öge üretim araçlarının özel mülkiyete konu olmaması; kamuya mal edilmiş bulunması, devlet aracılığı ve müdahalesi yoluyla gelir ve refahın dağılımında göreliliği de olsa bir eşitliğe varılmasıdır<sup>3</sup>.

Keleş’e göre, sosyalist kentlerde hem üretim araçlarının hem de toprağın mülkiyetinin devlete ait olması kentlerin biçimlenmesini olumlu yönde etkilemiştir. Bir kentin çeşitli semtleri arasında keskin ve açık çelişkilerin bulunmaması, oturma alanlarının kalitesi, insanların konut ve temel kent hizmetleri gibi en temel gereksinmelerinin belirli bir düzeyde karşılanmış olması, toplumsal yapının kentler arasında ve kentlerin bütün kesimlerinde türdeşlik göstermesi, sosyalist kentin dayandığı bir ilkedir<sup>4</sup>.

Ayrıca kapitalist sistemde kentler üretim araçlarının yığıldığı ve yalnızca belli bir kesimin egemenliği altında bulunan yerlerken; kırsal alanlar, nüfusun çekildiği, üretim araçlarının kullanım değerinin çok düşük olduğu yerler haline gelmektedir. Bu

---

<sup>1</sup> Marx, [46]:729.

<sup>2</sup> a.g.e., s730.

<sup>3</sup> Keleş, [96]:95.

<sup>4</sup> a.g.e.,s98

sebeple özel mülkiyetin varlığı aslında bölgeler arası eşitsizliğe de sebep olan faktörlerden biri olarak görülmektedir.

Topraktaki bireysel mülkiyetin sağladığı rant, bir yandan tarımsal üretim ve kentleşme üzerinde olumsuz etkilerde bulunurken, bir yandan da nitel olarak gelişmeyi felce uğratmakta, ne köy ne de kent kimliğindeki banliyöleri yaratmaktadır. Gecekondu ve bol çelişkili büyük kentler hep bu ilkenin bir yana itilmesinden doğan bozukluklardır<sup>1</sup>.

Oysa daha ileri bir gelişme düzeyine varmış toplumlarda üretim araçlarına devletin sahip olması, daha önce kullanılmayan toprakların üretime açılması ve toprağın belli bir plana göre iyileştirilmesi olanağı vardır<sup>2</sup>. Bu yolla işgücünün sektörlere dağılımını, nüfusun ve üretim araçlarının bölgeler arasındaki dağılımını dengeli bir biçimde örgütlemek mümkün olacaktır.

Özel toprak mülkiyeti, başka bir bakış açısıyla değerlendirildiğinde aynı zamanda ekolojik açıdan da ciddi sorunlara sebep olduğu görülecektir. Toprağın özel mülk haline gelmesi aslında doğaya ait bir varlığın parçalara ayrılarak kişilere ait hale getirilmesidir. Kadastral sistem, kadastro haritaları ile bu mülklerin dağılımının iktisadi fotoğrafıdır. Planlama ise mülk sahipliğinin meşrulaşmasının disiplineli bir boyutudur.

Bu yönüyle planlama, mülkiyeti sürekli yeniden üretir. Bunu yaparken gelişmeci bir paradigmayı çoğu durumda insan ve doğanın önüne koyar. Bu sistem kişilerin yaşam kalitesini ve hatta yaşamlarını tehdit eden bir şekilde işleyebilir. Örneğin rant uğruna jeolojik açıdan riskli bir alan, bilimsel raporları ve plan kararları değiştirilerek yapılaşmaya açılabilir. Rant uğruna, insanlar taşkın alanlarda yaşatılabilirler. Rant uğruna, tarihi, doğal mirasın yok edilmesi rahatlıkla söz konusu olabilir. Bu “bile bile lades” oyununda, planlama kentlilerin yaşam haklarına bir saldırıda aracı bir unsur haline gelebilir.

---

<sup>1</sup> a.g.e.,s105.

<sup>2</sup> a.g.e.,s102.

## 5.2 Kent Mekânında Yapisallaştırılmış İç Tutarlılığın İnşası ve Kentsel Planlama

Planlamanın kurumsallaştığı dönem dikkate alındığında, disiplinin aslen *modernite projesinin bir aracı* olarak ortaya çıktığı görülecektir. Bu projenin mekânsal organizasyonu için gerekli araçlar bir disipline dönüşmüştür. Mekân organizasyonunda temel hedef “düzenleme”dir. Pragmatik uygulamaların yoğunlaştığı ilk dönemlerde mekân düzenlenirken, aslında ekonomik, siyasal ve toplumsal yapının yeniden düzenlendiği ve bu müdahalelerin son derece sert ve doğrudan gerçekleştirildiği görülmektedir. Disiplinin evrimiyle bugüne gelindiğinde planlamanın aslında aynı amaçları daha farklı yollarla gerçekleştirdiği, doğrudan müdahalelerine halen devam ettiği, yalnızca dönem dönem ortaya çıkan toplumsal reaksiyonlar ve düzenlemeye karşı doğanın reaksiyonları doğrultusunda geri adımlar atıldığı görülecektir.

Planlamanın bugünkü paradigmasını Dölözyen (*Deleuzian*) bir yaklaşımla irdeleyecek olursak, aslen iki tür planlama tavrı ya da ereğinden söz etmek mümkündür. Bu iki tavrın günümüz hâkim paradigması içinde süregelen eylemlerden oldukları göz önünde bulundurulduğunda ikisinin de postmodern ve neoliberal algıların ürünü oldukları söylenebilecektir.

Tavırlardan ilki planlamanın bir “kâr makinesi (*profit machine*)” olduğu kategoridir. Bu kategoride planlama daha çok ekonomik büyümeyi ve verimliliği arttıran, mekânın kodlarını çözen (*decode*) ve yeniden kodlayan (*recode*), sermayenin tüketerek kâr etmesine olanaklar yaratan bir planlama anlayışını ifade etmektedir.

Diğer tavır ise planlamanın bir “arzu makinesi (*Desire Machine*)” olduğu kategoridir. Bu kategoride de planlama, kamunun verili refah düzeyini ve yaşam kalitesini arttırmaya odaklanmış bir planlama anlayışını ifade etmektedir. Başka bir ifadeyle bu planlama anlayışı “kamu yararı” gibi sınırları belirsiz bir amaca odaklanmıştır.

“Kamu yararı” amacına yönelik bilinç ve istençle hazırlanmış olan plan, kişisel ya da siyasi öznelliklerden kaçınmaya özen gösterir. Planlamanın esas işlevi kentte yaşayan insanların temel gereksinim ve arzularıyla, var olan olanakları sentezleyerek beklentilere göre biçimlendirmektir. Bu yapılırken nitelik olarak mekanik bir anlayıştan çok insancılık, yarar ve mutluluk getirme ölçüsü gibi değerler esas alınmıştır. Kent



haritasının bir mutluluk coğrafyası olması dilek ve beklentisiyle; her türlü tasarruf ve tasarımın kamu yararına olması gereğine göre hareket edilmiştir<sup>1</sup>.

Böyle bir kategorizasyon bizi şöyle bir soruyu sormaya itmektedir: mekân sermayenin çoğaltılmasına yönelik mi, yoksa kamunun refah düzeyini arttırma ilkesine göre mi biçimlenmektedir? Bir diğer soru da şu olmalıdır: bu iki tavrın uzlaştırılması ya da ortaklaştırılması mümkün müdür?

Elbette yukarıdaki sorulara çok farklı yanıtlar vermek mümkündür. Öte yandan bugün, sözü geçen uzlaşının arandığı iddia edilen örneklerde sonucun yine sermayenin lehine biçimlendiği görülecektir. Zira sermayeyle bir kez ilişki içine girildiğinde, onun mekânı ve kurumları dönüştürücü gücünün daha baskın geldiği belirtilmelidir. Sermayenin bütün kodları çözen ve yeniden kodlayan bu gücü, kurumları ve sistemleri onun gibi düşünmeye zorlamaktadır. Bu noktada “kâr makinesi” güdümlü bir “arzu makinesi”nin tek başına “kâr makinesi”nden bir farkı olmadığı belirtilmelidir.

O halde, kentsel mekân sermayenin lehine sonuçlanan eylemler aracılığıyla düzenleniyorsa bu mekânı kullanacak olan toplumun bu mekâna bağımlı gereksinimleri de önemli bir tartışma alanıdır. Zira kentlerde yaşayan nüfusun büyük bir kısmının sermayenin itkisiyle uyuşmayan gereksinimleri vardır.

Neoliberal sistemin kentsel mekân organizasyonuna bu gözle bakıldığında, *sermayeye ve kaynaklara erişimi olan sınıfların* büyük mekânları tek başlarına kullanabildikleri, öte yandan *bu kaynaklara erişimi olmayan kesimlerinse* bu mekânlara ancak *kaynaklarını birleştirmek suretiyle* erişebildikleri görülecektir.

Diğer bir deyişle, tarih boyunca, kaynaklara erişimi olmayan sınıflar, bir mekânı kullanabilme şansına ancak *o mekânı yönetecek bir mekanizma* kurdukları takdirde erişebilmişlerdir. Bu sınıflar, belediyelere ya da devlete vergi vererek aslında kaynaklarını birleştirmiş olurlar. Bu kurumlar da bir mekânı bu kaynaklarla düzenleyerek kamu kullanımına açarlar. Böylece kamunun kullanımına açık parklar, eğitim tesisleri vb. hizmetler sağlanır.

---

<sup>1</sup> İBB İMP,[114]:818.

Özetle *büyük bir alanı kamu kullandığında* bu kitlesel bir fayda sağlarken, sermaye kullandığında o alan *bir 'şey'e ait* kılınmış olmaktadır. Günümüzde bu eşitsiz coğrafi arazi kullanımı giderek derinleşmektedir.

Planlama eylemi bir dönem, *bu eşitsizlik üreten sermayenin açtığı yarayı tedavi eden* bir roldeyken, bugün *eşitsizliği bizzat üreten bir araç* haline gelmiştir. Bu sebeple planlamanın bu rol değişiminin tartışılması gerekmektedir. Bu rol değişiminin mekândaki izlerine bakmak gerekmektedir.

Planlama özü itibariyle mekânı yeniden organize ederek aslında *mülkiyeti ve rantı* yeniden dağıtmaktadır. Bu dağıtımı yaparken eşitlik ilkesini hedefleyebilir. Bu ilkenin gerçekleştirilebilmesi için çeşitli araçlar kullanabilir. Öte yandan planlama, ekonomik büyüme ve sermaye yatırımlarının artmasına yönelik olanaklar da yaratacaktır. Ancak bu olanakları yaratırken kurguladığı mekânsal çözümler, kamunun ya da toplumun geniş kesimlerinin gereksinimleriyle örtüşmeyebilmektedir.

Tam bu noktada Harvey'in "yapısallaştırılmış iç tutarlılık (structured coherence)" kavramı devreye sokulabilir.

Harvey bu kavramı aslen makro iktisadi bir ölçek üzerinden kurgulamıştır. Yapısallaştırılmış iç tutarlılık, zamanda ve mekânda sonsuz birikim için devinen sermayenin uluslararası sıçramalarına<sup>1</sup> olanak tanıyan yapının hazır hale getirilmesidir. Bu, siyasal, ekonomik, hukuki vb. sistemlerin yıkılıp yeniden kurulması anlamını taşıyabilir.

Öte yandan, bu kavram kentsel ölçeğe oturtulduğunda, *onu sahiplenen* tek kurumun planlama kurumu olduğu görülecektir<sup>2</sup>. Planlama, sözü edilen *iç tutarlılığı* mekân üzerinde organize eden yegâne kurumdur. Bu organizasyon için türlü araçlara sahiptir.

---

<sup>1</sup> Harvey buna "*flight of capital*" demektedir. Zira sermaye, amiyane bir tabirle "işine gelmediğinde" başka coğrafyalara kaçmakta / sıçramaktadır.

<sup>2</sup> Burada aslen, yukarıda tanımlandığı gibi, "bir kâr makinesi olarak" planlama kastedilmektedir. Başka bir ifadeyle, indirgemeci bir yaklaşımla, planlamayı yalnızca "sermayeye hizmet eden", bir yerde "onun kölesi olan" bir kurum olarak tanımlamak elbette yanlış olacaktır. Planlama toplumlara eşitliği getirecek bir araç olarak pekâlâ ele alınabilecektir. Lakin bunun gerçekleştirilmesi sistemin dinamikleri ve otoritesin ahlakıyla doğrudan bir bağ taşımaktadır. Bu bağ, ancak toplumların lehine işleyecek, eşitlikçi bir sistem kurulduğu anda olumlu bir yönde işlerlik kazanacaktır.

Bu araçlarsa aslen mülkiyet parametresine müdahale üzerinden işlerlik kazanan araçlardır.

Planlama, ham toprağı (raw land) geliştirir. Mekânı, dolayısıyla mülkiyeti parçalar (parselasyon - *subdivision*); kimi durumlarda bir araya getirir ve büyük kullanımlara açar. Mülkiyetin el değıştirmesini örgütler.

Ancak planlamanın belki de en önemli işlevi ham toprağı ne dozda ve hangi türde sermayenin sabitleneceğini belirlemesidir. Planlama yarattığı imar haklarıyla rantın dozunu belirler. Özel bir mülk üzerinde verilen imar hakları yalnızca o mülkün değerini arttırmakla kalmaz, çevre mülkleri de etkiler.

Devlet mülkünün özel mülkiyete dönüştürülmesi sürecinde ise el koyarak birikim devreye girer. Sistemin dışındaki varlıklar sisteme dâhil edilir. Bu yolla daha önce olmayan bir “mutlak rant” üretilmiş olur<sup>1</sup>. Arazinin imar haklarıyla donatılması sonrasında ise bu rant “farklılık rantı”na dönüşür<sup>2</sup>. Bu durum arazinin aynı zamanda satış sürecinde bir pazarlık unsuru olarak kullanılmasına da yol açar<sup>3</sup>.

Planlama hem bütünle hem de bütünün parçalarıyla farklı türlerde yapılanmalar organize ederek ilişki içerisine girebilir. Örneğin, bütün bir yapının içine sızıp, onu değıştirebilir; ya da o yapıya eklenilebilir. Yapıyı yeni baştan ele almak gerektiğinde onun doğasını değıştirebilir; ya da rahatlıkla onun ötesinde örgütlenebilir<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Marx’a göre toprakta özel mülkiyet söz konusu olduğu sürece, toprağın sahibi başkasının onu bedava kullanmasına izin vermeyecektir. Bu sebeple en kötü, en verimsiz toprak bile bir rant değerine sahip olacaktır. Dolayısıyla en kötüsü de dahil olmak üzere, tüm topraklar için ödenmesi gereken ranta mutlak rant denmektedir (Eaton, [115]:156). Bu örnekte dikkat edilmesi gereken durum, kamu arazilerinin kapitalistler için yalnızca potansiyel bir mutlak rant unsuru olmasıdır. Bu arazilerin piyasaya dahil edilmesi söz konusu olmadığı sürece mutlak rant değerleri sıfırdır.

<sup>2</sup> Farklılık ya da diferansiyel rant ilk kez Ricardo tarafından tanımlanmıştır. Toprakların farklı özellikler taşımasından kaynaklanan ve mutlak rantın üzerinde bir ranttır. Bu rant yer üstünlükleri ya da verimlilik üstünlüklerinden kaynaklanabilmektedir. Ayrıca toprağı yapılan yatırımların meyvaları yatırımcıya farklılık rantı olarak geri dönebilmektedir (Eaton, [115]:158). Ancak burada belirtilmesi gereken önemli nokta, üretilen imar haklarının çoğu durumda sermayeye hiçbir maliyetinin olmaması ve bu rantın harcanmış bir emek karşılığının olmamasıdır.

<sup>3</sup> Turan, [113]:107.

<sup>4</sup> Türkiye örneğinde özel plan türleri düşünülecek olursa, bunların tümünün sözü edilen farklı durumlara adapte edilmiş özel yapılanmalar oldukları görülecektir. Buna göre plan revizyonları, plan değışiklikleri, ilave planlar, mevzi planlar, bunların tümü mekânsal sabiteler, var olan yapıya adapte edilemediği anda

Özetlenecek olursa, “bir kâr makinesi” olarak planlama, aslen sermayenin mekânsal zamansal sabiteler kurabilmesi için gerekli olan iç tutarlılığı örgütlemektedir. Ancak bu mekanizmanın çalışabilmesi sermayenin beklentileri ve piyasa dinamiklerine bağlıdır. Planlama bu yönüyle yatırımlar adına bir *ön görü*, bir *varsayımdır*. Öte yandan yatırımların planlandığı gibi gerçekleşmemesi, ya da gerçekleşmesine rağmen sermayenin beklentilerine karşılık gelmemesi ve hatta beklenen iç tutarlılığın sağlanması halinde bile bu iç tutarlılığın piyasa dinamiklerinin ters etkileriyle bozulması pekâla mümkündür.

İlerleyen bölümlerde bu etkilere ve arayışlara çözümler üzerinde durulacaktır.

### **5.3 Sermayenin Mekânsal-Zamansal Sabiteler Arayışına Çözümler**

Bu tez çalışması özünde TOKİ'nin İstanbul'daki uygulamalarına odaklanmıştır. Bölüm 6'da ele alınacak olan araştırma sonuçlarına göre, bu uygulamaların %74'ü konut fonksiyonu içeren uygulamalardan oluşmaktadır. Dolayısıyla bu alt bölümlerde yapılacak açıklamalar daha çok konut ya da özelde toplu konut uygulamalarına odaklanmış açıklamalar olacaktır.

#### **5.3.1 “Büyük Sermaye” – “Büyük Projeler” – “Büyük Mülkiyet”**

Kentsel çalışmalar alanında öncül araştırmalar ve kuramlar daha çok kentlerin büyüklükleri ve formlarıyla ilgilenmiştir. Öte yandan güncel çalışmalar kent mekânının parçaları anlamındaki mülkiyet bölüntülerinin büyüklüğü konusuna da yönelmiş durumdadır.

Bu konuda farklı akademik çevrelerde farklı yaklaşımlar söz konusudur. Bu çalışmaların büyük bir bölümü mülkiyet büyüklüğünü bağımsız değişken olarak ele alıp bağımlı değişkenlerdeki etkileri ölçmeye odaklanmış *pozitivist* çalışmalardır. Mülkiyetin büyüklüğünü, arazi değerleri, maliyetler, riskler, üretkenlik, verimlilik, optimum

---

devreye girebilir. Bir başka örnek plan notu düzenlemeleridir. Bunlar da mekansal sabitelerin ihtiyaç duyduğu iç tutarlılıkları organize edebilir.

büyüklikler gibi değişkenlerle ilişkilendiren yazarların<sup>1</sup> oluşturduğu bu grubun bir diğer ortak özelliği, konunun daha çok *ekonomik* boyutuyla ilgilenmeleridir.

Bir diğer grup ise yer seçimi, arazi kullanımı değişimi, konut politikaları, göç ve nüfus değişimleri gibi konunun kentsel gelişmeler açısından önemi üzerinde duranların oluşturduğu gruptur. Bu grubu oluşturan yazarların büyük bir kısmı ise mülkiyetin büyüklüğü ve formunun kentsel arazi kullanımını belirlediği varsayımı üzerinden yola çıkmaktadırlar.<sup>2</sup>

Öte yandan her iki grupta da bir takım genel geçer varsayımlara daha şüpheci bir tavırla yaklaşan yazarlar söz konusudur. Örneğin büyük ve değerli kentsel mülkiyetlere sahip olan sermayenin aynı zamanda büyük rantlar elde edeceği konusuna daha alternatif açılardan yaklaşan çalışmalar mevcuttur. Zira bu yazarlara göre “ölçek ekonomileri yaklaşımı” mülkiyet sahipliği konusunda kimi durumlarda *ters orantılı* olarak işleyebilmektedir. Başka bir deyişle, sermaye büyük mülkiyetleri elinde bulundurmaktansa parçalayarak kullanmayı ya da elinden çıkarmayı tercih edebilmektedir. Ziering ve McIntosh ([127] ve [128]), çalışmalarında özellikle kent merkezlerinde çok değerli büyük mülkiyetlere sahip sermayelerin iktisadi açıdan aynı zamanda büyük risklere de sahip olduklarını göstermişlerdir.

Benzer bir yaklaşım büyük tarım mülkiyetlerinin tarımsal verimlilik üzerindeki etkisi konusunda da mevcuttur. Büyük tarımsal alanların verimliliğinin birçok faktör açısından küçük mülkiyetli tarımsal alanlardan daha riskli olduğu ileri sürülmektedir.<sup>3</sup> Bu görüşe göre sermaye aslında büyük mülkiyetleri ele geçirip daha sonra *parçalamaya meyillidir*.

Toprak mülkiyetinin büyüklüğü aslen kentsel mekânın organizasyonunda ve sermaye birikim ilişkilerinde temel belirleyici konumunda sayılabilecek kadar önem taşımaktadır. Bir yerde büyük mülkiyetin varlığı o yere sahip olan sermayenin büyüklüğü ile ilgili de bir bilgi taşıyabilmektedir. Bu durum elbette kentsel ve kırsal

---

<sup>1</sup> Bu yazarların bazıları için bkz. Moon, [116]; Barbier, [117]; Johnston, [118]; Thorsnes ve McMillen [119]; Lin ve Evans [120].

<sup>2</sup> Bkz. Guntermann ve Thomas [121]; Cho vd. [122]; Gonzalez vd. [123]; Maiorano vd. [123]; Iyengar [124]; Baş, [125].

<sup>3</sup> Bu konuyla ilgili örnek bir çalışma için bkz. Rao ve Chotigeat, [126].

bölgelerdeki farklı lokasyonlar için değişkenlik gösterebilir; ancak mevcut yapı bu bağlantının kurulmasında yetersiz olsa bile gelecekteki yapı için önemli bilgiler taşımaktadır. Zira kentsel alanlarda büyük mülkiyetler aynı zamanda büyük yatırımları çeken alanlar olarak da karşımıza çıkabilmektedir. Büyük yatırımlarsa kamusal ya da özel, büyük aktörlerin organik ilişkilerini gerektirmektedir.

Bu önermeler doğrultusunda kentsel mekândaki büyük mülkiyet bölüntülerinin olduğu yerler özellikle neoliberal yatırım biçimlerinin özeğinde yer alan “büyük projeler”e konu olabilme ihtimalleri açısından dikkatle ilgilenilmesi ve takip edilmesi gereken yerler olarak da görülmelidir<sup>1</sup>.

Büyüme sınırlarını zorlamakta olan ya da ekolojik sınırlara dayanmış durumda olan metropollerin yerleşik alan sınırları içerisinde, geniş - parçalanmamış mülkiyetler aramak büyük bir beklenti olacaktır. Ancak bu kentlerin kadastral örüntülerinin, sözü edilen özelliklere sahip mülkiyetleri içermediğini söylemek de yanlıştır. Günümüz metropollerinde var olan geniş – parçalanmamış mülkiyetler sayıca son derece azalmış durumdadır. Başka bir ifadeyle bu tür mülkiyetlerin soyu tükenmektedir. Bu mülkiyetler genel olarak sermayenin tek başına dönüştürmesi mümkün olmayan niteliklere sahip, rijit hukuki süreçlerle kazanılması mümkün olan ya da elde edilmesi neredeyse imkânsız olan mülkiyetlerdir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde özellikle bu tür arazilerin dönüşümünde önemli bir rol oynayan TOKİ'nin, İstanbul ve alt ölçek inceleme alanı (Başakşehir, Avcılar, Küçükçekmece) içerisinde değerlendirdiği ya da değerlendirme aşamasında olduğu mülkiyetler incelenmiştir. Elde edilen sonuçlar yalnızca ilgili çalışma alanına ait olup, her kent için genellenebilecek sonuçlar değildir. Zira mülkiyet ilişkilerinin, mülkiyet biçimlerinin ve bu biçimlerin tarihselliğinin her örnekte farklılıklar taşıyacağı akılda tutulmalıdır. Öte yandan tezin alan incelemeleri sonucunda, mülkiyet yapısı bağlamında benzer özellikler taşıyan kentsel alanlarda geleceğe ilişkin bir takım çıkarımlar yapmada fayda sağlayabilecek bulgular da elde edilmiştir.

---

<sup>1</sup> Burada büyüklük konusunun göreliliğinden de bahsetmek gerekmektedir. Örneğin çeperlerdeki mülkiyet büyüklükleri merkezdeki mülkiyetlere nazaran büyüktür denebilir. Öte yandan kent merkezinde görece küçük bir mülkiyette üretilecek bir rantın, çeperde bu mülkiyetin defalarca kat büyük olduğu bir başka yatırımda çok daha az değişim değerleri söz konusu olabilir.

### 5.3.2 Büyük Çöküş

Özellikle kitlesel olarak üretilmiş konut mekânları belirli bir sermaye birikim rejimi ve düzenleme tarzına ait çözümler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yapının değişmesi durumunda bu mekânlar da riskli mekânlar haline gelmektedir. Zira sermayenin yapılandığı mekândan çıkması halinde o mekânda onunla birlikte yeniden organize olmuş tüm yapılar da bu durumdan olumsuz olarak etkilenmektedir.

Örneğin kapalı siteler ve toplu konut alanları zaman içinde boşalabilmekte; ya da hiç talep görmeyerek baştan ölü yatırım olarak karşımıza çıkabilmektedir. Bu sonuçların arkasında sermayenin karmaşık moleküler birikim süreçleri ve bunlardaki ani dönüşümler yatmaktadır. Bu yatırımlarla birlikte ya da bunlardan önce o mekânda örgütlenmiş başka bir çekici etmen (örneğin bir AVM) zaman içerisinde tüketim örüntülerinin beklentileri karşılamaması ile değersizleşerek yer değiştirebilmektedir. Özellikle şehir dışında örgütlenmiş kitlesel nitelikteki alışveriş mekânları bir taraftan petrol ve finans ekonomisine, diğer taraftan içinde buldukları coğrafyanın *tüketim kapasitesine* bağlı bir *tutunma gücüne* sahiptir. Bu ekonomik dengelerdeki herhangi bir gerileme bu tüketim örgütlenmesinin oradaki varlığını da tehdit edecektir.<sup>1</sup>

Boş fabrikalar üzerinden düşünüldüğünde, örneğin 100 sene önce kayıtlı değeri olan bir fabrika yapısının mübadele değeri tamamen sıfırlanabilmektedir. Adeta "*bedeninden ruhu ayrılmış bir organizma*" gibi değersizleşen bu yatırım, onu anlamlandıran sermayenin onu terk etmesiyle anlamını yitirmektedir. Ancak bir sonraki dönemde aynı bölgeye başka bir sermayenin girişi kârlı bir fırsat haline geldiğinde, sermaye yine o bedenine içine girebilmekte ve eski sanayi yapısı bir otele, alışveriş merkezine dönüşebilmektedir.

Aynı şekilde bir tüketim mekânının işlemlerini sağlayan ulaşım maliyetleri, krediler, tüketim kapasiteleri ve rekabet koşulları gibi parametrelerdeki bir gerileme de, onun o

---

<sup>1</sup> Örneğin belirli bir sermaye birikim modelinin ürünü olan alışveriş merkezleri 'non-places' / 'non-things' olarak ifade edilebilir (Bu tanımlamalar için bkz. Ritzer, [129]). Dünyanın her yerinde aynı şekilde örgütlenen bu yapılar, iktisadi koşulların değişmesiyle varlığı ciddi bir travma haline gelebilen yapılardır. Bir mekânda ilk kez örgütlendiklerinde bir taraftan olumlu sonuçlar yaratırken, bir taraftan da yıkım yaratabilmektedirler. Örgütledikleri coğrafyayı terk etmeleri ise çok daha büyük bir travma yaratmaktadır.

mekânı terk etmesine, işlevsizleşmesine sebep olabilecektir. Daha çok eski sanayi bölgeleri için tartışılan bu süreç, David Harvey'in "*tüketimin kurulu ortamı*" olarak nitelediği konut mekânları için neredeyse hiç tartışılmamaktadır.

Planlama tüketimin kurulu ortamı olan bu mekânları da diğer yatırımları yönlendirdiği gibi öngörüp, örgütlemektedir. Ancak bunu yaparken ülkesel ve uluslararası ekonomik koşulların dikkate alınıp alınmadığı, ya da alınmak istense de bunun ne ölçüde *determine edilebileceği* tartışmalıdır. Planlama aracılığı ile üretilen "*yatırımlar coğrafyası*", aslında *baştan kabul edilmiş bir tüketim ve kârlılık kapasitesi* üzerinden kurgulanmaktadır. Ancak gerçek hayatta bu kurgunun işlememesi gibi bir risk her zaman vardır.<sup>1</sup> Ülkemizde yasal anlamda dayanakları üretilmeye çalışılan "yabancılara konut edindirme" programı böyle bir riskin gerçekleşmesine yönelik aranan çözümlerden yalnızca birisidir. Sistem kendi içerisinde satamadığı fazla üretimi tüketecek yeni talepleri yaratmak için sürekli yeni çözümler aramaktadır<sup>2</sup>.

Özellikle Avrupa ve Amerika'daki sanayisizleşme süreciyle ilişkilendirilen, "*shinking cities*" (boşalan / küçülen şehirler) üzerine yapılmış araştırmalar ve ilgili yazında, kimi yazarlar bu süreci mekânsal sabite olgusuyla da ilişkilendirmektedir.<sup>3</sup> Sermaye birikim rejimlerinde yaşanan bir paradigma kaymasının aslında kentsel mekana nasıl yansıdığına çok açık bir örneği olarak "boşalan şehirler", bir dönemin kârlı mekânsal sabitelerinin zaman içinde nasıl işlevsizleşebileceğini net bir şekilde göstermektedir. Öte yandan konunun bir diğer orijinal yanı ise aynı mekânların bu kez günün paradigmasıyla kentsel yenileme ya da yeniden canlandırma projelerine konu edilerek, ikinci bir mekânsal sabite döngüsüne tâbi tutulmasıdır. Coppola [132] makalesinde bu yeni dönüşüm kasırgasının aslında *pompalanan* bir "boşalan kent kültürü" (*shrinking culture*) üzerinden gerçekleştirildiğini iddia etmektedir.

---

<sup>1</sup> Böyle bir sürece örnek olarak incelenebilecek İstanbul Göktürk kapalı siteleri ile ilgili orijinal bir çalışma için bkz. Esen vd. [130].

<sup>2</sup> Tam bu noktada konut açığı / konut fazlası tartışması değer kazanmaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi, bir takım istatistikler ülkemizde konut açığının olduğuna yönelik bilgiler içermekle beraber, başka istatistiklerle de talebi oluşturan toplumsal sınıfların arz edilen konutun değerini karşılayabilecek ekonomik güce sahip olmadığı ortaya çıkmaktadır.

<sup>3</sup> Bu çalışmalardan bazıları için bkz. Cunningham-Sabot [131]:7 ve Coppola [132]:3-4.



Coppola'nın dikkat çektiği konu her ne kadar orijinal olsa da, bu iddia birçok örnekte küçülme ya da boşalma süreçlerinin gerçekliğini zedelememektedir. Yalnızca sanayisizleşme süreçleriyle değil, özellikle Avrupa'nın büyük problemi olarak tartışılmakta olan nüfus azalması sorunu gibi başka nedenlere de bağlı olarak gerçekleşen bu küçülme (*shrinkage*) süreci, bugünün gelişmiş ülke kentlerinin en önemli kentsel sorunlarından birisi olarak gündemdeki yerini korumaktadır.

Bugün yatırımların, küresel finans sektörünün yarattığı ciddi bir 'kredi köpüğü'nün üzerinde örgütlendiği üzerine görüşler mevcuttur. Bu görüşlere göre sözü edilen 'köpük' ciddi bir 'kapasite fazlası'nı (*over-capacity*) gizlemektedir. Özellikle üçüncü dünya ülkelerinin bütçe açıklarıyla karşı karşıya olduğu bu sürecin devamında, devlet harcamalarının daha da kısılması, işsizliğin daha da artması gibi riskler de söz konusudur. Bu ülkelerde yatırımları yönlendiren krediler konusunda risk algısı değişeceği için kredilerin gelecekte daha az ve yavaş verilmesi söz konusu olacaktır. Sonuç olarak mali iklim, tüketim ve finansman eğilimleri değişmektedir. Bu değişimler de tüketim coğrafyalarını risk altına almaktadır.

Bu bağlamda tez kapsamında daha çok mekândaki örgütlenme biçimi irdelenen TOKİ yatırımlarının, ilerleyen dönemlerde gelecekte yaşanması muhtemel dönüşümler bağlamında da değerlendirilmesi ve araştırılması bilim adına değerli olacaktır.

#### **5.4 Bir El Koyarak / Mülksüzleştirerek Birikim Süreci Olarak Mülkiyet Transferi**

Buraya kadar aktarılanlar doğrultusunda, sermayenin mekâna sabitlenmesinin her durumda çözüm sağlamadığı yinelenebilir. Bu noktada Harvey'in el koyarak / mülksüzleştirerek birikim yaklaşımı devreye girmektedir. Harvey, mekân – zaman sabitelerinin sistemin kendi iç çözümlerinden ibaret olduğunu ileri sürmektedir. Ancak sermaye kârlı yatırım alanları üretmediğinde ve var olanlara erişemediğinde (ya da daha önce kârlı bularak sabitlendiği yatırımları değer yitirdiğinde) yeni olanaklar yaratacak düzenlemelere ihtiyaç duymaktadır.

Kuramsal dayanakları daha önce de ifade edildiği gibi, bu olanaklar aslen sistemin kendi türünden olmayan ya da *onun dışında olan bir varlıklar fonu* devreye girdiğinde yaratılabilmektedir. Bu da sermayenin erişimine açık olmayan kamu varlıklarının

piyasalaştırılmasını getirecektir. Sermaye bu piyasalaştırma sürecinin koşulları sağlandığı anda devreye girerek bu varlıklara el koymaktadır.

Öte yandan Marx, devlet topraklarının sermayeye teslim edilmesinin, kapitalist sistemde zaten son derece normal bir olgu olduğuna dikkat çekmektedir. Bu olgu, kapitalist sistemin ortaya çıktığı ilk dönemlerden bu yana süregelen bir olgudur. Hatta Marx, “*glorious revolution*” (şanlı devrim) sürecinde, Orange Prensi III. William ile toprak sahibi ve kapitalist kâr yapımcıların iktidara gelmesiyle, o zamana dek mütevazî bir şekilde yürütülmüş olan devlet topraklarının yağmalandığını ve bu muazzam ilk örneğin yeni bir dönem açtığını belirtmektedir<sup>1</sup>. Ayrıca yine Marx tarafından, feodal dönemin artığı olarak yorumlanan kilise mülklerinin çok büyük bir kısmının da hileli yollarla sermayenin eline geçtiği, ortak mülklerin çalındığı, feodal mülkiyet ile klan mülkiyetinin gaspçı ve insafsız bir terörle modern özel mülkiyete dönüştürüldüğü, bütün bunların, ilk birikimin (ilkel birikimin) *huzur veren* yöntemleri olduğu ortaya konulmuştur<sup>2</sup>.

Harvey günümüzde bu *ilk birikim* sürecinin yeni bir formu olarak el koyarak birikimi tanımlamıştır. Bu süreç kamu arazileri için tartışıldığında basit bir el değiştirme süreci gibi görülebilecektir. Öte yandan konunun hukuki ve yasal detayları dikkate alındığında sürecin basit bir el değiştirmeden ibaret olmadığı görülecektir. Hatta bu el değiştirme sürecinin aşamaları dikkate alındığında ise konu etiğin alanına bile girebilecektir.

Türkiye’de 1950lerle birlikte, özellikle büyük kentlerde kamu arazilerinin tükenme süreci hız kazanmıştır. Göçmen emeğin sanayi yatırımlarıyla eş zamanlı yerleşimi gecekonduların yaratmıştır. Bu iki arazi kullanımı da ağırlıklı kamu arazileri üzerinde organize olmuştur. Sanayinin teşvik edilmesi ve emeğin göçerek kendi barınma sorununu çözme yoluna gitmesi dışında devletin bu durumdan herhangi bir kârı olduğunu söylemek söz konusu değildir.

1980’lere gelindiğinde ise oldukça azalan kamu arazileri Özal politikalarıyla özelleştirilmiştir. Meta üretimine dayalı sanayi sermayesi birikimi yerine kentsel

---

<sup>1</sup> Marx, [46]:695.

<sup>2</sup> a.g.e., s704.

mülkiyetin el değiştirmesi üzerinden birikimi keşfeden Özal, kent içindeki değerli ya da değerlenme ihtimali yüksek kamu arazilerini hükümetine yakın sermaye gruplarının satın almasını sağlamıştır. Yerel yönetimler reformu ile belediyelerin plan yapma yetkisi kazanmaları ve ilk kademe belediyelerinin ortaya çıkışı ile bu alanlar imara açılmıştır.

Bu dönemin önceki dönemden farkı, kamu varlıklarının kamu yararı adına yatırımların teşvik edilmesi ya da gecekonduların alanlarına göz yumarak yoksul kesimin barınma sorununa altlık oluşturması yerine sermaye birikiminin ençoklaştırılmasına yönelik olarak bir meta gibi satılmasıdır.

Günümüzde ise bu iki dönemin *artığı* denilebilecek bir kamu arazisi stoğundan söz etmek gerekmektedir. Bu alanların büyük bir bölümü parçalanmış; oldukça az bir bölümü parçalanmamış mülkiyetlerden oluşmaktadır. Bu konu İstanbul özelinde Bölüm 6'da değerlendirilecektir.

El koyarak / mülksüzleştirerek birikim sürecinin toprak mülkiyetiyle ilişkisini, bu sürecin mülkiyet transferi boyutunu incelemeden önce mülkiyetteki el değiştirme kategorilerinin tanımlanması gerekmektedir.

#### **5.4.1 Mülkiyetteki El Değiştirme Kategorilerinin Tanımlanması**

Mülkiyetteki dönüşümler el değiştirmeler üzerinden okunabilmektedir. Mülkiyetteki el değiştirmeler serbest piyasa ekonomisinin bir gereğidir. Organik ve kendiliğinden gelişen bir süreç olduğu kadar güç ilişkilerinin belirlediği bir süreç olarak da okunmalıdır.

Mülkiyetin el değiştirilmesi kadastral anlamda bir parselin tapu kaydının gerçek ve / veya tüzel kişiler arasındaki tek aşamalı transferidir. Bu el değiştirmeler esas malikten satış, miras, kamulaştırma ya da mahkeme kararı vb yollarla gerçek ya da tüzel kişiliklere geçmesi şeklinde olmaktadır.

El değiştirmeye neden olan faktörler oluşturulan ve zaman zaman revize edilen yasal çerçevenin değişim ve gelişimine bir paralellik göstermektedir. İlgili yasal düzenlemelere ek olarak çıkarılan veya değiştirilen her yasa, el değiştirmelerin kimi zaman artmasına kimi zaman azalmasına neden olmaktadır. Öte yandan toprak piyasasındaki bir takım belirleyici faktörler de el değiştirmeye neden olabilmektedir.

Mülkiyetler birbirlerini etkileyen organik yapılardır. Rant değerlerindeki değişimler mülkiyetler arasında bir etkileşime sebep olabilmektedir. Bu rant değişimleri plansız alanlarda genellikle imar uygulamaları yoluyla oluşturulmaktadır. Yapılı, planlı çevrede ise ağırlıklı yatırımlar rant etkileşiminin esas nedenleri arasındadır.

Çizelge 5.7 – Mülkiyetteki El Değiştirme Kategorileri

---

<b>Ö→K</b> Özelden kamuya (Kamulaştırma)	Özel mülkiyetten kamulaştırma yoluyla devlet mülkü üretimi
<b>K→Ş</b> Kamudan özele (Özelleştirme)	Devlet mülklerinin ilgili mevzuatlar yoluyla özel kullanımlar için doğrudan satışı
<b>Ö→Ö</b> Özelden özele	Özel mülkiyetin gerçek kişiler arasında el değiştirmesi: birden fazla mülkiyetin el değiştirerek bütünlenmesi ya da tek bir mülkiyetin el değiştirerek birden fazla mülkiyete parçalanması
<b>K→K</b> Kamudan kamuya	Hazineden herhangi bir kamu kurumuna devir; ya da kamu kurumları arasında devir.

---

Çizelge 5.7’de tanımlanmış olan kategorilerden özellikle  $K \rightarrow \text{Ö}$  geçişi bu tez açısından önem taşımaktadır. Zira  $K \rightarrow \text{Ö}$  geçişi *kamunun mülksüzleştirilmesi* anlamına gelmektedir.

#### 5.4.1.1 Bir El Değiştirme Kategorisi Olarak $K \rightarrow \text{Ö}$ Geçişi

Daha önceki bölümlerde Harvey’in tanımladığı el koyarak / mülksüzleştirerek birikim süreci ilk etapta kârlı kamu iktisadi teşebbüslerinin özelleştirilmesi olarak algılansa da konunun toprak mülkiyeti boyutu da en az kamu kuruluşlarının özelleştirilmesi kadar önemlidir. Zira kamu arazilerinin büyük bir bölümü değerli tarım arazileri ve orman alanlarından, ayrıca kamuya hizmet götüren kamu tüzel kişilerine tahsis edilmiş olan arazilerden oluşmaktadır.

Çizelge 5.8’de Türkiye’de 2008 yılı itibarıyla hazine adına kayıtlı taşınmazlar cinslerine göre sınıflandırılmıştır. Buna göre hazine arazilerinin %40.2’sinin tarım arazisi, %10.2’sinin orman arazisi olduğu görülmektedir. Bağ bahçe ve su ürünü alanları da bu

oranlara eklendiğinde, hazine arazilerinin %60.6'sının doğal nitelikleriyle korunması gereken alanlar olduğu görülecektir.

Çizelge 5.8 - Hazine Adına Kayıtlı Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (2008)

Cinsi	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (ha.)	Oran (%)
Bina	107851	3.87	57617	0.38
Arsa	363196	13.03	126453	0.84
Arazi	550646	19.76	2106296	14.05
Bağ-Bahçe	150597	5.40	71171	0.47
Tarla	1121003	40.22	1669983	11.14
Orman	28611	10.27	10634545	70.96
Orta Malları	71662	2.57	221680	1.48
Su ve Su Ürünü Alanları	130634	4.69	73785	0.49
Maden ve Ocak Alanları	1246	0.04	12177	0.08
Deniz Dolgu Alanları	633	0.02	8072	0.05
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3515	0.13	4417	0.03
Toplam	2787093	100.00	14986196	100.00

**Kaynak:** Kentleşme Şurası 2009: Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu [133]:27

Devlet mülklerinin satışı konusunda alışlagelmiş tartışmalar özellikle devlet mülkü / özel mülk oranı üzerinden yapılmaktadır. Bu mülklerin satışını savunan zihniyetin gerekçeleri çoğu kez söz konusu oranın gelişmiş ülkelerde oldukça düşük olmasıdır. Buna göre devlet mülklerinin az olması, dolayısıyla bunların sermayeleştirilmesi bir gelişmişlik göstergesi olarak addedilmektedir. Buna göre ülkemizde devlet mülkü / özel mülk oranının yaklaşık %55 olduğu<sup>1</sup> düşünüldüğünde, geri kalmışlıktan kurtulabilmemizin tek yolu devlet mülklerini satmaya dayandırılmaktadır<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Bu oran 2006 yılına aittir. Kaynak: Milli Emlâk Genel Müdürlüğü (akt. TMMOB Şehir Plancıları Odası, [134]).

<sup>2</sup> Bu konuda çok fazla örnek olmasına karşın, özellikle bu mülklerin satışı ile kişi başına düşen milli gelir arttırılabileceğini belirten Antalya Defterdarı Hidayet Mat'ın ifadeleri ilginç bulunmuştur. Yatırım tercihlerini ve şartlarını belirten Mat, "Talep edilen taşınmazın satışı konusunda ciddi insanlarla iş

Bu konu özel olarak iki temel faktör üzerinden değerlendirilebilir. Bunlardan ilki söz konusu oranın hangi unsurları içerdiği ile ilgilidir. Zira yukarıda verilen oran tüm devlet mülkleri hesaba katıldığında ortaya çıkan bir orandır. Bu oranın %46,2'si devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan dağları, taşlıkları, kumlukları, bataklıkları, ormanları ifade etmektedir. Türkiye'de hazinenin özel mülkiyetindeki arazilerin toplam yüzölçüme oranı sadece %8.5'tir<sup>1</sup>.

İkincisi temel faktör ise devletin elindeki mülklerin nitelikleridir. Yukarıda da vurgulandığı gibi devlet mülkleri, bugüne dek sermayenin kullanımına açık olmayan varlıklar olarak kapitalist sisteme direnebilmiş, elde kalan son doğal ve kültürel varlıklardır. Bu varlıklar ağırlıkla korunması gereken varlıklardır.

Öte yandan kimi taraflarsa söz konusu varlıkların korunmasının, bunların yalnızca devletin elinde tutulmasıyla mümkün olacağı görüşüne karşı çıkmaktadır. Özellikle gelişmiş ülkelerin birçoğunda örneğin orman alanlarının daha çok özel ormanlardan oluştuğu belirtilmektedir.

Bu konuda İsviçre iyi bir örnektir. İsviçre'de devlet yönetiminde federasyon sisteminin ortaya çıkmasıyla, federasyonlar ormanların önemli bir kısmının mülkiyetlerini almışlardır. Bu durum ülke ekonomisi açısından önemli bir yer tutmaktadır. İsviçre ormanlarının geri kalan kısmı ise özel ve devlet ormanlarından oluşmaktadır. Şu anda İsviçre'nin özel orman varlığı %79,7'dir (Yeşildağ, [135]).

Bu örnek dikkate alındığında birkaç mesele öne çıkmaktadır. Bunlardan ilki ormanları korumaya yönelik bilincin toplumda yerleşik olmasıdır. Diğeri ise özellikle İsviçre koşullarında, orman varlığının sermaye için neredeyse kaçınılmaz tek varlık olmasıdır. Dolayısıyla onu korumaktan başka çaresi yoktur; zira korumadığı takdirde üzerinden rant elde edebileceği çok az kaynak bulacaktır.

Bir diğer konu ise denetim konusudur. Korunması gereken değerlerin etkin bir biçimde denetlenmesi bu varlıkların özel sermaye tarafından kullanımına olanak tanıyacaktır.

---

yapmak istiyoruz. Parasız adamla işimiz olmaz. Boş yere oyalamasın bizi” şeklinde açıklamalar yapmıştır. Konuyla ilgili haber için bkz. <http://www.emlakhaberleri.com/emlak-haberleri/hidayet-mat-hazine-arazileri-ekonomiye-kazandirilirsamilligelir-artar.html>

<sup>1</sup> TMMOB Şehir Plancıları Odası,[134].

Öte yandan kamuya ait bir varlığın bir kez sermaye eline geçmesi onu geri dönüşü zor ve maliyetli hale getirmektedir. Bu sebeple bu tür çözümlerin geliştirilmesi söz konusu olduğunda mülkiyetin tamamen özel sermayeye aktarılmasından ziyade kullanım haklarının uzun vadede devredilmesi daha uygun olacaktır.

Son konu ise ormancılığın uzun vadeli ve kârı düşük bir işletme türü olmasıdır. Özellikle ülkemizde bazı ağaç türlerinin idare sürelerinin insan ömrünün dört beş katı kadar olduğu, özel sektörden uzun vadeli ve düşük kâr getiren yatırım yapmasının beklenemeyeceği ve sonuçta kısa sürede fazla kâr elde edebilmek için orman varlığına zarar verileceği; orman üretim işlerinde çalışan köylülerin iş olanaklarını ve gelirlerini kaybetmeleri nedeniyle, köylüler ile girişimciler arasında çatışmaların ortaya çıkacağı ve toplumsal barışın bozulabileceği açıktır (İBB İMP, [114]).

Ülkemizde devlet mülklerinin satışının özelleştirme uygulamalarıyla birlikte artmaya başladığı ve 1980'lerin bu konuda bir kırılmaya denk düştüğü belirtilmişti. 1980 sonrasında artan satışlar 2000'lere gelindiğinde daha da artmış ve neredeyse önüne geçilemez bir hal almıştır.

Bu dönem içerisinde Türkiye'de ve özellikle İstanbul'da, son derece değerli kamu arazileri piyasalaştırılmıştır. Bunların bir bölümü aşağıda sıralanmıştır.

- Zincirlikuyu karayolları arazisi (2007 - 800 milyon dolar – ZORLU grubu – Zorlu Center - Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)
- Zincirlikuyu / Levent - İETT Garajı (2007 yılında Sama Dubai adlı Dubai Emiri Şeyh El-Maktum'a ait şirket araziye 980 milyon YTL'ye almıştır. Şirket bu arazi için "Dubai kuleleri" projesini hazırlarken inşaat onayı Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Arazi 46 bin 241 metrekaredir )
- Şişli-İETT garajı (Günümüzde Cevahir AVM - Alışveriş merkezindeki İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne (İBB) ait yüzde 50 hisse, 2006 yılında Kuveyt devletinin ana hissedarı olduğu İngiltere merkezli St. Martins Property'ye satılmıştır)
- Tuğlacıbaşı Meteoroloji bölge Müdürlüğü arazisi (İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kadıköy Emlak Müdürlüğü – Taş Yapı'ya satılmıştır)

- SSK, Beşiktaş, Maçka arazisi (Vedat Aşçı'nın Astaş Gayrimenkul şirketine satılmıştır)
- Hilton Oteli (Emekli Sandığı taşınmazı olup Özelleştirme İdaresi Tarafından satılmıştır - 225 milyon dolar – Doğan Holding)
- Tarabya Oteli (Emekli Sandığı taşınmazı olup Özelleştirme İdaresi Tarafından satılmıştır)
- İzmir Büyük Efes Oteli (Emekli Sandığı taşınmazı olup Özelleştirme İdaresi Tarafından satılmıştır)
- Büyük Ankara Oteli (Emekli Sandığı taşınmazı olup Özelleştirme İdaresi Tarafından satılmıştır)

Bunların dışında ayrıca satışı gündeme gelen araziler de söz konusudur; bunlardan bazıları aşağıdadır:

- Tarım Bakanlığı İl Müdürlüğü Bağdat Caddesi arazisi (İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kadıköy Emlak Müdürlüğü)
- Devlet Malzeme Ofisi arazisi – Kadıköy (Özelleştirme İdaresi)
- Haydarpaşa Garı (TCDD)
- Sirkeci Garı (Doğubank esnafları tartışması)
- Atatürk Kültür Merkezi (AKM Taksim)
- Uzanlar Telsim Arsası (TMSF'den 45 milyon TL'ye Torunlar'a geçen arsaya Gurme Plaza'nın inşası gündeme gelmiştir. Ancak imar plan değişiklikleri ve emsal artırım isteği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından reddedilmiştir)

Devlet mülklerinin özelleştirilmesi bu bölümün başında belirtildiği gibi tek aşamalı bir kamudan özele el değiştirme türüdür. Öte yandan bu el değiştirmelerin *mülkiyet transferine* dönüşmesi konuyu çok daha kritik hale getirmektedir.

Mülkiyet transferini el değiştirmelerden farklı kılan, iki (ya da daha çok) aşamalı olmasıdır. Mülkiyet transferinde, söz konusu mülk önce bir kez el değiştirilerek, transferi



gerçekleştirecek olan aracıya geçmektedir. Akabinde mülkiyet tekrar el değiştirmekte ve tek aşamalı olan el değiştirme süreci bir *mülkiyet transferine* dönüşmektedir.

Bir sonraki bölümde bu transferler farklı kategoriler altında değerlendirilecektir.

#### **5.4.2 Mülkiyet Transferi Kategorilerinin Tanımlanması**

Mülkiyet transferinin tartışılmasından önce konunun aslen bir "*kaynak transferi*" olduğu da belirtilmelidir. Kaynak transferi özelden özele de ya da kamudan özele ve hatta nadir de olsa özelden kamuya doğru gerçekleşebilir.

Kaynak transferinin kamudan özele olan formu 1980'lerle gelen politikaların ilk yansımalarından birisi olan özelleştirmelerdir. Özelleştirme politikaları yalnızca dış borçlar sebebiyle dar boğazda olan gelişmekte olan ülkelerin başvurduğu bir yol olarak görülmemektedir. Zira özelleştirme, tüm neoliberal sistemin ihtiyacı olan yeni kârlılık olanakları yaratmaktadır. Özelleştirilen kurumlara sahip olan şirketler, kurulum ve altyapı maliyetlerinin olmaması, hazır ve deneyimli işgücünden, hazır pazar olanaklarına kadar birçok faydaya baştan sahip olmaktadır. Bu anlamda kurumların özelleştirilmesi yalnızca bir kurumun el değiştirmesi değil aynı şekilde zamana yatırılmış bir sermayenin de el değiştirmesi anlamını taşımaktadır.

Öte yandan kaynak transferi açısından yalnızca kurumların ya da gayrimenkullerin el değiştirmesine dayalı bir özelleştirme sistemi neo-liberal sistem için yeterli bir mekanizma olarak görülmemektedir. Kaynak transferinin daha çarpıcı olanı *farklılık rantına* dayalı bir sisteme sahip olduğunda karşımıza çıkmaktadır. Zira değeri piyasa koşullarında belirlenen, kamu adına görece kârlı bir özelleştirme bile, aslen var olan değişim değerinin üstünde bir rant getirmemektedir. Tam bu noktada planlama çok önemli bir yere sahiptir. Plan yoluyla transfer edilen kaynakların değişim değerleri kat-be-kat arttırılabilmektedir. Başta kamunun elinde olan ve sermayeye açık olmayan bir varlık, özelleştirme ile piyasalaştırılmakta (başka bir ifadeyle sermayeye açık bir meta haline getirilmekte), böylece düşük kullanım değerinden yüksek değişim değerlerine ulaşılmakta; daha sonra da planlama yoluyla yüksek yapılaşma hakları verilerek özelleştirilen varlığın *mutlak rantı* üzerine *farklılık rantına* dönüştürülmektedir.

Ülkemizde finans merkezli devlet aygıtlarının plan yapma yetkisine sahip olma istekleri yukarıda açıklanan süreçlerle bir arada yorumlanmalıdır. Örneğin Özelleştirme İdaresi'nin plan yapma yetkisine sahip olma isteği, söz konusu farklılık rantlarının üretilmek istendiğini, bu yolla *daha etkin bir kaynak transferinin* gerçekleştirilmeye çalışıldığını göstermektedir. Önceden yalnızca özelleştirme yoluyla elden çıkarılan varlıklar, yeni dönemde transfer sonrasında plan yoluyla değerleri katlanarak varlığın yeni sahiplerine milyonlarca dolar kazandırabilecektir.

Elbette planlamanın bu gücü yetki sahibi kurumlarca bugüne dek kullanılmış ve kullanılmaya devam etmektedir. Söz konusu olan merkezi yönetim yerine yerel yönetimler de olsa kaynak transferi mekanizması işletilmeye devam etmektedir.<sup>1</sup>

Buradan tekrar mülkiyet transferi konusuna dönecek olursak, mülkiyet transferinin daha önce de açıklandığı gibi aslen iki aşamalı bir el değiştirme süreci olduğu belirtilmelidir. Ancak mülkiyet transferini özel kılan, iki aşamalı olması değil, bu sürecin çok farklı mevzuatlar gerektirebilmesi ve sonuçlarının hem planlama esasları hem de etik açısından tartışmalı olabilmesidir.

Çizelge 5.9 mülkiyet transferinin temel kategorilerini içermektedir. Bu kategoriler birbirlerine eklemlenerek sonsuza dek sürebilecektir. Kimi kategorilerin gerçekleşebilmesi rijit yasal işlemlerin aşılmasını gerektirirken; kimi kategoriler kapitalist sistemin doğası gereği sürekli yeniden üretilmektedir.

Bu tez kapsamında Çizelge 5.9'da tanımlanmış olan iki tür kategori üzerinde durulacaktır. Bunlar  $K \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$  ve  $\ddot{O} \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$  transferleridir.

---

<sup>1</sup> Yakın bir dönemde yaşanan ve basına yansıyan örneklerden yalnızca birisi olan SSK Maçka arazisi olayı, kaynak transferi konusunun çarpıcı boyutlarını yansıtmaktadır. Sabah gazetesinde yer alan haber şu şekildedir: *Sosyal Sigortalar Kurumu, Vişnezade'deki arazisi için "Ticaret ve katlı otopark" talebiyle 2005 yılında emsal artışı istedi. Büyükşehir, bölgede yoğunluk artışı olacağı için değişiklik talebini kabul etmedi. SSK'nın talebi belediye meclisinde bekletilirken, arsa 42 milyon YTL'ye Vedat Aşçı'nın Astaş Gayrimenkul şirketine satıldı. Bu arada Beşiktaş Belediyesi, ilçenin 1/1000 planlarını satıştan önce kendi meclisinden geçirerek onay için Büyükşehir'e gönderdi. Arazinin Astaş Gayrimenkul'e satılmasından sonra emsal artışının 1/5000'lik planlara işlenip, ilçenin yaptığı 1/1000'lik planlara konulmak istenmesi Beşiktaş Belediyesi'nin itirazına neden oldu*". Bkz. "Vedat Aşçı'nın abisi kim?", Sabah, 01.08.2007.

$K \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$  transferi genellikle herhangi bir kamu tüzel kişiliğine tahsisli olmayan devletin özel mülklerinin, devir işlemi sonrasında aracı bir kamu tüzel kişiliği sayesinde özelleştirilmesine dayanmaktadır.

$\ddot{O} \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$  transferi ise özel mülklerin kamulaştırılmasından sonra çeşitli yollarla bir başka özel sermayeye teslim edilmesidir.

Çizelge 5.9 – Mülkiyet Transferi Kategorileri

---

$K \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$	Kamu kurumları arasında el değiştirme süreci sonrasında özelleştirme
$\ddot{O} \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$	Kamulaştırma sonrasında özelleştirme
$K \rightarrow \ddot{O} \rightarrow \ddot{O}$	Özelleştirme sonrasında gerçek kişiler arasında el değiştirme
$\ddot{O} \rightarrow \ddot{O} \rightarrow \ddot{O}$	Özel mülkiyetler arasındaki el değiştirme süreçleri
$K \rightarrow K \rightarrow K$	Kamu kurumları arasındaki el değiştirme süreçleri
$\ddot{O} \rightarrow \ddot{O} \rightarrow K$	Özel mülkiyetler arasındaki el değiştirme süreci sonrasında kamulaştırma
$\ddot{O} \rightarrow K \rightarrow K$	Kamulaştırma sonrasında kamu kurumları arasında el değiştirme süreci
$K \rightarrow \ddot{O} \rightarrow K$	Özelleştirme sonrasında yeniden kamulaştırma

---

#### 5.4.2.1 $K \rightarrow K \rightarrow \ddot{O}$ Transferi: Devlet Eliyle Kamunun Mülksüzleştirilmesi

Ülkemizde hazineye ait devletin özel mülkleri üç biçimde el değiştirebilmektedir. Bunlar *ihale yoluyla satış*, *kamu kurumlarına tahsisen satış* (belirli bir amaçla kullanılmak üzere) ve *bedelsiz devirdir*. Burada öncelikle tartışılacak olan konulardan birisi bedelsiz devirlerdir.

Türkiye’de hazine arazilerinin bedelsiz olarak devredilmesi koşullarını tanımlayan yasal çerçeve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun ile 23/7/1986 tarihli ve 19173 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulamasına Dair

Yönetmelik hükümleri ile 243 Sıra Sayılı ve 266 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen esaslarla belirlenmiştir.

Bu yasal çerçeve aşağıdaki şartlar doğrultusunda belediyelere, Toplu Konut İdaresi'ne ve TEDAŞ'e bedelsiz devir hakkı tanımaktadır. Bunun dışındaki devlet mülkleri arasındaki el değiştirme sürekliliği harca esas değerler üzerinden gerçekleştirilmektedir.

327 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nde<sup>1</sup> özetlenen ve bedelsiz devir işlemlerinin koşullarını tanımlayan maddeler aşağıdaki gibidir:

*a) İslah imar planı veya kadastro planları sonucu oluşan veya mevcut imar planının uygulanamaması nedeniyle belediye meclisi kararıyla islah imar planı olarak kabul edilen ve üzerinde kanun kapsamındaki tapu tahsis belgesi almış veya almaya hak kazanmış kişilere ait gecekondulu bulunan, imar planında binaların azami yüksekliği 12.50 metreyi geçmemek üzere, konut alanı olarak ayrılan ve 2981 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen yerler kapsamında bulunmayan taşınmazların, 2981 sayılı Kanun ve bu Kanunun uygulanmasına dair anılan Yönetmelik hükümlerine göre hak sahipliği araştırmasının taşınmazın devredileceği belediyece yapılması,*

*b) İlgili belediyelere devredilecek Hazineye ait taşınmazların, 2981 sayılı Kanun ve anılan Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar Hazineye döneceğine dair tapu kütüğüne şerh konulması,*

*şartlarıyla, özel kanunları gereğince devredilmesinde sakınca olanlar hariç olmak üzere belediyeler adına devir işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar), ilçelerdeki devir talepleri de, yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde yine Valiliklerce (Defterdarlıklar) sonuçlandırılacaktır.*

**2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) yapılacak bedelsiz devir işlemleri**

*(1) 1164 sayılı Kanununun ek 4 üncü maddesi uyarınca; tapuda Hazine adına tescilli taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici olan ve Hazine adına tapuya tescil edilecek taşınmazlardan 323 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre TOKİ'ye devrinde sakınca olmadığı tespit edilen taşınmazların devrine Valilikler (Defterdarlıklar) yetkili olup, bu yetki Kaymakamlıklara (Malmüdürlükleri) devredilmeyecektir. (2) TOKİ'ye devredilecek Hazine taşınmazlarının ilçe sınırları içinde bulunması halinde, Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) 323 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Devir İşlemlerinin Yürütülmesi" başlıklı beşinci bölümünde belirtilen işlemler tamamlanarak, anılan Tebliğin eki "Hazine Taşınmazlarının Toplu Konut İdaresine Devrine İlişkin Bilgi Formu (Ek 1)" hazırlanarak Valiliklere (Defterdarlıklar) onay için gönderilecek ve devir*

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, Milli Emlak Genel Tebliği, (27531). 24/03/2010.

*işlemleri Valiliklerin (Defterdarlıklar) onayından sonra gerçekleştirilecektir. (3) Devredilen Hazine taşınmazlarının ada ve parsel numaraları yüzölçümleri ile birlikte satışa esas bedelleri belirtmek suretiyle bilgiler MEOP kapsamında ilgili programa aktarılacaktır. (4) Arsa üretim alanında kalan ve TOKİ'ye devredilen Hazine taşınmazlarının 1164 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilerek arsa üretimine konu edilmesi ve bu suretle kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlıkça değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazların Hazineye bedelsiz olarak iade edilmesi halinde, devredilen taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan şerhlerin terkin edilmesine ilişkin işlemler Bakanlıktan izin alınmaksızın Valiliklerce (Defterdarlıklar) gerçekleştirilecektir.*

*3. 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) ve bağlı ortaklıklarına yapılan bedelsiz devir işlemlerinde yetki 4046 sayılı Kanununun 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (a) alt bendi uyarınca, Hazine taşınmazlarının TEDAŞ ve bağlı ortaklıklarına yapılan bedelsiz devir işlemleri Valiliklerce (Defterdarlıklar) yürütülecektir.*

Görüldüğü üzere TOKİ, bedelsiz devir işlemlerinin gerçekleştirilebildiği en üst kurumdur. TOKİ'ye bedelsiz devir yetkilerini sağlayan yasal çerçeve Bölüm 4'te tartışılmıştır. Burada önemle belirtilecek husus, TOKİ'nin bedelsiz olarak devraldığı ve elinde bulundurduğu diğer tüm taşınmazları, Arsa Ofisi'nin kapanması sonucu, önceden Ofis'e ait olan yetkileri devralarak satma yetkisini elde etmiş olmasıdır.

TOKİ'nin, hazine arazilerini, 4706 sayılı Kanununun 4'üncü maddesi ve 775 sayılı kanunun 9'uncu maddelerine göre harca esas değer<sup>1</sup> üzerinden doğrudan satın alabildiği; talebi halinde ise, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile de bedelsiz olarak alabildiği belirtilmişti.

Çizelge 5.10, 2006-2008 yılları arasında, toplu konut üretmek üzere TOKİ'ye satılan hazineye ait taşınmazlara ilişkin bilgileri; Çizelge 5.11 ise TOKİ'ye 12.12.2003 tarihinden bedelsiz devredilen taşınmazlar ilişkin bilgileri içermektedir.

Bu sonuçlar TOKİ'nin hazine arazilerini büyük oranda bedelsiz olarak aldığını göstermektedir. Zira yalnızca 2006-2008 yılları arasına bakıldığında (kıyaslama yapabilme adına), bedeli ödenerek alınan hazine arazilerinin 1387 ha., bedelsiz alınan

---

<sup>1</sup> Bu değer 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63 üncü maddesinde göre belirlenmektedir.

hazine arazilerinininse 8603 ha. olduğu gör÷lmektedir. Buna göre bedelsiz devralınan arazilerin yüzölçümü, bedeli ödenerek alınanların 6,2 katıdır<sup>1</sup>.

CHP Muğla milletvekili Fevzi Topuz'un Başbakanlığa ilettiği soru önergesine cevaben TOKİ tarafından hazırlanan cevap yazısına göre<sup>2</sup> ise 30.07.2008 tarihine dek hazineden aldığı taşınmazların 29.588.470 m<sup>2</sup>'lik (2958 ha) kısmını üçüncü şahıslara satmıştır. Bu da TOKİ'nin o tarihe kadar almış olduğu toplam 9990 ha.'lık hazine arazisinin yaklaşık %30'unun satıldığını göstermektedir.

Öte yandan bu satışlar yalnızca doğrudan arazi satışlarını içermektedir. Bilindiği gibi TOKİ planladığı alanlardaki tüm mülklerini de yapılaşmaya açarak, arsa karşılığı gelir paylaşımı yoluyla ihale etmekte ve bu alanların da özel mülk haline gelmesini sağlamaktadır. Dolayısıyla bu proje alanları da dikkate alındığında söz konusu oran artacaktır.

---

<sup>1</sup> Kaynak: [133]

<sup>2</sup> İlgili soru önergesi devlete ait arazileri bedelsiz olarak devralan TOKİ'nin bu arazileri nasıl değerlendirdiğine, kimlere ne kadar bedellere sattığına ve bu satışların yasal dayanaklarının neler olduğuna yoğunlaşmakta ve detaylı bir cevap talep etmektedir. Öte yandan TOKİ'nin verdiği cevap son derece kapalı bir dille hazırlanmış ve kısa bir cevap niteliği taşımaktadır. TOKİ yapılan satışların yasal dayanağı olarak "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği"ni göstermektedir. Bu satışlardan yazının hazırlandığı yıl olan 2008 yılına dek 1.472.006.490 YTL gelir elde edildiğini beyan etmektedir. Ancak soru önergesinde yöneltilen "elde edilen gelirlerin hangi amaçlarla kullanıldığı" sorusu yazıda yanıtızsız bırakılmıştır. TOKİ'nin elde ettiği gelirlerin ne kadarını yoksul ya da alt-gelir grubundaki vatandaşlar için üretilmiş konut projelerini finanse etmede kullandığı belirsizdir. Elde edilen gelirin ne şekilde kullanıldığı konusu özellikle TOKİ'nin bu konuda yöneltilen eleştirilere karşı geliştirdiği savunmanın ispatı için son derece önem taşımaktadır. Zira TOKİ'nin yaygın söylemi bir nevi "Robin Hood" rolü oynadıkları üzerine kurulmuş durumdadır. Bu söyleme göre TOKİ gerçekleştirdiği kaynak geliştirme projeleri ve arsa satışlarından elde ettiği geliri yoksul kesim için konut üretmede kullanmaktadır. Lakin bu söylem bu tez çalışmasının alan araştırması kapsamında incelenen İstanbul örneğinde test edilmiş ve İstanbul ölçeğinde doğru olmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu soru önergesine ilişkin detaylar için bkz. TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın TC Devlet Bakanlığı'na yazmış olduğu 30.07.2008 tarihli B.02.1.KNT.0.65.02/2008-644 sayılı yazı: <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-4231c.pdf>

Çizelge 5.10 - Toplu Konut Üretmek Üzere TOKİ'ye Satılan Hazineye Ait Taşınmazlar

Yıl	Adedi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Bedeli (YTL)
2006	1,034	3,162,218	23,511,702
2007	388	2,079,287	11,648,944
2008	427	8,627,846	3,960,995
Toplam	1,849	13,869,351	39,121,641

**Kaynak:** Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şûrası Genel Sekreterliği, (2009). Kentleşme Şûrası 2009: Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara.

Çizelge 5.11 – TOKİ'ye Bedelsiz Devredilen Taşınmazlar (2003-2008)

Yılı	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kıymet Takdiri (YTL)
2003	30	962.152,14	7.619.987,44
2004	1,235	18.996.006,89	161.129.022,48
2005	513	20.895.439,00	283.354.295,71
2006	726	40.134.247,00	1.223.374.009,99
2007	475	17.723.787,88	761.449.238,14
2008	622	28.189.760,56	1.378.556.871,63
Toplam	3,601	126.901.393,47	3.815.483.425,39

**Kaynak:** Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şûrası Genel Sekreterliği, (2009). Kentleşme Şûrası 2009: Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara.

TOKİ'nin plan yaparak proje ihale etmesi ve bu yolla kamudan özele mülkiyet transfer edişi, Bölüm 6'da İstanbul örneği üzerinde irdelenecektir. Burada belirtilmesi gereken TOKİ'nin plan yaparak, proje geliştirerek ve bu projeleri ihale ederek yaptığı her işin, kamuoyu tarafından belirli yollarla izlenebilmesine karşın; arsa satışları için bu durumun çok mümkün olmamasıdır. TOKİ bu satışların bir bölümünü resmi internet sitesinde duyurmaktadır. Yine bir bölüm satışın emlakçılık hizmetleri uluslararası emlak şirketi Eskidji tarafından verilmektedir. Dolayısıyla ilgili satış duyurularını bu kaynaktan izlemek mümkündür. Öte yandan bu duyuruların takip edilmesi sabırlı istikrarlı bir çalışmayı gerektireceğinden, kamuoyunun bu konuda bilgilendirilmesi mümkün olmamaktadır.

Aşağıda TOKİ'nin gerçekleştirdiği bir bölüm arsa satışı uygulaması yer almaktadır.

- Göztepe Çocuk Esirgeme Kurumu
- Ali Sami Yen Stadı
- Mecidiyeköy Likör Fabrikası
- Maltepe Tekel
- Bakırköy Sahil Şeridi
- Etiler Otelcilik Meslek Lisesi
- Etiler Otelcilik Turizm Meslek Lisesi
- Etiler Lisesi
- Levent Kız Meslek
- Ataşehir Fenerbahçe Ülker Arena
- İkitelli – Tepeüstü Mevkii, 858 ada 2 parsel
- İstanbul Ataköy Zeytinlik Mah. 564 ada 151 parselin bir bölümü
- Şişli Etfal Hastanesi Arazisinin Satışı

Kamu arazilerinin yitirilmesi geri dönüşsüz ya da geri dönüşü son derece maliyetli bir süreçtir. Kamu arazileri, devletin kamuya vermekle yükümlü olduğu hizmetleri mekânda organize edeceği araziler olarak yorumlanmalıdır. Bu işlevlerin sermayenin eline geçtiği ya da piyasa mekanizması içerisinde “görünmez el” tarafından sunulacağı varsayıldığı her tarihsel dönem, aynı zamanda toplumsal sorunların da arttığı dönemler olmuştur. Hatta toplumsal sorunların da ötesinde kapitalizmin işleyişini de sekteye uğratmıştır. Zira emeğin yeniden üretim süreci için gerekli olan toplumsal hizmetler ve donatıların sunumu sermaye tarafından gerçekleştirildiğinde ortaya çıkan toplumsal problemler bizzat sermaye birikimini de etkilemektedir.

Bir diğer önemli konu sermayenin mekânı kullanma biçimidir. Sermayenin mekânı kullanma biçimi daha çok tüketime dayalıdır. Yani sermaye mekânı kullanmaktan çok tüketmeye eğilimlidir. Zira bir mekân üzerinde sermaye egemenliğini kurduğunda o mekânın tüm olanaklarından faydalanmak ve bu olanakları kârını ençoklaştırma sürecinde kullanmayı istemektedir. Bu durumda bulunduğu mekanın sahip olduğu



ekolojik, tarihi ve kültürel değerlerinden vazgeçebilir. Oysa sosyal devlet bunları korumakla yükümlüdür. Zira sosyal devlet sermayeden farklı olarak sosyal sorumluluklara sahip olan ve toplumun sağlıklı geleceğinin garantisini hedefleyen bir yapı olmalıdır. Ne var ki içinde bulunduğumuz sistemin devleti de neoliberal politikaların kaskacında bu sorumluluklarını “görmezden gelen” bir devlettir.

Bu noktada günümüzde devletin de “*sermaye adına sermaye gibi*” bir tavır takındığını söylemek ileri gitmek olmayacaktır. O halde sosyal sorumluluklar bağlamında devletten beklentilerin karşılık bulmadığı böyle bir durumda “*devletin mülksüzleşmesi*” meselesinden bir sorun olarak bahsetmek çok anlamlı olmayacaktır.

Tez kapsamında bu problematik daha farklı bir bakış açısına önem vermeyi gerektirmiştir. Bu da sorunun sermaye ya da devletin yapısı üzerinden değil toplumun ya da kamunun değerleri / tarihsel kazanımları üzerinden tanımlanmasını şart kılmıştır. Sürece bu perspektiften bakıldığında buraya kadar tartışılan süreçte esas mülksüzleşenin devlet değil kamunun / toplumun kendisi olduğu görülecektir. Başka bir ifadeyle kamu, sermaye adına mülksüzleştirilmektedir<sup>1</sup>.

Devlet kavramı yerine kamu kavramının getirilmesi, kaynakların, varlığın yeniden dağıtımı ve planlama konusunu daha önemli kılmaktadır. Zira bir sınıfın ya da kaynak sahibi yapının “mülksüzleşmesi” ya da “mülklüleşmesi” ancak kaynakların yeniden dağıtımı yoluyla gerçekleşebilmektedir. Kaynakların yeniden dağıtımı ise planlama eyleminin bir sonucudur. Burada planlamanın kaynağın yeniden dağıtımındaki rolü üzerinde kapsamlı bir inceleme yapılmayacaktır; ancak konunun, kamunun

---

<sup>1</sup> Bir diğer konu planlama süreci içerisindeki teknik bir detaya dayanmaktadır; öte yandan bu teknik detay önemli bir sorunu da içerisinde barındırmaktadır. Planlama sürecinde özellikle 18. madde uygulaması aşaması kamu mülklerinin önemi açısından değerlendirilmesi gereken bir konudur. Mülkü üzerinde donatı alanı planlanmış olan kişilerin (DOP payından daha fazla donatı oranının söz konusu olması, tüm mülkün donatı alanında kalması ya da daha önceki bir planlama döneminde gereken DOP kesintilerinin yapıldığı parsellere sahip kişilerin) büyük bir kısmı planlara itiraz etmektedir. Bu sebeple bu tür örneklerin çok olduğu planlar iptal sürecine dek gitmektedir. Ayrıca planlar iptal olmasa bile söz konusu mülklerin kamulaştırılmaları kamu için son derece maliyetli olmaktadır. Çoğu durumda bu maliyetleri karşılayacak kaynaklar yaratılmadığından planlama alanı içerisinde mutlak suretle var olması gereken donatı alanları üretilememektedir. Diğer taraftan kamulaştırma süreci de 18. Madde uygulaması olmadan gerçekleşmemektedir. Bu sebeple hem kişiler kamulaştırma bedellerini alabilmek için yıllarca beklemekte hem de kamu ihtiyacı olan donatıya sahip olamamaktadır. Bu duruma karşı kamu mülkiyetleri planlama aşamasında özellikle donatı alanı üretiminde devreye sokulmakta, kamu mülkleri donatı alanlarının planlandığı yegane mülkler olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla, bu gerekçeler de esas mülksüzleşenin devlet değil toplumun ya da kamunun kendisi olduğu görüşünü desteklemektedir.

mülksüzleşmesi olgusunun neden bir problem olarak yorumlanabileceği hususuna açıklık getirmede bir açılım sağlayabileceği düşünülmektedir.

Sermayeye ait kılınarak toplum yerine bir “şey”e ait kılınan alanlarda planlamanın iktisadi gerçekleri ve koşulları ne kadar gözeterek yatırımları organize ettiği önem taşımaktadır. Zira bu organizasyon kimi durumlarda bahsi geçen gerçekler ve koşullarla uyuşmayabilmektedir. Planın mekânsal çözümünü organize ettiği bir sermaye yatırımı, planlandığı gibi gerçekleşmeyebilmektedir. Ya da gerçekleşse bile koşulların değişmesiyle planda kurgulanandan çok farklı sonuçlara gelinebilmektedir. Bu noktada kamusal çıkarlar yerine tercih edilen sermaye çıkarları sonucu köhnemeyle, ölü yatırımla sonuçlanmış bir tablo ile de karşılaşmak mümkündür. Önceki bölümlerde de tartışıldığı gibi sermayenin mekânsal sabite olanaklarını değerlendirmesi her zaman sermaye lehine sonuçlanmamaktadır. Zira koşullar değişebilmekte, kârlılık düşebilmekte ve mekâna yığılmış stok değersizleşebilmektedir. Sonuç olarak böyle bir süreçte mekânsal sabite önce bir çözüm durumundayken sonradan sorun yaratan bir durum haline gelebilmektedir.

TOKİ'nin öncülüğünde üretilen yapılı çevre de benzer bir gelecekle karşı karşıya olma riski taşımaktadır. Orta Avrupa'da refah devletinin savaş sonrasında hızla yapılandığı toplu konut örüntüleri zaman içerisinde ekonomik ve toplumsal açıdan eskimiş ve imha edilmiştir. Ekonomik açıdan eskimiştir; zira sermayenin süreç içerisindeki yeni gereksinimleri mekânın yıkılıp yeniden üretilmesini gerektirecek yeni bir mekânsal sabite arayışına karşılık düşmüştür. Toplumsal açıdan da eskimiştir, çünkü kitlesel olarak üretilen bu mekânların hem yaşam kalitesi ve insan ihtiyaçları bağlamında hem de buna bağlı olarak emeğin yeniden üretimi süreçleri bağlamında sorunları vardır.

Zeynep Merey Enlil'in İstanbul'daki soylulaştırma (gentrification) süreçlerine ilişkin çalışmasında [136] ortaya koyduğu süreç günümüzde hızla işlemektedir. Enlil çalışmasında, sanat-kültür ve toplumsal bilimlerle ilgili meslekler grubuna giren yazarlar, mimarlar, sanatçılar ve öğretim üyeleri gibi “öncülerden” sonra bugün bankacılık, sigortacılık, emlak isleri, mali isler, danışmanlık, reklamcılık, yayıncılık, hukuk ve muhasebe faaliyetleri, araştırma-geliştirme, halkla iliksiler gibi is kollarında uzmanlaşmış, çoğunluğunu genç profesyonellerin oluşturduğu “yeni orta sınıf”ın da

İstanbul'da kent merkezini ve tarihi konut dokusunu yeni yaşam alanları olarak tercih ettiğini ortaya koymuştur. Enlil'in "sınıfsal bir proje" olarak eski kent merkezlerinin ve tarihi konut dokusunun yeniden ele geçirilmesi şeklinde tanımladığı bu süreçte, yeni orta sınıfın boşalttığı ya da ileride talep etmeme riski olan çeperdeki kapalı siteler, bu hızla üretilmeye devam ettiği sürece geleceğin "hayalet şehirleri" olmaya aday görünmektedir.

#### 5.4.2.2 Ö→K→Ö Transferi: Mülksüzleştirilenler / Mülklüleştirenler

Ö→K→Ö Transferi, bu tezin özgün tartışma alanlarından birisini oluşturmaktadır. Bunun birkaç sebebi vardır.

Öncelikle sermayenin mantığıyla gelişen kentsel projelerde tartışmaların ağırlıkla yoksul kesimin yerinden edilmesine odaklandığı belirtilmelidir. Bu konuda ciddi bir yazın söz konusudur. Bir diğer tartışma alanı ise ağırlıkla özelleştirme uygulamalarına odaklanan alandır. Burada da daha çok kâr eden kamu kurumlarının özelleştirilmesine yönelinmiştir.

Burada değinilecek olan Ö→K→Ö transferi, yazında hak ettiği önemi henüz kazanmamış bir tartışma alanına denk düşmektedir. Zira kamulaştırılan bir alanın daha sonra özel sermayeye devri / satışı anlamına gelen bu transfer, örneklerinin az olması ya da kamuoyuna yansımaması sebebiyle çokça değerlendirilmeye alınmamaktadır. Hâlbuki bu konu, yasalarca tanımlı olan, "kamulaştırılan alanın amacı dışında devri ya da satışı" konusunu içermesi bağlamında oldukça kritik bir konudur.

Bir başka boyut devletin bu transferler yoluyla toplumun bir kesiminden kaynağı alıp bir başka kesimine teslim etmede aracı olmasıdır. Bu süreç "yoksuldan alıp zengine verme" doğrultusunda geliştiğinde, devlet bizzat eşitsizlik üreten bir mekanizma konumuna düşmektedir.

Ö→K→Ö Transferinin en çarpıcı örnekleri Bölüm 6'da TOKİ uygulamaları bağlamında değerlendirilecektir. Ancak bu noktada kamuoyuna yansımış ve TOKİ'nin de dolaylı olarak müdahil olduğu özel bir örnek olarak Bayrampaşa *Forum İstanbul* örneği Çizelge 5.12'de aktarılmış olan süreci ile ele alınmıştır.

## Çizelge 5.12 - Bir Ö→K→Ö Transferi Süreci – Bayrampaşa Forum İstanbul Örneği

Tarih	Süreç
1980	“Cicoz Çiftliği” olarak bilinen ve Razi Trak’ın mülkiyetinde bulunan araziye, ‘şehir ve çevre parkı’ fonksiyonu verildi.
1984	1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı ile arazinin fonksiyonu ‘İstanbul Gıda Toptancıları, İmalat, Sanayi ve Depo Alanı’ olarak belirlendi.
1986	(kapatılmasının ardından tüm mülkiyet ve yetkileri TOKİ’ye devredilen) Arsa Ofisi, İstanbul Gıda Toptancıları Kooperatifi tarafından ‘imalat sanayi ve depolama alanı’ olarak kullanılmak üzere araziye kamulaştırdı. Arazinin tapusuna, ‘kamulaştırma amacından başka bir amaca tahsis, üçüncü şahıslara devir ve temlit edilemeyeceği’ şartı konuldu.
1989	1/1000 ölçekli ‘İstanbul Gıda Toptancıları İmalat, Sanayi ve Depolama Alanı Mevzii İmar Uygulama Planı’ kabul edildi. Eski mülkiyet sahipleri 1. İdare Mahkemesi’nde planın iptali istemiyle dava açtı.
1993	Planın iptali talebiyle açılan dava sonuçlandı. 1. İdare Mahkemesi, kamulaştırılan alana ‘sosyal donatı alanı fonksiyonunun dışında bir fonksiyon verilemeyeceğini’ karara bağladı. Geçen süre içinde toptancı kooperatifinin (yaklaşık olarak 1500 esnaf) alanın üçte birinde ruhsatsız yapı inşa etmiş olması fiili bir durum olarak kabul edildi. Bu durum karşısında eski mülkiyet sahipleri, mevcut yapılaşma dışında kalan arazilerin yine sosyal donatı alanı olarak kullanılacak şekilde kamuya terk edilmesi için 32 milyon TL karşılığında feragatname verdi.
2003	1. İdare Mahkemesi tarafından kamuya terkine karar verilen arazi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ile yapılaşmaya açıldı.
2004	Eski mülkiyet sahipleri İBB tarafından hazırlanan ve araziye ilişkin yapılaşma kararını içeren Revizyon Nazım İmar Planı’nın yürütmesinin durdurulması istemiyle 5. İdare Mahkemesi’nde dava açtı.
2005	Arsa Ofisi’nin yetkilerini, Ofisin kapatılması ile devralan TOKİ, İstanbul Gıda Toptancıları Kooperatifi’nin başvurusu üzerine, kamulaştırma işlemi sırasında tapuya konulan, ‘amacı dışında kullanılamayacağı, üçüncü kişilere devredilemeyeceği’ şerhini kaldırdı. İstanbul Gıda Toptancıları Kooperatifi, arazinin satışı için MDC Türk Mall İki Emlak ve Yatırım İnşaat Ticaret Anonim Şirketi ile anlaştı.
2007	Arazinin mülkiyet hakkı, Multi TurkMall’e geçti. (Not: Şirketin ismi, Forum İstanbul’un web sayfasında, Multi Corporation’ın Türkiye iştiraki olan ‘Multi Development Türkiye’ şeklinde geçmektedir <a href="http://www.forumistanbul.com.tr/multi-development-turkiye-hakkinda.html">http://www.forumistanbul.com.tr/multi-development-turkiye-hakkinda.html</a> )
2008	Eski mülkiyet sahiplerinin, daha önce ‘sosyal donatı’ olarak korunması karara bağlanmış olan arazinin, 2003 yılında İBB tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile yapılaşmaya açılmasına ilişkin olarak 5. İdare Mahkemesi’nde açtıkları davanın nihai sonucu, Danıştay 6. Dairesi’nde, İBB’nin lehine oldu.

**Kaynak:** Serkan Ocak’ın 08.11.2009’da Radikal Gazetesi Resmi İnternet Sitesinde yer alan haberi geliştirilerek aktarılmıştır. Haberin detayları için bkz. <http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=963333&Date=08.11.2009&CategoryID=77>

Ülkemizde kamu arazilerinin özel mülkiyete satışını belirleyen yasal sistem birçok farklı örnekte farklı biçimlerde kullanılmakta ve maniple edilmektedir. Ancak özel mülkiyetteki bir arazinin önce kamu eline geçirilip daha sonra tekrar özel mülkiyete satışı özünde yasadışıdır.

Bu noktada kamulaştırma eyleminin gerekçeleri, amacı, hedeflenen sonuç, yöntemi, hukuki dayanakları gibi konular önem kazanmaktadır. Kamunun kamu kaynaklarını kullanarak gerçekleştirdiği her kamulaştırma eyleminin yine kamuya fayda sağlaması gerekmektedir. Özellikle TOKİ örneğinde çok geniş alanların kamulaştırılarak TOKİ tarafından planlanması ve daha sonra bu alanların ağırlıkla özel konut projeleri (ve diğer konut dışı projeler) aracılığıyla aslen özel sermayeye geçiriliyor oluşu ciddi bir biçimde kritik edilmeyi beklemektedir.

Ülkemizde kamulaştırma mekanizması borca karşılık ipotekli gayrimenkule el koymada olduğu gibi çok da adil olmayan bir sistem olarak eleştirilmektedir. Piyasa mekanizması içerisinde belirlenmeyen bedeller üzerinden gerçekleştirilen kamulaştırmalar, aslen adil olmayan bir mübadele ekonomisi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mülkiyet hakkı liberal siyasal sistemlerde “yaşam” ve “özgürlük” değerlerinin yanında üçüncü temel unsur olarak sayılmaktadır. Planlama hukukunun konu ve sonuç itibarıyla ilişkili olduğu mülkiyet hakkı daha önce de belirtildiği gibi AİHM’ne eklenmiştir. “Mülk” kavramı AİHM tarafından “özerk” olarak tanımlanmaktadır. Lönnroth v. Sweden kararında açıklandığı gibi bu hak üç belirgin özellik taşımaktadır: 1- mal ve mülkün dokunulmazlığı ilkesi, 2- mal ve mülkten yoksun bırakılmama ilkesi (*bir kimse ancak kamu yararı nedeniyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir*) 3- mal ve mülkün kullanımının belli koşullarda devletlerce kısıtlanabileceği (kullanımının denetlenmesi) ilkesi<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> İBB İMP, [114]:821.

Buna göre, temel insan hakkı olarak *sunulan*<sup>1</sup> mülkiyet hakkı, “mutlak” bir hak olmayıp, toplum yararı amacına yönelik bazı kısıtlamalara konu olabilmektedir. Planlama hukuku *gereğince mülkiyet hakkına yönelik bir müdahalenin kabul edilebilir olması için;*

- *Müdahalenin kamu veya genel çıkarlar doğrultusunda meşru bir amaca hizmet etmesi,*
- *İzlenen yol ile ulaşılmak istenen hedef arasında makul bir orantılılığın ve adil bir dengenin olması*
- *Müdahalenin yasal bir dayanağının olması; bu yasanın açık, anlaşılabilir ve ulaşılabilir olması gerekmektedir*<sup>2</sup>.

### **5.5 ‘Mülsüz’leşmek ya da ‘Mülklü’leşmek İşte Bütün Mesele Bu...**

Mülkiyet konusunun mülsüzleşme – mülsüzleştirme boyutu kendisine ilgili yazında belirli bir yer edinmişken, konunun ‘mülklü’leştirme boyutu genellikle çokça tartışılmamaktadır.

Burada mülklüleştirme iki boyutuyla incelenecektir. Bunlardan ilki mülklüleştirmenin “*mülk sahibi haline getirme*” anlamındaki ilk yorumudur. Bu yorum daha çok iktisadi bir yaklaşıma dayanmaktadır. İkincisi boyut ise daha analogik bir yorum olan “*zenginleştirme*” anlamındaki boyuttur. Mülklüleştirmenin bu yorumu, özellikle “*zenginliğin yeniden dağıtımı*”ndaki eşitsizliğe odaklanmaktadır.

“Mülklüleştirme”nin birinci boyutu özünde kapitalist mülkiyet sisteminin bireyleri mülk sahibi yapmaya yönelik işlemesi fikrinden doğmaktadır. Sermaye birikiminin sürekliliği için üretilen mülkün satın alınması mutlak surette gereklidir. Harvey’in mekânsal-zamansal sabiteler kuramında ele aldığı, sermayenin birinci çevrimden ikinci çevrime aktarımı aşamasında mekânsal sabitelerin ortaya çıkışı, aslen tüketilmek üzere üretilen mülkler anlamını da taşımaktadır. Haliyle üretilen bu mülkler tüketilmediği sürece mekâna sabitlenmiş olan birikim değersizleşecek ve yeniden kriz üretecektir. Bu sebeple sistemin krizle karşılaşmaması için bireyler mülklüleştirilmelidir.

---

<sup>1</sup> Vurgu bana ait.

<sup>2</sup> a.g.e., s821.

Bireylerin mülk edinmesi, mülkü üreten sermayenin kâr etmesi için ön şarttır. Hatta bu süreç hem söz konusu yapılı çevreyi üreten yatırımcılar için hem de üretilen mülkleri satın alan tüketici için ağırlıklı *fiktif* sermayeye dayalı bir süreç olduğundan, yalnızca yatırımcı sermayenin değil aynı zamanda kredi olanakları sunan finansal aracı kurumların da kâr ettiği bir süreçtir. İnşaat sektörünün çarpan etkisi sayesinde büyüyen diğer sektörler de göz önünde bulundurulduğunda, bireylerin mülk sahibi haline getirilmesinin geniş bir iktisadi hareketlenme yarattığı söylenebilir. Öte yandan neredeyse tamamen kredi mekanizmasına dayalı bu hareketlenmenin uzun vadeli bir genişlemiş yeniden üretime olanak tanımadığı, tamamen borçlanmaya dayalı bu ekonomik sistemin finansal krizlerle sonuçlandığı ve kontrolsüzce artan mekânsal yatırımların zaman içinde ekonomik olarak eskiyerek *aşırı yatırım krizlerine* sebep olduğu da bilinmektedir. Bu tartışmalar tezin önceki bölümünde detaylı olarak ortaya konulduğundan burada tekrar edilmeyecektir.

Bireylere mülk edindirme anlamındaki “mülklüleştirme” sürecinin sistem açısından başka önemli boyutları da vardır. Bunlardan bir diğeri de sistemin yapısına uyumlu bir toplum yapısının pekiştirilmesinde mülk sahibi olmanın önemidir.

Mülk sahibi olan bireylerden oluşan toplumlar, meşru bir zeminde barınma sorununun çözüldüğü, sisteme adapte olmuş bir toplum düzenini ifade etmektedir. Mortgage sistemi olarak ifade edilen konut edinme yöntemlerinin gelişmiş ve kurumsallaşmış örneklerini yakaladığımız ülkelerde bu sistemin, modernite projesinin atomistik bireylerinin ve bu bireylerin oluşturduğu aile yapısının yeniden üretildiği bir sistem olarak işlediğini söylemek mümkündür. Sistemin örgütlediği borçlanmaya dayalı bu mülk edindirme dinamiği, toplumların, önceden kurgulanmış yaşam alanları içerisinde, önceden kurgulanmış bir düzende yaşadıkları, yani kendileri için tanımlanmış olan yaşam biçimi kabul etikleri bir dinamiktir. Çalışma hayatına başlar başlamaz neredeyse her bireyin sisteme borçlanarak giriş yapması, bir taraftan sürekli sıcak paraya ihtiyaç duyan finans sermayesine katkı sağlarken, diğer taraftan hayatı boyunca borç ödeyerek sisteme bağımlı hale getirilen bireylerin üretilmesi anlamını taşımaktadır. Başka bir ifadeyle, sürekli borcu olan bireyler, sürekli çalışmak zorundadır ve bu durum sisteme muhtaç durumda olan bu bireylerin sistemin sömürü mekanizmasına daha açık hale gelmelerine sebep olmaktadır. Öte yandan mülk edindirmeye dayalı bu sisteme

*madalyonun diğer yüzünden* bakıldığında aslında gerçek anlamda mülk sahipleri yaratmadığı da görülecektir. Zira konut edinmek için borç ödeyen kişiler borçları bitene dek mülkün gerçek sahibi değillerdir. Mülk ipoteklidir ve gerçekte krediyi veren kuruma aittir. Borç ödeme sürecinde çıkacak en ufak bir aksaklık ipotekli mülkün kişinin elinden alınmasıyla sonuçlanmaktadır. Haliyle *“kira öder gibi”* söylemiyle borçlu hale getirilen bireyler aslen kiracılıktan kurtulamamış, bu kez *esas ev sahibi* olan bankalara kira ödemeye devam eden bireyler haline gelmişlerdir.

İpotek mekanizması konut edinme dışındaki amaçlar için de finans kurumları için kârlı bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu mekanizma yoluyla mülklerini hızla arttıran bankalar, borçlar karşılığında kentsel arsalar, tarım arazileri, konut ve işyeri gibi çok çeşitli gayrimenkule sahip olmakta ve bu gayrimenkulleri doğru politikalarla yüksek kâr oranlarıyla yeniden satışa çıkarmaktadırlar. Piyasa mekanizması içerisinde belirlenmeyen bedeller üzerinden gerçekleştirilen borca karşılık gayrimenkul takası, aslen adil olmayan bir mübadele ekonomisi, bir niş olarak, finans kurumlarının tekelinde bulunmaktadır. Örneğin ülkemizde sadece İş Bankası'nın satışa sunduğu gayrimenkullerin muhammen bedelinin yaklaşık 270 milyon lirayı, Halk Bankası'nın satışa sunduğu gayrimenkullerin muhammen bedelininse 248 milyon lirayı geçtiği; el konulan gayrimenkullerin her geçen gün artan satışları için bankaların *“emlak servisleri”* kurdukları belirtilmektedir.<sup>1</sup> Yine, özellikle son 10 yıl içerisinde çiftçiye en çok kredi veren kurumlardan birisi olan Denizbank'ın, borcunu ödeyemeyen çiftçilerden hacettiği mülklerle toprak zengini olduğu ortaya konulmaktadır.<sup>2</sup>

Bir başka konu Türkiye örneği için ayrı bir öneme sahip olan deprem ve kentsel dönüşüm konusudur. Özellikle 1999 depremi sonrasında sürekli yeniden üretilen kentsel dönüşüm gündemi, bireyleri mülklüleştirmek söylemiyle aslen mülksüzleştirmektedir. Depreme dayanıklı olduğu gerekçesiyle pazarlanan yeni yapı stokları, gerçek anlamda bireylerin kendilerine ait olan eski yapı stoklarının yerini almakta, bu yolla bireyler *“eskiden mülk sahibiyken şimdi borç sahibi”* konumuna düşmektedir.

---

<sup>1</sup> Bkz. “Vatandaş battı, bankalar emlak zengini oldu.”, *Radikal*, 04/12/2011.

<sup>2</sup> Bkz. “Denizbank 342 milyon YTL kâr etti, Dexia'yı sevindirdi”, *Radikal*, 02/03/2007.



Mülk edindirmeye dayalı bu sistemin bir başka özelliği ise bireylerin tüketim ilişkilerini belirlemektedir. Zira meşru, düzenli ve sistem içerisinde tasarlanmış bir yaşam alanı, aslen Harvey'in de belirttiği gibi "*tüketimin kurulu ortamı*" ifadesini taşımaktadır. Hatta burada Harvey'in mekânsal sabite kavramını analogik olarak değiştirmek bile mümkündür. Mülk edinimi yoluyla toplumlar, tüketimin sürekliliği adına mekâna sabitlenmektedir. Haliyle buna "*tüketimin toplumsal sabitesi*" demek ileri gitmek olmayacaktır.

Konut alanları ve mülk edinimi ile tüketim ilişkileri arasındaki bağlantıyı tartışmadan önce, bu unsurların özellikle sermayenin üretim sürecindeki dinamikleri açısından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Harvey'e göre, üretim - dağıtım - değişim ve tüketim ilişkileri yapısal olarak uyumlaştırılmakta ve bu uyumun inşa edildiği coğrafyalar "*bölgesel ekonomileri (regional economies)*" oluşturmaktadır (Harvey, [5]:101-102). Üretim için gerekli ham madde ve pazara yakın olmak kadar, emeğe yakın olmanın da (ya da emeğin, *üretimin kurulu ortamına* yakın olmasının da) erken sanayileşme döneminde son derece önemli olduğu bilinmektedir. Ancak sanayinin desantralizasyonu ile önceden emeğe yakın olma bağlamında kent merkezlerinde yer seçen fabrikalar, günümüzde çok daha geniş mekânlarda (bölgelerde) örgütlenmeye başlamışlardır. Haliyle Harvey'in bölgesel ekonomiler olarak tariflediği sistemin yapısal olarak uyumlaştırılması süreci, bugünün kentsel örgütlenmeleri içerisinde elbette yalnızca üretim ve tüketimin kurulu ortamlarının mekânsal olarak birbirlerine yakın olmalarına indirgenmemelidir. Harvey'in burada asıl vurguladığı, yalnızca üretim ve tüketimin değil, aynı zamanda dağıtım ve değişim (*exchange*) mekanizmalarının bölgesel bir ölçekte bir arada en etkin şekilde işleyeceği bir mekânsal organizasyonun inşasıdır. Zira Castells de Harvey'in üretim, dağıtım, değişim ve tüketim mekanizmalarını benzer bir yaklaşımla ayırtmıştır. Castells'e göre üretim, dağıtım ve değişim mekanizması daha üst ölçeklerde organize olurken, tüketim mekanizması kentsel ölçekte organize olmaktadır. Başka bir deyişle Castells, üretim ve dağıtım ilişkilerinden çok, tüketim ilişkilerinin kent mekânını biçimlendirdiğini ileri sürmektedir.

Günümüzde Harvey'in saptadığı bölgesel ekonomilere geçilmiş olmasına rağmen, üretim aşamasının ekonomi politik açıdan kent mekânının organize olmasında hala çok önemli boyutlara sahip olduğu belirtilmelidir. Tezin kuramsal bölümünde ayrıntılı olarak değerlendirilmiş olan Marx'ın değişir ve değişmez sermaye ayırımına tekrar dönecek olursak; özellikle toplu yerleşim alanlarının değişir sermayenin (yani emeğin) yaşam mekânlarını, dolayısıyla emeğin yeniden üretimini organize etmede çok önemli bir işlev gördüğü bilinmektedir. Marx'ın tanımladığı gibi değişmez sermayenin (yani üretim araçlarının) emeğe nazaran üretimdeki rolü ve büyüklüğü arttıkça (ki teknolojik gelişim bu eğilimi arttırmaktadır) üretimin organik bileşimi de artmakta ve değişir sermayenin / emeğin sömürüsüne dayalı kriz çözüm olanakları kısıtlı hale gelmektedir. Tam bu noktada emeğin, sermayenin ihtiyaçları doğrultusunda organize edilen toplu yerleşim alanlarında yaşamaları daha da önem kazanmaktadır. Bu organizasyon sermaye adına devlet tarafından daha ucuza gerçekleştirildiğinde, *gerekli emek değeri* düşmekte, dolayısıyla emeğe ödenen ücretlerin kısılması kolaylaşmaktadır. Başka bir deyişle, emeğin bu tür konut alanlarında yaşaması *doğrudan ücret maliyetini düşürmekte, yani azami kira düzeyleri sayesinde yüksek emek ücretleriyle mücadele etmek*<sup>1</sup> mümkün olmaktadır.

Castells daha az kârlı olmasına karşın sosyal konut olarak nitelendirilebilecek bu üretimin yukarıda bahsedilen fonksiyonu dışında iki fonksiyonuna daha dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki tüketim ilişkilerinin yeniden üretimi, diğeri ise *toplumsal çelişkilerin yatıştırılması*<sup>2</sup>. Öte yandan Türkiye örneğinde olduğu gibi batıdaki ile benzer yaygınlıkta ve verimde gelişemeyen (gerçek anlamda alt gelire hitap eden) sosyal konut uygulamaları için toplumsal çelişkilerin yatıştırılması fonksiyonunun ne kadar sağlandığı elbette tartışmalıdır.

Üretim aşamasından sonra konunun tüketim ilişkilerinin yeniden üretimi boyutuna geçecek olursak, bu konudaki özgün yaklaşımları bağlamında yine Castells ve Harvey üzerinden gitmek mümkündür.

---

<sup>1</sup> Castells, [37]:19.

<sup>2</sup> a.g.e., s19.

Sanayi üretiminin kitleselliği karşısında tüketimin de kitleselleşmesi gerektiği açıktır. Ancak bunun gerçekleşebilmesi için söz konusu ekonomik ilişkilerin mekânsal ilişkiler bağlamında da organize edilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda Harvey'in yapılandırılmış iç tutarlılık kavramı oldukça açıklayıcıdır. Harvey konut alanlarını "tüketimin kurulu ortamı" olarak yorumlarken aslında konut alanlarıyla birlikte mekânda organize olan tüketim mekânlarına da gönderme yapmaktadır. Bu bağlamda sistemin örgütlediği düzenli konut gelişiminin esas temelini, kitlesel tüketimin gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan mekânsal organizasyon ve bu mekânsal organizasyonun tüketim kültürünü pekiştirici modernitenin kurumlarıyla ilişki içerisinde olması belirlemektedir. Böylece aynı zamanda barınma sorunu çözülen bireyler ya da emek, modernitenin diğer kurumlarıyla ilişki içerisinde sisteme adapte olmakta, sürekli tüketmekte ve sistem tarafından yeniden üretilmektedir. Zira söz konusu mekânsal organizasyon emeğin yeniden üretimi için gerekli bütün fonksiyonları (ulaşım, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel hizmetler, rekreasyon vb.) da içerir şekilde gerçekleştirilmektedir.

Aynı konu Castells tarafından görece daha detaylı bir şekilde tartışılmıştır. Castells, Harvey tarafından "tüketimin kurulu ortamı" içerisinde tanımlanan olguyu, emeğin yeniden üretimi için gerekli olan fonksiyonları kapsayan bir kavram içerisinde tartışmaktadır. Castells bu koordine yapının tümüne "ortak tüketim (*collective consumption*)" alanları adını vermektedir. Burada asıl vurgu tüketimin ortak (kolektif) olmasında değil, yatırılan sermayenin türündedir.<sup>1</sup> Castells'e göre toplu yerleşim alanları ortak tüketimin birimlerinden birisidir ve yukarıda da değinildiği gibi emeğin yeniden üretiminin ve gerekli emeğin değerine ilişkin maliyetlerin düşürülmesinden kitlesel tüketim olanaklarının arttırılmasına dek birçok farklı işlevi aynı anda içermektedir. Ancak burada özellikle belirtilmesi gereken, günümüz kentlerinde üretim, dağıtım ve değişim ilişkilerinin kent mekânını aşan ölçeklerde örgütleniyor olmasından ötürü, yukarıda sayılan işlevlerden tüketim ilişkileri ile ilgili olan boyutun daha önemli olduğudur.

---

<sup>1</sup> Konunun söz konusu boyutu, bu aşamada asıl açıklanmak istenen konudan uzaklaşmamak adına değerlendirilmeyecektir. Detaylı bir inceleme için bkz. Castells, [37]:18-19.

Buraya kadar yapılan açıklamalar özetlenecek olursa, “mülklüleştirme”nin birinci boyutu olarak tanımlamaya çalıştığımız “mülk sahibi haline getirme” konusu, ekonomi politik anlamda ve toplu konut üretim biçimi özelinde 5 temel niteliği ortaya koymaktadır. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- 1- Maliyetleri düşük olmasına rağmen sermaye için kârlı olmayan bir yatırım alanı olarak alt-gelir gruplarına yönelik konut üretimi, kapitalist sistemin tarihinde genellikle devlete düşen bir rol olarak karşımız çıkmaktadır. Özellikle Avrupa refah devleti uygulamalarında olduğu gibi, devletin “sosyal konut” üretmesi, aslen üretici sermayenin üretim sürecindeki maliyetlerinin düşürülmesinde rol oynamaktadır. Üretim mekânına yakınlık sayesinde ulaşım maliyetleri geriye çekilebilmekte; üretilen konutların kira bedellerinin düşük olması ise *değişir sermayenin* değerinin, dolayısıyla *gerekli emek değerinin* düşük tutulmasını mümkün kılmaktadır. Bu sayede sermaye, yüksek emek ücretleri sorununa kısa süreli çareler üretebilmektedir.
- 2- Mülk edinmesi sağlanan emeğe konutla birlikte sunulan diğer “ortak tüketim” olanakları, emeğin yeniden üretimini organize etmede ve toplumsal çelişkilerin yatıştırılmasında çok önemli bir işlev görmektedir.
- 3- Mülk sahibi olan bireylerden oluşan toplumlar, meşru zeminlerde barınma sorununun çözülmeye çalışıldığı bir sistem içerisinde, hem bu sisteme adapte olmuş, hem de sürekli borçlanma yoluyla bu sisteme bağımlı hale getirilmiş bir toplum düzenini ifade etmektedir.
- 4- Sistemin örgütlediği düzenli konut gelişimi, kitlesel üretimin kitlesel olarak tüketilmesi için gerekli olan mekânsal organizasyonu da içermektedir.
- 5- Son olarak, bireylerin mülk sahibi haline getirilmeleri, sermayenin aşırı birikim krizi sonrasında artan emlak piyasası yatırımlarının tüketilmesi işlevini görmektedir. Bu işlev, daha çok orta-üst ya da üst gelir gruplarına yönelik üretilen konut projeleri üzerinden sağlanmaktadır.

Bu saptamalar doğrultusunda, ülkemizde son 10 yıl içerisinde hızla artış gösteren konut üretim biçiminin toplu – kitlesel bir konut üretim biçimine dayalı oluşunu, kitlesel tüketim biçiminin yine kendisi gibi kitlesel olan bir konut üretim biçimini gerektiriyor

olmasıyla açıklamak mümkündür. Bu üretimin Toplu Konut İdaresi aracılığıyla devlet tarafından organize ediliyor olmasının ise birçok boyutu vardır.

2000-2001 krizi sonrasında sermayenin, oluşan aşırı birikimin emileceği mekânsal sabiteler arıyor olması ve bu sabitelerin kurulması için gerekli olan yapısal iç tutarlılığın ancak devlet müdahalesiyle sağlanabileceği bu boyutlardan birisidir. Devlet Türkiye örneğinde 1980'lerde başlayan kentsel rant üzerinden ekonomik canlanma pratiğini son 10 yıllık dönemde çok daha sistematik bir biçimde işletmekte ve tüketimin kurulu ortamının inşasında baş rolü oynamaktadır.

Öte yandan gelişmiş batı ülkeleri için geçerli olmayan bazı konular Türkiye örneğinde hâlâ geçerliliğini korumaktadır. Özellikle sanayi üretiminin ihtiyaç duyduğu emekçi sınıf ile üretim, dağıtım ve değişim sisteminin coğrafi unsurları henüz ülkemizde açık bir şekilde ayrılmamıştır. Bu sebeple 1950'lerden bu yana kent mekânında yer seçen sanayi ile ucuz göçmen emeğin yaşam alanları olan gecekondu alanları halen birçok örnekte coğrafi anlamda ilişkilerini korumaktadır. Tezin üst ölçekli inceleme alanı İstanbul örneğinde detaylı olarak incelenmiş olan TOKİ güdümlü toplu konut yatırımlarının, hitap ettiği gelir gruplarına göre dağılımları coğrafi anlamda yorumlandığında bu varsayımın büyük oranda gerçek hayattaki karşılığını bulduğu görülmüştür. Buna göre TOKİ güdümlü toplu konut yatırımlarında sosyal konut niteliği taşıyan projelerin organize sanayi bölgeleriyle coğrafi olarak ilişkili bir biçimde yer seçtiği, bu sayede sermayenin üretim maliyetlerinin emeğin değeri üzerinden düşürülmesinin mümkün kılındığı görülmüştür. Daha çok üst gelir gruplarına yönelik geliştirilen projelerinse kitlesel tüketime olanak veren yatırımların yoğunlaştığı alanlarda yer seçtiği ortaya konulmuştur. Öte yandan bu iki farklı sınıfa yönelik projelerin kimi durumlarda iç içe geçtiği ve bu durumun bir tür sosyo-mekânsal ayrışmaya sebep olduğu da ifade edilmiştir.

Buraya kadar tartışılan konular “mülklüleştirme”nin “mülk edindirme”ye dayalı boyutunu içermektedir.

“Mülklüleştirme”nin ikinci boyutu ise Bölüm 5.4.2 boyunca irdelenmiş olan mülkiyet transferinde kazanan tarafları nitelemektedir. Eşitsiz bir biçimde gerçekleşen mülkiyet transferi bir aktörü mülksüzleştirirken diğerini mülklüleştirmektedir.

Burada kazanan taraflar yaratılan mutlak ve hatta farklılık rantlarına el koyan sermayenin kendisidir. Bunlar satılan kamu arazilerini satın alan arsa spekülâtorleri, bu arazilerde büyük yatırımlar gerçekleştiren şirketler, yüklenici inşaat şirketleri ve hatta aracı emlak şirketleridir. Her biri süreç içerisinde paylarına düşen ranta el koymaktadırlar.

Öte yandan sistemin bu sermaye grupları arasında bile eşitsiz bir yapı sergilediği de belirtilmelidir. Örneğin emlak piyasasının 2003 sonrasında baş aktörlerinden birisi haline gelen TOKİ'nin birçok inşaat yatırımcısının önünde haksız rekabet yarattığı öne sürülmektedir. TOKİ sahip olduğu ayrıcalıklı yetkilerle yalnızca bir bölüm sermaye grubunun rant elde etmesine yönelik kullanmakta, sistemin diğer aktörleri bu durumdan olumsuz yönde etkilenmektedir.

Bir başka konu, süreç içerisinde mülklerine mülk katan üst gelir gruplarıdır. Bunlar kentin yeni prestijli konut alanlarından "rezidans" daireleri alan sınıflardır. Neredeyse tüm ihtiyaçlarını söz konusu toplu konut alanının sunduğu lüks hizmetlerle karşılayan bu sınıf, kendisini güvenli duvarların ardında çevresindeki "çöküntü"den uzak bir yaşama adapte etmektedir.

Sözü edilen "çöküntü"nin içindeyse aslen sistemin "mülksüzleri" yaşamaktadır. Bunlar çevrelerini saran bu kapalı sitelerin istilasının bir gün kendilerini de yerinden edeceğini bilerek yaşam savaşı vermeye devam eden sınıftır.

*Onlar ne mülksüzleştirilirler (zira mülkleri yoktur), ne de mülklüleştirilirler.*

*Sistem onlardan mülklerini değil, üzerinde yaşadıkları mekânı talep etmektedir.*

*Yerinden edilen bu mülksüzler, yoksullukla mücadele etme kapasitelerini yitirir..*

### İSTANBUL'DA TOKİ UYGULAMALARI ve MÜLKİYET YAPISINA MÜDAHALENİN İŞLEYİŞ MEKANİZMASI

Kuramsal yaklaşım, bir araştırmada açıklanmak istenen ana problemi çözümleyebildiği ölçüde anlam taşıyacaktır. Buraya kadar yapılan tüm tartışmalar, tezin kuramsal dayanaklarıyla bir arada yürütülmüştür. Bu bölümde ise, ortaya konan varsayımlar, İstanbul ve alt ölçek çalışma alanı olan Başakşehir – Avcılar – Küçükçekmece Kentsel Gelişme Alanı (BAKKGA) özelinde test edilmeye çalışılacaktır.

#### 6.1 Üst Ölçek İnceleme Alanı: İstanbul ve TOKİ Uygulamaları

TOKİ 2003 yılından 2011 yılı sonuna kadar geçen süre içerisinde, Türkiye genelinde 518.392 adet konut üretmiştir. Bunların 111.578'ini, yani %21,5'ini İstanbul'da üretmiştir<sup>1</sup>. Bu tez kapsamında yapılan araştırma sonuçlarına göre bu rakama henüz inşaatı bitmemiş olan ya da proje aşamasında olan konut adetleri de eklenecek olursa, İstanbul'daki konut sayısı 126.559'a çıkmaktadır. Bu rakamlar İstanbul'un TOKİ uygulamaları açısından önemli bir yere sahip olduğunu göstermektedir.

Bu alt bölümde öncelikle İstanbul'un mevcut kentleşme dinamikleri içerisinde TOKİ uygulamalarının pozisyonu irdelenecektir. Daha sonra, mülkiyet parametresinin detaylı olarak analiz edilebilmesi ve TOKİ müdahalelerinin işleyiş mekanizmasının ortaya konulabilmesi için, alt ölçek inceleme alanına geçilecektir.

---

<sup>1</sup> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Resmi İnternet Sitesi, Faaliyet Özeti. [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

### 6.1.1 Saçaklanarak Büyüme Sürecinde İstanbul ve Doğal Eşikler

Tezin önceki bölümlerinde, 2000 sonrası dönemde, aşırı birikimin kentsel mekâna çöklediği ve emlak piyasası üzerinden bir gelişme dinamiğini tetiklediği belirtilmişti. Söz konusu gelişme dinamiği, kendisini en iyi İstanbul'da göstermiştir. Bu dönemde, İstanbul'un kentsel gelişiminin değişmezi sayılabilecek “*kontROLSÜZ büyüme*” süreci, hız kazanarak devam etmiştir.

Birikim süreçlerini sürekli kılmak isteyen sermayenin, kontROLSÜZ büyüme sürecini sürdürebilecek bir eğilimde olduğu belirtilmelidir. Zira mekânsal sabiteler coğrafi yayılmaya dayalıdır ve coğrafi yayılmanın kentsel gelişme modeli de “saçaklanma (*sprawl*)” olarak görülecektir.

Konunun ekonomi politik boyutunun yanı sıra, İstanbul'da tarihsel süreç içerisinde saçaklanma etkisini arttıran çok temel dönüşümlerin yaşandığı belirtilmelidir. Bu süreci hızlandıran ve kentleşmenin kontROLSÜZ bir hal almasında öne çıkan dört temel süreç tanımlanabilmektedir: *boğaz geçişleri ve buna bağlı çevre yolları sisteminin kurulması; İstanbul mücavir alanı içinde ve dışında belde belediyelerinin oluşumu; islah imar planları ve 1999 Marmara Depremi sonrası çeperlere yayılma eğilimi*<sup>1</sup>.

Bu süreçlerden ilki olarak, saçaklanmanın temel tetikleyicisi olduğu konusunda genel bir kanı bulunan ulaşım parametresi, gerçekten de İstanbul için önemli bir yer sahiptir. Kentin davranış modelini değiştiren ve ana ulaşım omurgaları, kısa sürede yetersiz kalmış ve 1989 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, takip eden yıllarda ise ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır<sup>2</sup>.

Aslen uluslararası bağlantıları kuran ancak zamanla kentin iki ana omurgası haline gelmiş olan E5 ve TEM bağlantılarının, neden saçaklanmayı tetiklediği konusundaki görüşler, bu omurgaların genellikle sanayinin desantralizasyonunda oynadıkları rol üzerinde birleşmektedir. Zira İstanbul'da sanayi alanları bu iki aks üzerinden desantralle olurken, sanayinin ihtiyaç duyduğu nüfus da, çoğunlukla yasadışı ve yer yer düşük nitelikli yasal konut sunumlarıyla bu alanlar etrafında birbirine tutunarak ve

---

<sup>1</sup> Kalkan, vd. [137].

<sup>2</sup> a.g.e.



genişleyerek gelişmiştir. Bu noktada havzalar ve orman alanları üzerinde bulunan köylerin “belde belediyesi” statüsü kazanmaları bu süreçteki gelişime eklemlemelerini getirmiştir. Özellikle 1970’lerin ortalarından 1990’lara kadar geçen süre içerisinde bu belediyelerce onaylanan İslah İmar Planlarıyla da neredeyse tamamı yasadışı yapılaşmış olan büyük kentsel alanlar meşrulaştırılmış ve 2000’lere gelindiğinde kent -haddini son derece aşmış olsa da- kesin sınırlarına dayanmış bir kent halini almıştır.

İstanbul’un bu şaşırtıcı saçaklanma tarihi, 1999 yılından sonra da, yaklaşık 17.000 kişinin hayatını kaybettiği Marmara Depremi’nin etkileriyle sürekliliğini korumuştur. Bu deprem sonrasında *İstanbul’da yer seçim ölçütleri açısından önemli değişiklikler yaşanmıştır. Kişilerin alım güçlerine göre, öncelikli olarak daha sağlam zeminli semtlere karşı bir talep artışı olmuş<sup>1</sup>*, bu bağlamda yine İstanbul’un içme suyu havzaları ve orman alanlarının bulunduğu kuzey alanlarına doğru bir yapılaşma eğilimi kendisini göstermiştir.

Çizelge 6.13’te Geymen ve Baz’ın 2007 yılında gerçekleştirdikleri çalışmanın sonuçları yer almaktadır. Çalışmanın, İstanbul’un yerleşim alanlarının büyüme oranını; tarım, orman alanları ve yeşil alanlara ilişkin büyüklüklerin azalma oranını çarpıcı bir şekilde ortaya koyduğu görülmektedir. Tabloya göre 1990 - 2005 yılları arasında İstanbul’un yerleşim alanı büyüklüğü %40,8 oranında artmıştır. Buna karşın tarım alanları %12,7, orman alanları %3,6 ve yeşil alanları ise %18 oranında azalmıştır.

Bu kontrolsüz gelişim, özellikle 2003 yılından itibaren “planlı” olmasına rağmen söz konusu doğal eşikleri tüketerek sürmektedir. Bu gelişmelerde başta TOKİ ve KİPTAŞ olmak üzere, diğer toplu konut üreten firmalar ve GYO şirketleri önemli bir role sahiptir.

İstanbul’un hem nüfus ve yoğunluk anlamında, hem de kaynak kullanımı anlamında taşıma kapasitesini zorlayan ve doğal kaynaklarını tüketen bu gelişimin sürmesinde yalnızca toplu konut gelişimi değil, aynı zamanda bunlarla beraber gelişmekte olan diğer büyük projelerin de (gelişimi tetikleyen konut dışı işlevlerden oluşan büyük yatırımlar, büyük ulaşım projeleri vb.) etkisi büyüktür.

---

<sup>1</sup> a.g.e.

Çizelge 6.13 - İstanbul'da 1990-2005 yılları arasında arazi kullanım değişimi

Arazi Kullanımı	1990		1995		2000		2005	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Yerleşim Alanları	60524	11,13	68512	12,60	71345	13,12	85239	15,68
Boş Alanlar	13166	2,42	13235	2,43	13749	2,53	12880	2,37
Bulutluluk	-	-	7437	1,37	-	-	8944	1,64
Tarım Alanları	144775	26,62	144230	26,52	139392	25,63	126339	23,23
Yaprak döken ağaçlar	137169	25,23	136671	25,13	134452	24,73	132058	24,29
Yaprak dökmeyen ağaçlar	17415	3,20	17332	3,19	17031	3,13	16993	3,13
Yeşil Alanlar	30552	5,62	28362	5,22	26317	4,84	25038	4,60
Çalılık Alanlar	122344	22,50	122727	22,57	123202	22,66	120302	22,12
Su	16935	3,11	4494	0,83	16889	3,11	14965	2,75
Islak Alanlar	890	0,16	770	0,14	1392	0,26	1011	0,19
Toplam	543769		543769		543769		543769	

Kaynak: Geymen ve Baz, [138].

Çizelge 6.14 ise, İstanbul'da mevcut konut alanları içerisinde kentsel riskli alanların 2006 yılındaki dağılımını göstermektedir.

Buna göre, İstanbul'da toplam konut alanlarının %24,2'si doğal eşikler içerisinde yer almaktadır. Bu, ortalama bir hesaplama ile İstanbul'da birim konut alanına sahip her dört konuttan birinin doğal eşikler üzerinde yapılaştığını göstermektedir. Üstelik doğal eşikler üzerindeki bu konut yapılaşmasının %64,1'i düzenli (planlı) olarak yapılaşmış alanlardan oluşmaktadır.

Yine aynı çizelge jeolojik risk taşıyan alanlardaki konut yapılaşması açısından da benzer bir sonucu içermektedir. Toplam konut alanları içerisinde jeolojik riskli alanlarda yer alan konut alanlarının oranı %20,4 iken, bu alanların %76,2'si imar planlarıyla yasal olarak gelişmiş alanlardır. Buna göre İstanbul'da ortalama olarak her beş konuttan birisi jeolojik olarak riskli alanlar üzerinde inşa edilmektedir ve bu alanlar üzerinde inşa edilen her dört konuttan üçü ise ruhsatlı durumdadır.

Bu durum İstanbul'un çeperlerde saçaklanarak büyüme sürecinin sanıldığı aksine yasadışı yapılaşma yerine, yasal ve planlı bir biçimde yürüdüğünü göstermektedir. Kentin çeper bölgelerindeki bu gelişmenin öncü aktörleri ise belde belediyeleri, KİPTAŞ ve TOKİ olmuştur.

Çizelge 6.14 - İstanbul'da Mevcut Konut Alanları İçerisinde Kentsel Riskli Alanların Dağılımı (2006)

SORUNLU KONUT ALANLARI	Düzenli Konut Alanları			Düzensiz Konut Alanları			Toplam		
	Alan (ha)	Kendi Sınıfı İçerisindeki Oranı (%)	Toplam İçerisindeki Oranı (%)	Alan (ha)	Kendi Sınıfı İçerisindeki Oranı (%)	Toplam İçerisindeki Oranı (%)	Alan (ha)	Kendi Sınıfı İçerisindeki Oranı (%)	Toplam İçerisindeki Oranı (%)
Doğal Eşik İçindeki Konut Alanları	12103.62	64.1%	15.5%	6784.83	35.9%	8.7%	18888.45	100.0%	24.2%
Doğal Eşik Dışındaki Konut Alanları	10419.86	41.6%	13.3%	14631.13	58.4%	18.7%	25050.99	100.0%	32.1%
Jeolojik Risk Taşıyan Konut Alanları	12169.58	76.2%	15.6%	3809.42	23.8%	4.9%	15979	100.0%	20.4%
TOPLAM SORUNLU ALAN	34693.06	57.9%	44.4%	25225.38	42.1%	32.3%	59918.44	100.0%	76.7%
TOPLAM KONUT ALANI	-	-	-	-	-	-	78144.56	100.0%	100.0%

**Kaynak:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi, [154]. İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu, İstanbul Büyükşehir Nazım İmar Planı Analitik Etütler İhalesi İşi kapsamında hazırlanan "Harita No: 5.4.3 - Konut Alanlarında Mekansal Projeksiyon" Özet Tablosu. [139]

TOKİ ile birlikte İstanbul'da toplu konut üreten bir diğer önemli aktör olan KİPTAŞ, İBB şirketi olması dolayısıyla İBB'nin planlama yetkileri doğrultusunda mekânsal ve ekonomik avantajlar elde etme şansına sahip olmuştur. Bu bağlamda İstanbul'un çeperlerde büyümesinde etkili olan ve en az TOKİ kadar araştırılmaya değer bir unsurdur.

Kentin makroformu bu aktörlerce belirlenirken, 3. Köprü Projesi'nin de ÇED Yönetmeliği'ne tabi tutulmadan, bütün karşı görüşlere rağmen onaylanması<sup>1</sup>, düşündürücüdür.

Özellikle kentin kuzey çeperlerinde yoğunlaşan ve ağırlıklı TOKİ tarafından hazırlanan yeni planlar, söz konusu ulaşım projeleriyle bir arada düşünüldüğünde, rastlantısal olmayan bir gelişimin izlencesinin takip edildiği ortaya çıkmaktadır.

<sup>1</sup> 3. Köprü projesi, 1/25.00 ölçekli Kuzey Marmara Otoyolu Nazım İmar Planı adı altında, 17.06.2010 tarihinde İBB meclisi tarafından onaylanmıştır.

### 6.1.2 İstanbul'da İlçeler Bazında TOKİ Uygulamalarının Analizi

Ek-B Harita 6.1, İstanbul'da doğal eşikler ve konut alanlarının 2006 yılındaki ilişkisini göstermektedir. Haritada özellikle kentin kuzey çeperlerinde havza sınırları içerisine yayılmış / sıçramış yerleşik alanlar dikkat çekmektedir.

Ek-B Harita 6.2 ise aynı dönemdeki TOKİ alanlarını göstermektedir. Görüldüğü üzere TOKİ alanlarının çok büyük bir kısmı çeperlerde yer seçmiş ve bu gelişim ağırlıkla doğal eşiklerin üzerinde gerçekleşmiştir. Ayrıca alanların 2006 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli ÇDP raylı sistem önerileri ile önemli bir ilişkisi olduğu görülmektedir.

2006 yılı itibariyle, TOKİ uygulamaları kapsamında, inşaat uygulaması devam eden projelerin yer aldığı alanlar, kentsel dönüşüm alanları ve kamulaştırması devam eden alanların yoğun olarak Küçükçekmece, Başakşehir ve Avcılar ilçelerinde bulunduğu görülmektedir. TOKİ'nin kentsel dönüşüm alanları ise Anadolu yakasında Ataşehir, Maltepe, Kartal ve Tuzla ilçeleri içinde, sanayi alanlarının komşuluğunda yer almaktadır. Avrupa yakasının kuzey kesimlerinde ise, doğal eşikler ve su havzası sınırlarının içinde TOKİ tarafından araştırması devam eden alanlar bulunmaktadır<sup>1</sup>.

TOKİ'nin 2006 yılındaki alanları, Ek-B Harita 6.3'te görülen 2011 yılındaki alanları ile kıyaslandığında, TOKİ'nin yeni gelişme alanlarında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Bir diğer önemli değişiklik üst ölçekli planın toplu taşıma ilişkin önerilerinde izlenmektedir. Bu değişiklikler yine TOKİ alanlarıyla mekânsal bir ilişki içerisindedir. Özellikle yeni dönemin projelerinin yığıldığı Başakşehir – Avcılar – Küçükçekmece kentsel gelişme alanında (BAKKGA) söz konusu raylı sistem akslarının bu alana daha verimli bir şekilde hizmet etmek üzere revize edildikleri gözlenmektedir.

Çizelge 6.15 2006-2011 arasındaki TOKİ alanları değişimini göstermektedir. Buna göre TOKİ mülkiyetindeki alanlar 2011 yılına gelindiğinde azalmıştır. Bu durum söz konusu alanlarda TOKİ'nin proje geliştirmesi ve bu alanların bir kısmının satılmış olması ile açıklanabilmektedir. Zira inşaat halindeki projelerin bulunduğu alanlar yaklaşık olarak 3

---

<sup>1</sup> İBB hazırlıkları devam eden ÇDP için TOKİ mülkiyetinde bulunan ve toplu konut olarak planlanmakta olan alanları İdare'den talep etmiştir. Buna göre TOKİ yapacağı çalışmaların planlara işlenebilmesi / planlarda dikkate alınabilmesi için gelecekte mülkiyetine almayı düşündüğü veya proje üretmeyi planladığı (dolayısıyla o dönemde mülkiyetinde olmayan alanlar dahil) tüm halihazır ve olası alanları İBB'ye teslim etmiştir.

kat artmıştır. Ayrıca bir önceki dönem inşaat halinde olan projelerin bu dönemde tamamlanmış olduğu görülmektedir. Bir diğer önemli artış kentsel dönüşüm alanları için söz konusudur.

Sonuç olarak 2011 yılına gelindiğinde TOKİ'nin İstanbul'daki alanları 9387 ha.'a ulaşmıştır.

Çizelge 6.15 – 2006-2011 Arasında TOKİ Alanları Değişimi

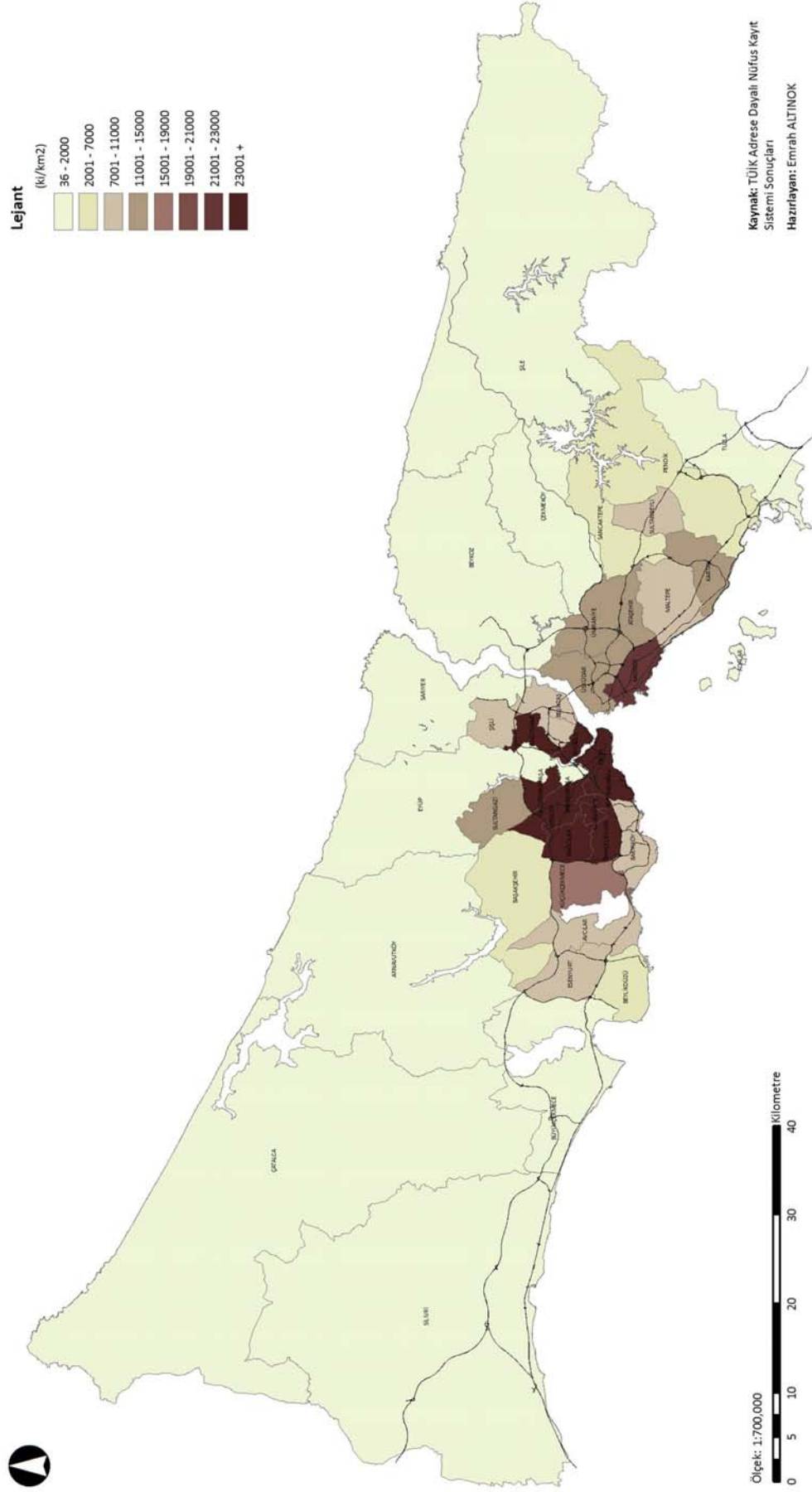
TOKİ Alanları	2006 Yılı (ha.)	2011 Yılı (ha.)
Araştırması Devam Eden Alanlar	2163.80	2128.02
Mülkiyetindeki Alanlar	519.89	326.78
Proje Aşamasındaki Alanlar	-	747.96
Kamulaştırması Devam Eden Alanlar	847.29	737.03
İnşaatı Devam Eden Alanlar	1341.01	3910.74
Tamamlanan Alanlar	-	100.78
Kentsel Dönüşüm Alanları	889.85	1435.85
TOPLAM	5761.84	9387.15

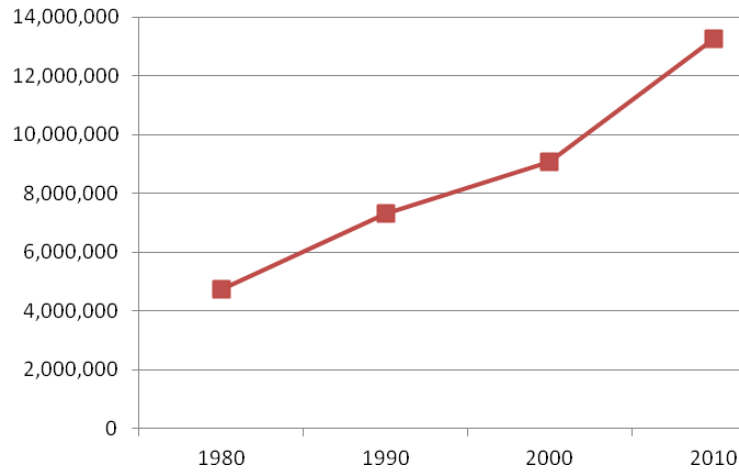
**Kaynak:** 2006 yılı verileri İBB Şehir Planlama Müdürlüğü; 2011 verileri TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı ve Emrah Altınok doktora alan araştırması sonuçları.

Ek B Harita 6.4 İstanbul'da inşaatı tamamlanan toplu konut ve kooperatif alanlarının 2010 yılındaki durumunu göstermektedir. Bu harita öncelikle toplu konut biçimindeki yerleşim alanlarının çeperlerde dağınık bir biçimde yapılaşmakta olduğunu göstermektedir. Bir diğer konu özellikle Harita 6.3'te görülen TOKİ alanlarının oldukça az bir bölümünün 2010 yılında yapılaşabilmiş olduğunu göstermektedir. Bu da söz konusu geniş alanların tamamının yapılaşması durumunda İstanbul yerleşik alan sınırlarının ne kadar ciddi bir şekilde genişleyeceğini gözler önüne sermektedir.

Şekil 6.13 İstanbul'da 1980-2010 aralığındaki nüfus artışını göstermektedir. Buna göre kapasitelerinin sınırlarına dayanmış olan İstanbul'un nüfus artışı gerilemek yerine 2000-2010 aralığında daha da ilerlemiştir.

Harita 6.5 – İstanbul'da İlçelere Göre Nüfus Yoğunluğu Analizi (2010)





Şekil 6.13 – İstanbul’da Nüfus Artışı (1980-2010)

**Kaynak:** TÜİK 2010

Harita 6.5’te ise İstanbul’da ilçelere göre nüfus yoğunlukları görülmektedir. 2010 yılı itibariyle İstanbul geneli için “TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları” kullanılarak yapılan nüfus yoğunluğu değerlendirmesine göre, nüfus yoğunluğu açısından 23001 ki/km<sup>2</sup> yoğunluk değeri ve üzerinde bulunan ilçelerin tümünün (Kağıthane, Beyoğlu, Gaziosmanpaşa, Esenler, Bayrampaşa, Bağcılar, Güngören, Bahçelievler, Zeytinburnu, Fatih ilçeleri) batı yakasında bulunduğu; ardından gelen değerin 15001-19000 ki/km<sup>2</sup> yoğunluk değeri ile Kadıköy ve Küçükçekmece ilçelerinde bulunduğu görülmektedir. Yoğunluk yığılmasının söz konusu olduğu bu ilçeler İstanbul’un merkezinde bir çekirdek tanımlamaktadır. Bu çekirdek İstanbul nüfusunun merkezden çeperlere doğru yoğunlaşarak genişlediğini göstermektedir. TOKİ’nin 2011 yılındaki yatırımlarının gerçekleşmesi söz konusu olduğunda bu yoğunluk çekirdeği kuzeydeki havza ve orman alanlarına taşacaktır.

Şekil 6.14 İstanbul’daki yeni büyük yatırımlara ilişkin haberlerin en ilginç olanlarından birisidir. Görüldüğü gibi kent saçaklanmanın yanında, sıçrayarak da (*leap-frog*) gelişmektedir. Üstelik bu gelişim kentin kuzeydeki değerli sahil alanları üzerinde gerçekleşmektedir.

Burada dikkat çekici olan, yeni havaalanı, büyük bir ticaret merkezi, lüks konut alanları ve ileri teknoloji üssü olarak görülen bu bölgenin, TOKİ’nin “araştırması devam eden” alanlarının bir bölümüyle çakışıyor olmasıdır.



Şekil 6.14 – İstanbul’da “Büyük Projeler”

Kaynak: 12.05.2011 tarihli Sabah Gazetesi:

<http://www.sabah.com.tr/Gundem/2011/05/12/deprem-yikimina-karsi-2-yeni-sehir> (Erişim tarihi: 08.12.2011)

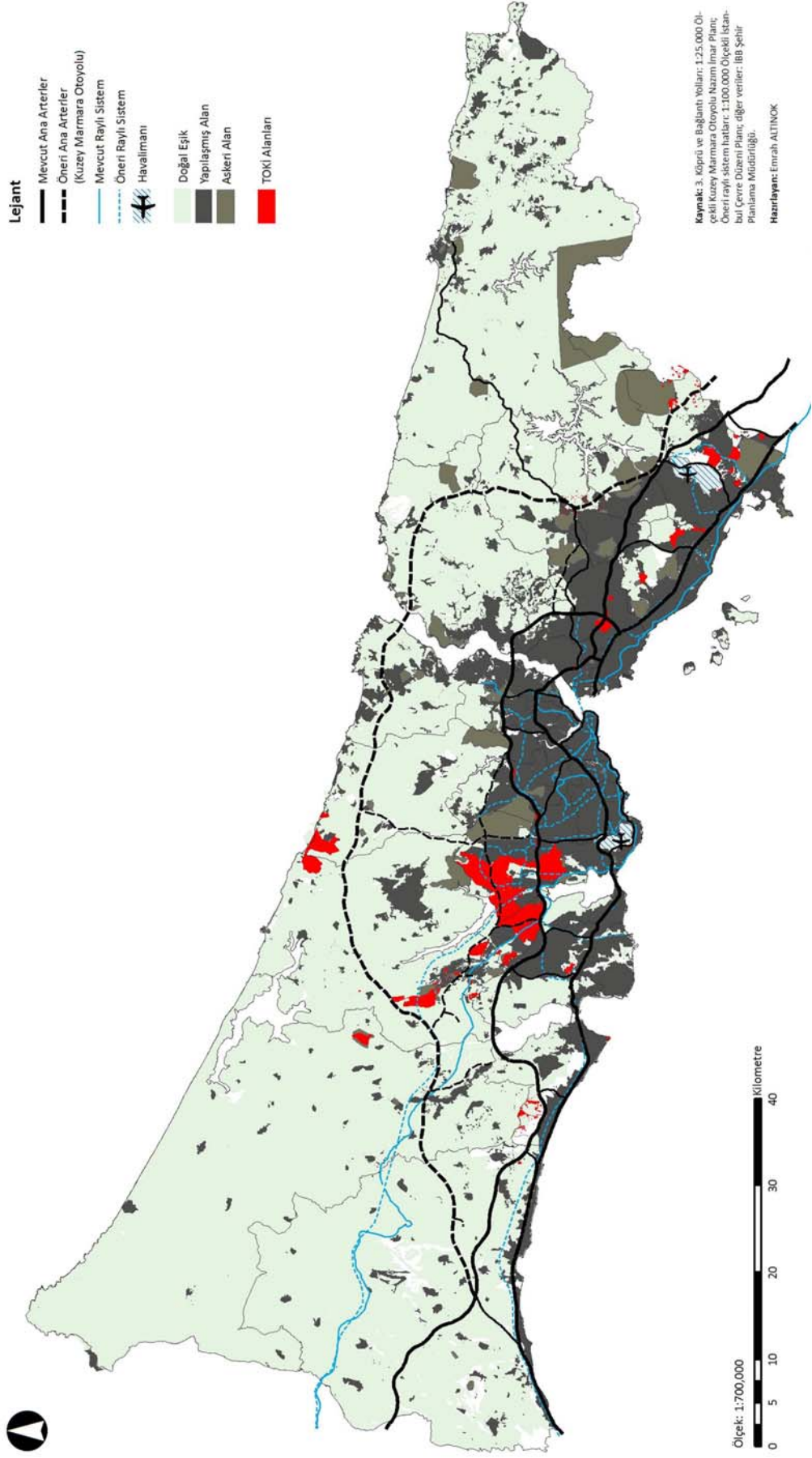
Şekil 6.14, Harita 6.6 ile bir arada incelendiğinde, söz konusu çakışmanın, 3. Köprü ve bağlantı aklarıyla da bütünleştiği görülmektedir. Bu durum TOKİ’nin, 3. Köprü ve bağlantı aksları çevresinde, 2003’ten itibaren arsa ürettiğini net bir şekilde ortaya koymaktadır. Dikkat edilecek olursa TOKİ alanları, bu akslara bitişik bir biçimde dizilmektedir. Ayrıca Şekil 6.14’te görülen, *spekülatif* “Kanal İstanbul Projesi” de TOKİ’nin kuzey batıdaki yatırımlarıyla ilişki içerisindedir.

Tüm bu saptamalar, TOKİ’nin, İstanbul’un geleceğini belirleyen ve merkezi yönetim tarafından kamuoyuna sunulan “çılgın projeler”inin baş aktörü olduğunu göstermektedir.

Bu haritalarda dikkat edilmesi gereken bir diğer konu, BAKKGA’nın stratejik konumudur.



Harita 6.6 – İstanbul'da TOKİ Alanları ve Ulaşım Projeleri İlişkisi (2011)



Harita 6.7, TOKİ alanlarıyla mülkiyet büyüklükleri ilişkisini göstermesi bağlamında önem taşımaktadır. Buna göre öncelikle kentin 50.000m<sup>2</sup>'den büyük mülkiyet stoğunun tükenmekte olduğu belirtilmelidir. Zira haritadaki mevcut kırmızı lekelerin büyük bir bölümü halihazırda OSB alanları ve askeri alanlara tekabül etmektedir. Diğer büyük-parçalanmamış mülkiyetlerse çeperlere yığılmış durumdadır.

TOKİ alanları bu bağlamda değerlendirildiğinde, tüm büyük yatırımların büyük mülkiyetler üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Küçük mülkiyet üzerindeki alanlarsa, dönüşüm uygulamalarına karşılık gelmektedir.

Harita 6.8 ise 1994-2002 yılları arasındaki arazi değerleri değişimini göstermektedir. Buna göre TOKİ alanları arazi değerleri 2002 yılında en düşük düzeyde olan bölgelerde yığılmaktadır. Öte yandan aynı alanların 1994-2002 aralığındaki arazi değeri değişimine bakıldığında, bu alanların arazi değerlerinin görece bir artış eğilimi gösteren alanlar oldukları izlenmektedir. Buna göre TOKİ rant açısından potansiyeller taşıyan bölgeleri iyi analiz ederek yatırımlar gerçekleştirebilmiştir demek mümkün olacaktır.

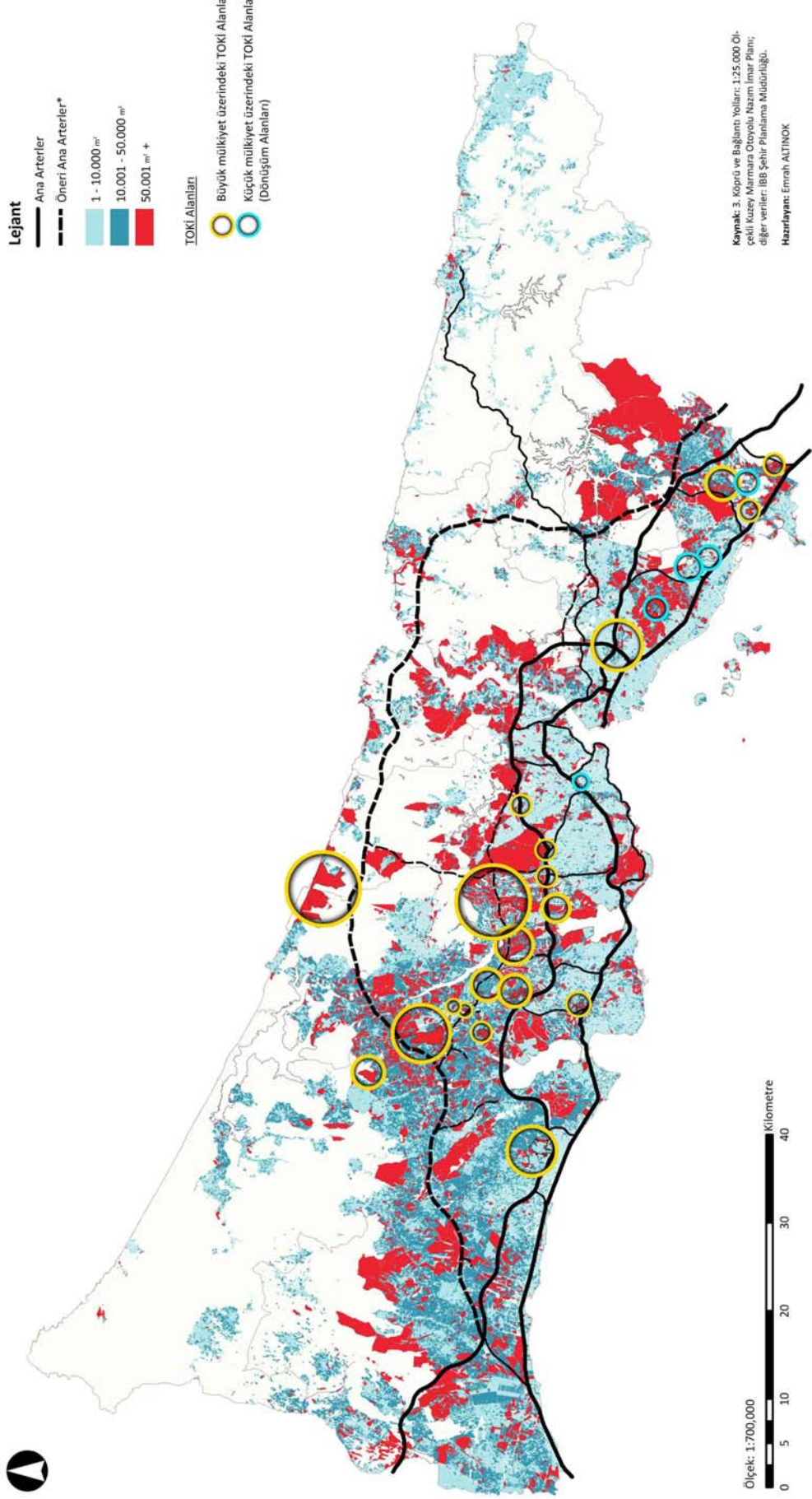
İstanbul'un 2006 yılındaki arazi mülk sahipliği analizine (Harita 6.9) bakıldığında, TOKİ alanlarının bir bölümünün askeri alanlar ve hazine arazilerine denk düştüğü görülmektedir. Alanların büyük bir kısmı ise parçalanmış küçük devlet mülkleri ile özel mülklerin yığıldığı karma mülkiyet yapısına sahip alanlar üzerinde bulunmaktadır.

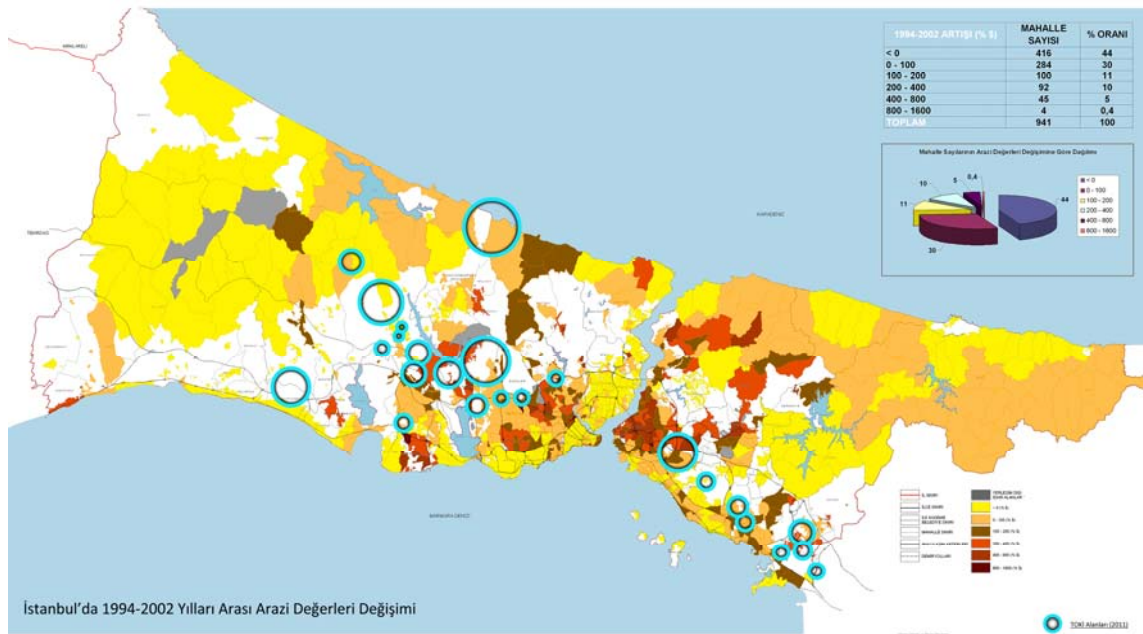
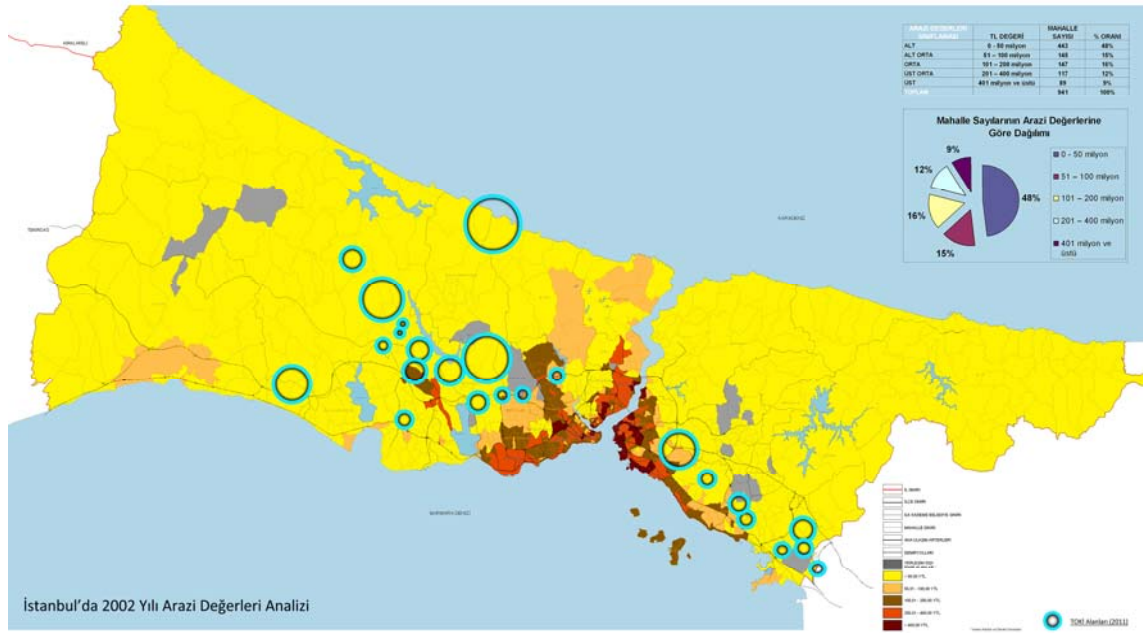
Çizelge 6.16 - İstanbul'da Mülkiyet Durumu (2006)

	Avrupa Yakası (ha.)	Anadolu Yakası (ha.)	Toplam (ha.)	%
Kamu	6642.65	9802.21	16444.86	3.05%
Hazine	14017.79	20601.09	34618.88	6.41%
Vakıf	1460.34	817.92	2278.26	0.42%
İl Özel İdaresi	207.65	87.46	295.11	0.05%
İBB	2433.65	1340.78	3774.43	0.70%
İlçe Belediyeleri	1133.18	1663.97	2797.14	0.52%
Devlet Ormanları	150519.00	106932.00	257451.00	47.68%
Özel Ormanlar	1043.45	5275.11	6318.56	1.17%
2B Alanları	5555.06	10712.21	16267.27	3.01%
Askeri Alanlar	31578.13	24107.18	55685.31	10.31%
Toplam			540000.00	100.00%

Kaynak: İBB İMP, [114]:807

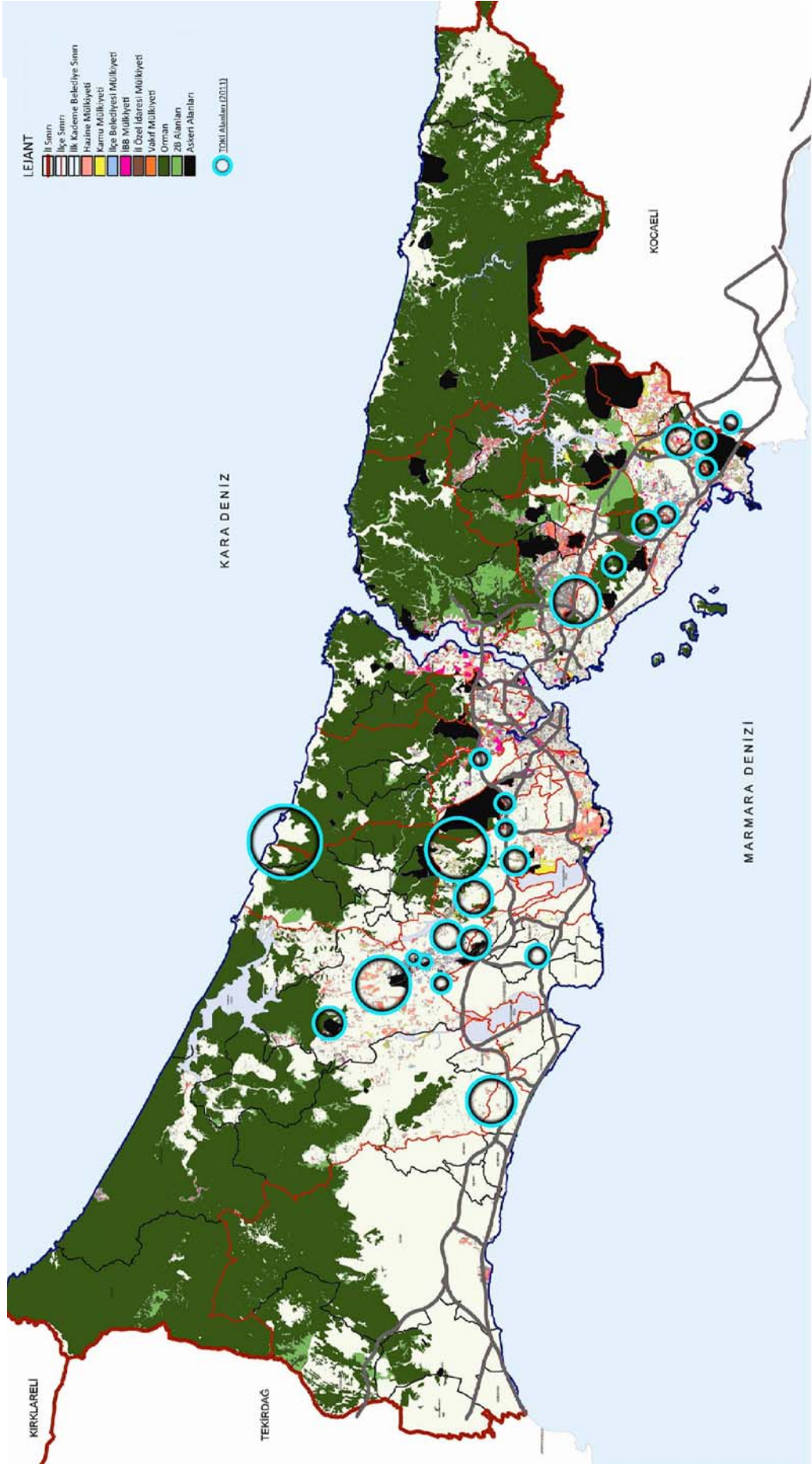
Harita 6.7 – İstanbul'da Mülkiyet Büyüklükleri ve TOKİ Alanları İlişkisi (2011)





Harita 6.8 İstanbul'da Arazi Değerleri ve TOKİ Alanları İlişkisi (1994-2002)

Harita 6.9 – İstanbul'da Mülkiyet Durumu ve TOKİ Alanları İlişkisi (2006)



### 6.1.2.1 İstanbul 'da TOKİ Uygulamalarının Temel Özellikleri

İstanbul'daki TOKİ uygulamalarının toplam uygulama sayısına göre değerlendirildiği Çizelge 6.17'ye göre<sup>1</sup>, İstanbul genelinde gerçekleştirilen 187 uygulamanın 43 adeti (%23) Başakşehir'de, 37 adeti (%19,8) Küçükçekmece'de ve 12 adeti (%6,4) Avcılar'da konumlandığı görülmektedir. Projelerin yoğunlaştığı bu alanları, ikinci düzeyde; Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Şişli, Tuzla, Ümraniye ilçeleri izlemektedir.

Çizelge 6.17 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Toplam Uygulama Sayısı

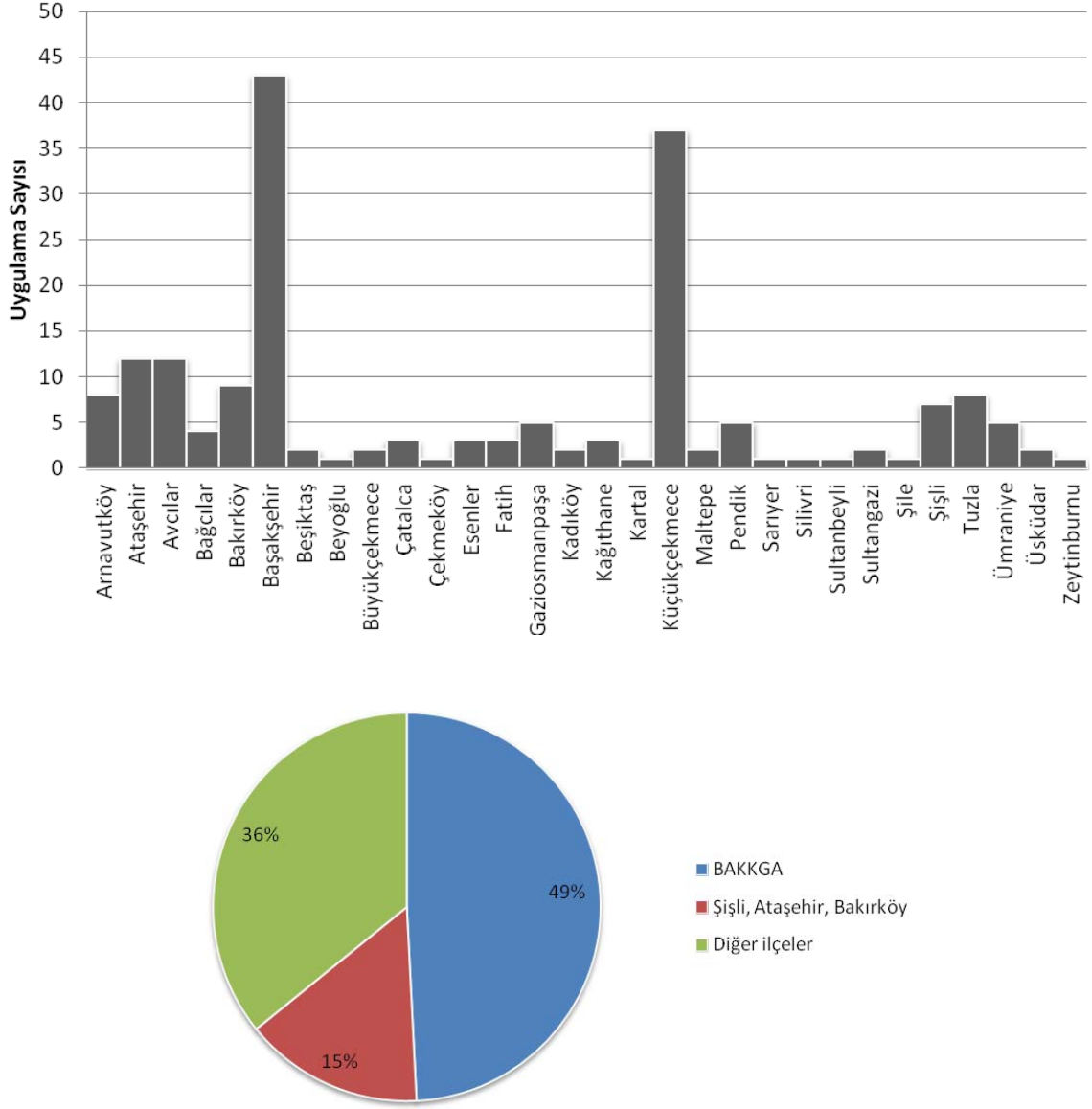
İlçe Adı	Adet*	Oran
Arnavutköy	8	4.3%
Ataşehir	12	6.4%
Avcılar	12	6.4%
Bağcılar	4	2.1%
Bakırköy	9	4.8%
Başakşehir	43	23.0%
Beşiktaş	2	1.1%
Beyoğlu	1	0.5%
Büyükçekmece	2	1.1%
Çatalca	3	1.6%
Çekmeköy	1	0.5%
Esenler	3	1.6%
Fatih	3	1.6%
Gaziosmanpaşa	5	2.7%
Kadıköy	2	1.1%
Kağıthane	3	1.6%
Kartal	1	0.5%
Küçükçekmece	37	19.8%
Maltepe	2	1.1%
Pendik	5	2.7%
Sarıyer	1	0.5%
Silivri	1	0.5%
Sultanbeyli	1	0.5%
Sultangazi	2	1.1%
Şile	1	0.5%
Şişli	7	3.7%
Tuzla	8	4.3%
Ümraniye	5	2.7%
Üsküdar	2	1.1%
Zeytinburnu	1	0.5%
Toplam	187	100.0%

\* Kimi toplu konut projelerine ait ihaleler altyapı ve donatı işlerini kapsarken, kimi projelerde bu tür işlerin ihaleleri ayrı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Bu tabloda aynı proje alanı içerisinde gerçekleştirilen ihaleler de toplam hesabı içerisine katılmıştır.

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

<sup>1</sup> Tezin bu aşamasından itibaren İstanbul ölçeğine ilişkin sunulan istatistikler, Ek A'da yer alan çizelgeler kullanılarak hesaplanmıştır.

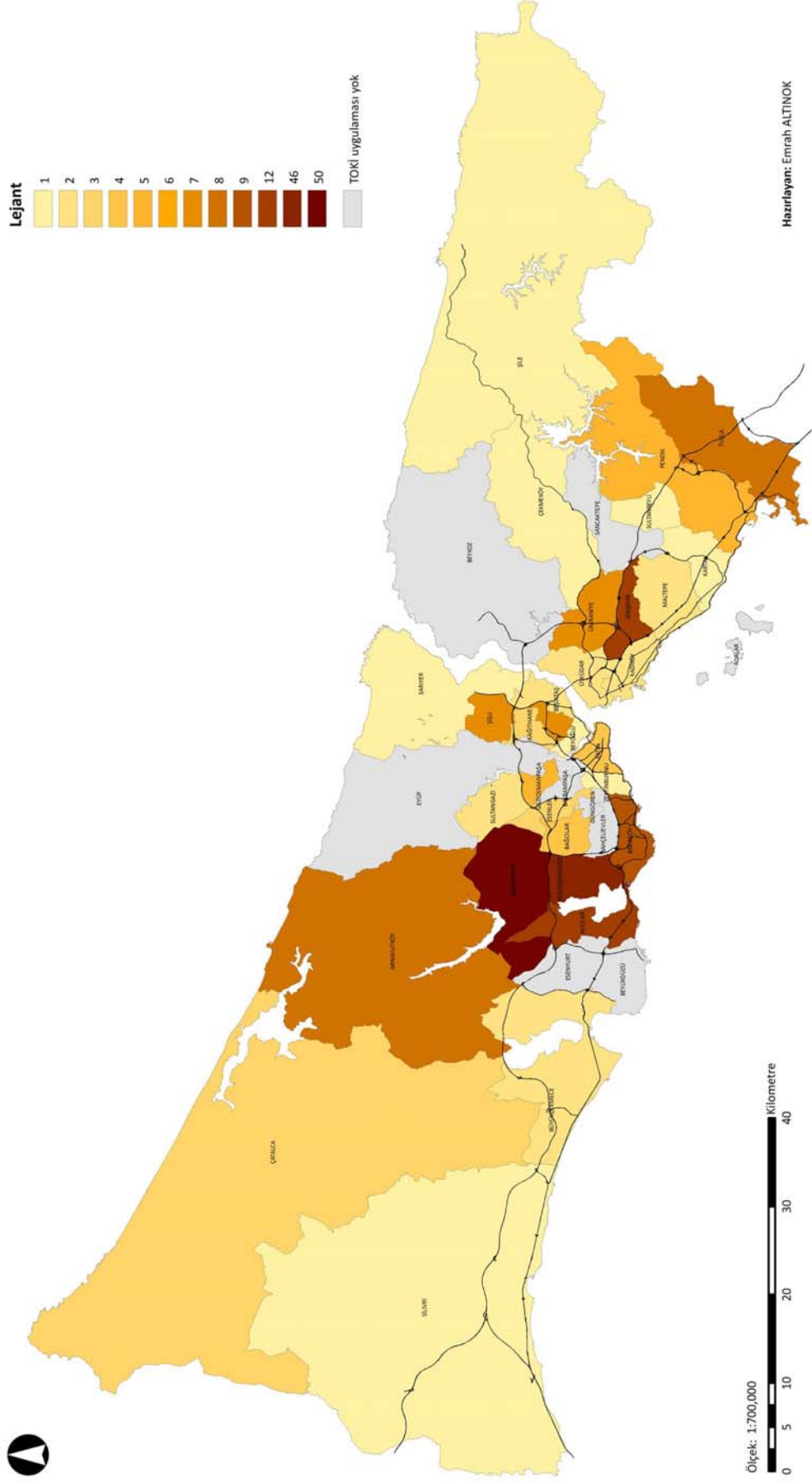
Şekil 6.15'e göre İstanbul genelinde gerçekleştirilen<sup>1</sup> projelerin 92 adeti (%49) BAKKGA sınırları içinde, 28 adeti (%15) Şişli, Ataşehir ve Bakırköy ilçelerinde, geri kalanı (%36) İstanbul'un diğer ilçelerinde gerçekleşmiştir.



Şekil 6.15 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Toplam Uygulama Sayısı

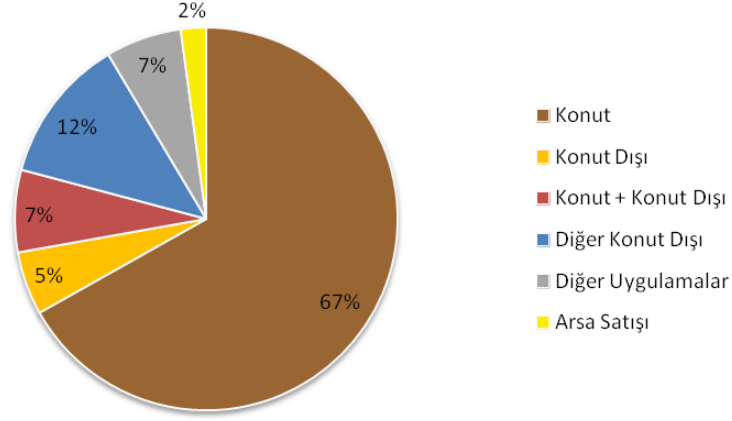
<sup>1</sup> TOKİ uygulamalarının bir bölümünün inşaat aşamasında, bir bölümünün ise proje ya da ihale aşamasında olduğu dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla "TOKİ uygulamaları" ya da "TOKİ'nin gerçekleştirdiği uygulamalar" şeklindeki ifadeler aslen "gerçekleştirdiği" ve "gerçekleştirecek olduğu" uygulamalar anlamını taşımaktadır.

Harita 6.10 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Toplam Uygulama Sayısı





Şekil 6.16'ya bakıldığında; TOKİ'nin gerçekleştirdiği toplam 187 projenin 125'inin (%68) konut projesi, %12'sinin (23 adet) diğer konut dışı projeler, 13 adetinin (%7) konut ve konut dışı projeler, 12 adetinin (%6) diğer uygulamalar, %5'inin (10 adet) konut dışı proje olduğu görülmektedir.



Şekil 6.16 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu (Genel Dağılım)

İstanbul'daki TOKİ uygulamalarının uygulama türü ve fonksiyonuna göre değerlendirildiği çizelgeye göre (Çizelge 6.18), projelerin büyük bir kısmının (39 proje) yer aldığı Başakşehir'deki projelerin %90,7'sinin konut, %10,0'unun konut dışı (ticaret, turizm ve sanayi) fonksiyondan oluştuğu tespit edilmiştir. 11 projenin gerçekleştirildiği Avcılar ilçesinde projelerin %91,7'si; toplam 26 projenin bulunduğu Küçükçekmece'deki projelerin 70,3'ü konut projesidir. İstanbul'da gerçekleştirilen 187 projenin %66,8'i konut projesi iken, %12,3'ü eğitim, sağlık, resmi kurum, sosyal tesis, kültürel tesis ve rekreasyon fonksiyonlarını kapsayan diğer konut dışı fonksiyonlardır. Tüm konut dışı (ticaret, turizm vb.) projelerin, %30'u Şişli'de, %40'ı ise Ataşehir ve Bakırköy'de gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 6.18 İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu

İlçe Adı	Konut			Konut Dışı*			Konut + Konut Dışı			Diğer Konut Dışı**			Diğer Uygulamalar***			Arsa Satışı****			Toplam			
	Adet	Sınıf İçinde %	İlçe İçinde %	Toplam İçinde %	Sınıf İçinde %	İlçe İçinde %	Toplam İçinde %	Adet	Sınıf İçinde %	İlçe İçinde %	Toplam İçinde %	Adet	Sınıf İçinde %	İlçe İçinde %	Toplam İçinde %	Adet	Sınıf İçinde %	İlçe İçinde %	Toplam İçinde %	Adet	Oran %	
Amanutköy	6	4.8	75.0	3.2	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	4.3	12.5	0.5	0	0.0	0.0	0.0	8	4.3	
Ataşehir	4	3.2	33.3	2.1	2	20.0	16.7	1.1	4	30.8	33.3	2.1	4.3	8.3	0.5	1	25.0	8.3	0.0	12	6.4	
Avclar	11	8.8	91.7	5.9	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	4.3	8.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	12	6.4	
Bağcılar	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	13.0	75.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	4	2.1	
Bakırköy	5	4.0	55.6	2.7	2	20.0	22.2	1.1	1	7.7	11.1	0.5	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	9	4.8	
Başakşehir	39	31.2	90.7	20.9	1	10.0	2.3	0.5	1	7.7	2.3	0.5	0	0.0	0.0	1	8.3	2.3	0.5	43	23.0	
Beşiktaş	2	1.6	100.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.1	
BeYOğlu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	8.3	100.0	0.5	0	0.0	
Büyükdere	1	0.8	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4.3	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.1	
Çatalca	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	2	8.7	66.7	1.1	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6	
Çekmeköy	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5	
Esenler	3	2.4	100.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6	
Fatih	1	0.8	33.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4.3	33.3	0.5	1	8.3	33.3	0.5	3	1.6	
Gaziosmanpaşa	5	4.0	100.0	2.7	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	5	2.7	
Kadıköy	2	1.6	100.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.1	
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	13.0	100.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6	
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	
Küçükçekmece	26	20.8	70.3	13.9	1	10.0	2.7	0.5	1	7.7	2.7	0.5	3	13.0	8.1	1.6	6	50.0	16.2	3.2	37	19.8
Maltepe	2	1.6	100.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.1	
Pendik	3	2.4	60.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	2	8.7	40.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	5	2.7	
Sarıyer	0	0.0	0.0	0.0	1	10.0	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5	
Silivri	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5	
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	4.3	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5	
Sultangazi	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	8.7	100.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	2	1.1	
Şile	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5	
Şişli	1	0.8	14.3	0.5	3	30.0	42.9	1.6	2	15.4	28.6	1.1	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	7	3.7	
Tuzla	5	4.0	62.5	2.7	0	0.0	0.0	0.0	2	15.4	25.0	1.1	4.3	12.5	0.5	0	0.0	0.0	0.0	8	4.3	
Ümraniye	5	4.0	100.0	2.7	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	5	2.7	
Üsküdar	1	0.8	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	8.3	50.0	0.5	2	1.1	
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	4.3	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0	1	0.5	
Toplam	125	100.0		66.8	10	100.0		5.3	13	100.0		7.0	23	100.0		12.3	12	100.0		6.4	187	100.0

\* Bu lejant ticaret, turizm ve sanayi fonksiyonlarını içermektedir.

\*\* Bu lejant eğitim, sağlık, resmi kurum, sosyal tesis, kültürel tesis ve rekreasyon fonksiyonlarını içermektedir.

\*\*\* Bu lejant altyapı, çevre düzenleme, restorasyon, hafriyat vb. uygulamaları içermektedir.

\*\*\*\* Bu tablodaki TOKİ'nin deklare ettiği ve basına yansımış olan arsa satışları yer almaktadır.

NOT: TOKİ toplu konut projelerine ait ihalelerinin bir bölümü ilgili projelerin altyapı, çevre düzenleme ve donatı alanları inşaatlarını da kapsamaktadır. Kimi projelerde ise bu uygulamaların ihaleleri ayrı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Aynı projenin bir parçası olarak nitelendirilecek bu uygulamalar, tabloda ayrıca hesaba katılmamıştır. Tabloda yer alan altyapı ve sosyal donatı ihaleleri, TOKİ'nin toplu konut alanları dışında gerçekleştirdiği tekil uygulamaları içermektedir.

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları.

Harita 6.11, TOKİ'nin İstanbul'da yaptığı uygulamaların türü ve fonksiyonlarına göre dağılımında yapılan lokasyon hesaplarının sonucunu içermektedir. Lokasyon değeri 1'den büyük olan değişkenler haritaya yansıtılmıştır.

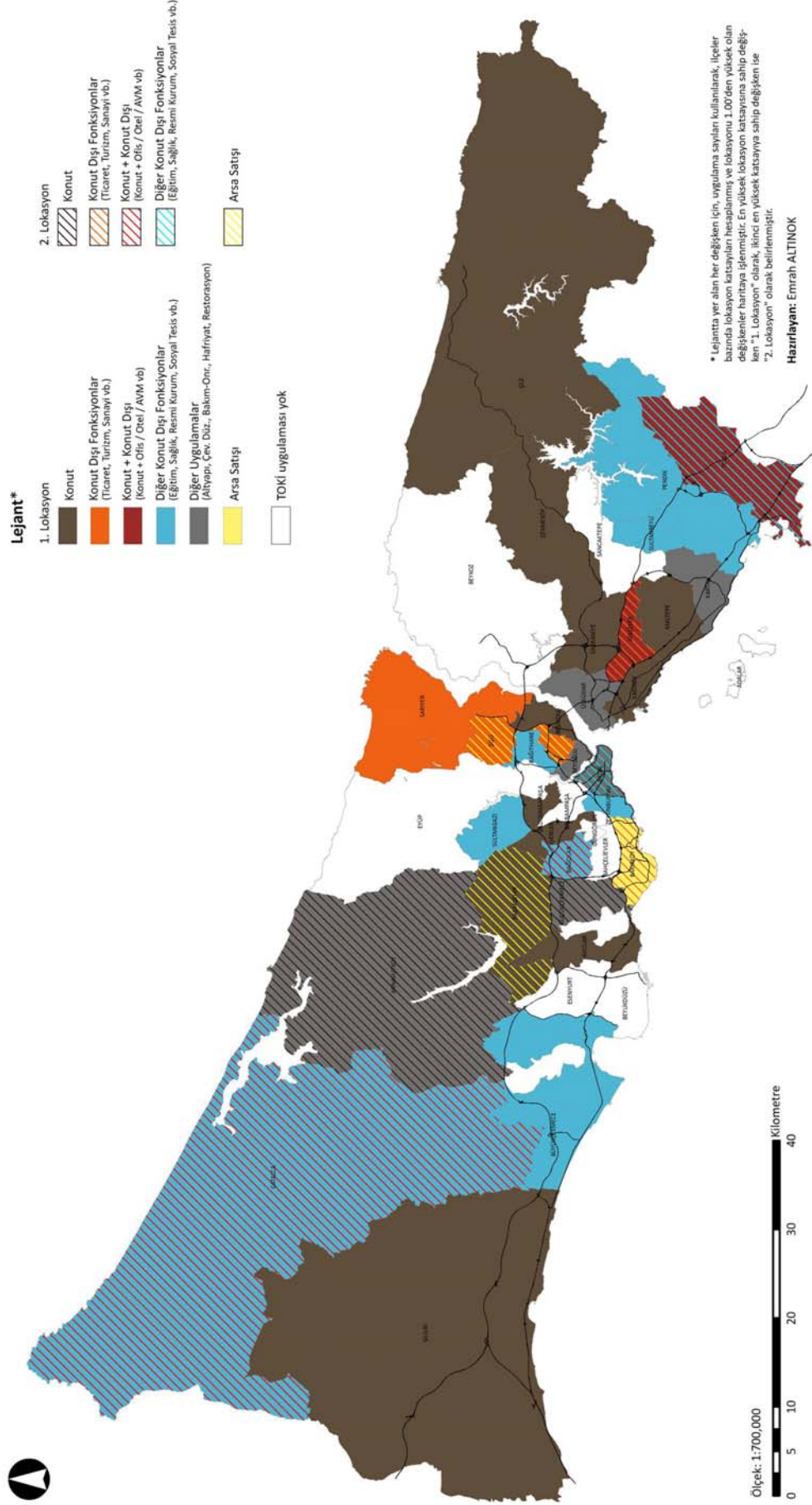
Buna göre, konut uygulamalarının büyük ölçüde Avcılar, Esenler, Gaziosmanpaşa, Beşiktaş ve Silivri ilçelerinde yığıldığı; konut dışı eğitim, sağlık, sosyal tesis ve resmi kurum gibi fonksiyonların Avrupa yakasının geneline dağılmış durumda olduğu görülmektedir. Ticaret ve turizm gibi fonksiyonlar ise Sarıyer ve Şişli ilçelerinde yığılma göstermektedir. Lokasyon değeri 1'den yüksek ikinci değişkenler de dikkate alındığında iki değişkende birden uzmanlaşmış ilçeler ortaya çıkmaktadır. Buna göre Bakırköy, Başakşehir ve Şişli'nin aynı zamanda arsa satışı açısından da uzmanlaştığı görülmüştür.

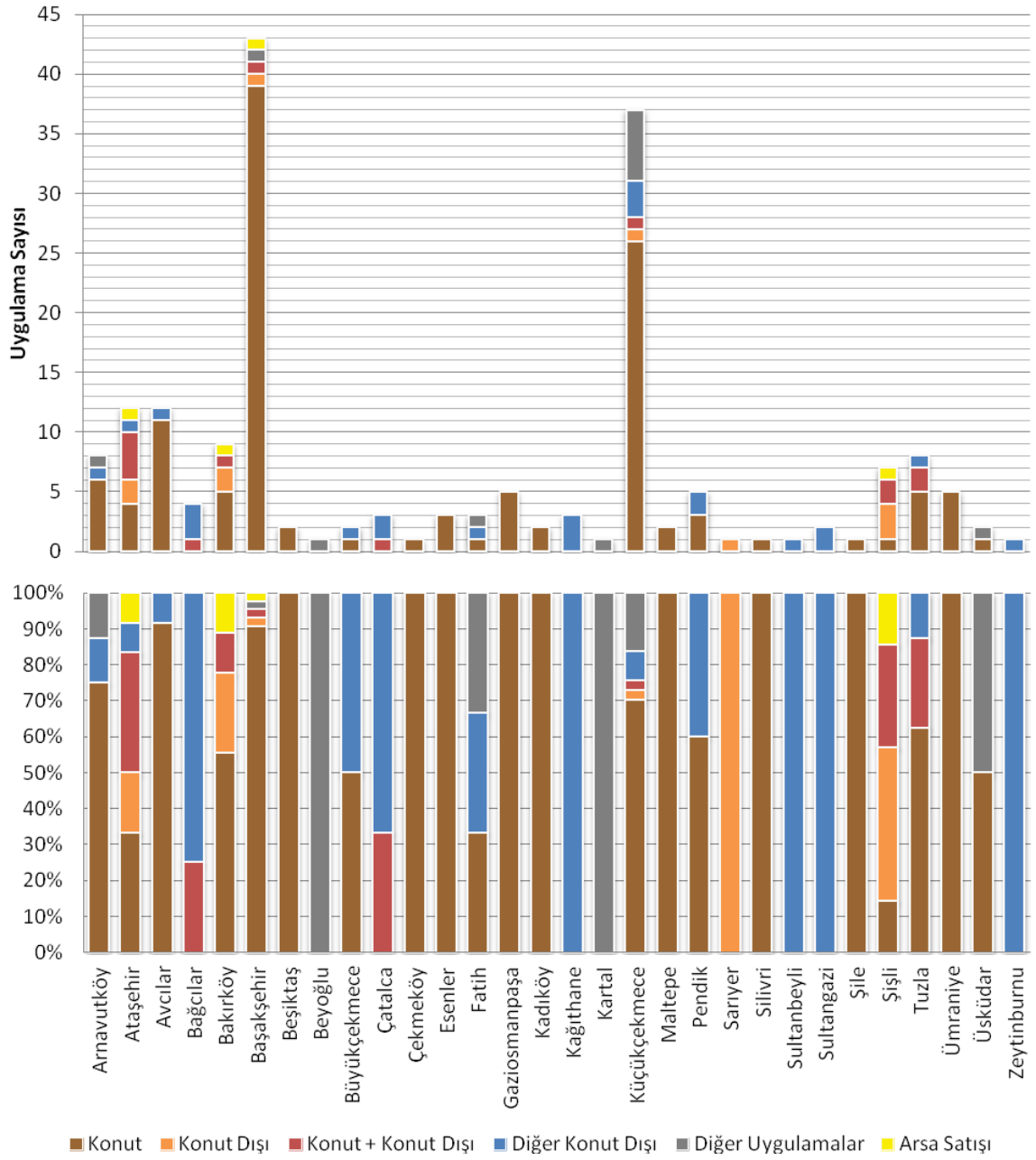
TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği konut uygulamalarının ilçelere göre dağılımına bakıldığında (Şekil 6.17), Başakşehir'in 1., Küçükçekmece'nin 2., ve Avcılar'ın 3. sırada yer aldığı görülmektedir. Bu verilerden yola çıkılarak Başakşehir, Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerinin oluşturduğu BAKKGA bölgesinde, TOKİ konut uygulamalarının %60,8'inin yer aldığı, bu değeri %24 ile Ataşehir, Bakırköy, Gaziosmanpaşa, Tuzla, Ümraniye ve Arnavutköy ilçelerinin izlediği tespit edilmiştir.

TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği konut dışı uygulamaların (Şekil 6.19) %70'i Şişli, Ataşehir ve Bakırköy ilçelerinde yer alırken, %20'si BAKKGA sınırları içinde, %10'u da Sarıyer ilçesinde yer almakta; bu bölgeler dışında konut dışı TOKİ uygulamasına rastlanmamaktadır.

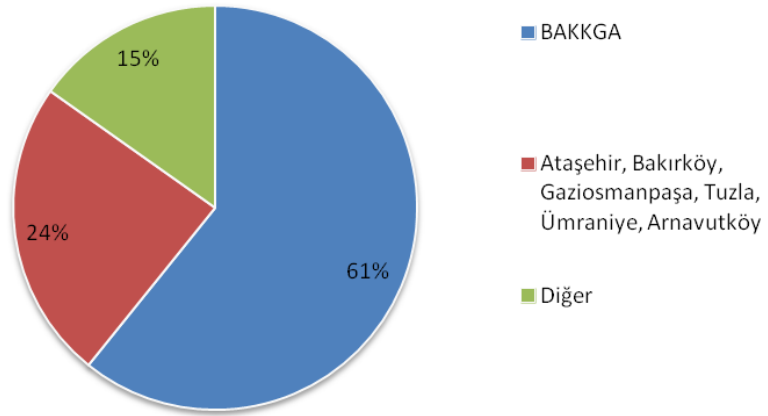
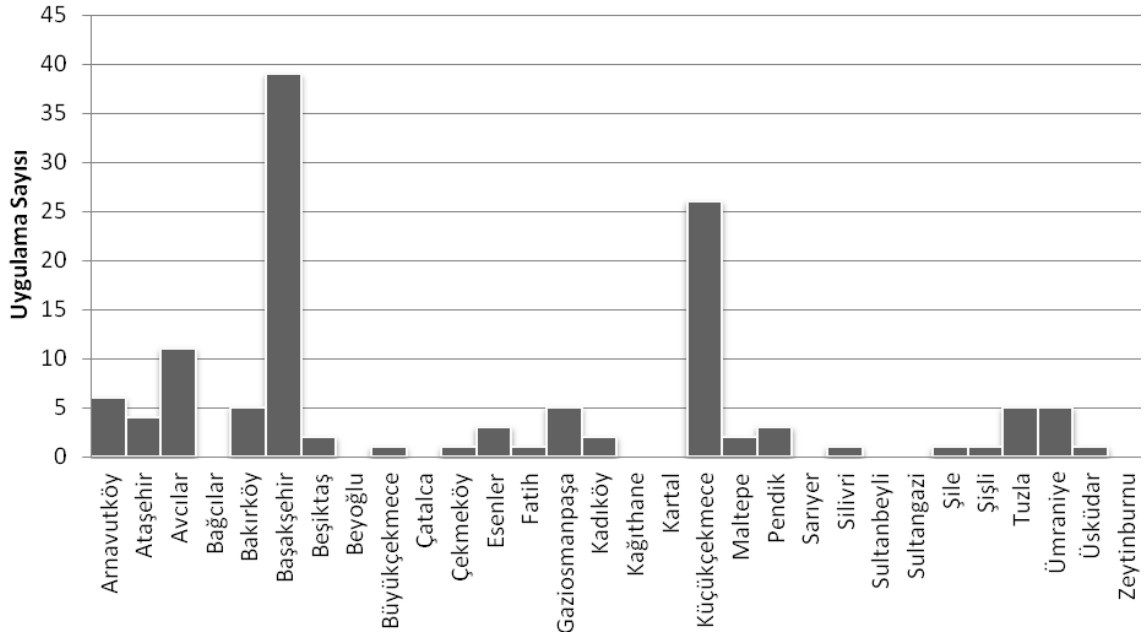
Konut + konut dışı uygulamalarda ise Ataşehir'in ilk sırada bulunduğu, bu değeri Şişli ve Tuzla ilçelerinin izlediği görülmektedir. Tüm konut + konut dışı uygulamaların %54'ü Şişli, Ataşehir ve Bakırköy ilçesinde, %31'i Bağcılar, Çatalca ve Tuzla ilçesinde bulunmaktadır.

## Harita 6.11 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Uygulamanın Türü / Fonksiyonu

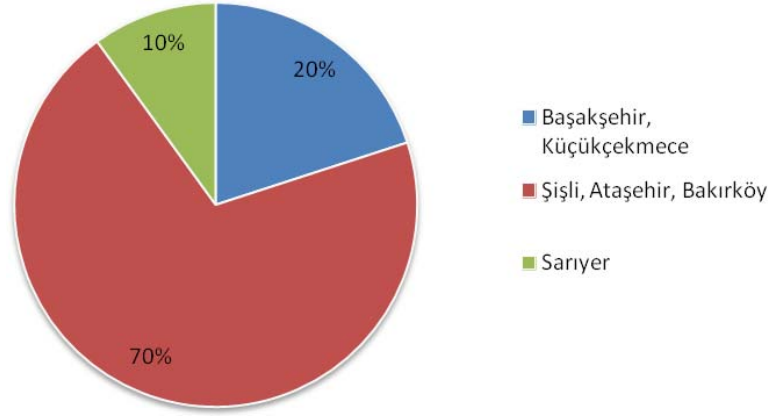
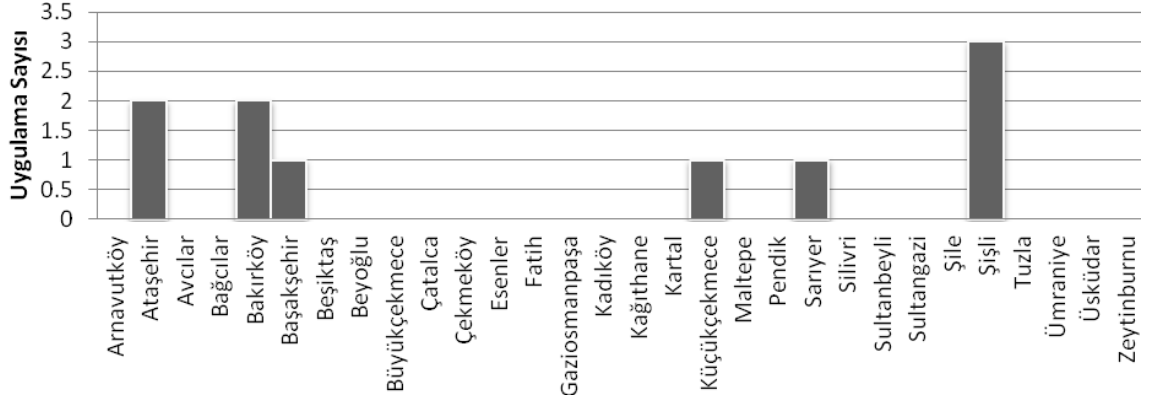




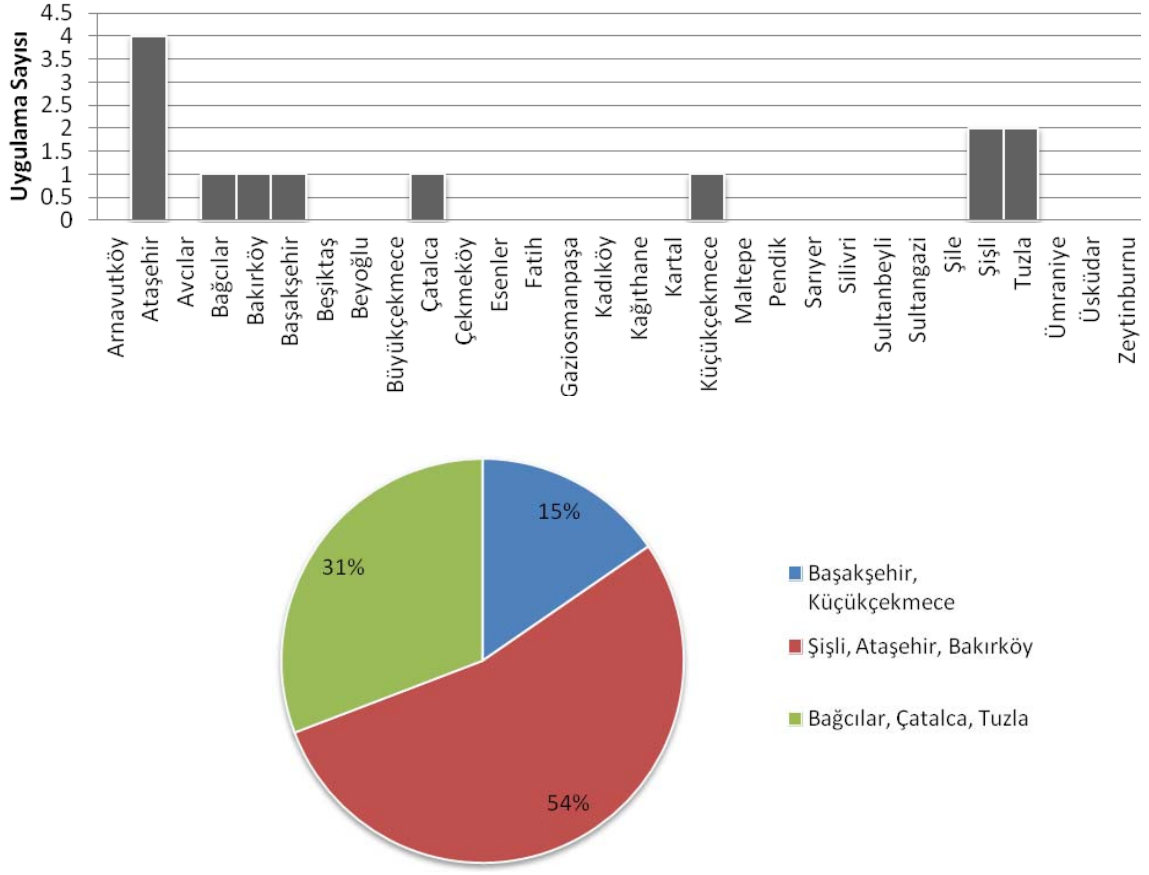
Şekil 6.17 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Uygulamanın Türü / Fonksiyonu (İlçelere Göre Dağılım)



Şekil 6.18 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – Konut Projelerinin İlçelere Dağılımı



Şekil 6.19 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – Konut Dışı Fonksiyonlara Sahip Projelerin İlçelere Dağılımı



Şekil 6.20 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – Konut + Konut Dışı Fonksiyonlara Sahip Projelerin İlçelere Dağılımı

İstanbul'daki TOKİ uygulamaları projelerin durumuna göre değerlendirildiğinde (Çizelge 6.19), inşaat halindeki projelerin %65 oranı ile ilk sırada olduğu, bu değeri %32'lik oran ile tamamlanan projelerin izlediği; 190 proje içinde yürütmeyi durdurma kararı olan 2 proje olup, bunların Şişli ilçesinde bulunduğu görülmektedir.

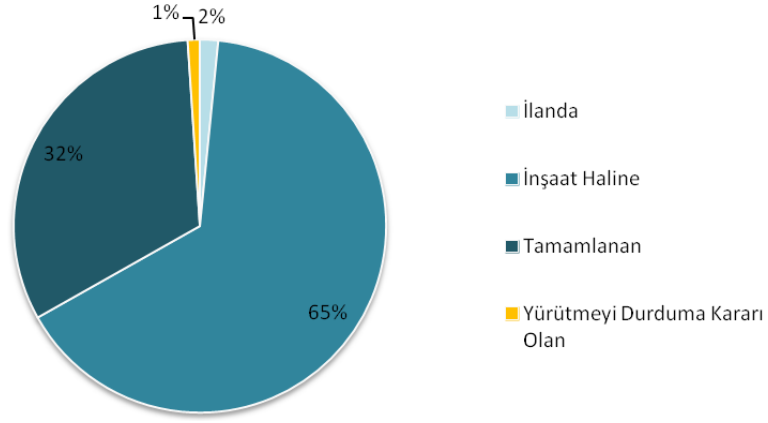
Lokasyonlar açısından bakıldığında ise, tamamlanan projelerin Küçükçekmece, Kadıköy, Üsküdar ve Ataşehir'de yığıldığı görülmektedir. Başakşehir ise proje aşamasında uygulamaların yığıldığı ilçe olarak öne çıkmaktadır.



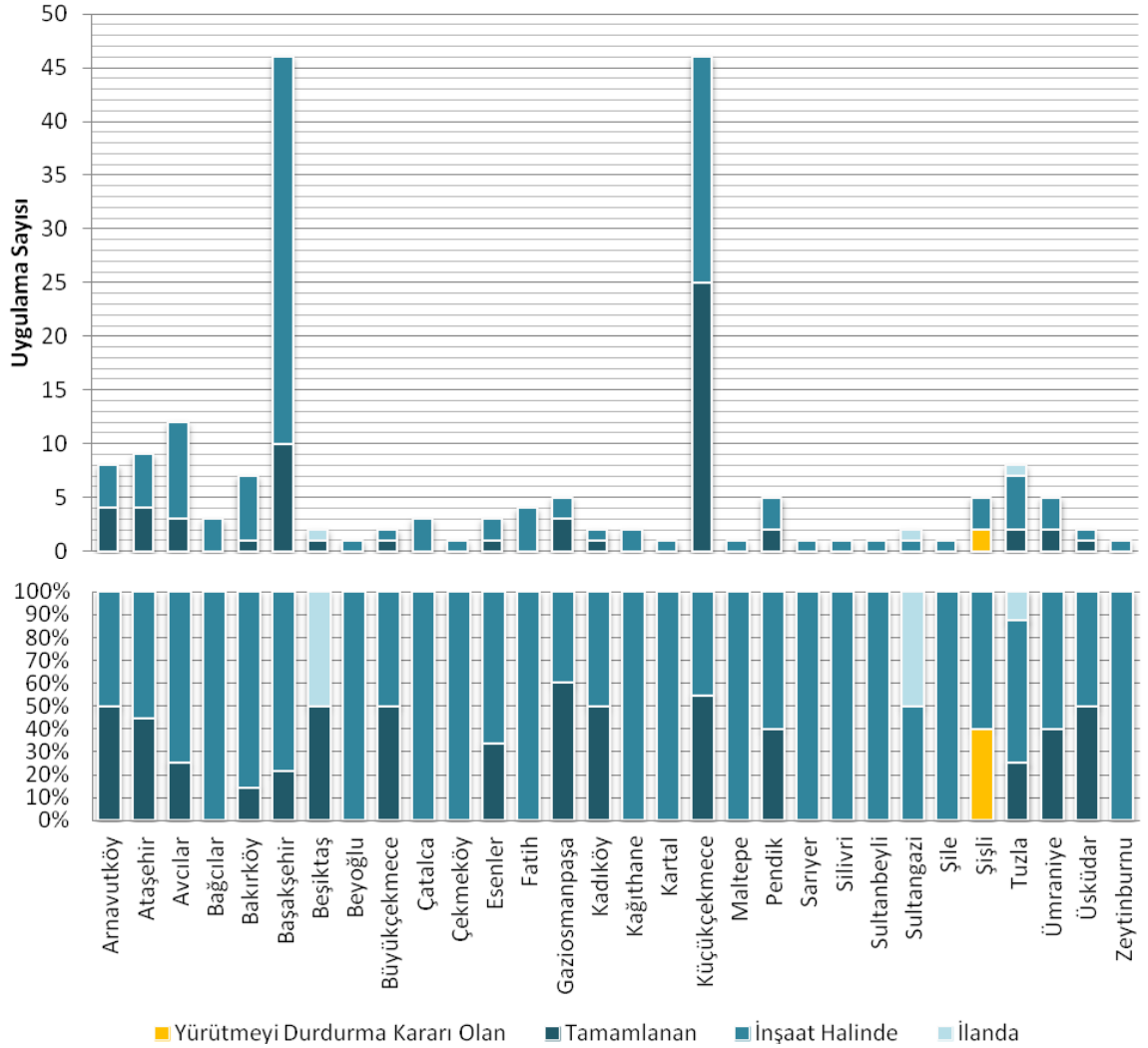
Çizelge 6.19 İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu

İlçe Adı	İlanda				İnşaat Haline				Tamamlanan				Yürütmeyi Durduma Kararı Olan				Toplam	
	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Oran
Arnavutköy	0	0.0	0.0	0.0	4	3.2	50.0	2.1	4	6.6	50.0	2.1	0	0.0	0.0	0.0	8	4.2
Ataşehir	0	0.0	0.0	0.0	5	4.0	55.6	2.6	4	6.6	44.4	2.1	0	0.0	0.0	0.0	9	4.7
Avclar	0	0.0	0.0	0.0	9	7.3	75.0	4.7	3	4.9	25.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	12	6.3
Bağcılar	0	0.0	0.0	0.0	3	2.4	100.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6
Bakırköy	0	0.0	0.0	0.0	6	4.8	85.7	3.2	1	1.6	14.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	7	3.7
Başakşehir	0	0.0	0.0	0.0	36	29.0	78.3	18.9	10	16.4	21.7	5.3	0	0.0	0.0	0.0	46	24.1
Beşiktaş	1	33.3	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	1	1.6	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Beyoğlu	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Büyükkçekmece	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	50.0	0.5	1	1.6	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Çatalca	0	0.0	0.0	0.0	3	2.4	100.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6
Çekmeköy	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Esenler	0	0.0	0.0	0.0	2	1.6	66.7	1.1	1	1.6	33.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	3	1.6
Fatih	0	0.0	0.0	0.0	4	3.2	100.0	2.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4	2.1
Gaziosmanpaşa	0	0.0	0.0	0.0	2	1.6	40.0	1.1	3	4.9	60.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	5	2.6
Kadıköy	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	50.0	0.5	1	1.6	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	2	1.6	100.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Küçükçekmece	0	0.0	0.0	0.0	21	16.9	45.7	11.1	25	41.0	54.3	13.2	0	0.0	0.0	0.0	46	24.1
Maltepe	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Pendik	0	0.0	0.0	0.0	3	2.4	60.0	1.6	2	3.3	40.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	5	2.6
Sarıyer	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Silivri	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Sultangazi	1	33.3	50.0	0.5	1	0.8	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Şile	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Şişli	0	0.0	0.0	0.0	3	2.4	60.0	1.6	0	0.0	0.0	0.0	2	100.0	40.0	1.1	5	2.6
Tuzla	1	33.3	12.5	0.5	5	4.0	62.5	2.6	2	3.3	25.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	8	4.2
Ümraniye	0	0.0	0.0	0.0	3	2.4	60.0	1.6	2	3.3	40.0	1.1	0	0.0	0.0	0.0	5	2.6
Üsküdar	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	50.0	0.5	1	1.6	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	1	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
<b>Toplam</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>		<b>1.6</b>	<b>124</b>	<b>100.0</b>		<b>65.3</b>	<b>61</b>	<b>100.0</b>		<b>32.1</b>	<b>2</b>	<b>100.0</b>	<b>1.1</b>	<b>190</b>	<b>99.5</b>	

Kaynak: Emrah Altınok doktora tez çalışması araştırması sonuçları.

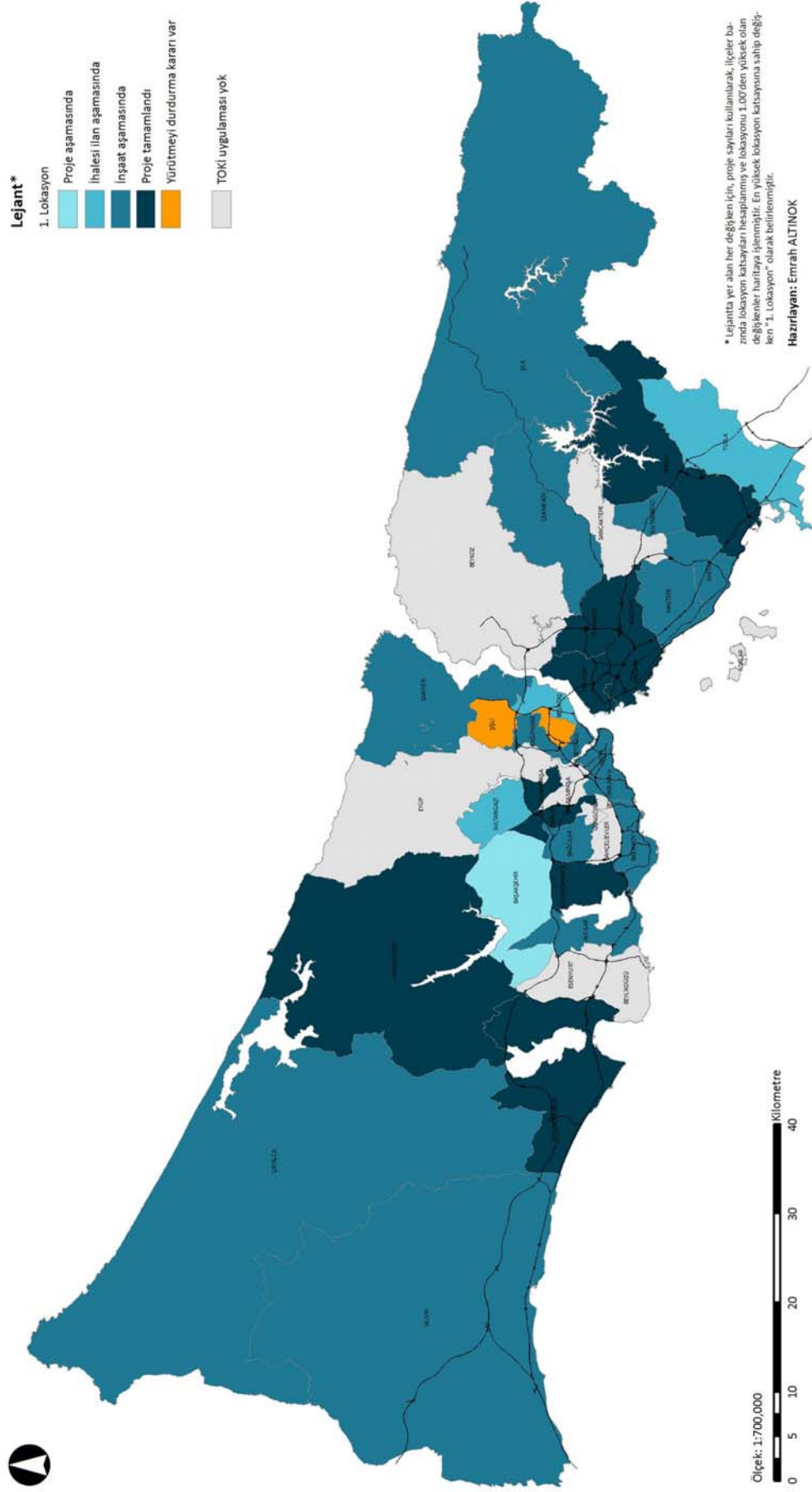


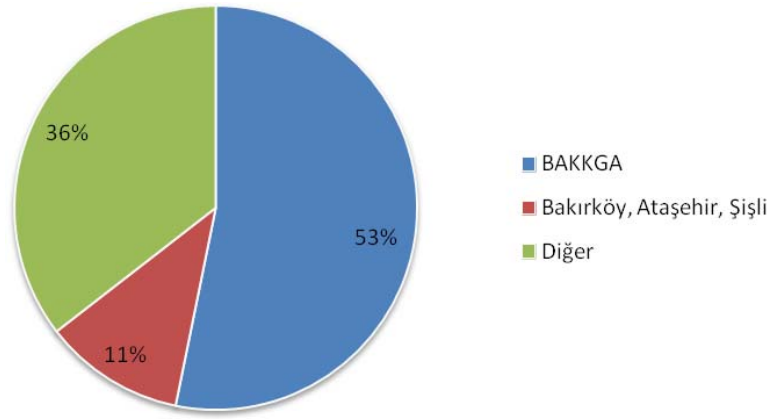
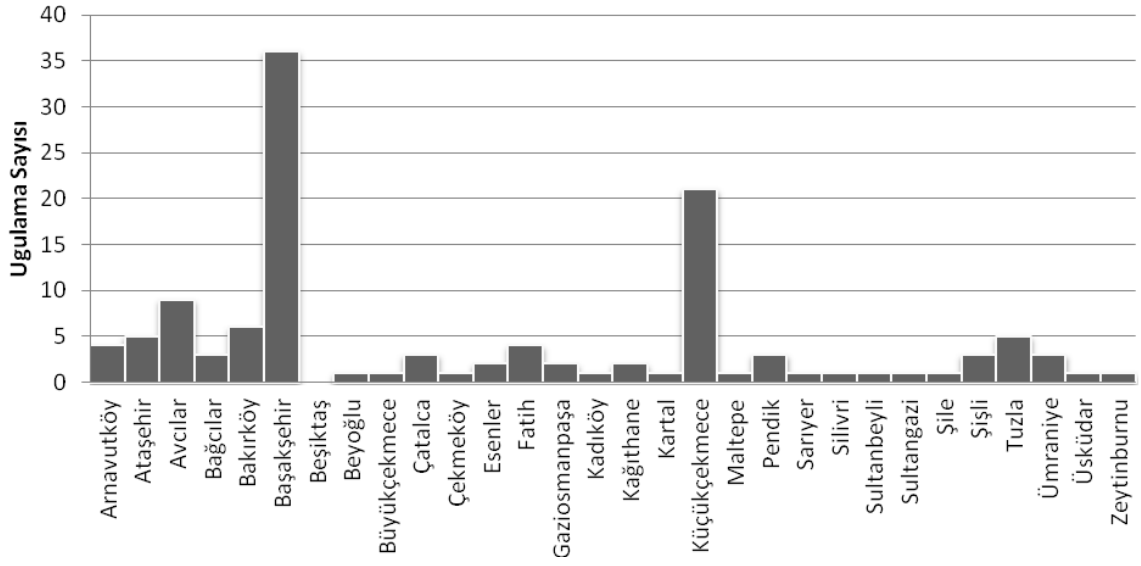
Şekil 6.21 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu (Genel Dağılım)



Şekil 6.22 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Projenin Durumu (İlçelere Göre Dağılım)

Harita 6.12 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Projenin Durumu

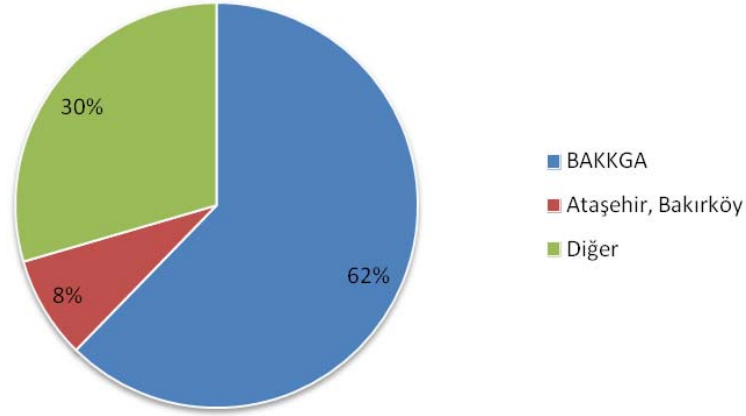
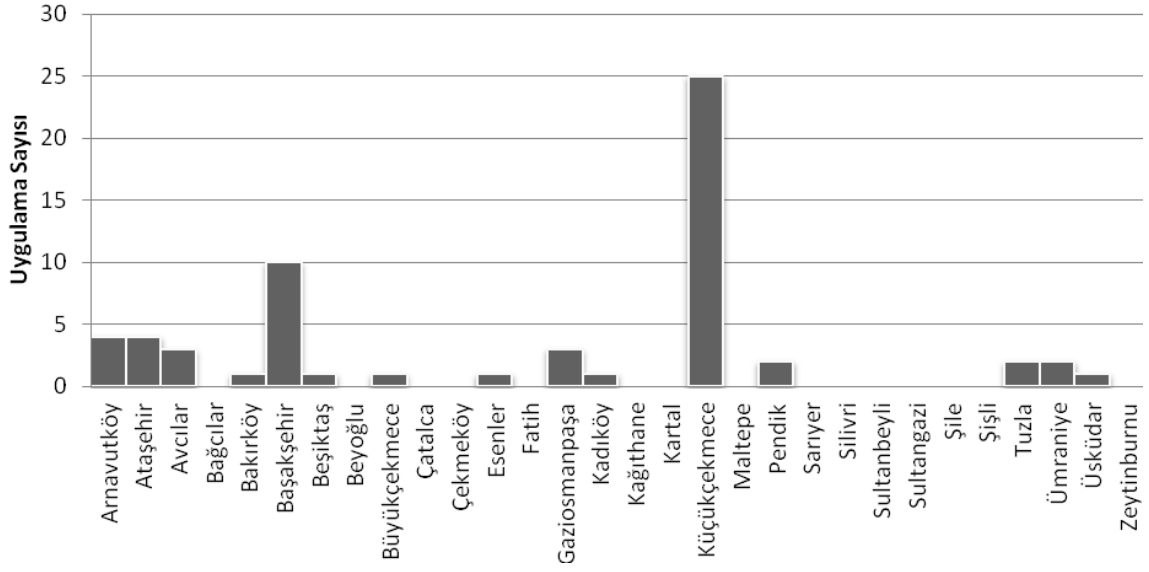




Şekil 6.23 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – İnşaat Halindeki Projelerin İlçelere Dağılımı

İstanbul ilinde gerçekleştirilen TOKİ uygulamaları içinde inşaat halindeki uygulamaların %53'ünün, tamamlanmış durumdaki projelerinse %62,3'ünün BAKKGA bölgesi sınırları içinde yer aldığı görülmektedir (Şekil 6.23 ve 6.24).

Ayrıca Bakırköy, Ataşehir ve Şişli ilçeleri de inşaat halindeki projelerin %11'ini içermektedir.



Şekil 6.24 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – İnşaatı Tamamlanan Projelerin İlçelere Dağılımı

İstanbul'da yer alan TOKİ uygulamaları inşaatın tamamlanma oranına göre değerlendirildiğinde; Arnavutköy, Beyoğlu, Kadıköy, Kartal, Sultanbeyli ve Zeytinburnunda gerçekleştirilen projelerin tamamlanma oranı açısından ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir.

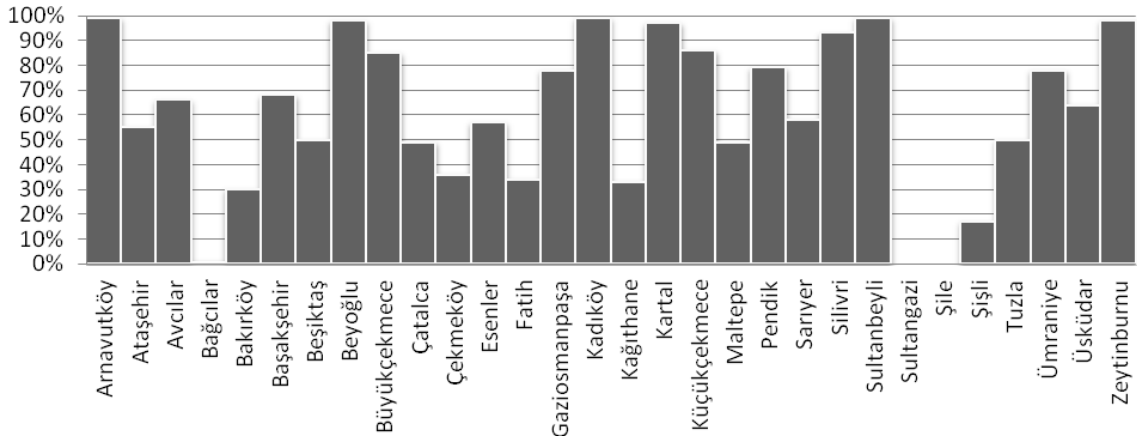
İnşaatın durumuna göre İstanbul'daki TOKİ uygulamaları değerlendirildiğinde, henüz inşaatı başlamamış olan TOKİ uygulamalarının Sultangazi, Sancaktepe, Şile ilçelerinde yer aldığı; inşaatı tamamlanmaya yakın (%81-100 arası) olan ilçelerse Silivri, Büyükçekmece, Arnavutköy ve Küçükçekmece ilçeleri olarak görülmektedir.

Çizelge 6.20 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İnşaatın Tamamlanma Oranı

İlçe Adı	Oran
Arnavutköy	99.0%
Ataşehir	55.0%
Avcılar	66.0%
Bağcılar	1.0%
Bakırköy	30.0%
Başakşehir	68.0%
Beşiktaş	50.0%
Beyoğlu	98.0%
Büyükkçekmece	85.0%
Çatalca	49.0%
Çekmeköy	36.0%
Esenler	57.0%
Fatih	34.0%
Gaziosmanpaşa	78.0%
Kadıköy	99.0%
Kağıthane	33.0%
Kartal	97.0%
Küçükçekmece	86.0%
Maltepe	49.0%
Pendik	79.0%
Sarıyer	58.0%
Silivri	93.0%
Sultanbeyli	99.0%
Sultangazi	0.0%
Şile	0.0%
Şişli	17.0%
Tuzla	50.0%
Ümraniye	78.0%
Üsküdar	64.0%
Zeytinburnu	98.0%
<b>Ortalama</b>	<b>60.2%</b>

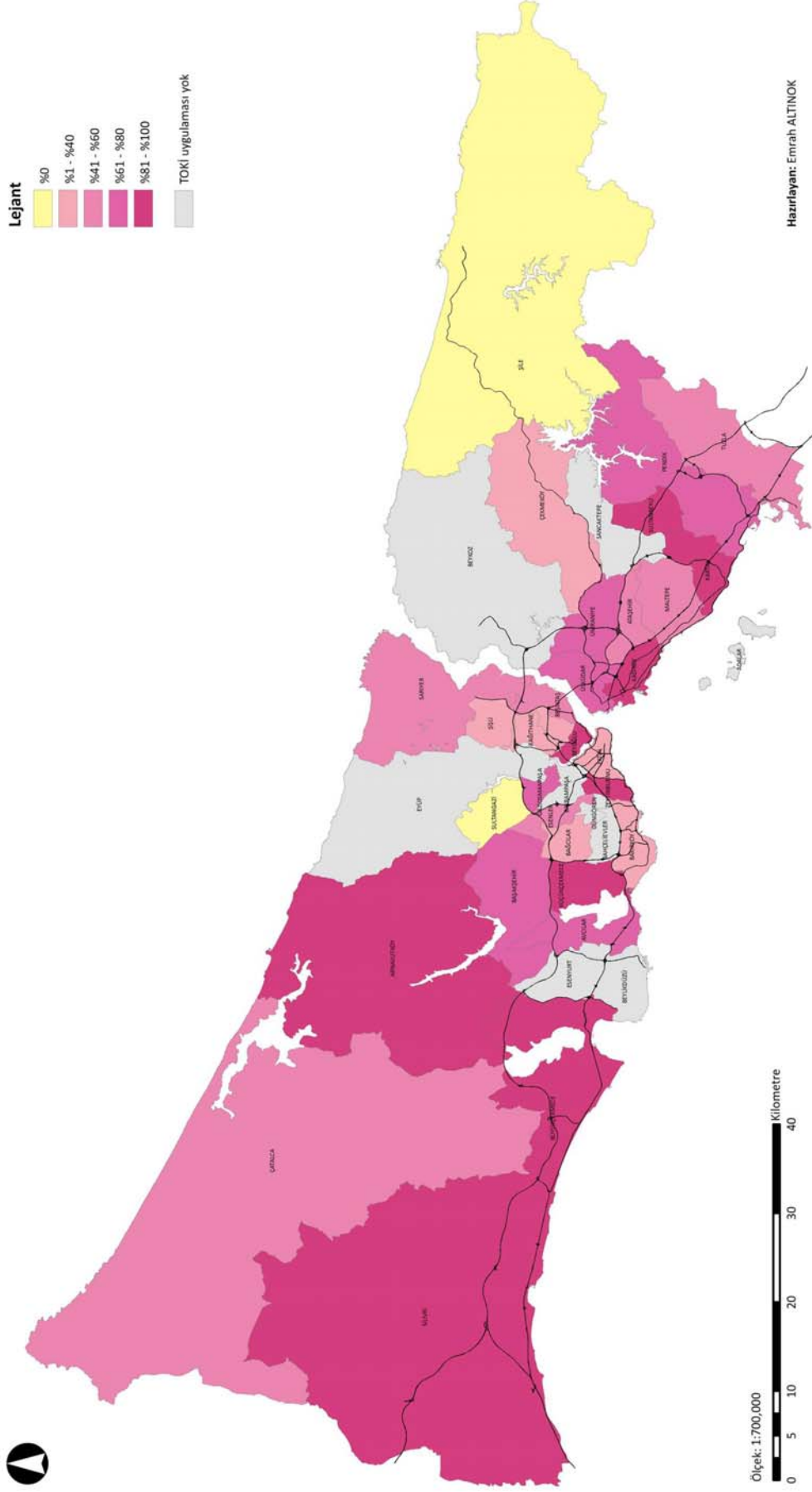
\* Kimi toplu konut projelerine ait ihaleler altyapı ve donatı işlerini kapsarken, kimi projelerde bu tür işlerin ihaleleri ayrı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Bu tabloda aynı proje alanı içerisinde gerçekleştirilen ihaleler de toplam hesabı içerisine katılmıştır.

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları; Bkz. EK A



Şekil 6.25 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İnşaatın Tamamlanma Oranı

Harita 6.13 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: İnşaatın Tamamlanma Oranı



### 6.1.2.2 TOKİ İştirakleri, Yükleniciler ve Hâsılat Paylaşımı

İstanbul'da gerçekleşen TOKİ uygulamaları iştirakler aracılığıyla gerçekleştirilme durumuna göre değerlendirildiğinde (Çizelge 6.21), projelerin %72'sinde (150 proje) iştirak bulunmadığı görülmektedir. En çok proje gerçekleştiren iştirak ise %21 oranı ile (44 proje) EKGYO iştirakidir. Bu değeri %5 oranı (11 proje) ile EKGYO + EPP iştirakinde gerçekleştirilen projelerin izlediği görülmektedir. Buna göre iştirakler aracılığıyla geliştirilen projeler açısından bakıldığında en çok proje gerçekleştiren iştirakin EKGYO olduğu ifade edilmelidir.

EKGYO iştirakinde gerçekleştirilen projelerin en yüksek oranının Çekmeköy ve Silivri'de, bunların ardından Ataşehir, Avcılar, Büyükçekmece ve Üsküdar ilçelerinde bulunduğu görülmektedir. EKGYO + EPP iştirakiyle gerçekleştirilen projelerin ise Bağcılar, Çatalca ve Ümraniye ilçelerinde yoğunlaştığını söylemek mümkündür.

En yüksek proje sayısının bulunduğu Başakşehir ve Küçükçekmece ilçelerinde gerçekleştirilen TOKİ uygulamalarının büyük bir bölümünün iştirak olmaksızın, geri kalanının ise Başakşehir'de EKGYO, EKGYO+EPP ve EPP iştirakleri ile, Küçükçekmece'de ise EKGYO iştiraki ile gerçekleştiği görülmektedir.

EKGYO iştiraki ile yapılan projelerin %41'lik bir oran ile Ataşehir ve Avcılar ilçelerinde, %13,6'lık oran ile Başakşehir, %11,4'lük oran ile Küçükçekmece ilçelerinde bulunduğu; bu değerleri Tuzla, Gaziosmanpaşa ve Şişli ilçelerinin izlediği görülmektedir.

Buna göre EKGYO projelerinin %45,5'inin BAKKGA'da; %27,3'ününse Şişli, Ataşehir ve Bakırköy'de ilçelerinde yer aldığı saptanmıştır.

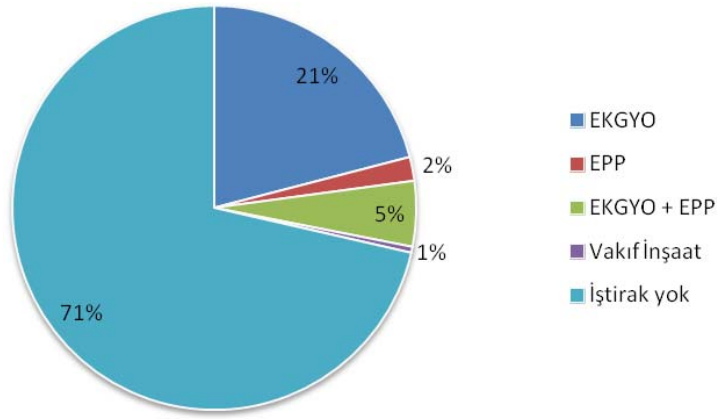
Herhangi bir iştirak olmaksızın yapılan TOKİ uygulamalarının %54 oranında Başakşehir ve Küçükçekmece ilçelerinde, %9 oranında Bakırköy, Şişli ve Ataşehir ilçelerinde, %37 oranında ise diğer TOKİ uygulama alanlarında gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Bu başlık altında, BAKKGA bölgesinin 3 parçasından biri olan Avcılar ilçesi, Başakşehir ve Küçükçekmece'den ayrılmakta; bu ilçede gerçekleştirilen TOKİ uygulamaları büyük ölçüde iştirakler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.



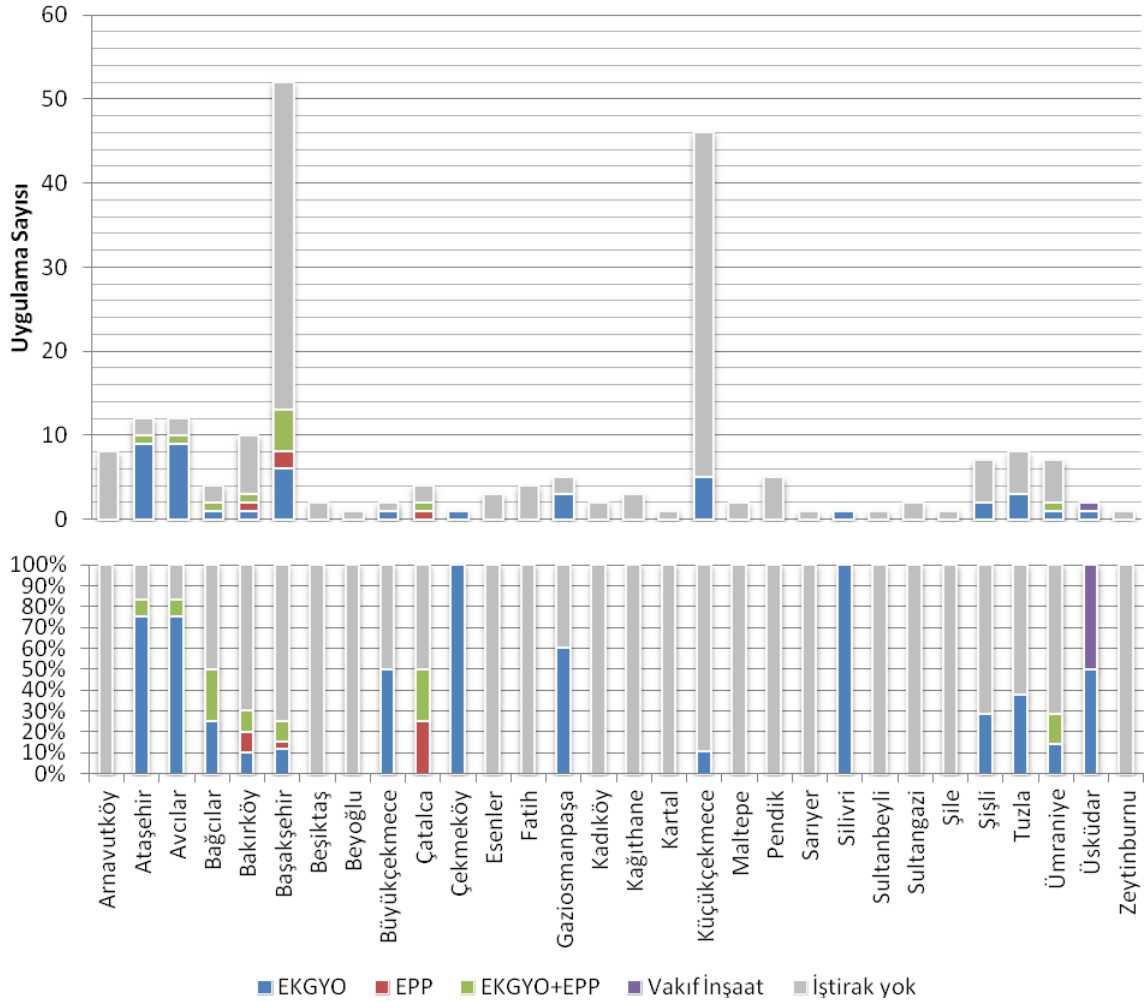
Çizelge 6.21 İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler

İlçe Adı	EKGYO				EPP				EKGYO + EPP				Vakıf İnşaat				İştirak yok				Toplam	
	Adet	Sınıf içinde	İlçe içinde	Toplam içinde	Adet	Sınıf içinde	İlçe içinde	Toplam içinde	Adet	Sınıf içinde	İlçe içinde	Toplam içinde	Adet	Sınıf içinde	İlçe içinde	Toplam içinde	Adet	Sınıf içinde	İlçe içinde	Toplam içinde	Adet	Oran
Arnavutköy	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	8	5.3	100.0	3.8	8	3.8
Ataşehir	9	20.5	75.0	4.3	0	0.0	0.0	0.0	1	9.1	8.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	16.7	1.0	12	5.7
Avclar	9	20.5	75.0	4.3	0	0.0	0.0	0.0	1	9.1	8.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	16.7	1.0	12	5.7
Bağcılar	1	2.3	25.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	1	9.1	25.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	50.0	1.0	4	1.9
Bakırköy	1	2.3	10.0	0.5	1	25.0	10.0	0.5	1	9.1	10.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	7	4.7	70.0	3.3	10	4.8
Başakşehir	6	13.6	11.5	2.9	2	50.0	3.8	1.0	5	45.5	9.6	2.4	0	0.0	0.0	0.0	39	26.0	75.0	18.6	52	24.8
Beşiktaş	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	100.0	1.0	2	1.0
Beyoğlu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Büyükkçekmece	1	2.3	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	50.0	0.5	2	1.0
Çatalca	0	0.0	0.0	0.0	1	25.0	25.0	0.5	1	9.1	25.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	50.0	1.0	4	1.9
Çekmeköy	1	2.3	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Esenler	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	2.0	100.0	1.4	3	1.4
Fatih	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4	2.7	100.0	1.9	4	1.9
Gaziosmanpaşa	3	6.8	60.0	1.4	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	40.0	1.0	5	2.4
Kadıköy	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	100.0	1.0	2	1.0
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3	2.0	100.0	1.4	3	1.4
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Küçükçekmece	5	11.4	10.9	2.4	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	41	27.3	89.1	19.5	46	21.9
Maltepe	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	100.0	1.0	2	1.0
Pendik	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	5	3.3	100.0	2.4	5	2.4
Sarıyer	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Silivri	1	2.3	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.5
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Sultangazi	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.3	100.0	1.0	2	1.0
Şile	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Şişli	2	4.5	28.6	1.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	5	3.3	71.4	2.4	7	3.3
Tuzla	3	6.8	37.5	1.4	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	5	3.3	62.5	2.4	8	3.8
Ümraniye	1	2.3	14.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	1	9.1	14.3	0.5	0	0.0	0.0	0.0	5	3.3	71.4	2.4	7	3.3
Üsküdar	1	2.3	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	100.0	50.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	2	1.0
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.7	100.0	0.5	1	0.5
Toplam	44	100.0		21.0	4	100.0		1.9	11	100.0		5.2	1	100.0		0.5	150	100.0		71.4	210	100.0

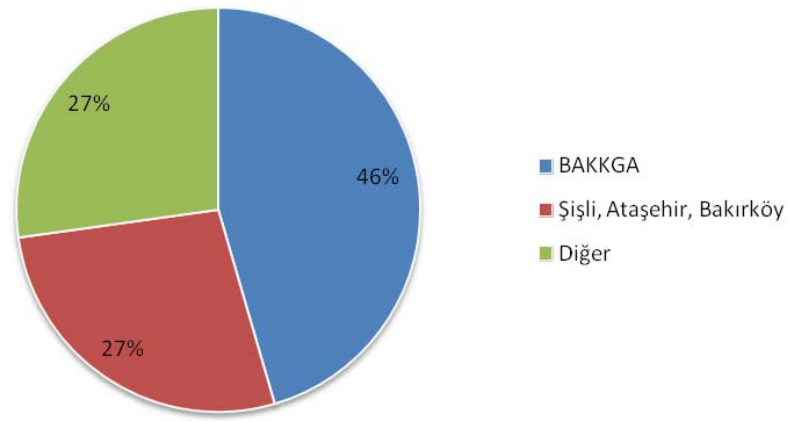
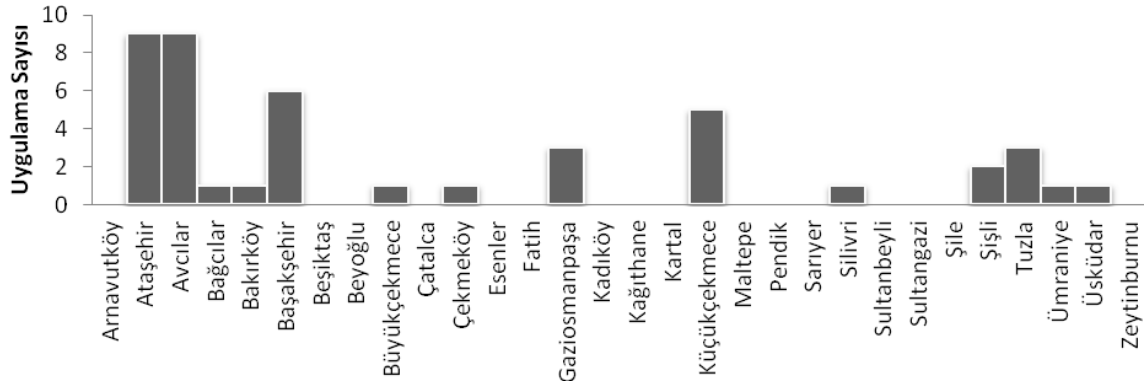
Kaynak: Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları.



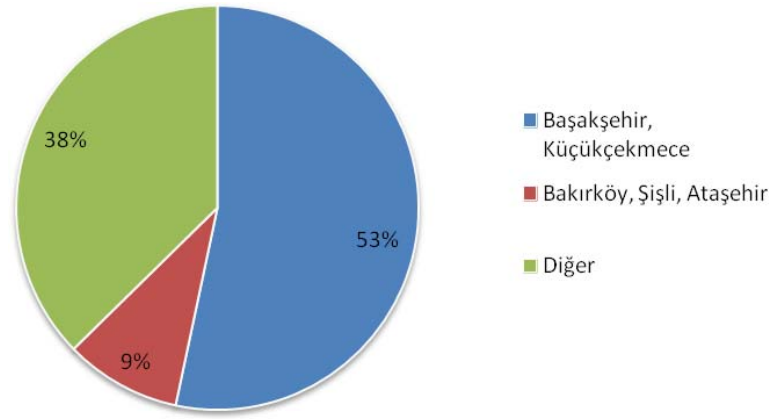
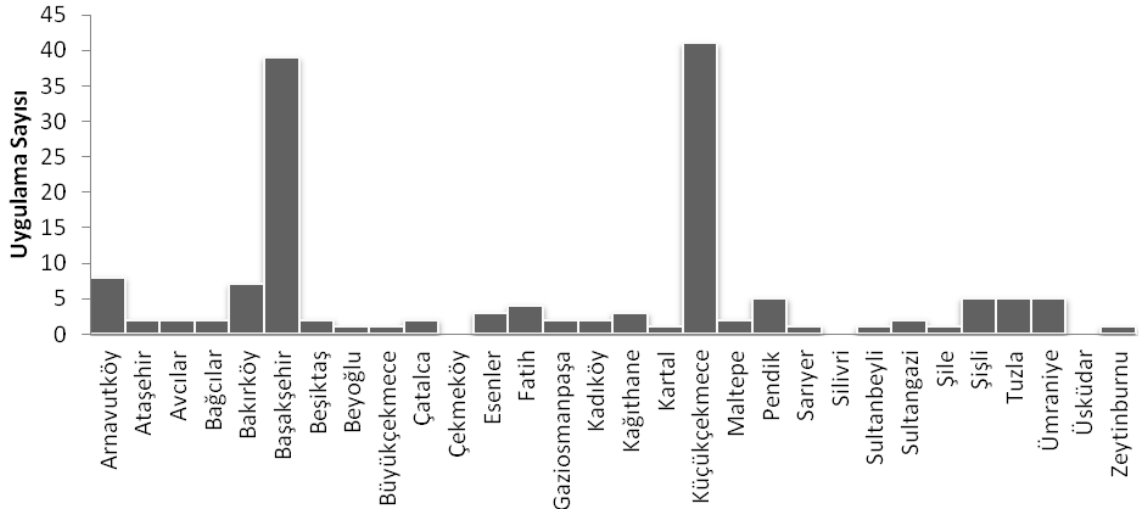
Şekil 6.26 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler (Genel Dağılım)



Şekil 6.27 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler (İlçelere Göre Dağılım)



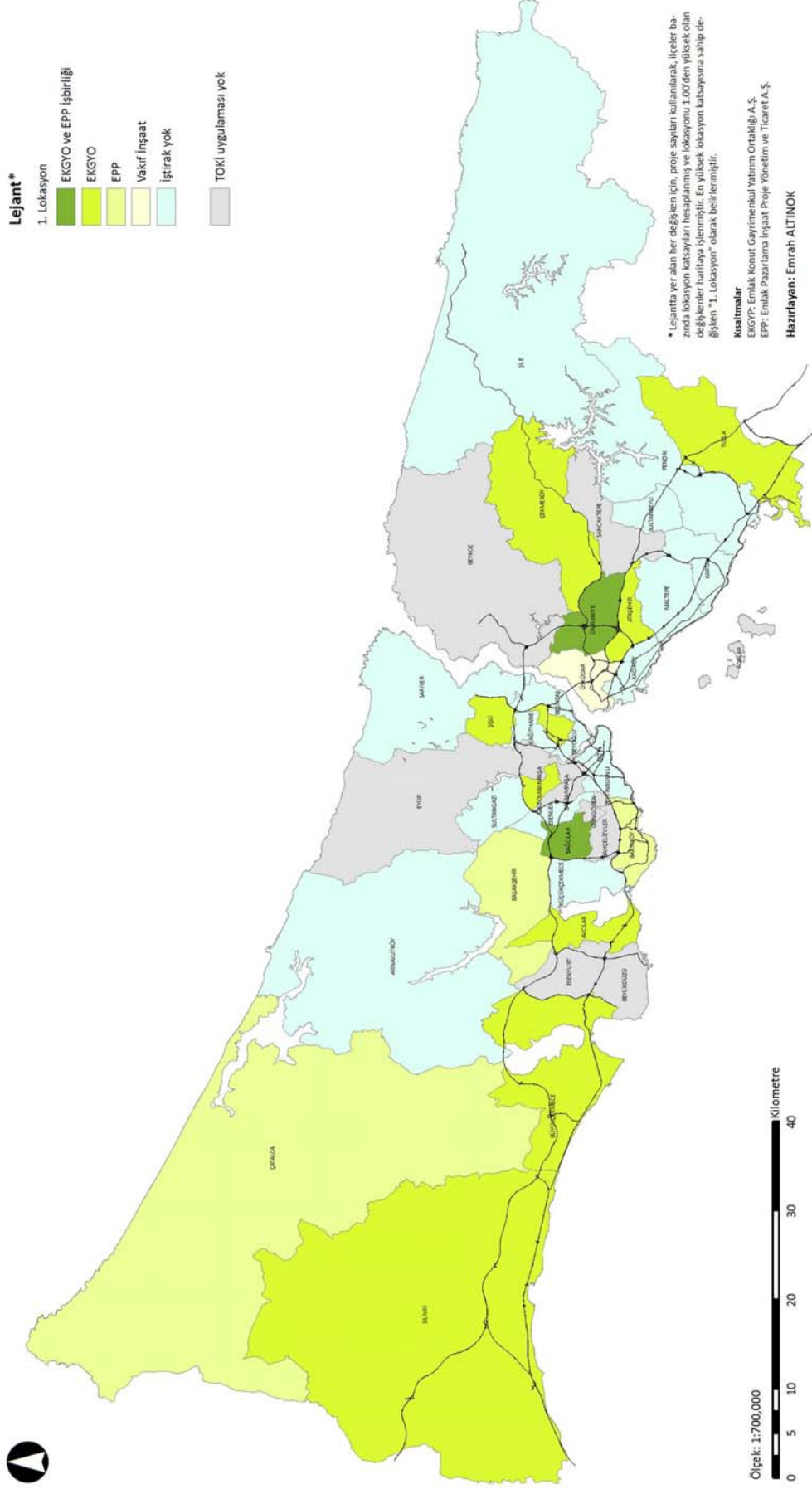
Şekil 6.28 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - EKGYO Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projelerin İlçelere Dağılımı



Şekil 6.29 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları – İştirakler Olmadan Gerçekleştirilen Projelerin İlçelere Dağılımı

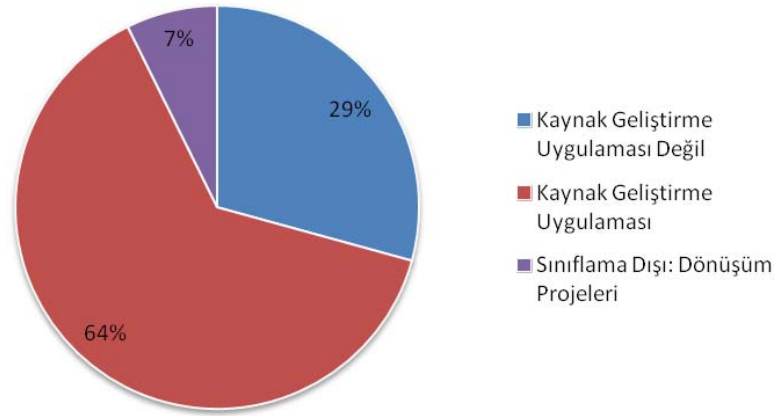
İştirakler aracılığıyla gerçekleştirilen projeler lokasyon değerleri açısından değerlendirildiğinde, EKGYO iştirakinin genellikle daha prestijli ilçelerdeki TOKİ uygulamalarını yüklediği görülmüştür (Bkz Harita 6.15).

Harita 6.14 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler





İstanbul'da yer alan TOKİ uygulamalarının kaynak geliştirme uygulaması olma durumuna göre değerlendirildiği çizelge ve grafikte (Çizelge 6.22, Şekil 6.30), kaynak geliştirme projeleri, TOKİ tarafından yapılan tüm projeler içinde %64'lük bir oran ile önemli bir paya sahiptir. Ardından %29 oranı ile kaynak geliştirme uygulaması olmayan projeler ve %7'lik oran ile bu sınıflamanın dışında bırakılan dönüşüm projeleri gelmektedir<sup>1</sup>.



Şekil 6.30 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu (Genel Dağılım)

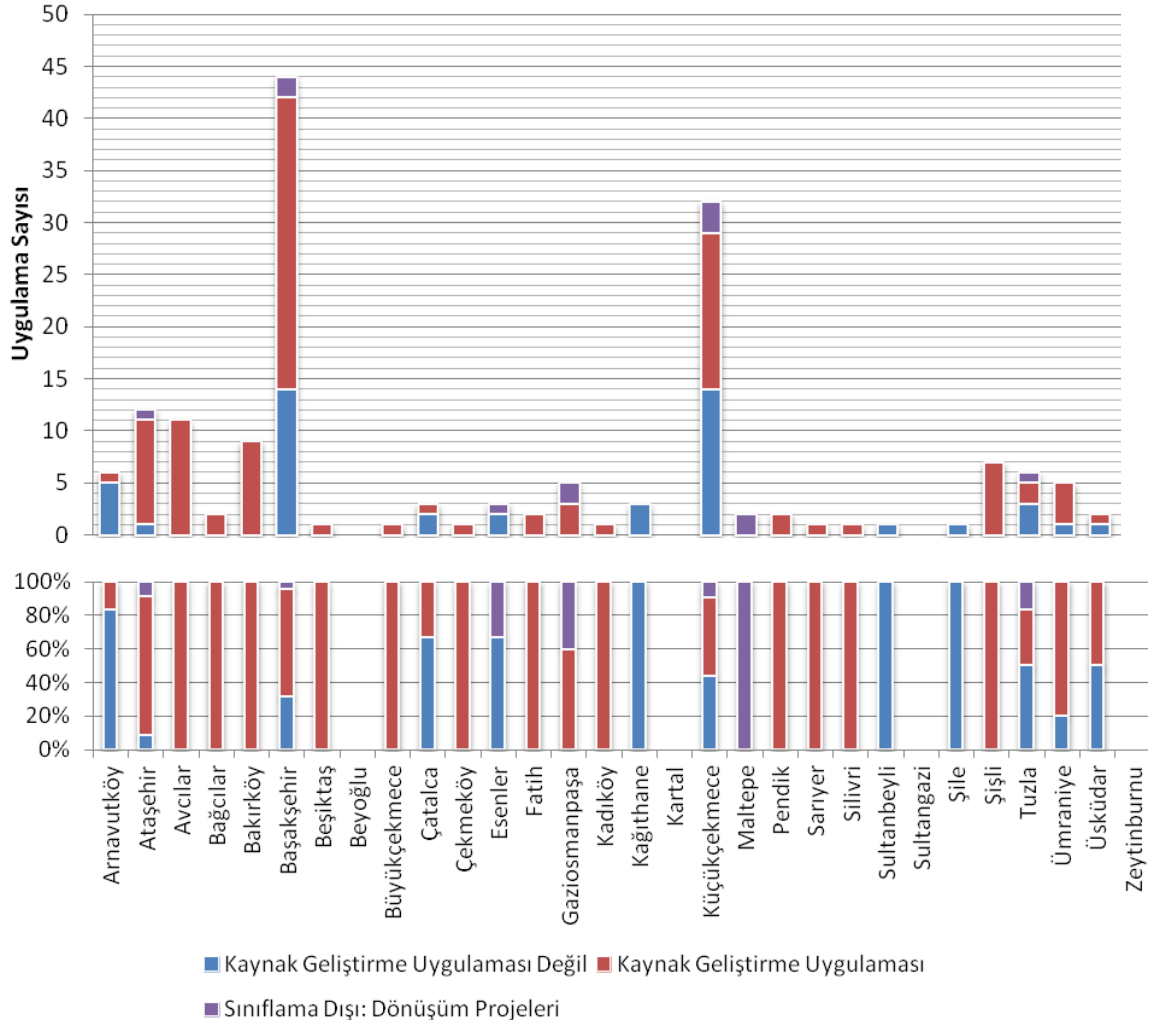
<sup>1</sup> Çizelgede tüm değerleri sıfır görünen ilçelerde gerçekleştirilen uygulamalarda mevcut proje alanlarının donatı ihaleleri ve diğer uygulamalar (altyapı, hafriyat, bakım-onarım-tadilat vb.) söz konusudur. Öte yandan altyapı uygulamaları genellikle mevcut TOKİ projelerinin olduğu bölgelerde yapılmaktadır. TOKİ mülkiyetindeki bir bölüm arazileri hafriyat döküm alanı olarak da kullanılmakta ve bu işten de hatırı sayılır bir gelir elde etmektedir. Buna rağmen bu sınıflamada yalnızca yapılaşma ile sonuçlanan (konut ya da konut dışı) projeler dikkate alınmıştır.

Çizelge 6.22 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu

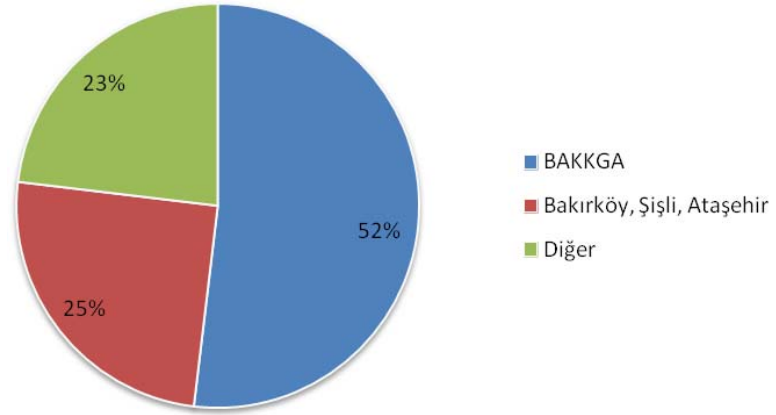
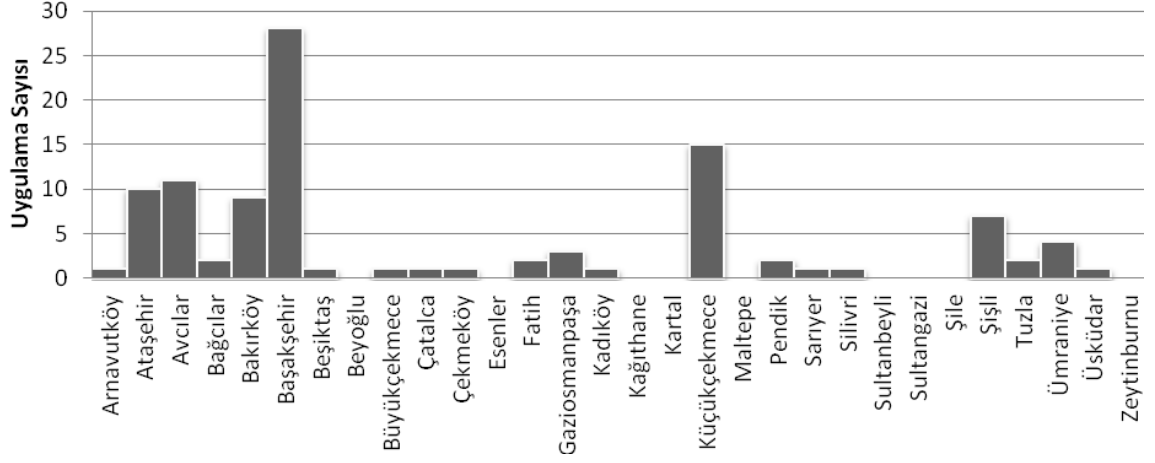
İlçe Adı	Kaynak Geliştirme Uygulaması				Kaynak Geliştirme Uygulaması Değil				Sınıflama Dışı: Dönüşüm Projeleri				Toplam	
	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Oran
Arnavutköy	1	1.0	16.7	0.6	5	10.4	83.3	3.0	0	0.0	0.0	0.0	6	3.7
Ataşehir	10	9.6	83.3	6.1	1	2.1	8.3	0.6	1	8.3	8.3	0.6	12	7.3
Avcılar	11	10.6	100.0	6.7	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	11	6.7
Bağcılar	2	1.9	100.0	1.2	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.2
Bakırköy	9	8.7	100.0	5.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	9	5.5
Başakşehir	28	26.9	63.6	17.1	14	29.2	31.8	8.5	2	16.7	4.5	1.2	44	26.8
Beşiktaş	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Beyoğlu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Büyükdere	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Çatalca	1	1.0	33.3	0.6	2	4.2	66.7	1.2	0	0.0	0.0	0.0	3	1.8
Çekmeköy	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Esenler	0	0.0	0.0	0.0	2	4.2	66.7	1.2	1	8.3	33.3	0.6	3	1.8
Fatih	2	1.9	100.0	1.2	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.2
Gaziosmanpaşa	3	2.9	60.0	1.8	0	0.0	0.0	0.0	2	16.7	40.0	1.2	5	3.0
Kadıköy	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	3	6.3	100.0	1.8	0	0.0	0.0	0.0	3	1.8
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Küçükçekmece	15	14.4	46.9	9.1	14	29.2	43.8	8.5	3	25.0	9.4	1.8	32	19.5
Maltepe	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	16.7	100.0	1.2	2	1.2
Pendik	2	1.9	100.0	1.2	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	2	1.2
Sarıyer	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Silivri	1	1.0	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	1	2.1	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Sultangazi	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Şile	0	0.0	0.0	0.0	1	2.1	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
Şişli	7	6.7	100.0	4.3	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	7	4.3
Tuzla	2	1.9	33.3	1.2	3	6.3	50.0	1.8	1	8.3	16.7	0.6	6	3.7
Ümraniye	4	3.8	80.0	2.4	1	2.1	20.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	5	3.0
Üsküdar	1	1.0	50.0	0.6	1	2.1	50.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	2	1.2
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
<b>Toplam</b>	<b>104</b>	<b>100.0</b>		<b>63.4</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>		<b>29.3</b>	<b>12</b>	<b>100.0</b>		<b>7.3</b>	<b>164</b>	<b>100.0</b>

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

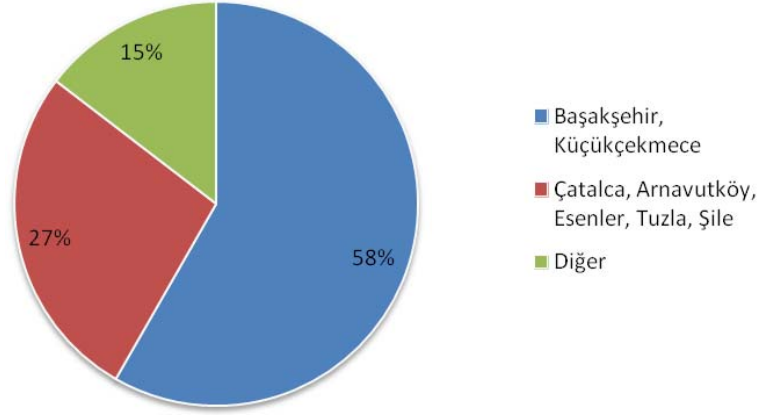
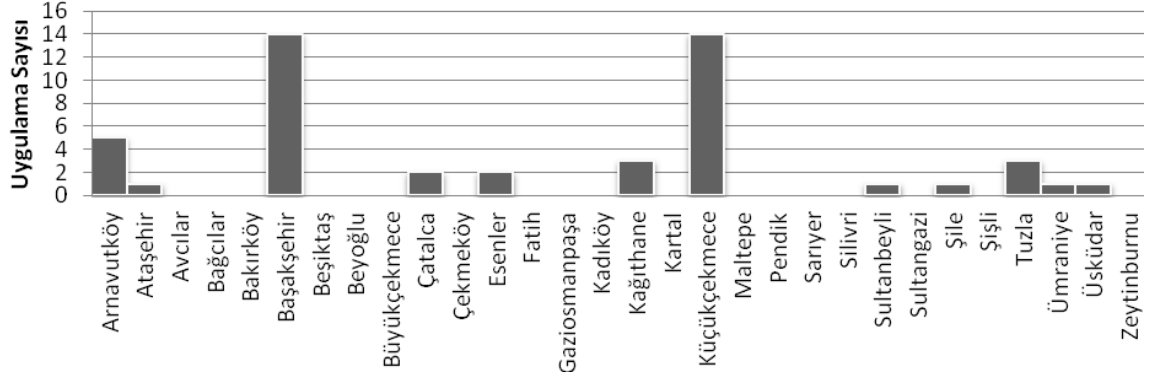




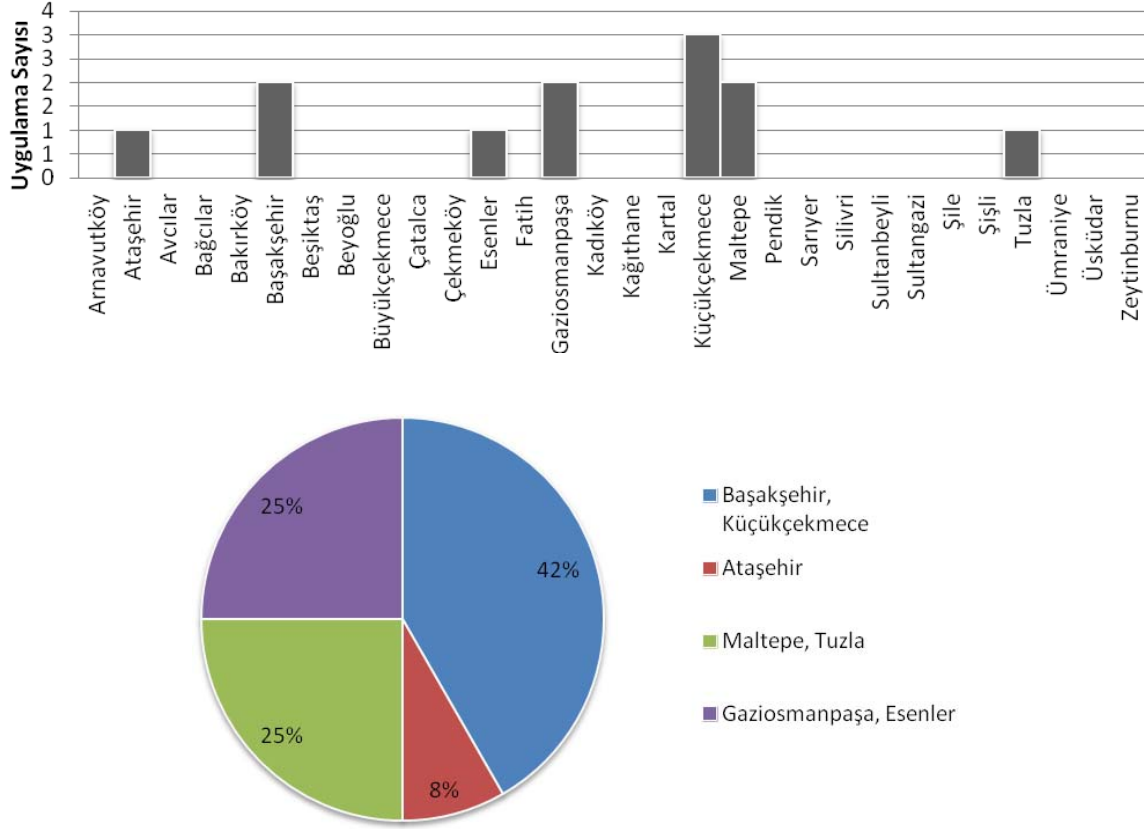
Şekil 6.31 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olup Olmama Durumu (İlçelere Göre Dağılım)



Şekil 6.32 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarının İlçelere Dağılımı



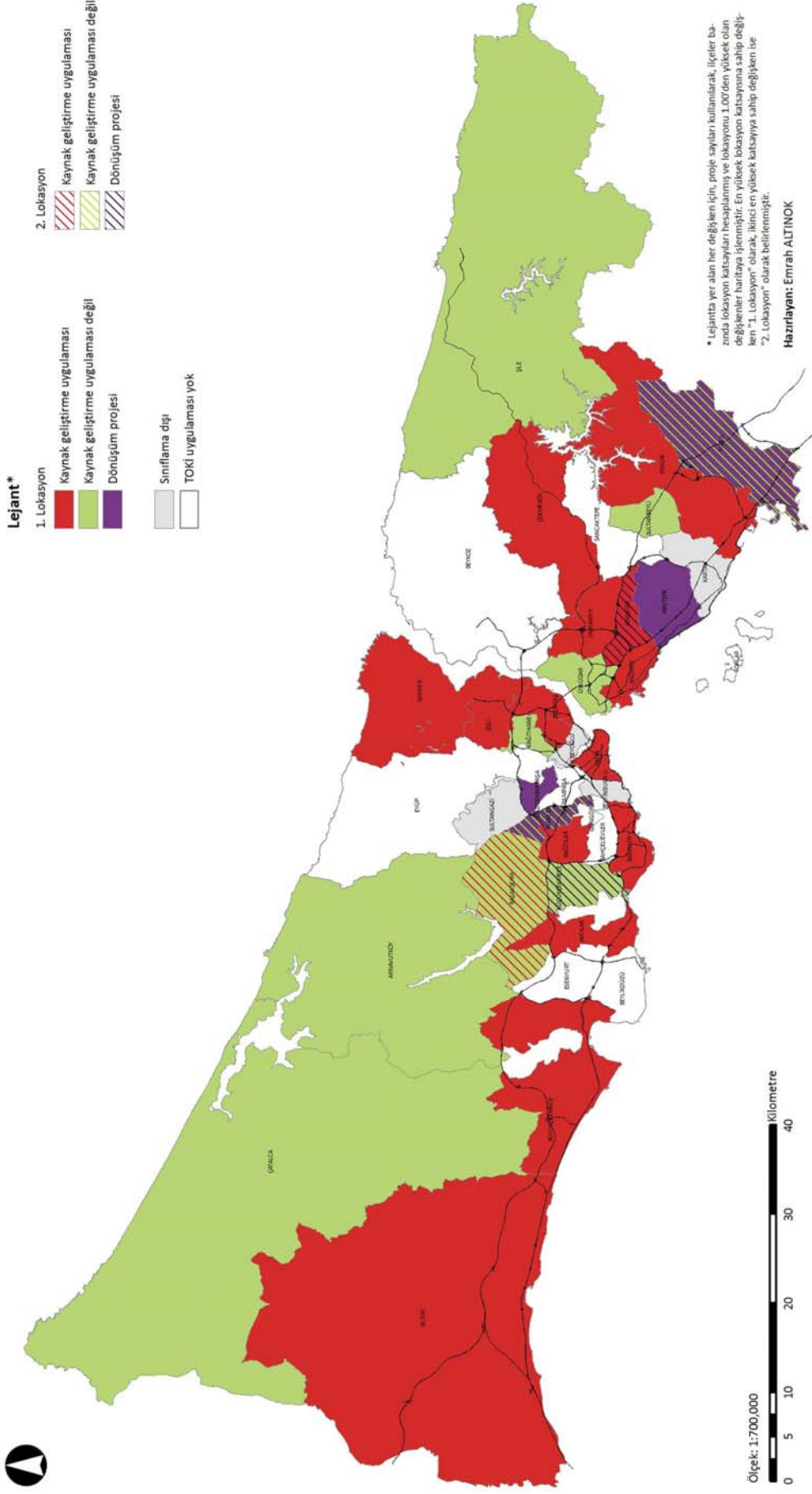
Şekil 6.33 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulaması Olmayanların İlçelere Dağılımı



Şekil 6.34 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Uygulama Sayılarına Göre Dönüşüm Projelerinin İlçelere Dağılımı

İstanbul'da yer alan TOKİ uygulamalarının kaynak geliştirme uygulaması olma durumuna göre hazırlanan harita incelendiğinde, TOKİ'nin İstanbul'da yaptığı uygulamalar içinde 1. lokasyon değerine göre kaynak geliştirme uygulamalarının ağırlıklı olduğu görülmektedir. Yine 1. lokasyon değerine göre dönüşüm projelerinin Esenler, Gaziosmanpaşa, Maltepe ve Tuzla'da yoğunlaştığı görülmektedir. Avrupa yakasında kaynak geliştirme projelerinin Marmara Denizi kıyısına komşuluğu olan ilçelerde, Anadolu yakasında ise Kadıköy'den başlayarak kuzey-doğu yönünde komşuluğu bulunan ilçelerde yer aldığı görülmektedir.

Harita 6.16 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Uygulamaları



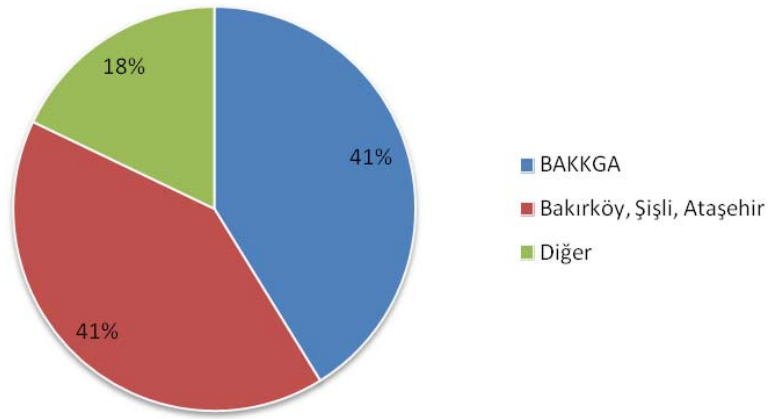
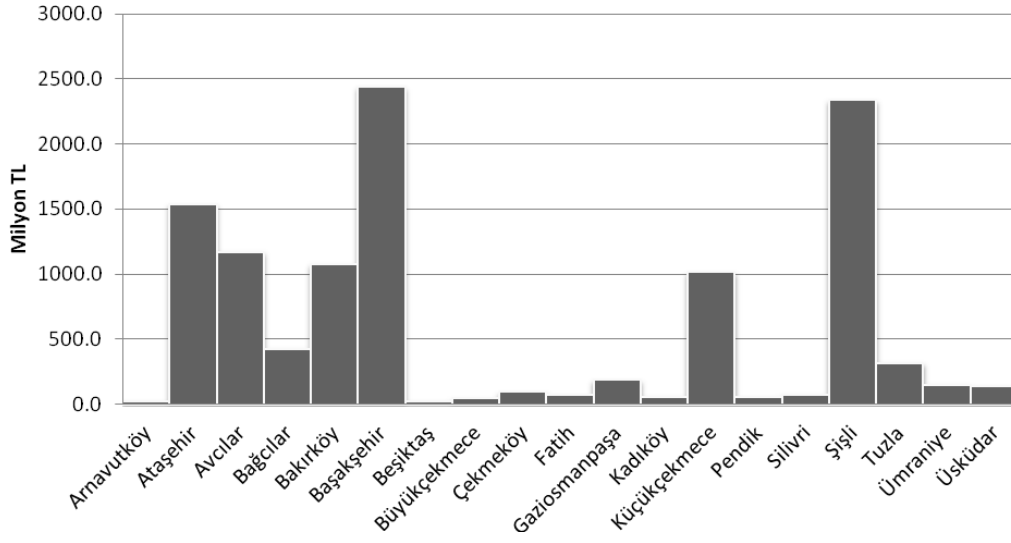
İstanbul'da TOKİ eliyle kaynak geliştirme yöntemiyle yapılan projelerin toplam gelirlerinin ilçelere göre dağılımının incelendiği tabloya göre; Başakşehir ilçesi %21,7'lik oran ile ilk sırada, Şişli ilçesi ise %20,82'lik oran ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu iki ilçeyi sırasıyla %13,60 oranı ile Ataşehir ve %10,43 oranı ile Avcılar ilçeleri takip etmektedir.

Çizelge 6.23 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Toplam Gelir

İlçe Adı	Elde Edilen Gelir (milyon TL)	Toplam Gelir İçinde %
Arnavutköy	24.4	0.22%
Ataşehir	1535.8	13.69%
Avcılar	1170.3	10.43%
Bağcılar	424.0	3.78%
Bakırköy	1077.8	9.61%
Başakşehir	2435.4	21.71%
Beşiktaş	23.8	0.21%
Büyükkçekmece	42.1	0.38%
Çekmeköy	93.6	0.83%
Fatih	70.7	0.63%
Gaziosmanpaşa	186.0	1.66%
Kadıköy	56.8	0.51%
Küçükçekmece	1013.3	9.03%
Pendik	53.0	0.47%
Silivri	72.0	0.64%
Şişli	2335.3	20.82%
Tuzla	317.5	2.83%
Ümraniye	147.9	1.32%
Üsküdar	137.7	1.23%
Toplam	11217.4	100.00%

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

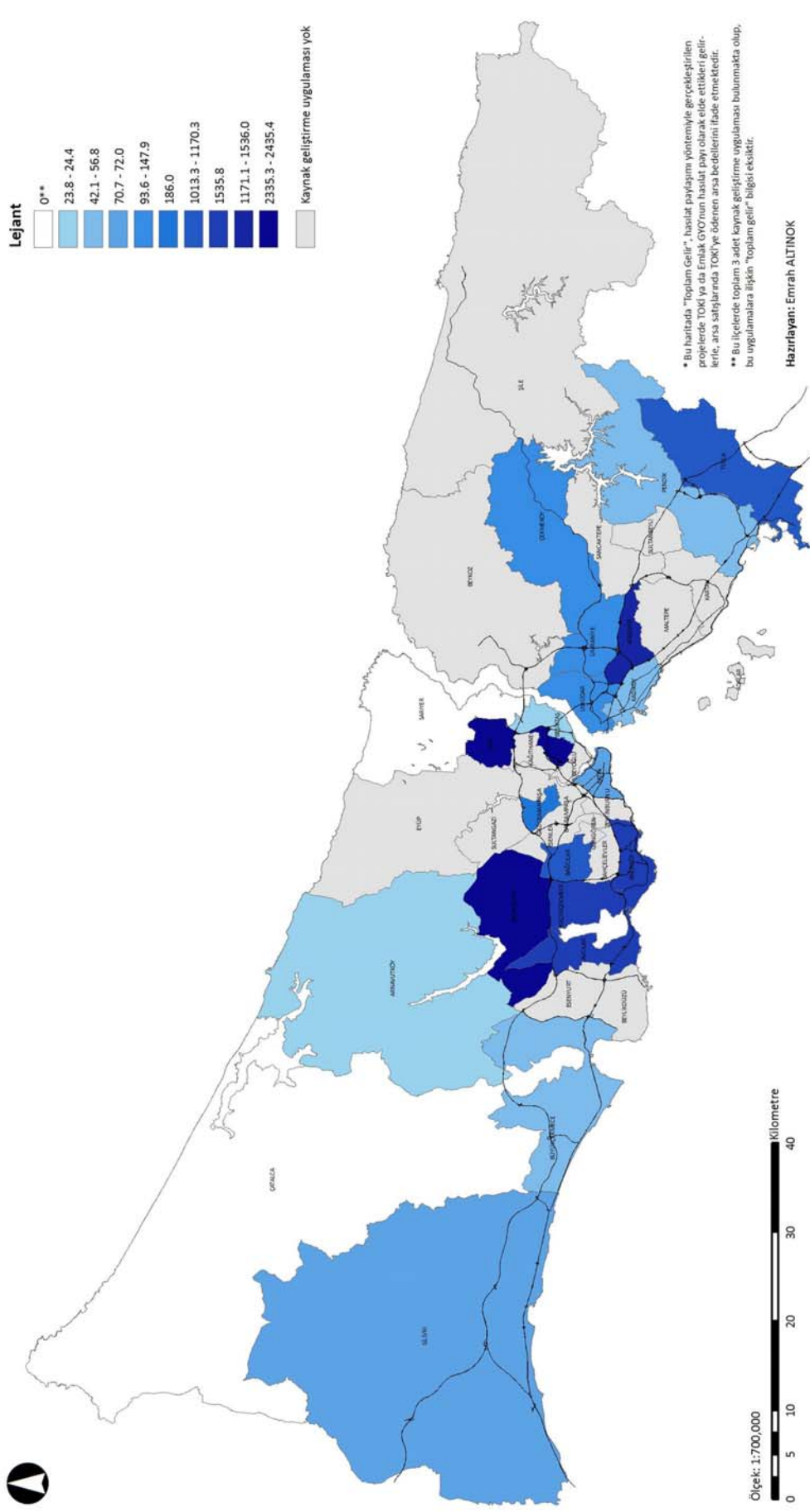
İstanbul'da TOKİ eliyle kaynak geliştirme yöntemiyle yapılan projelerin toplam gelirlerinin ilçelere göre dağılımının incelendiği tabloya göre BAKKGA sınırları içinde kalan alanlar toplam gelir içinde %41,2'lik değer ile en yüksek orana, ardından gelen Bakırköy, Şişli ve Ataşehir ilçeleri %40,9'luk oran ile ikinci yüksek orana sahiptir.



Şekil 6.35 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Toplam Gelirin İlçelere Göre Dağılımı

TOKİ'nin İstanbul uygulamaları kaynak geliştirme projelerinden elde edilen toplam gelir değerine göre değerlendirildiğinde, 1335.3-2435.4 milyon TL değeri ile en yüksek gelir değerinin Başakşehir ve Şişli ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Kaynak geliştirme projesi toplam geliri açısından sırasıyla Avcılar, Küçükçekmece, Bakırköy ve Ataşehir ilçelerinin diğer yüksek değerlerin elde edildiği ilçeler olduğunu; gelir değeri açısından ilçe lokasyonlarının şekillenmesinde kent merkezine yakınlığının bir belirleyici olmadığını söylemek mümkündür.

Harita 6.17 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Projelerinde Toplam Gelir\* (milyon TL)





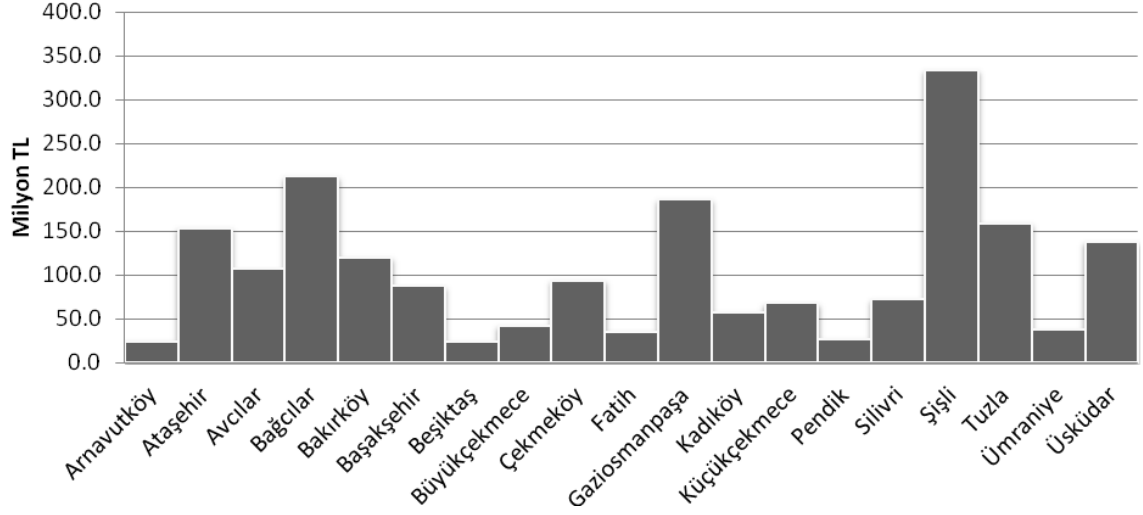
TOKİ'nin İstanbul'da yaptığı kaynak geliştirme uygulamalarında uygulama başına düşen ortalama gelirlerin değerlendirildiği tabloya göre; 103,9 milyon TL'nin oluşturduğu genel ortalama gelir içinde Şişli ilçesi 333,6 milyon TL'lik ortalama değer ile en yüksek paya sahip olup, bu ilçeyi sırasıyla 212,0 milyon TL'lik ortalama değer ile Bağcılar ve 186,0 milyon TL'lik ortalama değer ile Gaziosmanpaşa ilçeleri izlemektedir.

Çizelge 6.24 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında Uygulama Başına Düşen Ortalama Gelir

İlçe Adı	Proje Başına Ortalama Gelir (milyon TL)
Arnavutköy	24.4
Ataşehir	153.6
Avcılar	106.4
Bağcılar	212.0
Bakırköy	119.8
Başakşehir	87.0
Beşiktaş	23.8
Büyükkçekmece	42.1
Çekmeköy	93.6
Fatih	35.4
Gaziosmanpaşa	186.0
Kadıköy	56.8
Küçükçekmece	67.6
Pendik	26.5
Silivri	72.0
Şişli	333.6
Tuzla	158.8
Ümraniye	37.0
Üsküdar	137.7
Genel Ortalama Gelir	103.9

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları Bkz. EK A

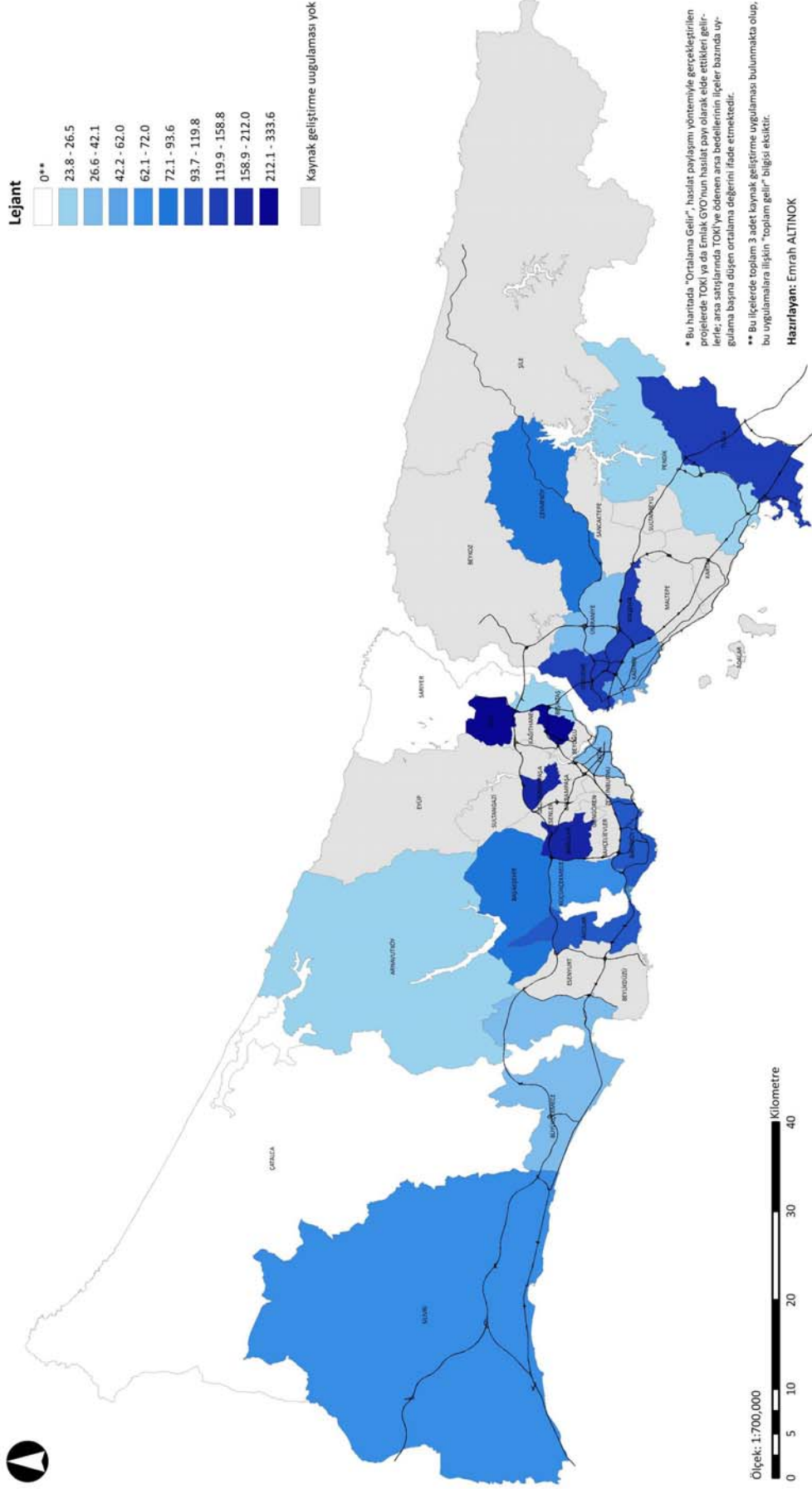
Kaynak geliştirme uygulamalarında uygulama başına düşen ortalama gelirlerin değerlendirildiği tablodan yapılan çıkarıma göre; BAKKGA sınırları içinde proje başına elde edilen ortalama gelir 87 milyon TL iken bu değer Şişli ilçesinde 333,6 milyon TL'yi; Bağcılar ve Gaziosmanpaşa ilçeleri toplamında ise 202,3 milyon TL'yi bulmaktadır. Tuzla ve Ataşehir ilçeleri için ise 156,2 milyon TL'lik bir ortalama değer söz konusudur.



Şekil 6.36 - İstanbul'da TOKİ Uygulamaları - Kaynak Geliştirme Uygulamalarında İlçelere Göre Uygulama Başına Düşen Ortalama Gelir

Lokasyon değerleri açısından bakıldığında, ilk sırada bulunan 212.1-333.6 milyon TL arasındaki gelir değerinin Şişli ilçesinde; 158.9-212.0 milyon TL değerinin Bağcılar ilçesinde, 23.8-26.5 milyon TL değeri ile en düşük değer ise Arnavutköy, Pendik ve Beşiktaş ilçelerinde bulunduğu görülmektedir.

Harita 6.18 – TOKİ İstanbul Uygulamaları: Kaynak Geliştirme Projelerinde Proje Başına Düşen Ortalama Gelir\* (milyon TL)



TOKİ ortaklığında proje üreten firmalar aldıkları ihale sayısına göre değerlendirildiğinde, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ve Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti'nin 10'ar ihale ile ilk sırada bulunduğu, bu firmaları 7 ihale ile Artış İnş. San. A.Ş.'nin izlediği görülmektedir.

Çizelge 6.25 - TOKİ İstanbul Uygulamalarında 4 ve Üstü İhale Alan Şirketler

İhale Alan Şirketler	Tek Başına Aldığı İhale Sayısı	İş Ortaklığı Şeklinde Aldığı İhale Sayısı	Toplam İhale Sayısı
Fideltus İnş. Tic. A.Ş.	0	4	4
Gün-Er İnş. Tic. ve San. Ltd.	0	4	4
Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. ve Taah. San. ve Tic. Ltd.	0	4	4
Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş.	2	2	4
İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. / İhlas Holding *	4	0	4
Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	5	0	5
Turan Hazinedaroğlu İnş. Tic. A.Ş.	3	2	5
Öztaş İnş.	0	6	6
Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)	6	0	6
Varyap Varlıbaşlar Yapı San. ve Turz. Yat. Tic. A.Ş.	2	4	6
Artış İnş San. A.Ş.	1	6	7
Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.	5	5	10
Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.	9	1	10

\* Bu grubun aldığı dört ihalenin ikisinde İhlas Holding & İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. Ortak Girişimi söz konusudur. Diğer ikisi ise İhlas Holding'in tek başına aldığı ihalelerdir.

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları Bkz. EK A

Çizelge 6.26 - TOKİ İstanbul Uygulamalarında İhale Alma Sayıları

İhale Alma Sayısı	Şirket Sayısı	Yüzde %
1 Kez İhale Alan	112	70.4%
2 Kez İhale Alan	24	15.1%
3 Kez İhale Alan	10	6.3%
4 Kez İhale Alan	5	3.1%
5 Kez İhale Alan	2	1.3%
6 Kez İhale Alan	3	1.9%
7 Kez İhale Alan	1	0.6%
10 Kez İhale Alan	2	1.3%
Toplam	159	100.0%

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

TOKİ'den tek başına 4 kez ve üzeri ihale alan şirketlerin ödemeyi taahhüt ettikleri toplam arsa payları üzerinden yapılan değerlendirme kapsamında belirlenen toplam arsa paylarında Akdeniz İnş. (Ağaoğlu) 2619,9 milyon TL ile ilk sırada yer alırken, bunu; Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti., Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. / İhlas Holding takip etmektedir.

Çizelge 6.27 - Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri Toplam Arsa Payları

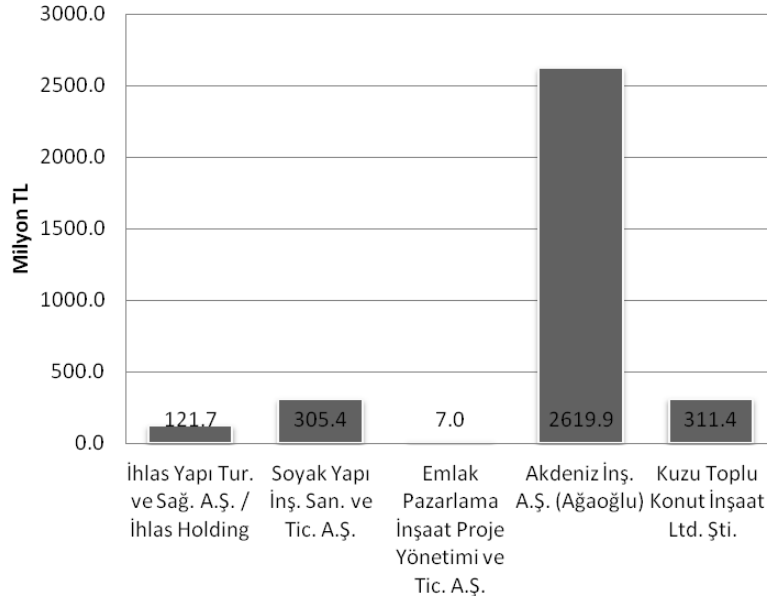
İhale Alan Şirketler	Toplam İhale Sayısı	Arsa Payı Bilgisi Olan Toplam İhale Sayısı*	Toplam Arsa Payı (milyon TL)	İhale Başına Düşen Ortalama Arsa Payı (milyon TL)
İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. / İhlas Holding **	4	4	121.7	30.4
Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	5	4	305.4	76.4
Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.	5	2	7.0	3.5
Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)	6	5	2619.9	524.0
Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.	9	8	311.4	38.9

\* Bu tabloda yalnızca tek başına ihale alan şirketler değerlendirilmiştir. İş ortaklıkları şeklinde olan ihaleler kapsam dışında tutulmuştur. Öte yandan bazı ihalelerde arsa paylarına ilişkin bilgiler eksiktir. Bu sebeple tabloda yalnızca arsa payı bilgisi olan ihaleler değerlendirmeye alınmıştır.

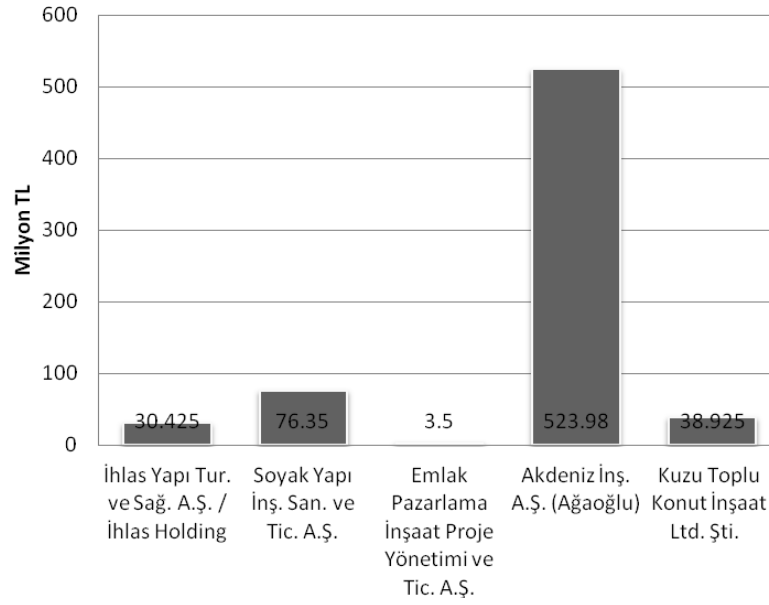
\*\* Bu grubun aldığı dört ihalenin ikisinde İhlas Holding & İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. Ortak Girişimi söz konusudur. Diğer ikisi ise İhlas Holding'in tek başına aldığı ihalelerdir. Ancak aynı sermaye grubu olmasından ötürü tabloda değerlendirmeye alınmıştır.

**Kaynaklar:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

TOKİ'den tek başına 4 kez ve üzeri ihale alan şirketlerin ödemeyi taahhüt ettikleri toplam arsa payları üzerinden yapılan değerlendirme kapsamında belirlenen ihale başına düşen ortalama arsa paylarında; 523,98 milyon TL'lik pay ile Akdeniz İnş. (Ağaoğlu) ilk sırada yer alırken, 76,35 milyon TL değeri ile Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve 30,425 milyon TL ile İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. / İhlas Holding bu değeri izlemektedir.



Şekil 6.37 - Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri Toplam Arsa Payları



Şekil 6.38 - Tek Başına 4 Kez ve Üzeri İhale Alan Şirketlerin Ödemeyi Taahhüt Ettikleri İhale Başına Düşen Ortalama Arsa Payı

İstanbul'da yer alan TOKİ konut uygulamalarında elde edilen toplam konut sayısı 126.559 adet olup; bu konut üretiminin %48'i Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu), Kuzu Group, Soyak Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. (İhlas Holding) tarafından üretilmiş durumda ya da üretilmektedir. Sözü edilen projelerin yoğunlaştığı alanlar; Ataşehir, Avcılar, Başakşehir, Küçükçekmece ve Şişli ilçeleri olarak tespit edilmektedir.

Bu şirketler içinde TOKİ ortaklığında en çok konut üretimini yapan firma Akdeniz İnş. (Ağaoğlu) olarak tespit edilirken, diğer firmaların konut sayısına göre sıralaması; Kuzu Group, Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. (İhlas Holding) şeklindedir.

Tüm İstanbul'daki toplam TOKİ projeleri konut sayısı 126.559'dur. Buna göre toplam konut üretiminin %48'i, yani neredeyse yarısını burada sözü geçen 4 şirket üretmiştir / üretecektir.

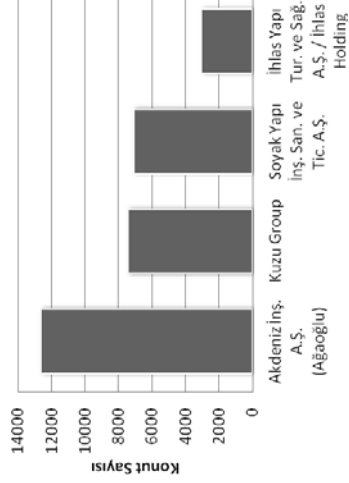


**Çizelge 6.28 Büyük Yatırımcı Firmaların Yatırım Yaptıkları İlçelerde Ürettikleri Konut Sayılarına Göre Dağılımı\***

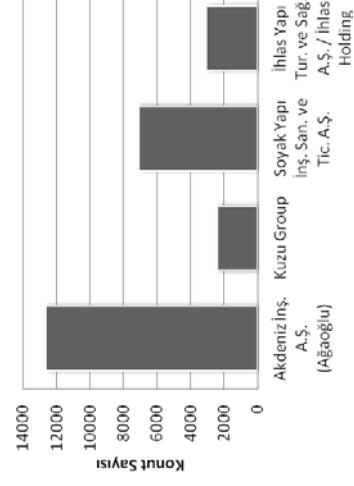
İlçeler	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)			Kuzu Group			Soyak Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.			İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. / İhlas Holding			Genel Toplam
	Kaynak Geliştirme	Sosyal Konut	Toplam	Kaynak Geliştirme	Sosyal Konut	Toplam	Kaynak Geliştirme	Sosyal Konut	Toplam	Kaynak Geliştirme	Sosyal Konut	Toplam	
Ataşehir	4475	0	4475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8950
Avclar	583	0	583	0	0	0	0	0	0	3032	0	3032	7230
Başakşehir	3148	0	3148	1629	2252	3881	300	0	300	0	0	0	14658
Küçükçekmece	0	0	0	769	2784	3553	6792	0	6792	0	0	0	20690
Şişli	4400	0	4400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8800
<b>TOPLAM</b>	<b>12606</b>	<b>0</b>	<b>12606</b>	<b>2398</b>	<b>5036</b>	<b>7434</b>	<b>7092</b>	<b>0</b>	<b>7092</b>	<b>3032</b>	<b>0</b>	<b>3032</b>	<b>60328</b>

\* Bu tabloda ilgili yatırımcıların başka yatırımcılarla iş ortaklığı şeklinde aldıkları ihaleler kapsamında üretilen konutlar değerlendirilme dışında tutulmuştur.

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları.



**Şekil 6.40 - Büyük Yatırımcı Firmaların Ürettikleri Toplam Konut Sayıları**



**Şekil 6.39 - Büyük Yatırımcı Firmaların Kaynak Geliştirme Projelerinde Ürettikleri Toplam Konut Sayıları**

Çizelge 6.29 - İstanbul'da Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası Tarafından Dava Açılan TOKİ Planları

Plan Adı	Odalar
Ataşehir Toplu Konut Alanı NİP	ŞPO + MO
Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi RNİP ve RUİP	MO
Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı RNİP ve RUİP	MO
Ataşehir Anatepe TOKİ Planları ve Gecekondu Dönüşüm Projesi Alanı Kararının İptali	MO
Şişli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi NİP ve UİP	ŞPO + MO
Şişli Dikilitaş 1199 Ada, 230 Parsel (Mecidiyeköy Likör Fabrikası) NİP ve UİP	ŞPO + MO
Şişli Dikilitaş 1199 Ada, 384-385 Parseller (Ali Sami Yen Stadı Alanı) NİP ve UİP	ŞPO + MO
Şişli Mecidiyeköy 9773 Ada (YTÜ Alanı) NİP ve UİP	ŞPO + MO
Şişli Seyrantepe 4 Pafta, 3 Ada, 29 Parsel NİP	MO
Şişli Seyrantepe 4. Pafta, 3. Ada, Eski: 29, Yeni: 32-33-34-35 Sayılı Parsellere İlişkin RNİP	MO
Başakşehir İkitelli-Tepeüstü Mevkii NİP ve UİP	ŞPO
Başakşehir Kayabaşı Toplu Konut Alanı NİP	MO
Maltepe Gülsuyu Mah. 1684 Ada 11 Parsel NİP ve UİP	ŞPO
Küçükçekmece Halkalı Toplu Konut Alanına Yakın Bir Yeşil Alanın İmara Açılması İşlemi - Halkalı Toplu Konut Alanı RNİP Tadilatı	MO

**Kaynak:** ŞPO ve MO İstanbul Şubeleri

TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'nın İstanbul sınırları içinde dava açtığı TOKİ uygulamalarının yoğunlaştığı alanlar; Başakşehir, Küçükçekmece, Şişli, Ataşehir ve Maltepe ilçeleridir. Bu alanlar aynı zamanda, TOKİ konut uygulamaları ile prestij uygulamalarının yoğunlaştığı alanlara karşılık gelmektedir.



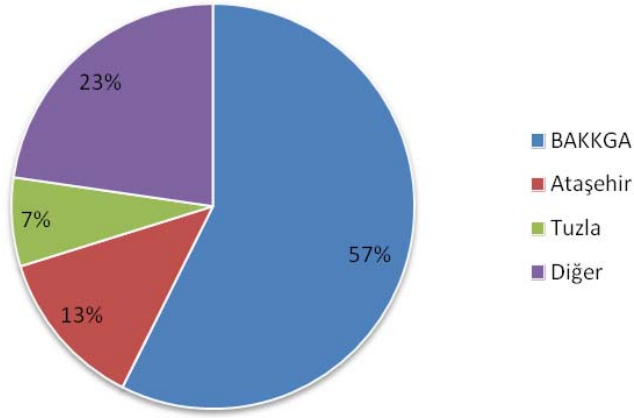
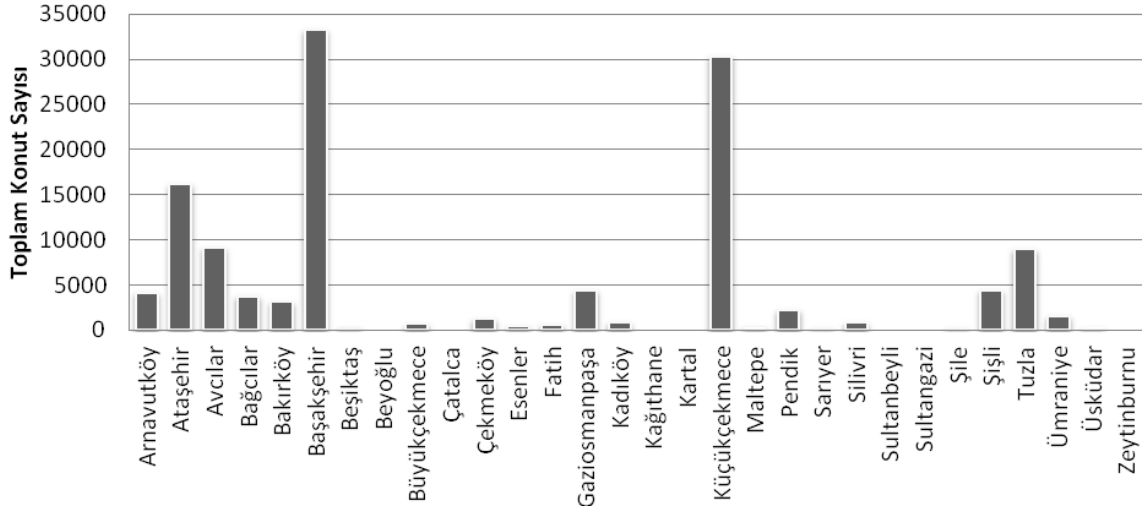
### 6.1.2.3 İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri

İstanbul'da gerçekleşen TOKİ konut uygulamalarının toplam konut sayısı bakımından ilçelere göre dağılımı incelendiğinde Başakşehir ilçesinin %26,3'lük oran (33.256 adet) ile ilk sırada bulunduğu, onu %23,9'luk değer (30.305 adet) ile Küçükçekmece ilçesinin izlediği görülmektedir.

Çizelge 6.30 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Sayıları

İlçe Adı	Konut İçeren Projesi Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Toplam TOKİ Konut Üretimi İçinde %	Proje Başına Konut Sayısı
Arnavutköy	6	4112	3.2%	685
Ataşehir	8	16149	12.8%	2019
Avcılar	11	9123	7.2%	829
Bağcılar	1	3750	3.0%	3750
Bakırköy	6	3120	2.5%	520
Başakşehir	40	33256	26.3%	831
Beşiktaş	2	194	0.2%	97
Beyoğlu	0	0	0.0%	0
Büyükçekmece	1	660	0.5%	660
Çatalca	0	0	0.0%	0
Çekmeköy	1	1192	0.9%	1192
Esenler	3	396	0.3%	132
Fatih	1	577	0.5%	577
Gaziosmanpaşa	5	4383	3.5%	877
Kadıköy	2	810	0.6%	405
Kağıthane	0	0	0.0%	0
Kartal	0	0	0.0%	0
Küçükçekmece	27	30305	23.9%	1122
Maltepe	1	300	0.2%	300
Pendik	3	2192	1.7%	731
Sarıyer	1	50	0.0%	50
Silivri	1	820	0.6%	820
Sultanbeyli	0	0	0.0%	0
Sultangazi	0	0	0.0%	0
Şile	1	88	0.1%	88
Şişli	2	4400	3.5%	2200
Tuzla	7	8943	7.1%	1278
Ümraniye	5	1537	1.2%	307
Üsküdar	1	202	0.2%	202
Zeytinburnu	0	0	0.0%	0
Toplam	136	126559	100.0%	931 (ortalama)

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



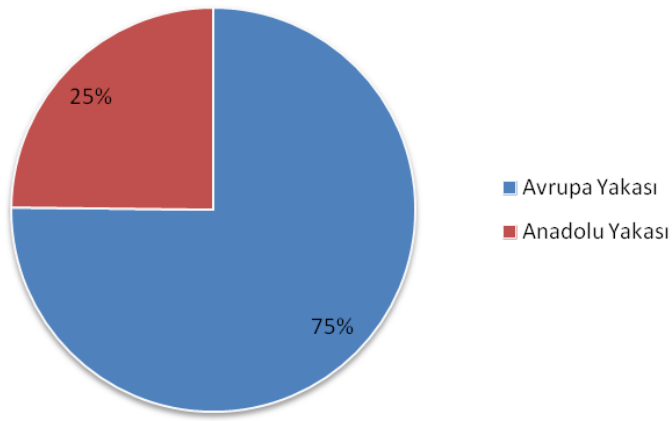
Şekil 6.41 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Sayıları

İstanbul'da gerçekleşen TOKİ konut uygulamalarının toplam konut sayısı bakımından ilçelere göre dağılımına göre; toplamda 126.559 adet konutun %57,4'lük bir kısmı BAKKGA bölgesi sınırları içinde, %12,8'i Ataşehir, %7,1'i Tuzla ilçesinde, geri kalanı ise diğer ilçelere dağılmış durumda bulunmaktadır.

Çizelge 6.31 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Anadolu ve Avrupa Yakasında TOKİ Konut Sayıları

	Konut İçeren Projesi Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Toplam Konut Üretimi İçinde %	Proje Başına Konut Sayısı
Avrupa Yakası	107	95146	75.2%	889
Anadolu Yakası	29	31413	24.8%	1083
İstanbul Geneli	136	126559	100%	931 (ortalama)

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



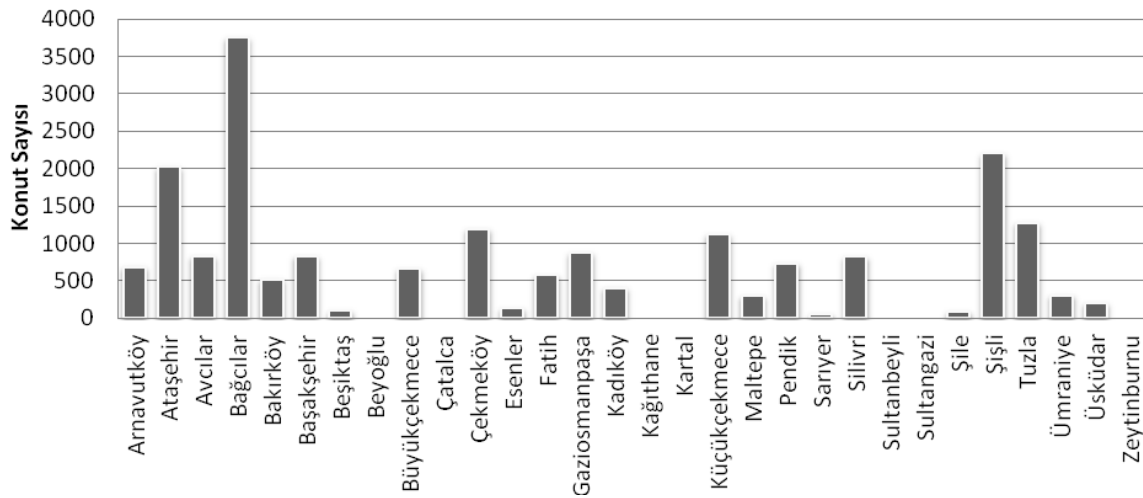
Şekil 6.42 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Anadolu ve Avrupa Yakasında TOKİ Konut Üretimi

Çizelge 6.32 – İstanbul'da Anadolu ve Avrupa Yakasında Toplam Konut Sayıları

	Toplam Konut Sayısı	Toplam Konut Üretimi İçinde %
Avrupa Yakası	2180907	64.3%
Anadolu Yakası	1210846	35.7%
İstanbul Geneli	3391752	100.0%

**Kaynak:** DİE Bina Sayımı 2000

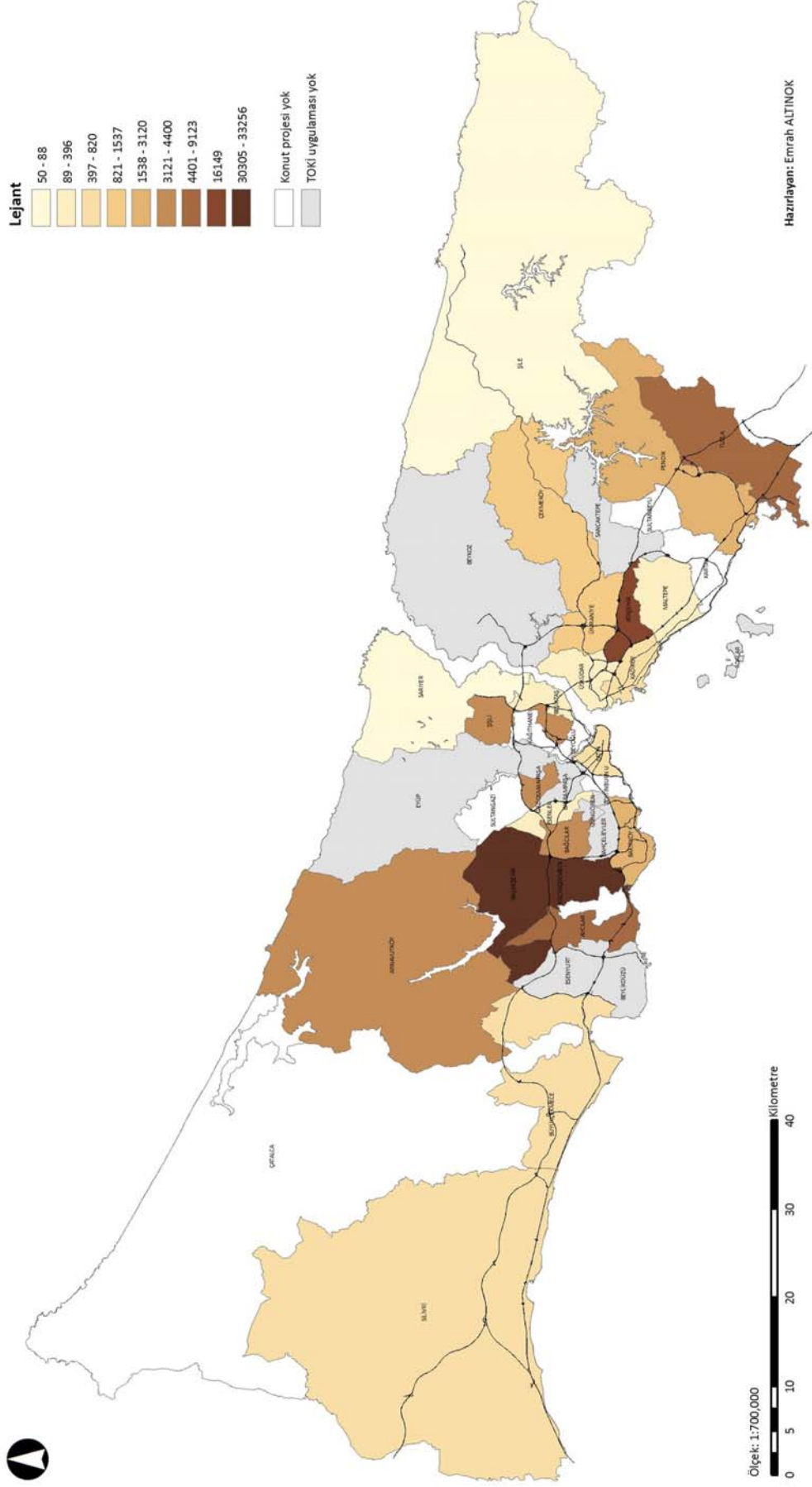
Proje başına düşen konut sayısı açısından TOKİ İstanbul konut uygulamaları değerlendirildiğinde; Bağcılar ilçesinin ilk sırada olduğu, bunu; Şişli, Ataşehir ve Tuzla ilçelerinin izlediği görülmektedir. Burada Başakşehir’de yer alan Kayaşehir bölgesi istisnai bir durum oluşturmaktadır. Bu alanın bir bütün olarak yalnız başına ele alınması halinde burada proje başına düşen konut sayısı daha yüksek çıkacaktır; zira sözü edilen Kayaşehir projesinde toplamda 16.988 adet konut üretilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 6.43 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - İlçelere Göre TOKİ Konut Projelerinde Ortalama Konut Sayısı

İstanbul’da yer alan TOKİ uygulamaları toplam konut sayısına göre değerlendirildiğinde, en yüksek konut sayısınının 16149-33256 adet konut aralığı ile Başakşehir ve Küçükçekmece ilçelerinde yer aldığı, bu değeri 9123-16140 adet konut aralığı ile Ataşehir ilçesinin izlediği görülmektedir.

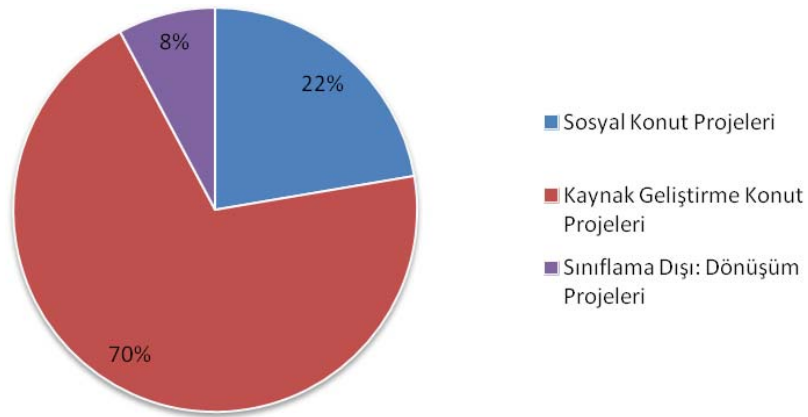
Harita 6.20 – İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Toplam Konut Sayısına Göre Projeler





TOKİ daha çok yüksek gelir grupları için ürettiği projelerde bir bölüm konutun alt gelir gruplarına yönelik olduğu ilan etmektedir. Bu konut incelendiğinde konutların 40-50 m<sup>2</sup>'lik stüdyo daireler oldukları görülmektedir. Kaldı ki söz konusu küçük konutların bile satış değerleri belirtilen hedef kitlenin bütçelerini aşan değerlerdir. Özetle düşük gelir gruplarının özellikle hane halkı büyüklükleri ve kredi ödeme güçleri dikkate alınmadan yalnızca reklam amaçlı bir söylemin üretildiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

TOKİ tarafından İstanbul sınırları içinde yapılan konut uygulamalarının TOKİ tarafından belirlenen “kaynak geliştirme projesi” ve “sosyal konut” ayrımına göre değerlendirildiği tabloya göre yapılan projelerin; %70'lik bir oran (87.920 adet) ile kaynak geliştirme konut projesi, %22'lik bir oran ile (28.085 adet) sosyal konut projesi ve %8'lik bir oran ile (9.828 adet) bu sınıflamanın dışında kalan dönüşüm projelerinden oluştuğu tespit edilmiştir.



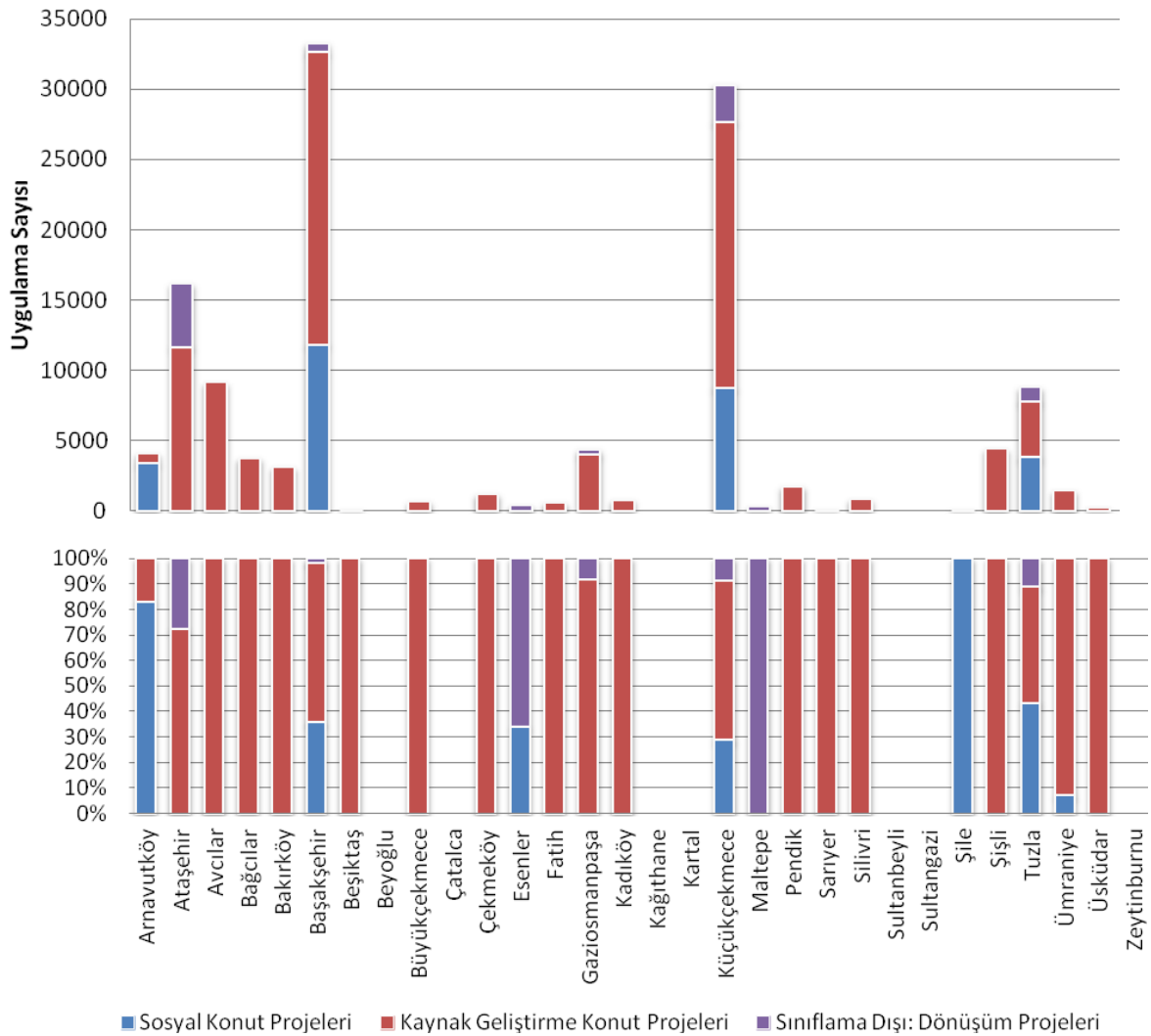
Şekil 6.44 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler (Genel Dağılım)

Çizelge 6.33 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler

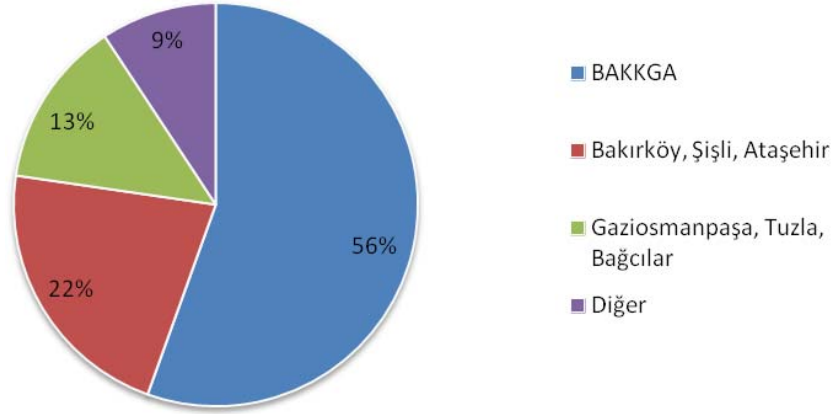
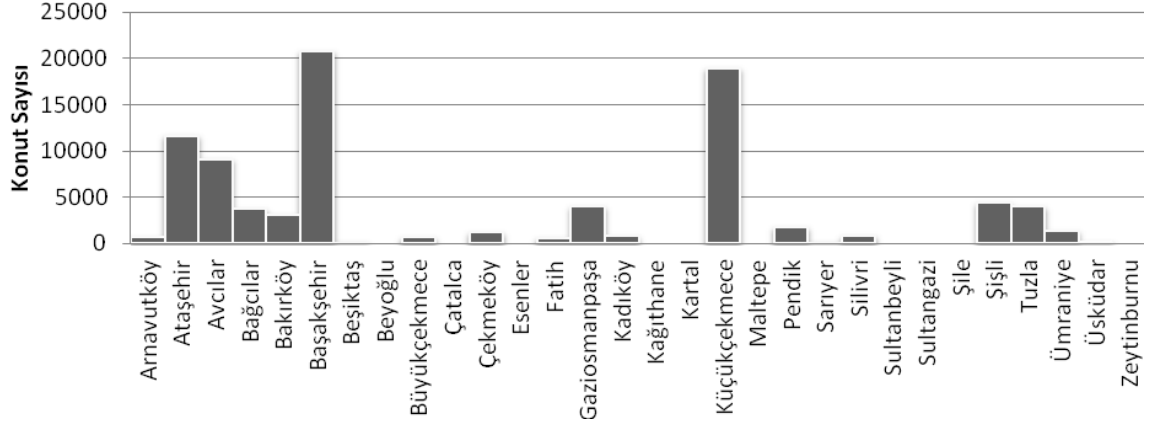
İlçe Adı	Kaynak Geliştirme Konut Projesi				Sosyal Konut Projesi				Sınıflama Dışı: Dönüşüm Projeleri				Toplam	
	Konut Sayısı	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Konut Sayısı	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Konut Sayısı	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Konut Sayısı	Oran
Arnavutköy	696	0.8	16.9	0.6	3416	12.2	83.1	2.7	0	0.0	0.0	0.0	4112	3.3
Ataşehir	11649	13.2	72.1	9.3	0	0.0	0.0	0.0	4500	46.4	27.9	3.6	16149	12.8
Avcılar	9123	10.4	100.0	7.3	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	9123	7.3
Bağcılar	3750	4.3	100.0	3.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3750	3.0
Bakırköy	3120	3.5	100.0	2.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3120	2.5
Başakşehir	20762	23.6	62.4	16.5	11830	42.1	35.6	9.4	664	6.8	2.0	0.5	33256	26.5
Beşiktaş	74	0.1	100.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	74	0.1
Beyoğlu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Büyükçekmece	660	0.8	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	660	0.5
Çatalca	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Çekmeköy	1192	1.4	100.0	0.9	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1192	0.9
Esenler	0	0.0	0.0	0.0	134	0.5	33.8	0.1	262	2.7	66.2	0.2	396	0.3
Fatih	577	0.7	100.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	577	0.5
Gaziosmanpaşa	4025	4.6	91.8	3.2	0	0.0	0.0	0.0	358	3.7	8.2	0.3	4383	3.5
Kadıköy	800	0.9	100.0	0.6	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	800	0.6
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Küçükçekmece	18947	21.6	62.5	15.1	8718	31.0	28.8	6.9	2640	27.2	8.7	2.1	30305	24.1
Maltepe	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	300	3.1	100.0	0.2	300	0.2
Pendik	1736	2.0	100.0	1.4	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1736	1.4
Sarıyer	50	0.1	100.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	50	0.0
Silivri	820	0.9	100.0	0.7	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	820	0.7
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Sultangazi	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Şile	0	0.0	0.0	0.0	88	0.3	100.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	88	0.1
Şişli	4400	5.0	100.0	3.5	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4400	3.5
Tuzla	4000	4.5	45.5	3.2	3799	13.5	43.3	3.0	984	10.1	11.2	0.8	8783	7.0
Ümraniye	1337	1.5	93.0	1.1	100	0.4	7.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	1437	1.1
Üsküdar	202	0.2	100.0	0.2	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	202	0.2
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
<b>Toplam</b>	<b>87920</b>	<b>100.0</b>		<b>69.9</b>	<b>28085</b>	<b>100.0</b>		<b>22.3</b>	<b>9708</b>	<b>100.0</b>		<b>7.7</b>	<b>125713</b>	<b>100.0</b>

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

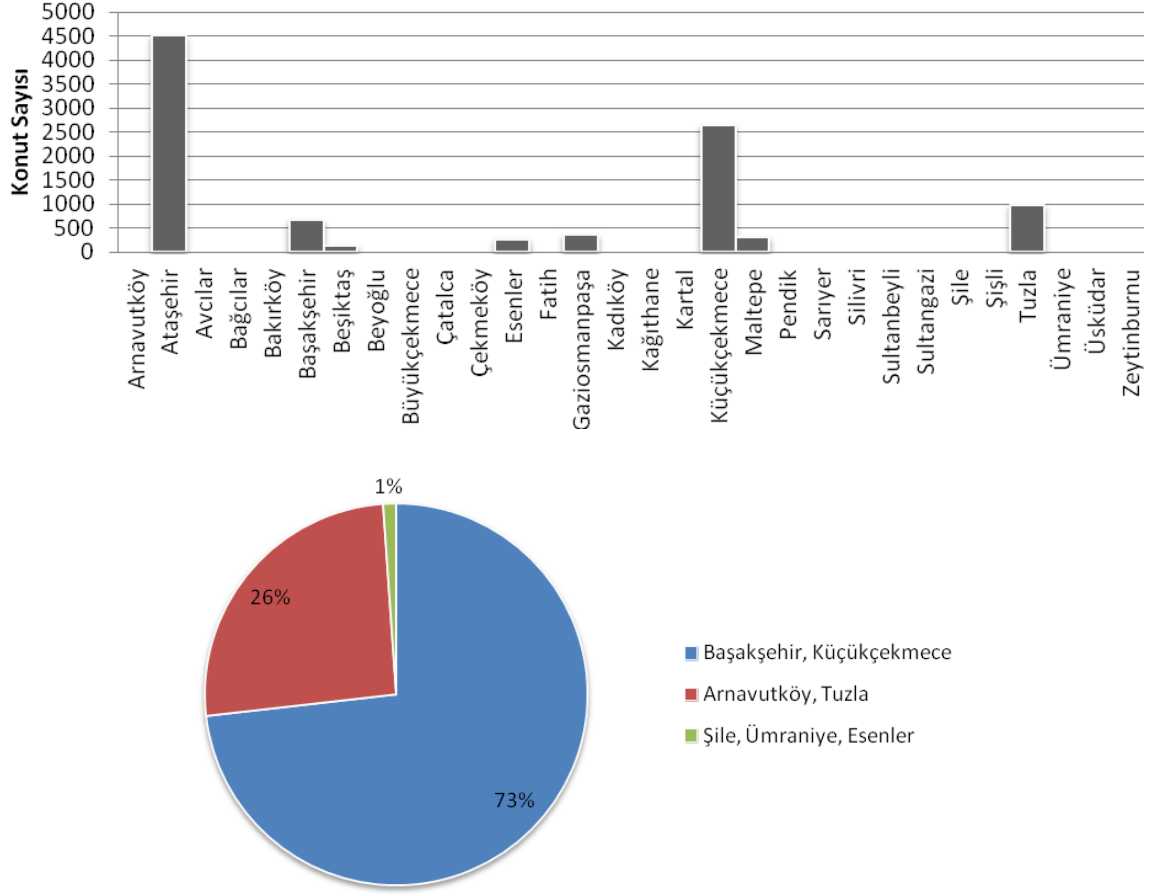
En çok TOKİ konut uygulamasının yer aldığı Başakşehir ilçesindeki konut projelerinin büyük bir bölümünün kaynak geliştirme yöntemiyle yapıldığı, bunu sosyal konut projelerinin izlediği görülürken; konut sayısı bakımından ikinci sırada yer alan Küçükçekmece’de yine büyük oranın kaynak geliştirme konut projelerine ait olduğu, kaynak geliştirme projelerine görece daha düşük bir orana sahip olan sosyal konut projelerini, sınıflama dışında kalan dönüşüm projelerinin izlediği görülmektedir. BAKKGA alanı dışında en yüksek konut sayısı değerinin bulunduğu Ataşehir ilçesinde de proje üretimi büyük ölçüde kaynak geliştirme yöntemiyle yapılmakta; bu projeleri sınıflama dışında kalan dönüşüm projeleri izlemektedir.



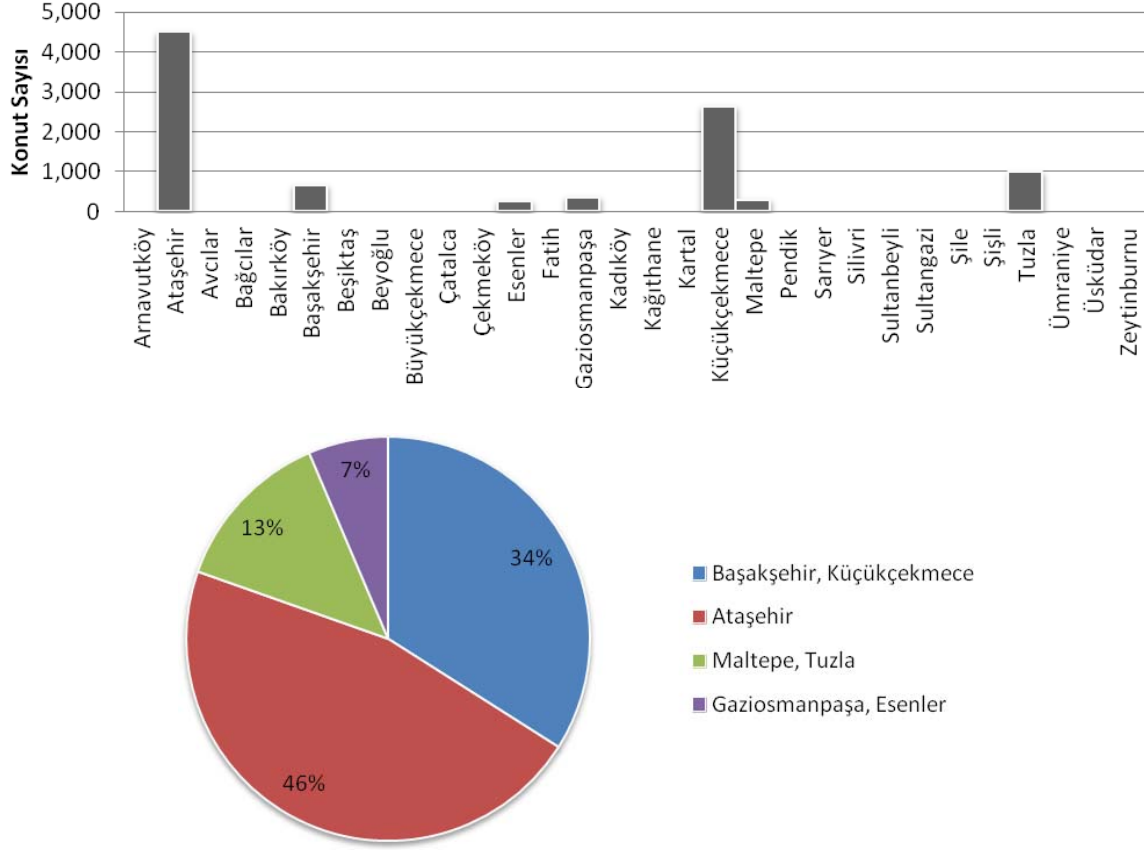
Şekil 6.45 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler (İlçelere Göre Dağılım)



Şekil 6.46 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Kaynak Geliştirme Projelerinin İlçelere Dağılımı



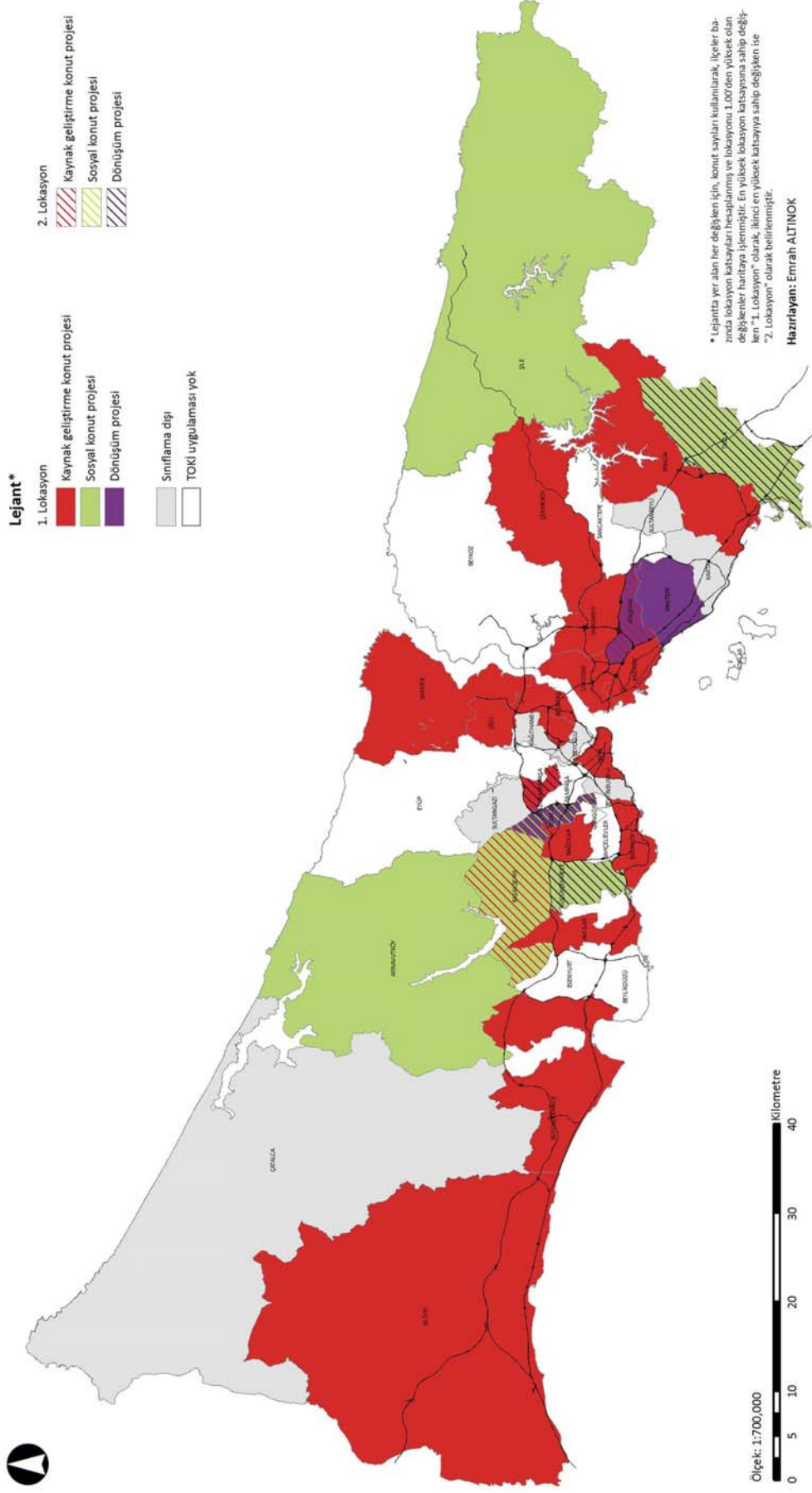
Şekil 6.47 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Sosyal Konut Projelerinin İlçelere Dağılımı



Şekil 6.48 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Dönüşüm Projelerinin İlçelere Dağılımı

TOKİ'nin İstanbul ili içinde yaptığı kaynak geliştirme ve sosyal konut projelerinin bir arada değerlendirildiği haritaya göre; 1. lokasyon değerine göre sosyal konut projelerinin kaynak geliştirme projelerine göre oldukça küçük bir alan kapladığı, diğer bir proje türü olan dönüşüm projelerinin ağırlıklı olarak Maltepe, Ataşehir, Beşiktaş, Esenler ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Harita 6.21 – İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: TOKİ Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Sınıflamasına Göre Projeler



İstanbul'da yer alan ve kaynak geliştirme yöntemiyle gerçekleştirilen TOKİ konut uygulamalarının elde edilen toplam gelir büyüklüğüne göre değerlendirildiği tabloya göre; Başakşehir ilçesi 2230,6 milyon TL ile ilk sırada, Şişli ilçesi ise 1568,8 milyon TL'lik değer ile ikinci sırada yer almaktadır.

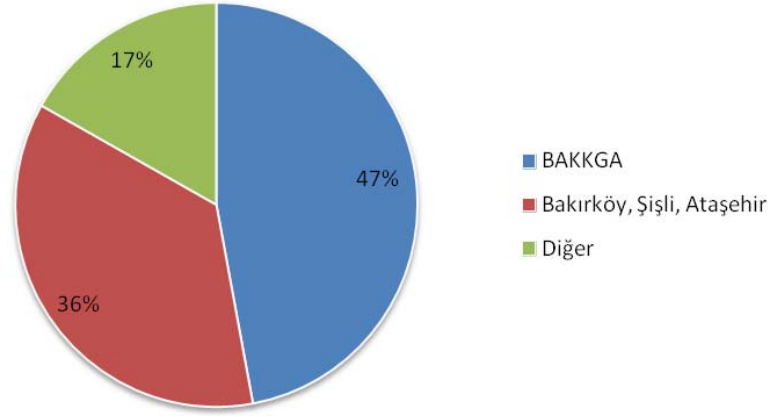
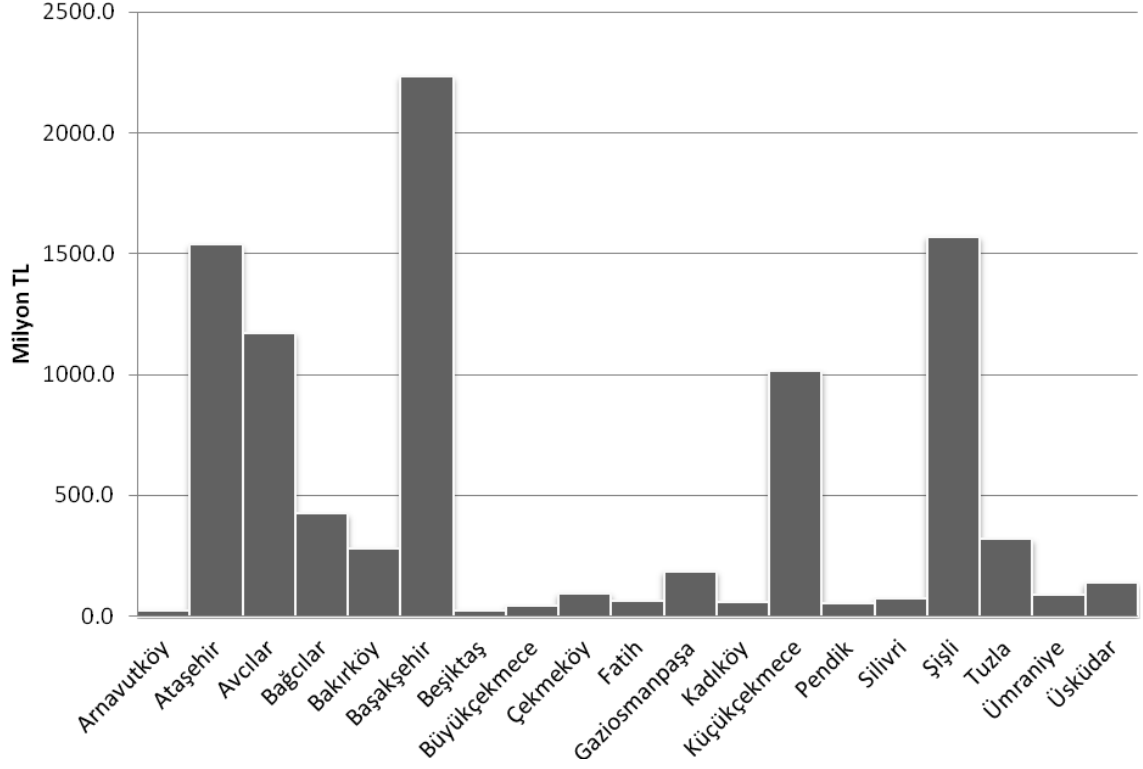
Çizelge 6.34 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Konut Projelerinde Toplam Gelir

İlçe Adı	Elde Edilen Gelir (milyon TL)	Toplam Gelir İçinde %
Arnavutköy	24.4	0.26%
Ataşehir	1535.8	16.37%
Avcılar	1170.3	12.48%
Bağcılar	424.0	4.52%
Bakırköy	281.4	3.00%
Başakşehir	2230.6	23.78%
Beşiktaş	23.8	0.25%
Büyükcçekmece	42.1	0.45%
Çekmeköy	93.6	1.00%
Fatih	62.7	0.67%
Gaziosmanpaşa	186.0	1.98%
Kadıköy	56.8	0.61%
Küçükçekmece	1013.3	10.80%
Pendik	53.0	0.57%
Silivri	72.0	0.77%
Şişli	1568.8	16.72%
Tuzla	317.5	3.38%
Ümraniye	86.4	0.92%
Üsküdar	137.7	1.47%
Toplam	9380.2	100.00%

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

İstanbul'da yer alan ve kaynak geliştirme yöntemiyle gerçekleştirilen TOKİ konut uygulamalarının elde edilen toplam gelir büyüklüğüne göre değerlendirildiği tabloda; BAKKGA sınırları içinde kalan konut projelerinden elde edilen gelirin toplam içinde %47'lik bir orana sahip olduğu, bu değeri %36,1'lik oran ile Bakırköy, Şişli ve Ataşehir ilçelerinin izlediği görülmektedir.

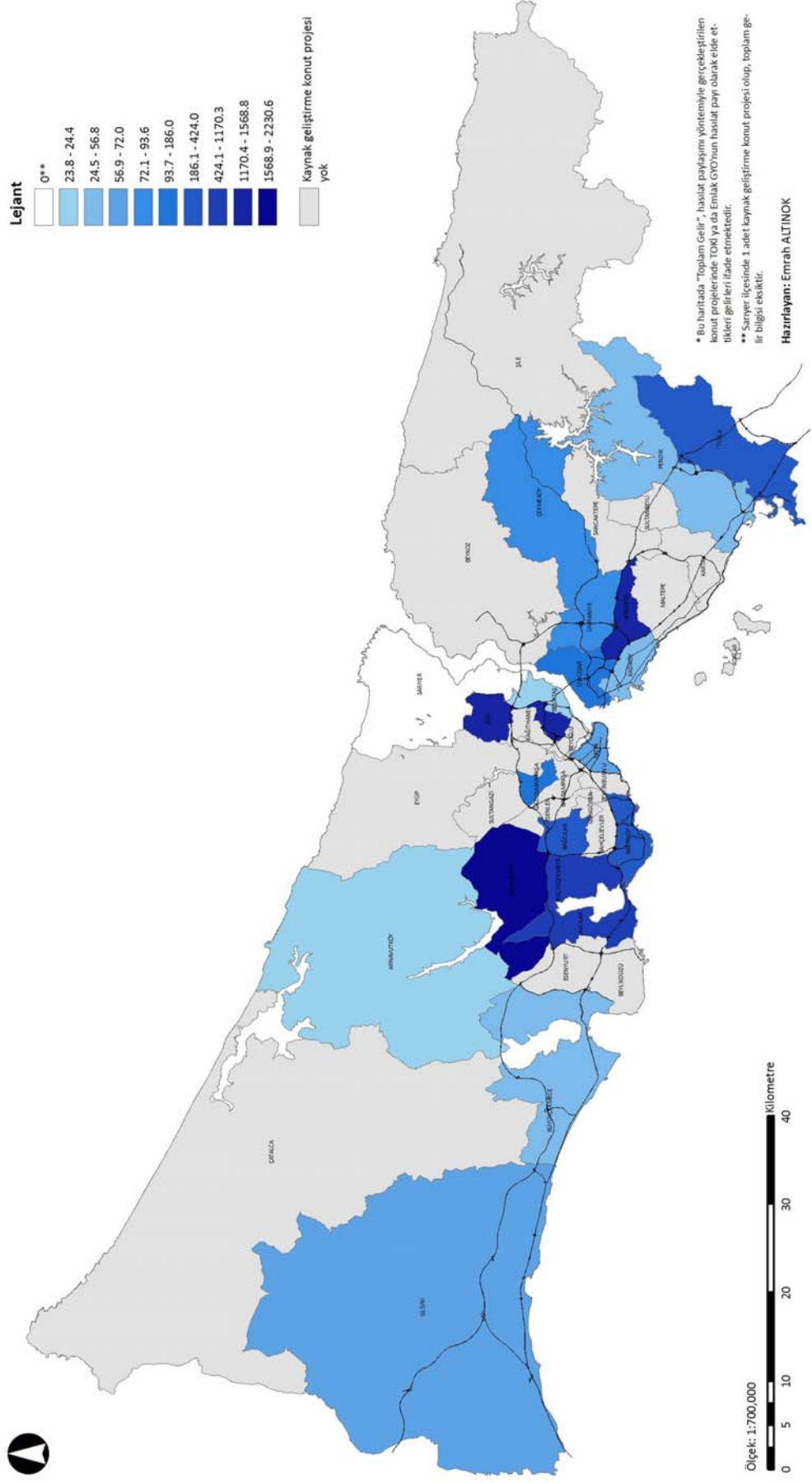




Şekil 6.49 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Konut Projelerinde Elde Edilen Gelirin İlçelere Dağılımı

TOKİ'nin İstanbul sınırları içinde "hasılat paylaşımı" modeliyle gerçekleştirdiği konut projelerinde TOKİ veya Emlak Konut GYO'nun hasılat payı olarak elde ettiği gelir düzeyine göre hazırlanan harita incelendiğinde, Başakşehir ilçesinin 1568.9-2230.6 milyon TL değer aralığına; Şişli ve Ataşehir ilçelerinin 1170.4-1568.8 milyon TL aralığına karşılık gelerek en yüksek hasılat değerine sahip ilçeleri oluşturduğu görülmektedir.

Harita 6.22 – İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Kaynak Geliştirme Projelerinde Toplam Gelir\* (Milyon TL)



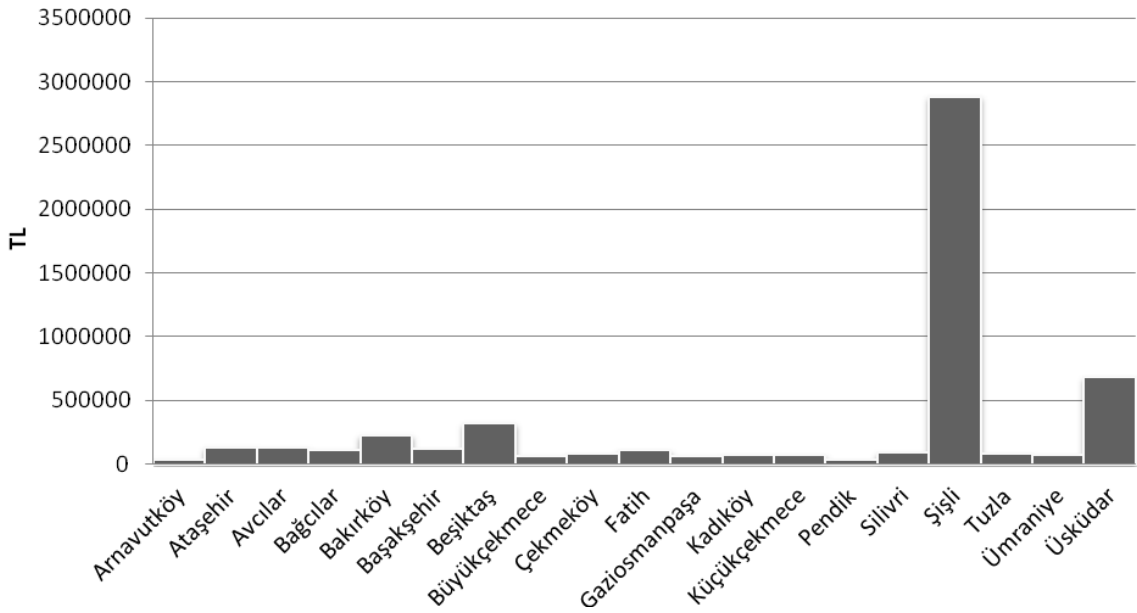
İstanbul'da TOKİ tarafından yapılan kaynak geliştirme konut uygulamalarında konut başına düşen ortalama gelire bakıldığında Şişli ilçesinin 2.882.500 TL'lik değer ile ilk sırada yer aldığı, bu değeri 681.683 TL ile Üsküdar ilçesinin izlediği görülmektedir. En düşük değer, 35.057 TL ile Arnavutköy ilçesindedir.

YORUM BAKKGA İstanbul'da TOKİ tarafından yapılan kaynak geliştirme konut uygulamalarında konut başına düşen ortalama gelir değerlendirmesine göre BAKKGA sınırları içinde ortalama gelir 105.653 TL iken, en yüksek gelir değerine sahip olan Şişli ilçesinde ortalama gelir 2.882.500 TL olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.35 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelir

İlçe Adı	Konut Başına Ortalama Gelir (TL)
Arnavutköy	35057
Ataşehir	131840
Avcılar	128280
Bağcılar	113067
Bakırköy	227854
Başakşehir	117215
Beşiktaş	321622
Büyükdere	63788
Çekmeköy	78523
Fatih	108666
Gaziosmanpaşa	65332
Kadıköy	71000
Küçükçekmece	71465
Pendik	30541
Silivri	87805
Şişli	2882500
Tuzla	79375
Ümraniye	69846
Üsküdar	681683
Genel Ortalama Gelir	282393

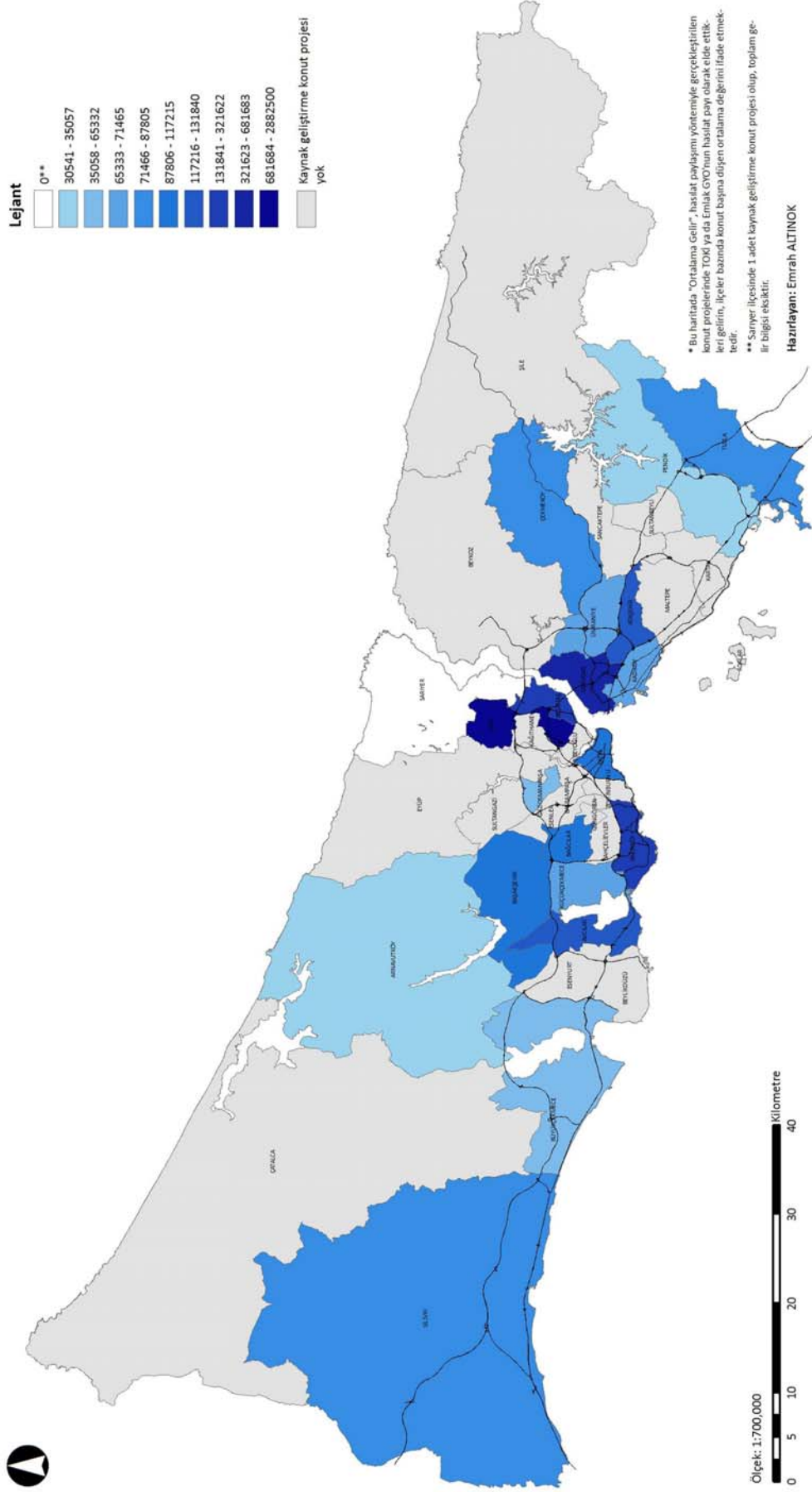
**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



Şekil 6.50 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelire Göre İlçelerin Dağılımı

İstanbul'da yer alan TOKİ kaynak geliştirme-konut projelerinin konut başına düşen ortalama gelir değerine göre değerlendirildiği harita incelendiğinde, TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun hâsılat payı olarak elde ettiği gelirin, ilçeler bazında konut başına düşen ortalama değerine göre Şişli ilçesi 681684–2882500 milyon TL ile ilk sırada, Üsküdar ve Bakırköy ilçeleri 321623–681683 milyon TL ikinci sırada yer almaktadır. En düşük ortalama gelir, 30541–35057 milyon TL değeri ile Arnavutköy, Gaziosmanpaşa ve Pendik ilçelerinde bulunmaktadır.

Harita 6.23 – İstanbul'da TOKİ Konut Projelerinde Kaynak Geliştirme Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Gelir\*\* (TL)

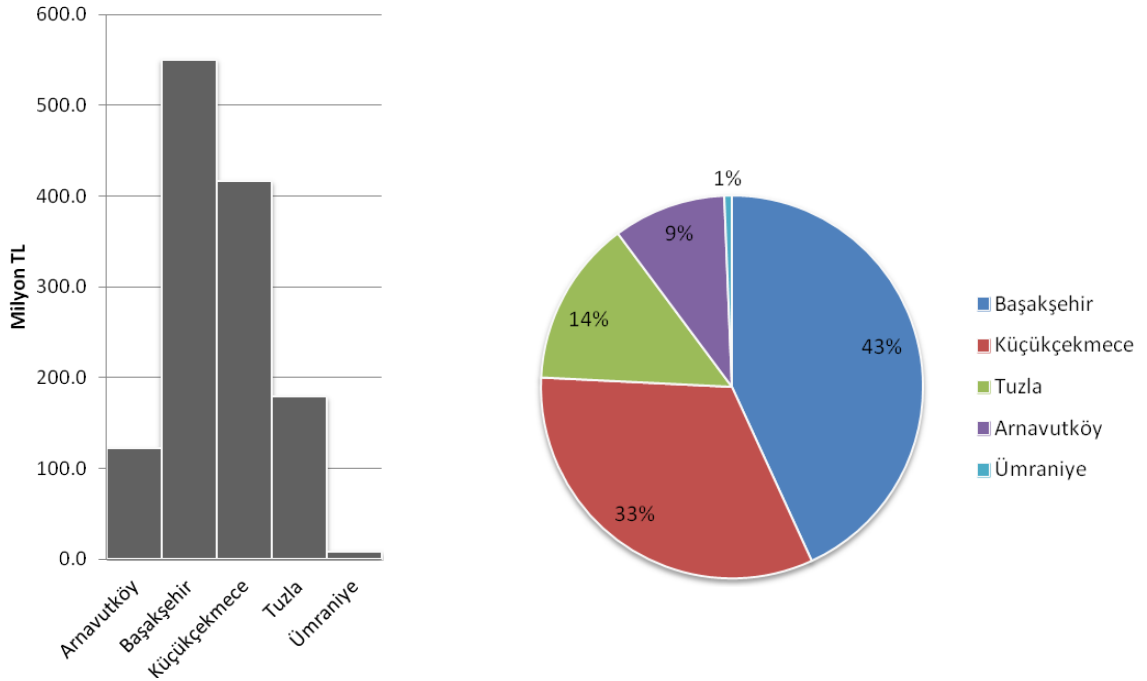


İstanbul'da TOKİ tarafından sosyal konut projesi olarak üretilen projelerin toplam bedelleri açısından değerlendirildiği tabloya göre Başakşehir ilçesi %43,18'lik değer (550,2 milyon TL) ile ilk sırada yer almakta; bunu, %32,66'lık değer ile (416,2 milyon TL) Küçükçekmece ilçesi izlemektedir.

Çizelge 6.36 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel

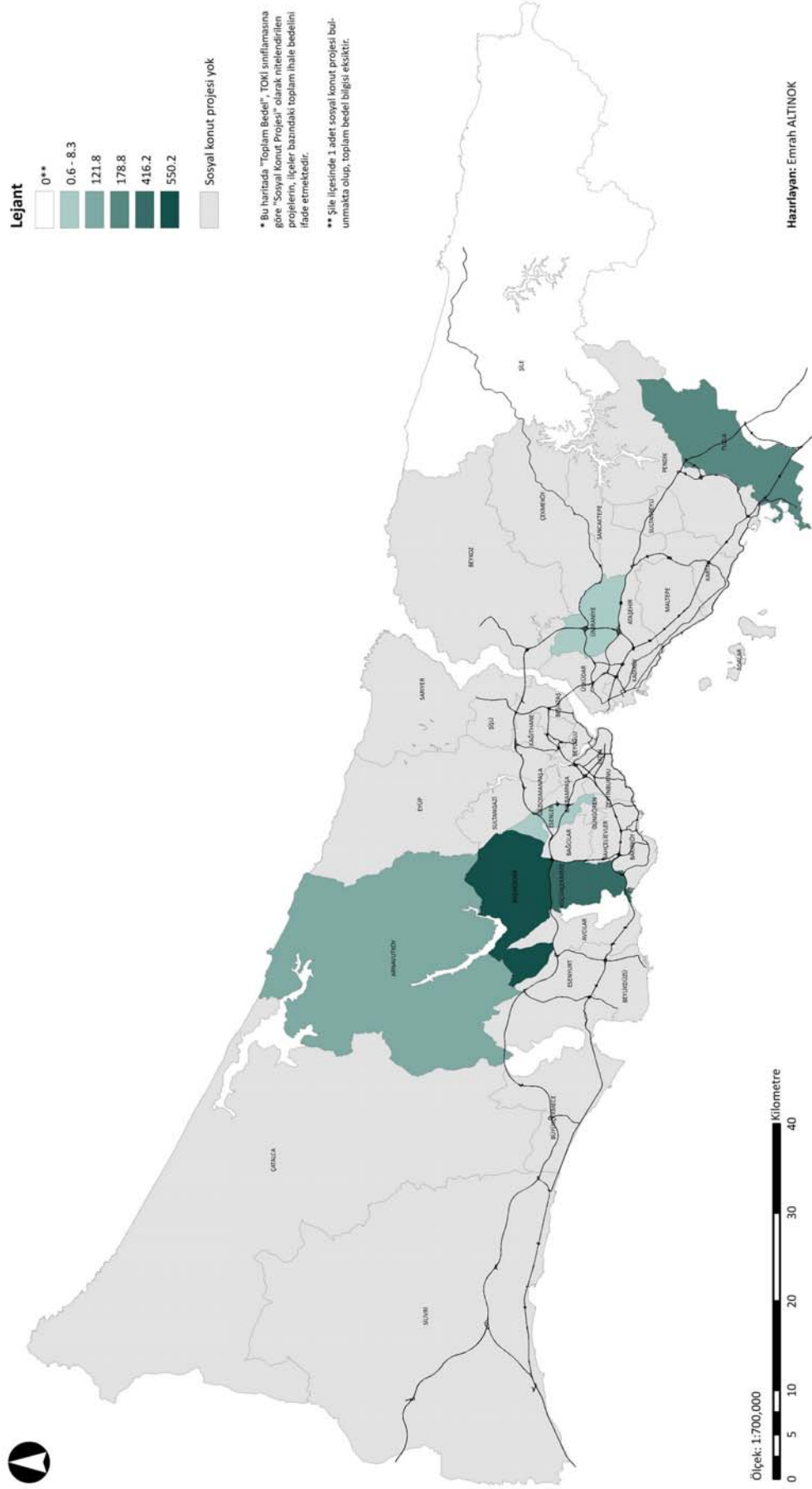
İlçe Adı	Bedel (milyon TL)	Toplam Bedel İçinde %
Arnavutköy	121.8	9.56%
Başakşehir	550.2	43.18%
Küçükçekmece	416.2	32.66%
Tuzla	178.8	14.03%
Ümraniye	8.2	0.64%
<b>Toplam</b>	<b>1275.2</b>	<b>100.08%</b>

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



Şekil 6.51 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel

Harita 6.24 – İstanbul'da TOKİ Konut Projelerinde Sosyal Konut Projelerinde Toplam Bedel\* (Milyon TL)



TOKİ tarafından İstanbul ili sınırları içinde yapılan sosyal konut projelerinin ilçe bazındaki toplam ihale bedellerine göre hazırlanan haritaya göre; 550.2 milyon TL ile Başakşehir ilçesi, 416.2 milyon TL ile Küçükçekmece ilçeleri en yüksek değerdeki alanlara karşılık gelmektedir. Esenler ve Ümraniye ilçeleri ise 0.6-8.3 milyon TL ile en düşük değerdeki alanları oluşturmaktadır.

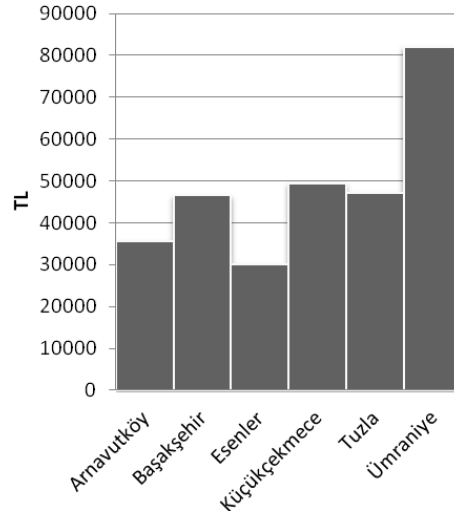
İstanbul'da yer alan TOKİ sosyal konut uygulamalarının konut başına düşen ortalama bedel kriterine göre değerlendirildiği tabloya göre; en yüksek ortalama bedel 82.000 TL ile Ümraniye'de; izleyen değerler ise sırasıyla Küçükçekmece, Tuzla ve Başakşehir ilçelerinde görülmektedir.

Çizelge 6.37 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel

İlçe Adı	Konut Başına Ortalama Bedel (TL)
Arnavutköy	35656
Başakşehir	46509
Esenler	30000
Küçükçekmece	49442
Tuzla	47065
Ümraniye	82000
Genel - Ortalama Bedel	48445

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A

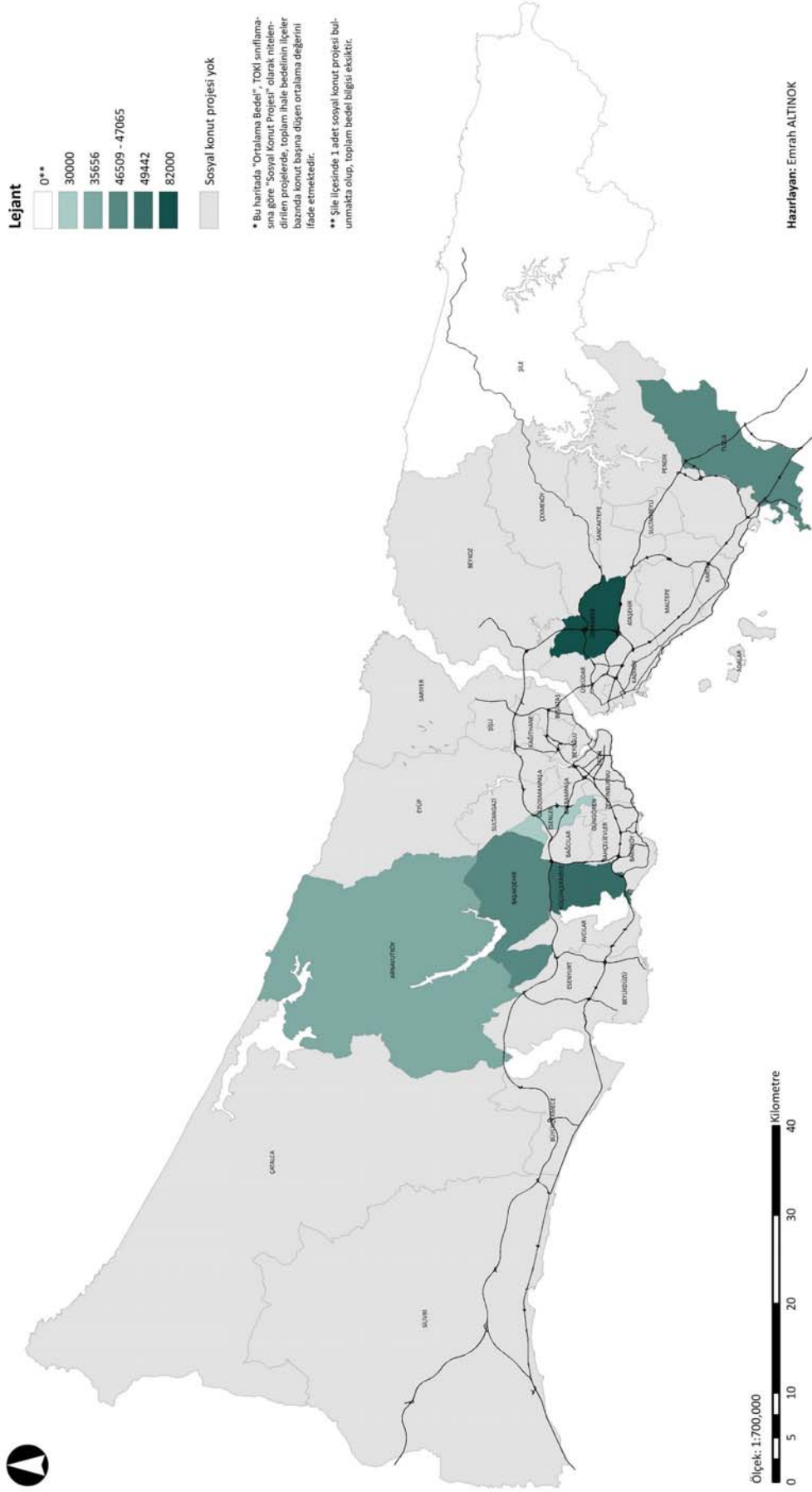




Şekil 6.52 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel

TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği sosyal konut projeleri konut başına düşen ortalama bedele göre değerlendirildiğinde, 82000 TL ile en yüksek değer Ümraniye ilçesinde bulunduğu, bu değeri 49442-51106 TL ile Küçükçekmece ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin izlediği görülmektedir.

Harita 6.25 – İstanbul'da TOKİ Konut Projelerinde Sosyal Konut Projelerinde Konut Başına Düşen Ortalama Bedel\* (TL)

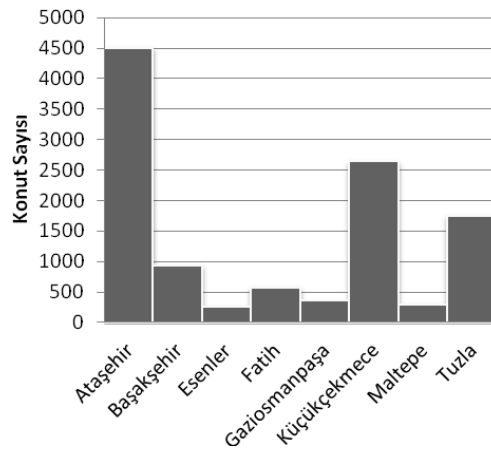


TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği dönüşüm projelerinin toplam konut sayısına göre değerlendirildiği tabloya göre, bu projelerde üretilen 11.315 adet konutun; %39,8'i Ataşehir ilçesinde yer alırken, %23,3'ü Küçükçekmece'de ve %15,4'ü Tuzla'da yer almaktadır.

Çizelge 6.38 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri

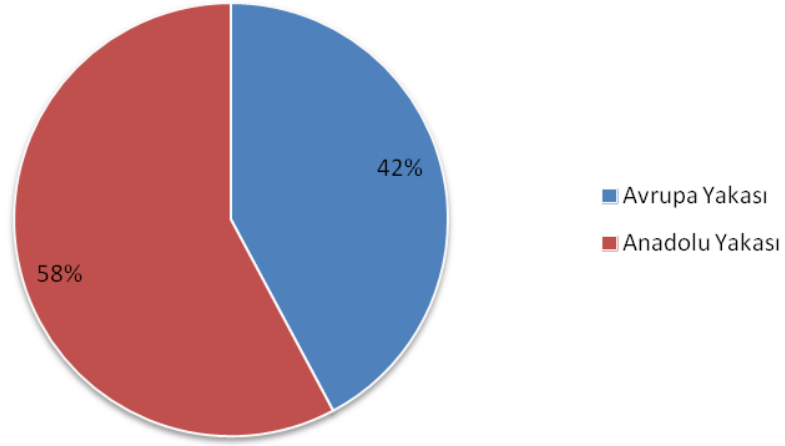
İlçe Adı	Konut Sayısı	Toplam İçinde %
Ataşehir	4500	39.8%
Başakşehir	934	8.3%
Esenler	262	2.3%
Fatih	577	5.1%
Gaziosmanpaşa	358	3.2%
Küçükçekmece	2640	23.3%
Maltepe	300	2.7%
Tuzla	1744	15.4%
Toplam	11315	100.0%

Kaynak: Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



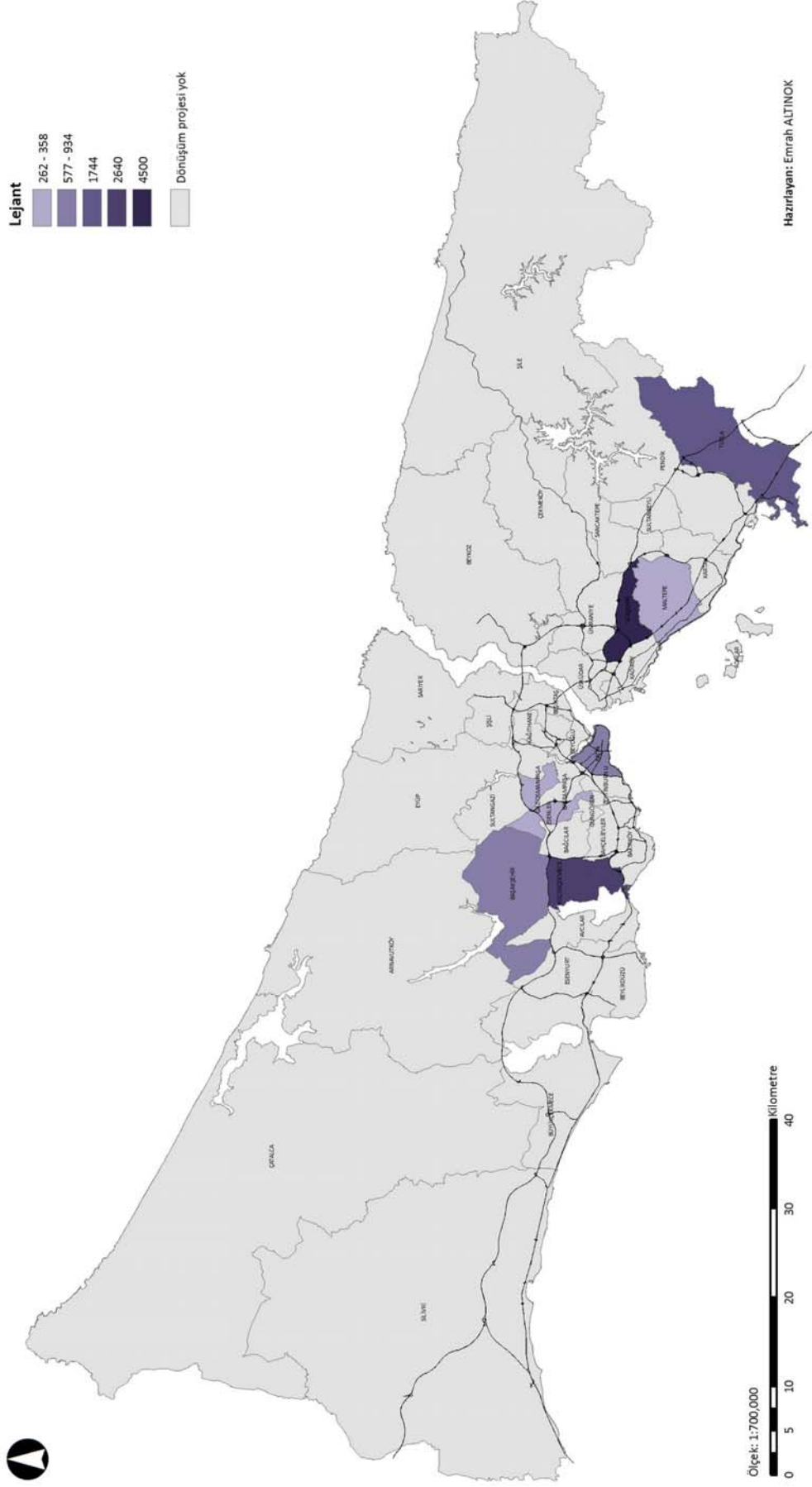
Şekil 6.53 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri - Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri

TOKİ tarafından İstanbul'da yapılan dönüşüm projelerinin yakalara göre dağılımında Avrupa yakası %42,2'lik bir orana sahipken, Anadolu yakasının oranı %57,8'dir.



Şekil 6.54 - İstanbulda TOKİ Konut Projeleri - TOKİ Dönüşüm Projelerinin Anadolu ve Avrupa Yakalarına Dağılımı

Harita 6.26 – İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: Toplam Konut Sayısına Göre TOKİ Dönüşüm Projeleri

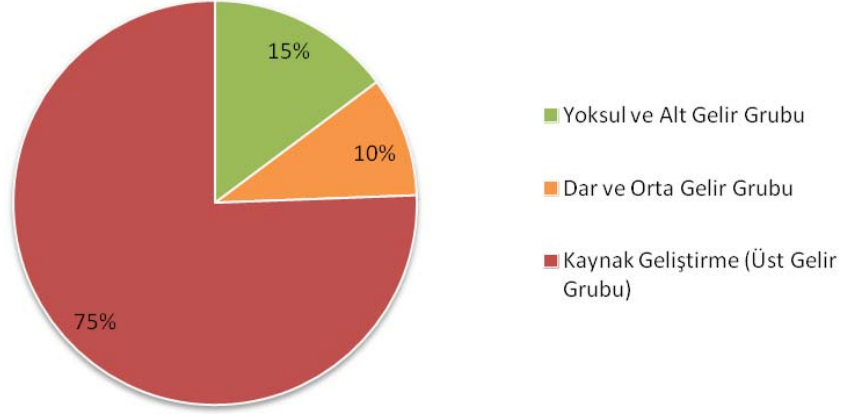


İstanbul sınırları içinde TOKİ tarafından üretilen konut projelerinin gelir gruplarına göre dağılımına bakıldığında; %75’lik oran ile üst gelir grubuna hitap eden projelerin ilk sırada yer aldığı, bu değeri; %15 oranı ile yoksul ve alt gelir grubu, %10 oranı ile dar ve orta gelir grubunun izlediği görülmektedir.

Çizelge 6.39 – İstanbul’da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri

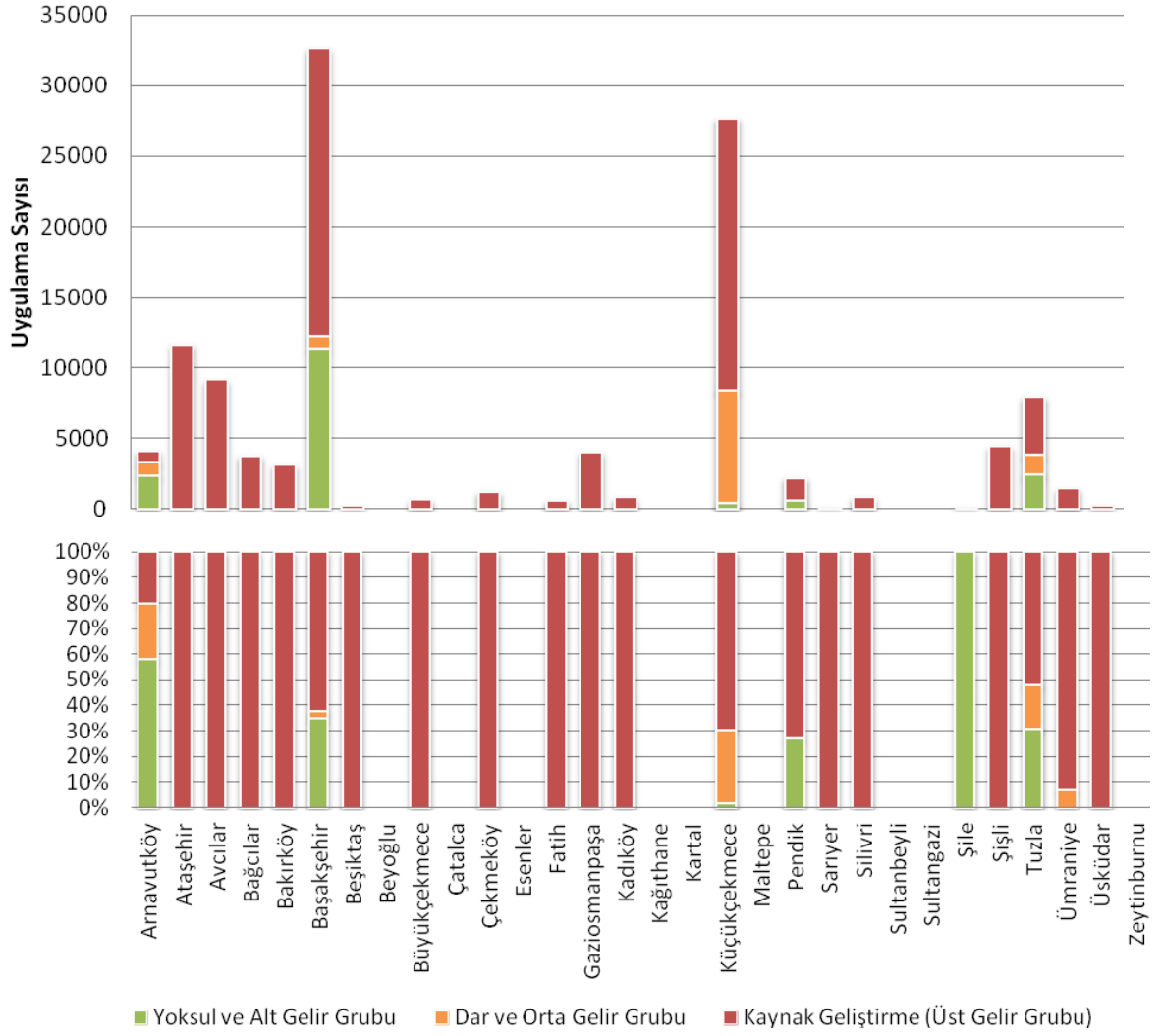
İlçe Adı	Yoksul ve Alt Gelir Grubu				Dar ve Orta Gelir Grubu				Kaynak Geliştirme (Üst Gelir Grubu)				Toplam	
	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Sınıf İçinde	İlçe İçinde	Toplam İçinde	Adet	Oran
Arnavutköy	2378	13.8	57.7	2.0	904	8.1	22.0	0.8	836	0.9	20.3	0.7	4118	3.5
Ataşehir	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	11649	13.2	100.0	10.0	11649	10.0
Avcılar	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	9123	10.3	100.0	7.8	9123	7.8
Bağcılar	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3750	4.3	100.0	3.2	3750	3.2
Bakırköy	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	3120	3.5	100.0	2.7	3120	2.7
Başakşehir	11374	65.9	34.9	9.8	822	7.3	2.5	0.7	20396	23.1	62.6	17.5	32592	27.9
Beşiktaş	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	194	0.2	100.0	0.2	194	0.2
Beyoğlu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Büyükkçekmece	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	660	0.7	100.0	0.6	660	0.6
Çatalca	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Çekmeköy	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1192	1.4	100.0	1.0	1192	1.0
Esenler	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Fatih	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	577	0.7	100.0	0.5	577	0.5
Gaziosmanpaşa	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4025	4.6	100.0	3.5	4025	3.5
Kadıköy	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	810	0.9	100.0	0.7	810	0.7
Kağıthane	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Kartal	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Küçükçekmece	390	2.3	1.4	0.3	8018	71.6	29.0	6.9	19257	21.8	69.6	16.5	27665	23.7
Maltepe	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Pendik	592	3.4	27.0	0.5	0	0.0	0.0	0.0	1600	1.8	73.0	1.4	2192	1.9
Sarıyer	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	50	0.1	100.0	0.0	50	0.0
Silivri	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	820	0.9	100.0	0.7	820	0.7
Sultanbeyli	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Sultangazi	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
Şile	88	0.5	100.0	0.1	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	88	0.1
Şişli	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	4400	5.0	100.0	3.8	4400	3.8
Tuzla	2439	14.1	30.6	2.1	1360	12.1	17.1	1.2	4160	4.7	52.3	3.6	7959	6.8
Ümraniye	0	0.0	0.0	0.0	100	0.9	7.0	0.1	1337	1.5	93.0	1.1	1437	1.2
Üsküdar	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	202	0.2	100.0	0.2	202	0.2
Zeytinburnu	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
<b>Toplam</b>	<b>17261</b>	<b>100.0</b>		<b>14.8</b>	<b>11204</b>	<b>100.0</b>		<b>9.6</b>	<b>88158</b>	<b>100.0</b>		<b>75.6</b>	<b>116623</b>	<b>100.0</b>

**Kaynak:** Emrah Altınok doktora tez araştırması sonuçları. Bkz. EK A



Şekil 6.55 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri (Genel Dağılım)

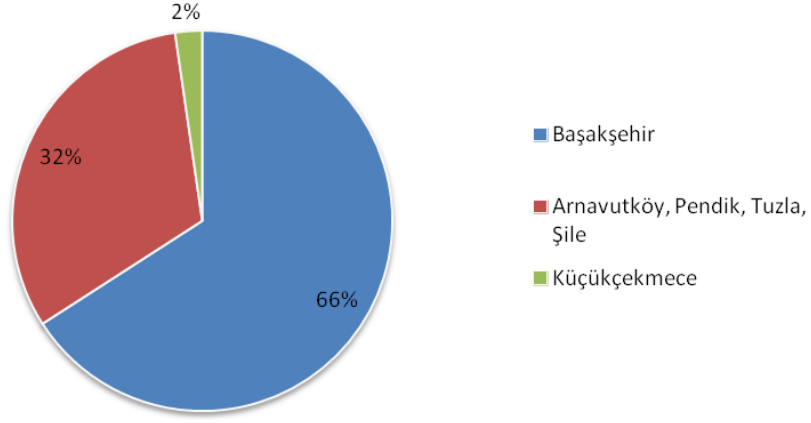
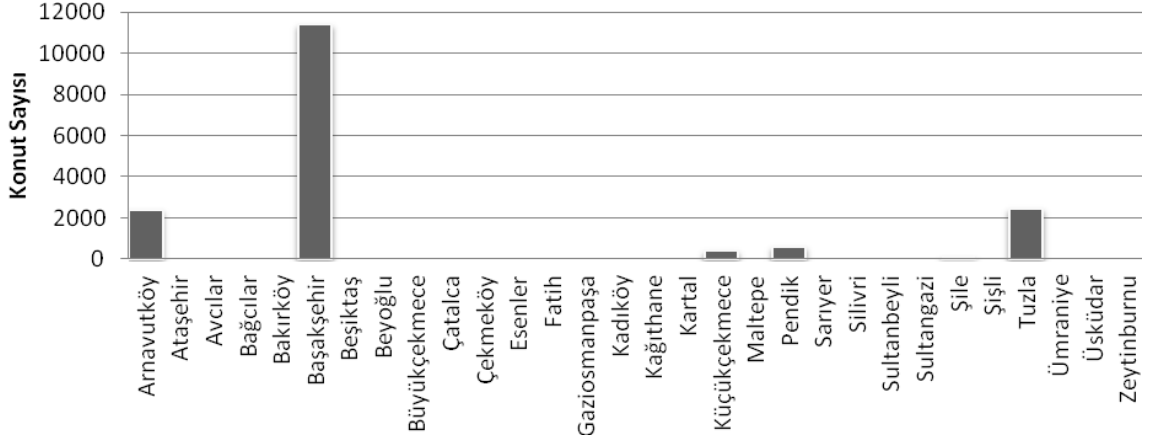
İstanbul sınırları içinde TOKİ tarafından konut projelerinin gelir gruplarına göre dağılımına bakıldığında; konut sayısı açısından ilk sırada yer alan Başakşehir ilçesinde üretilen konut projelerinin büyük bir bölümünün kaynak geliştirme projesi olduğu, bu değeri yoksul ve alt gelir grubu için üretilen projelerin izlediği görülmektedir. Konut adedi açısından diğer yüksek değere sahip olan Küçükçekmece ilçesinde de en yüksek oran kaynak geliştirme projelerinde görülürken, ikinci yüksek değer dar ve orta gelir grubuna hitap eden projelere aittir.



Şekil 6.56 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri (İlçelere Göre Dağılım)

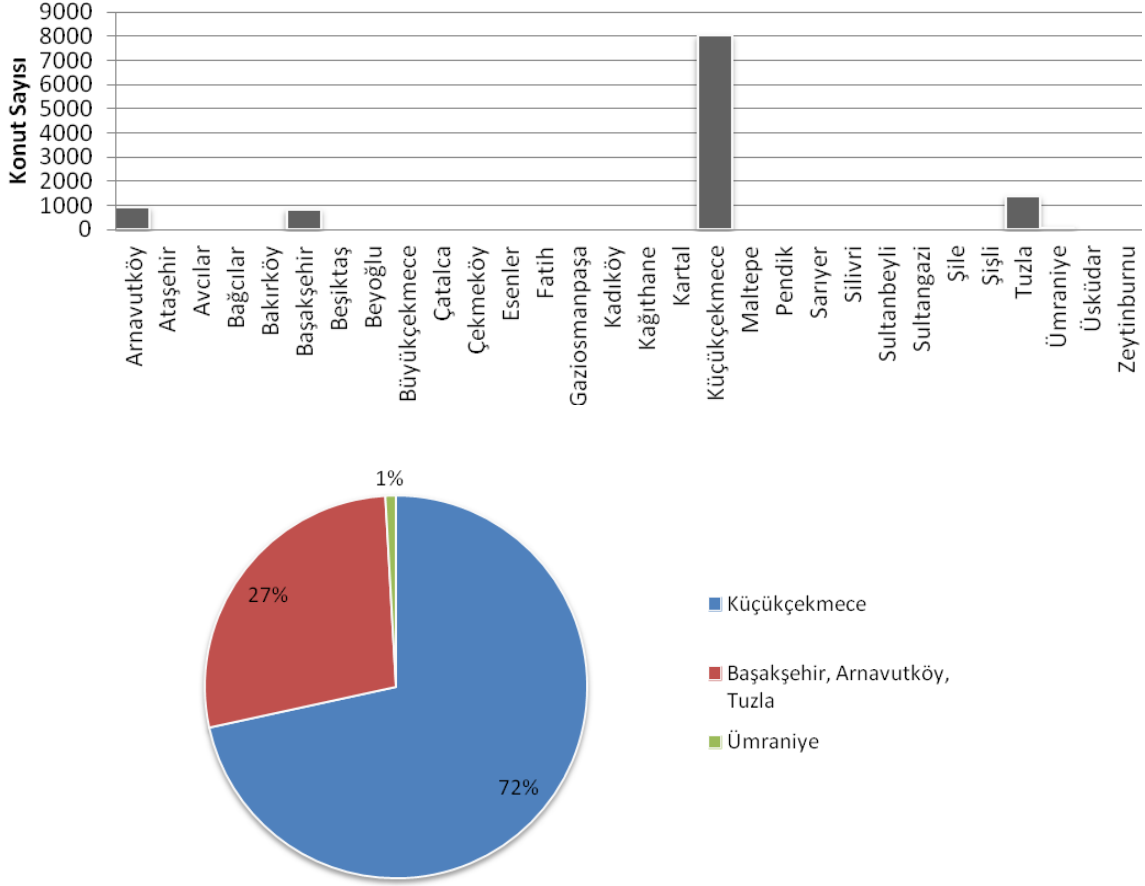
Yoksul ve alt gelir grubuna hitap eden konut projelerinin %65,9'u Başakşehir ilçesinde, %14,1'i ise Tuzla ilçesinde yer almakta; bu değerleri %13,8'lik oran ile Arnavutköy ilçesi izlemektedir.





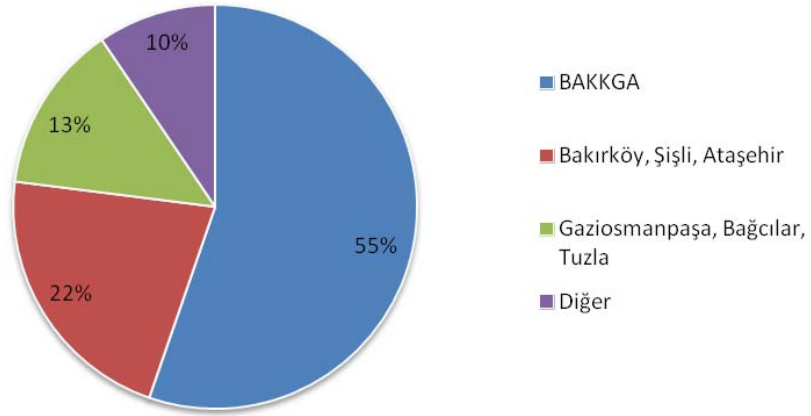
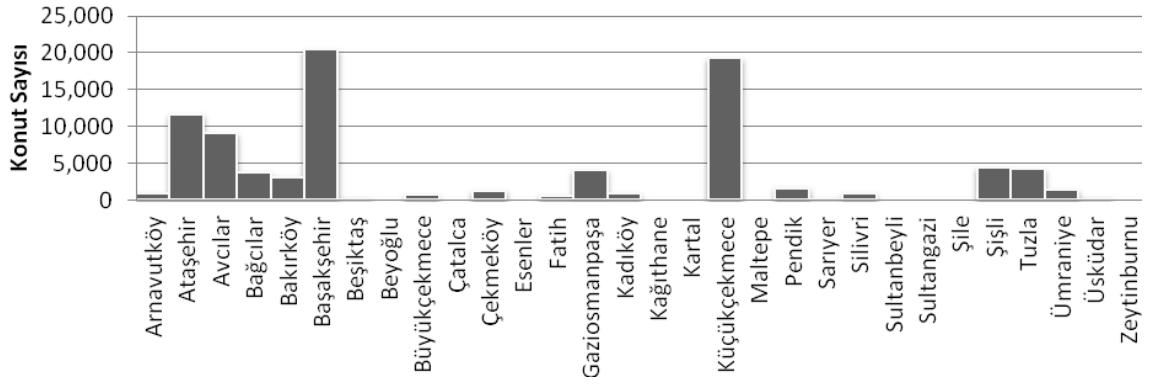
Şekil 6.57 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Yoksul ve Alt Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı

Dar ve orta gelir grubuna hitap eden konut projelerinin %71,6'sı Küçükçekmece ilçesi içinde yer alırken; %27,5'i Başakşehir, Arnavutköy ve Tuzla ilçeleri içinde, %0,9'luk bir kısmı ise Ümraniye ilçesi içinde yer almaktadır.



Şekil 6.58 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Dar ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı

Üst gelir grubu için üretilen kaynak geliştirme projeleri değerlendirildiğinde; BAKKGA sınırları içinde oranın %55,3, Bakırköy, Şişli ve Ataşehir ilçeleri toplamı için %21,7, Gaziosmanpaşa, Bağcılar ve Tuzla ilçeleri toplamı için ise %13,5 olduğu görülmektedir.



Şekil 6.59 - İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri – Üst Gelir Grubuna Yönelik Üretilen Konutların İlçelere Dağılımı

Çizelge 6.40 - TOKİ Konut Projelerinde Gelir Grupları Sınıflamasının Revizyonu

Proje Adı	En Yüksek Konut Fiyatı (TL)	En Düşük Konut Fiyatı (TL) *	En Düşük Fiyatlı Konutun Peşinatı (TL)	En Düşük Fiyatlı Konuta Göre Vade (Ay)	En Düşük Fiyatlı Konuta Göre Başlangıç Taksit Bedeli (TL)	En Düşük Fiyatlı Konut Daire Alanı (m <sup>2</sup> )	En Düşük Fiyatlı Konutun m <sup>2</sup> Fiyatı	TOKİ Gelir Grubu Sınıflamasına Göre Projenin Sınıfı	En Düşük Fiyatlı Konut İçin Ödenmesi Gereken Kredi Taksidine Göre Aylık Gelir ***	Gelir Grubu Sınıflamasının Revizyonu ****
Kayaşehir 12. Bölge	79.950	49.000	8.000	180	228	67	731	Yoksul Grubu	760	Alt-Orta Gelir Grubu (750-1000 TL)
Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	145.000	56.500	5.000	180	921 **	59	958	Alt Gelir ve Yoksul Grubu	3.070	Üst Gelir Grubu (3000 TL ve üzeri)
Kayaşehir 17. Bölge	250.929	109.763	10.976	96	1.029	122	900	Dar ve Orta Gelir Grubu	3.430	Üst Gelir Grubu (3000 TL ve üzeri)
Varyap Meridian	2.123.000	386.000	81.060	30	11.079	61	6.328	Üst Gelir Grubu	36.930	Üst Gelir Grubu (3000 TL ve üzeri)
Küçükçekmece Göl Konutları	130.000	79.400	16.000	180	352	84	945	Karma (Orta + Alt Gelir Grupları)	1.173	Orta Gelir Grubu (1000 - 3000 TL)

\* Zemin altında (bodrum katta) yer alan daireler, en düşük konut fiyatı belirlemede dikkate alınmamıştır.

\*\* Bu örnekteki taksit bedeli, kredi veren 6 banka içerisinde en uygun faiz oranı ile taksit veren bankanın hesaplarına göre belirlenmiştir. Kaynak: [www.kredipazari.com/public/main/apply7.php?view=summary](http://www.kredipazari.com/public/main/apply7.php?view=summary) (Erişim tarihi: 10.10.2011)

\*\*\* BM Habitat II (1996) göstergelerine göre konut fiyatının hane halkının yıllık gelirinin 5 katını, kira değerlerinin ise hane halkının aylık gelirinin 30'unu aşmaması gerekmektedir (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şurası Genel Sekreterliği, [2009:33]). Buna göre tabloda belirtilmiş olan aylık kredi taksit tutarlarından aylık gelir hesabına gidilmiştir.

\*\*\*\* BM Habitat II göstergelerine göre hesaplanmış olan aylık gelir düzeylerinden yeni bir gelir grupları sınıflamasına gidilmiştir. Bu sınıflamada İstanbul için yapılmış bir araştırmanın sonuçları kullanılmıştır. Detaylı bilgi için bkz. Bölen, F. vd. [149]:34, aktaran: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şurası Genel Sekreterliği, [2009].

**Konut Fiyatları İçin Kaynaklar:** Varyap Meridian için [www.varyapmeridian.com](http://www.varyapmeridian.com) (Erişim tarihi: 10.10.2011), diğer projeler için [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) (Erişim tarihi: 10.10.2011).

2011 yılından bu yana TOKİ'nin satışa sunduğu konut projelerinde daire fiyatları incelendiğinde en düşük fiyatların 50 000 - 60 000 YTL arasında olduğu saptanmıştır. TOKİ tarafından alt-gelir grubu için 650 YTL olarak kabul edilen en fazla aylık net gelire göre hesaplandığında satın alınabilir konut fiyatının en çok 39 000 YTL olması gerekmektedir. (İBB İMP, [114]:136)

Yine en düşük konut fiyatına sahip proje olarak Kayaşehir 12. Bölge üzerinden gidilecek olursa, en düşük fiyatlı konut için ödenmesi gereken kredi taksitine göre hanelerin sahip olması gereken aylık gelir 760 TL olarak görülmektedir.

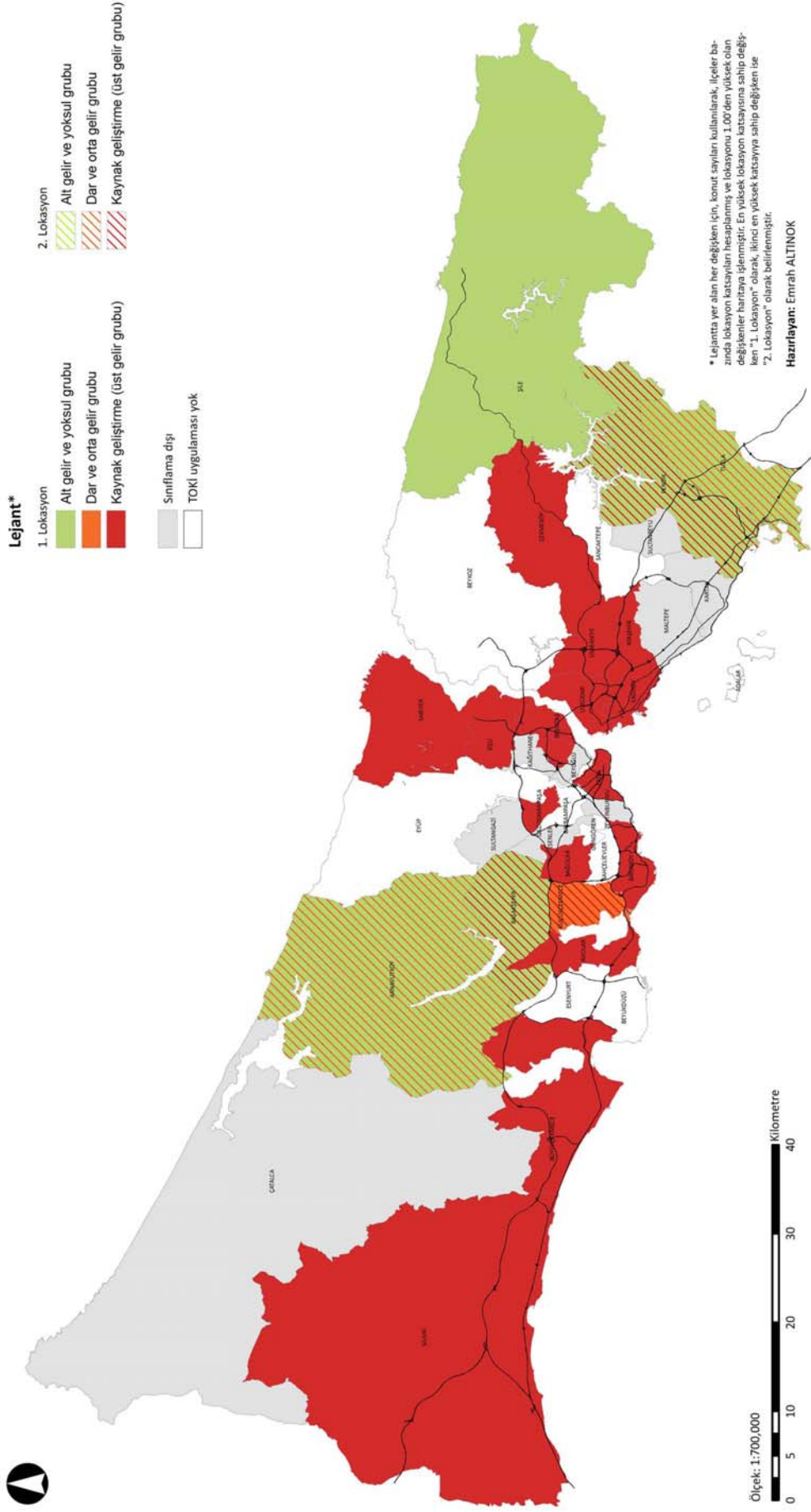
Bu kabule göre İstanbul'da normal piyasa koşullarında konut satın alamayan kesimler için konut üretimini Toplu Konut İdaresi örgütlemeli, ancak bu gruplar için düşük maliyetli çok küçük konutların üretilmesi yaklaşımdan kesinlikle vazgeçilmelidir. TOKİ'nin düşük gelirliler ve yoksullar için üretmeyi planladığı 45-55 m<sup>2</sup>'lik konutlar özellikle büyük hane halklarına sahip olan bu gruplar için yetersiz olacak ve kaynak israfı yaratacaktır. Bunun yerine, yeterli büyüklükte sübvans edilebilen kiralık konutlara öncelik verilmesi, ihtiyaçların karşılanması açısından daha uygun olacaktır. (İBB İMP, [114]:136)

Çizelge 6.41 - İstanbul'da Satın Alınabilir Konut Fiyatları

Gelir Düzeyi	Hane halkı ( )	Satın Alınabilir Konut Fiyatı
En Düşük gelir (<500 YTL)	19	<30 000 YTL
Düşük Gelir (500-750 YTL)	21	45 000 YTL
Alt-orta Gelir (750-1000 YTL)	21	60 000 YTL
Orta Gelir (1000-3000YTL)	28	120 000 YTL
Üst Gelir (>3000 YTL)	6	>120 000 YTL
Cevapsız	5	

**Kaynak:** İBB İMP, [114]:137

Harita 6.27 – İstanbul'da TOKİ Konut Projeleri: TOKİ Gelir Dağılımı Sınıflamasına Göre Konut Projeleri



## 6.2 Alt Ölçek İnceleme Alanı BAKKGA ve Mülkiyet Yapısına Müdahalenin İşleyiş Mekanizması

Buraya kadar aktarılan bilgiler doğrultusunda Başakşehir, Avcılar, Küçükçekmece ilçelerinin bir arada oluşturdukları bir bölgenin TOKİ'nin İstanbul'daki uygulamaları açısından özel bir yere sahip olduğu belirtilebilir.

Bu tez çalışması kapsamında söz konusu bölge içerisinde belirlenmiş sınırlarla özel bir alt bölge çalışma alanı tanımlanmıştır. Bu bölgeyi Başakşehir – Avcılar - Küçükçekmece Kentsel Gelişme Alanı (BAKKGA) olarak tanımlamak mümkündür<sup>1</sup>.

TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği projelerin ağırlıklıla yığıldığı alan olan BAKKGA, TOKİ açısından stratejik bir öneme sahiptir. Alan TEM gibi önemli bir aks tarafından beslenmektedir. Ayrıca alanda TOKİ'ye ait olmayan bir takım prestijli projeler de söz konusudur.

Alanın bir diğer önemli özelliği ise parçalanmamış-geniş bir mülkiyet desenine sahip olmasıdır. Bu mülkiyet deseni de alanın dönüşümünü kolaylaştırmaktadır.

Kentlerde geniş - parçalanmamış mülkiyet stoğu hakkında genel çıkarımlar elde etmede konuyla ilgili yapılmış daha önceki çalışmalardan da faydalanmak gerekmektedir. Bu çalışmalardan belki de en önemlileri Hatice Kurtuluş'un çalışmalarıdır.<sup>2</sup> Kurtuluş, 1999 yılında hazırladığı doktora tezi dâhil olmak üzere bu çalışmasını izleyen birçok çalışmada İstanbul'un makro-formu, çeperde gelişmeler ve mülkiyet ilişkileri arasındaki bağlantıları detaylı bir şekilde incelemektedir. Doktora tezi çalışmasında rant, arazi kullanımı ve metropoliten form ile ilgili genel kuramların, İstanbul'un metropoliten çeperinde bulunan arazilerin dönüşüm mekanizmalarını açıklamada yetersiz olduğu sonucuna varan Kurtuluş, İstanbul'un çeperindeki tarihsel mülkiyet örüntüsünün bir parçası olan çiftliklerin dönüşüm süreçlerini detaylı bir şekilde incelemiştir. Kurtuluş, söz konusu araştırmada varılan sonuçların bir bölümünün sadece incelenen alana özgü özellikler içerdiğini, ancak bir bölümünün de İstanbul'la benzer özellikler taşıyan diğer metropoliten kentlerle ilgili öngörülerini içerebileceğini

---

<sup>1</sup> Bu bölgenin 2006'daki genel durumu için bkz. Ek-B Harita 6.28.

<sup>2</sup> Kurtuluş, [7] [8] [9] [10] [11].

belirtmiştir. Yazarın tezin devamı olan süreçte gerçekleştirdiği diğer çalışmalar incelendiğinde bu öngörülerini geliştiren bir takım önermelere ulaştığını söylemek mümkündür.

Özellikle son 10 yıl içerisinde TOKİ aktörünün devreye girmesiyle, Türkiye’de büyük kentlerdeki büyük mülkiyetler, bahsi geçen bağlamda önem kazanmıştır. TOKİ öncesinde mülkiyet devinimleri bugünkü düzeyde bir “organize eylemler bütünü” olarak işlemediğinden, bugünün mekân organizasyonunu önceki dönemden ayıran unsur kentlerde büyük mülkiyetler üzerinden büyük el değiştirmelerin gerçekleştiği alanlar olarak belirleyebiliriz.

Bir dönemin gecekondular ve yapsat gelişim perspektifine baktığımızda küçük mülkiyetlerin eklenerek geniş alanlara yayıldığını, başka bir ifadeyle gelişmenin küçük parçalı mülkiyetler üzerinden gerçekleştiğini görmekteyiz. Bu yeni süreçte ise kentler büyük / blok / dev dönüşümlerin yaşandığı, bu dönüşümlerle kontrolsüz bir biçimde büyümenin kaçınılmaz olduğu yerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu, büyük mülkiyetle bloklar halinde büyüme modeli, birçok eleştiri kanadında benzer bir sonuca dikkat çekmektedir: *sosyo-mekânsal ayrışma ve parçalanma*.

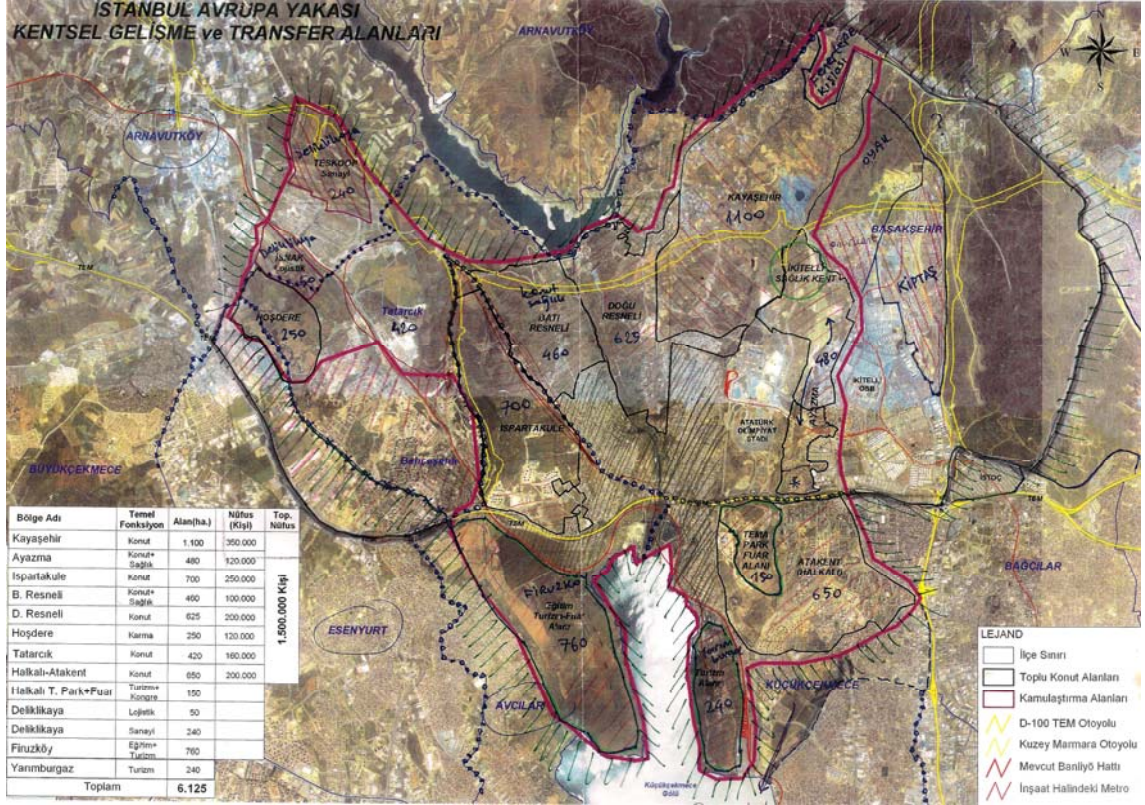
Ek-B Harita 6.28’de BAKKGA’da 2006 yılındaki kentsel alan kullanımı görülmektedir. Ek-B Harita 6.29’da ise 2011 yılındaki durumu ve TOKİ alanları görülmektedir. İki harita incelendiğinde TOKİ alanlarının ağırlıklı doğal eşik üzerinde konumlandığı görülmektedir. Ayrıca bu alanların tamamı Küçükçekmece su havzası içerisinde yer almaktadır.

Ek-B Harita 6.30, TOKİ alanlarıyla BAKKGA’daki diğer kentsel kullanımların ve önemli yatırım projelerinin arasındaki ilişkiyi göstermektedir. Ayrıca TOKİ alanlarında da TOKİ tarafından yapılan plan çalışmalarıyla getirilen temel fonksiyonlar görülmektedir. Bir diğer önemli konu alana getirilen ek nüfustur. TOKİ yalnızca BAKKGA’da hazırladığı ve hazırlamakta olduğu planlar vasıtasıyla alana 1.500.000 ek nüfus getirmektedir. Buna göre BAKKGA bölgesinin TOKİ açısından son derece stratejik bir önemi olduğu söylenebilir.

İstanbul ÇDP ile Avrupa yakasında Silivri Anadolu yakasında da Tuzla-Aydınlı bölgeleri yeni çekim merkezleri olarak önerilmiştir. Gelişmeyi doğu batı aksı üzerinde örgütlenme,



dikey gelişmenin aksine yatay gelişme olarak yönlendirme prensibine dayalı bir planlama yaklaşımı söz konusudur.



Şekil 6.60 TOKİ'nin BAKKGA için Öngördüğü Fonksiyonlar ve Nüfus Hesaplarını İçerir Belge.

Not: Haritanın yeniden düzenlenmiş hali için bkz. EK B Harita 6.30.

**Kaynak:** Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Emlak Dairesi Başkanlığı, İstanbul

Silivri çekim merkezi için önerilen yeni konut gelişme alanı doğu yönünde de devam etmekte ve Büyükçekmece'ye kadar ulaşmaktadır. Anadolu yakasında ise yeni gelişme alanı önerisi yalnızca Tuzla - Aydınlı Mahallesi için önerilmiştir. Silivri ve Tuzla kutuplarından merkeze doğru yaklaşıldığında ise bazı merkezlerin planda 1. Derece merkez olarak tanımlandığını görmekteyiz. Bunlar Avrupa yakasında Küçükçekmece ve Bakırköy, Anadolu yakasında ise Kartal ve Ataşehir'dir. Öte yandan ÇDP'nında İstanbul'daki gelişmeyi doğu batı aksı üzerinde örgütleyerek dikey gelişmenin aksine yatay gelişmenin yönlendirilmesine yönelik bir prensibin aslında çok tutarlı olmadığı belirtilmelidir. Zira yeni gelişme alanları planda sadece iki doğu batı kutbunda, Silivri ve

Tuzla'da örgütlenmemiştir. Planın gelişme konut alanı lejantını oluşturan sarı lekeler Silivri ve Tuzla merkezleriyle birlikte bir üçüncü merkezde daha yer almakta olup; bu merkezler eski Küçükçekmece ilçesinin kuzey kısmı yani bugünkü Başakşehir ilçesini, Avcılar, Esenyurt ve Arnavutköy ilçelerininse bir bölümünü kapsamaktadır. Bu yeni gelişme alanı Sazlıdere barajı ve Küçükçekmece gölü arasında kalmaktadır. Alanın tamamı Küçükçekmece havzasının içindedir. Planda ayrıca TEM'in kuzeyinde yer alan ve söz konusu yeni gelişme alanına hizmet edecek yeni bir ana yol önerisi de bulunmaktadır. Bu yol aynı zamanda 3ncü köprü bağlantı yollarından gelecek olan taşıt yükünün kuzeydeki ilk taşıyıcısı konumundadır.

Turgut Özal döneminde Emlak Bankası aracılığıyla önemli toplu konut yatırımlarının merkezi olarak Halkalı, Bahçeşehir ve Ataşehir toplu konut alanlarının belirlendiği bilinmektedir. Yine Tayyip Erdoğan'ın İstanbul belediye başkanlığı döneminde de Kiptaş aracılığıyla Başakşehir'de toplu konut projesi geliştirme düşüncelerine sahip olduğu ve bölgeye çok önem verdiği bilinmektedir. Buradan hareketle bölgenin önemi aslında İstanbul ÇDP ile değil 1980 sonrası politikaları ile çok daha önceden tanımlanmış olduğu söylenebilir<sup>1</sup>.

Bölgenin dönüşümünde çiftlik arazileri kadar askeri alanların da ciddi bir rolü olmuştur. Kayabaşı, Kiptaş Başakşehir konutları, Bahçeşehir gibi toplu konut alanlarının tamamı askeri alanlardan parçalar halinde koparak oluşmuş alanlardır.

Bölgede gelişmeyi tetikleyen ana unsurlar İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ve 1980'lerden itibaren yeri zaman içerisinde değişmesine rağmen plan kararı olarak korunmuş olan Olimpiyat Stadı olmuştur. Ayrıca Bahçeşehir projesi de alanda gelişen ilk toplu konut alanı olarak bölgenin çekiciliğini arttırmıştır.

Küçükçekmece gölünün kuzeybatısında kent makroformunu etkileyen ve alt ölçekli planlarla gerçekleşen iki önemli gelişmeden birisi olan ve Emlak Kredi Bankası tarafından başlanıp, daha sonra TOKİ'ye devredilen Bahçeşehir Toplu Konut Projesidir.

---

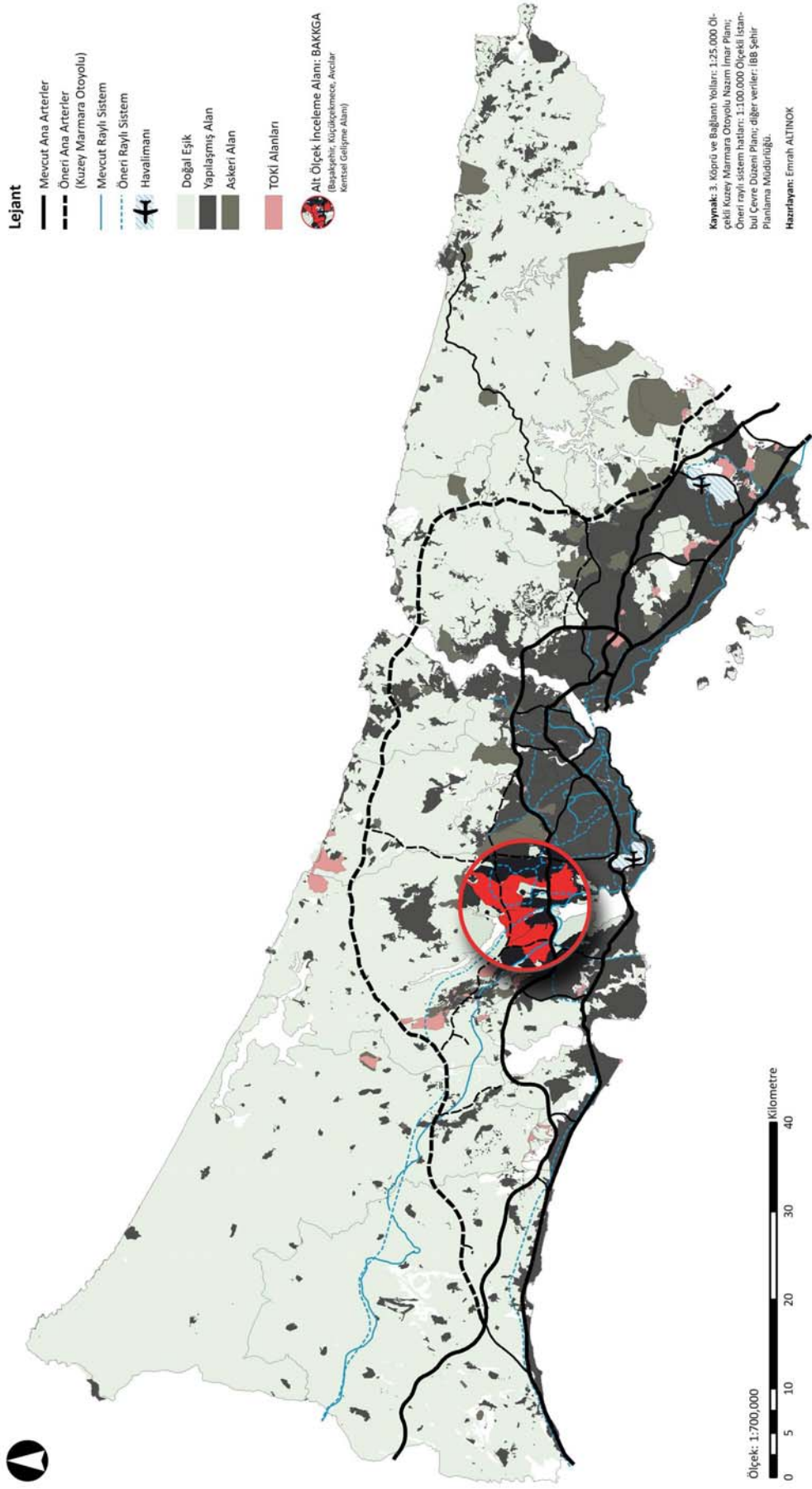
<sup>1</sup> Harita 6.32 ve 6.33 BAKKGA'nın İstanbul'un üst ölçekli plan dönemlerindeki plan kararları dönüşümünü göstermektedir.

Bu proje, çevresinde yeni kooperatif yerleşmeleri için de çekim merkezi olmuştur (Yeşilirmak, [140]).

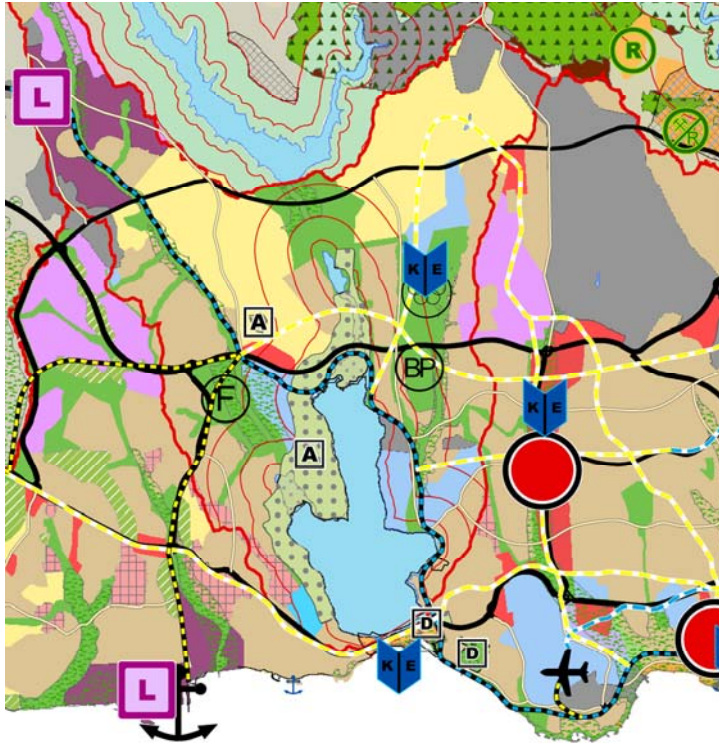
Bahçeşehir toplu konut alanının güney doğusunda yer alan Halkalı toplu konut alanı ise 1979 yılında Arsa Ofisi tarafından kamulaştırma yoluyla üretilmiş bir alan üzerinde konumlanmıştır. Bu alan Arsa Ofisi tarafından 1991 yılında TOKİ'ye toplu konut yapılması amacıyla satılmıştır. TOKİ bu tarihten itibaren verdiği konut kredileri sayesinde bu alanda gelişimi belirlemiştir.

Alanda bugüne de yapılaşmamış olsa da bir diğer önemli bölge ise Resneli bölgesidir. Bu bölge eski resneli çiftliğidir. Resneli Niyazi olarak bilinen Mithat Niyazi Resnelioğlu'na ait olan çiftlik alanında mülkiyetin parçalanma süreci 1960'larda başlamıştır. İlginç olan, Resneli 1953 yılında Türkiye Basımevi baskısı olan bir kitaba sahiptir: "Parselledim Satıyorum: Türkiye'de Arsa Spekülasyonu Faciasının İcyüzü Çareler, Tedbirler ve Teklifler".

Harita 6.31 – Alt Ölçek İnceleme Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu







22.08.2006 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı



15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İl İstanbul Çevre Düzeni Planı  
(16.06.2010 tasdik tarihli son plan değişikliklerini içermektedir.)

Harita 6.33 BAKKGA - Üst Ölçekli Plan Kararları Dönüşümü (2006 - 2010)

### 6.2.1 BAKKGA'da K→K→Ö ve Ö→K→Ö Transferleri

Ek-B Harita 6.34 BAKKGA'da doğal yapı arazi kullanımı görülmektedir. Haritada taralı olan alanlar TOKİ'nin 2011'deki planlama alanlarıdır. Buna göre bölgedeki TOKİ alanlarının ağırlıkla kuru tarım alanları üzerinde bulunduğu görülmektedir. Ayrıca Sazlıdere Barajı ve Küçükçekmece arasında uzanan çayır alanı ekolojik açıdan son derece önemli bir koridor olmasına karşın yapılaşmaya açılmıştır.

BAKKGA'da yer alan söz konusu tarım arazisi varlıkları aslen eski çiftlik arazileridir. Örneğin Bahçeşehir toplu konut alanı eski Dereköy Çiftliği, İspartakule toplu konut alanı eski İspartakule Çiftliği, Tatarcık bölgesi eski Ada Çiftliği, Kayabaşı toplu konut alanı eski Kaya Çiftliği ve son olarak Resneli bölgesi Resneli Çiftliği'dir.

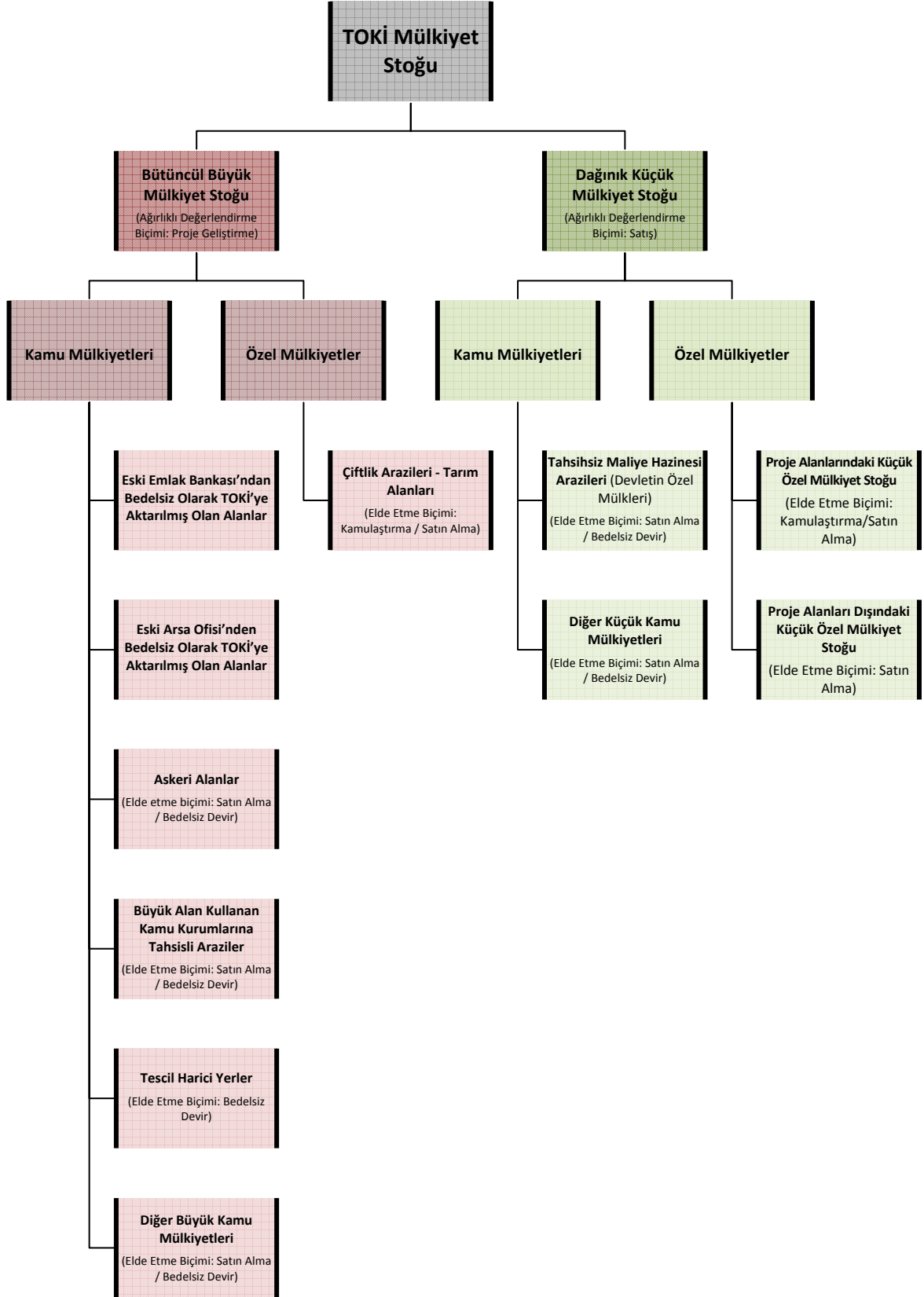
TOKİ arsa ve arazi satın alma, kamulaştırma, plan yapma ve onama yetkilerini kullanarak BAKKGA'ya ilk kez 2003 yılında girmiş ve arazileri mülkiyetine geçirmeye başlamıştır.

TOKİ'nin alanda planlama yetkisini kullanmasını sağlayan iki ana dayanak vardır. Bunlar Valilik tarafından Toplu Konut Alanı olarak ilan edilen bölgeler ve belediyelerle dönüşüm projeleri yapmak üzere kurulan protokollerdir.

Ek-B Harita 6.35 BAKKGA'da TOKİ planlama yetkilerini belirleyen unsurları göstermektedir. Buna göre bölgede TOKİ'nin planlama yetkisini kullanmasını sağlayan ana unsur Toplu Konut Alanı ilanlarıdır.

TOKİ'nin alandaki mülkiyetlere müdahale etme süreçleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Kayabaşı'nda öncelikle karma ve parçalı bir mülkiyet yapısı söz konusudur. TOKİ bu mülkiyetleri bütünleme yoluna gitmiştir. Kamu mülkiyetleri dışında kalan özel mülkiyetler kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırmalarda anlaşma usulüyle kamulaştırma bedelleri aynı ya da nakdi olarak ödenmiştir. Kimi hak sahiplerine kamulaştırma bedelleri nakit olarak ödenirken kimilerine Halkalı TKA alanından daire verilmiştir.



Şekil 6.61 İstanbul'da TOKİ'nin Mülkiyet Stoğu Elde Etme ve Değerlendirme Biçimleri



Ispartakule'nin ise tamamının Yoluş Ailesi'ne ait olduğu söylenmektedir<sup>1</sup>. TOKİ 2006 yılında bu alanın 550.000 m<sup>2</sup>'sini Emlak GYO aracılığıyla satın almıştır. 5,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise henüz satın alınmamıştır. Buradan anlaşılacağı üzere TOKİ kimi proje alanlarında alanın tamamını kamulaştırdıktan sonra plan yaparken (Kayabaşı örneği), kimi alanlarda ise bir bölümünü kamulaştırıp ya da iştiraki aracılığıyla satın alıp bir bölümünü daha sonraya bırakarak plan yapma yoluna gitmektedir.

Batı Resneli alanında ise mülkiyet el değiştirme süreci halen devam etmektedir. Alanda henüz herhangi bir ihale yoluyla satış gerçekleştirilmemiştir. Alandaki özel mülkiyete konu arazileri TOKİ'nin bir diğer iştiraki olan Emlak Pazarlama A.Ş. satın almaktadır.

Ek-B Harita 6.36, 6.37 ve 6.38 BAKKGA'da mülk sahipliğini gösteren haritalardır. Bunlardan ilki 2002 yılına aittir ve genel mülk sahipliği bilgisini içermektedir. Diğer ikisi ise 2011 yılındaki mülk sahipliğini göstermektedir.

Söz konusu ilk iki harita incelendiğinde öncelikle alanda kamu arazilerinin arttığı görülecektir. Öte yandan son harita bu artan arazilerin TOKİ alanları olduğunu göstermektedir. Bu haritalarda özellikle "TOKİ + Şahıs / Şirket Hisseli" lejantındaki alanlar önem taşımaktadır. Zira bu alanlar TOKİ'nin planlama sürecinden önce iştirakleri vasıtasıyla alanda mülk edinimini ispat etmektedir. Başka bir ifadeyle TOKİ + Şahıs / Şirket Hisseli alanların tamamı esasen Emlak GYO ve Emlak Pazarlama A.Ş. arazileridir (Resneli'de Emlak Pazarlama, Ispartakule'de Emlak GYO iştirakleri).

TOKİ'nin hazırladığı planlar ayrıca donatı standartları açısından sorun taşımaktadır. Var olan donatılar da "özel" sermayeye aittir. Kamu mülkiyetindeki arazilerin planlarda kamusal donatı kullanımlarına ayrılması yerine "özel sağlık tesisi" ya da "özel eğitim tesisi" olarak planlanmaları ilk bakışta anlamlı görünmese de, bu özellikle İstanbul'daki planlama pratiğinde sıkça karşılaşılan bir durumdur. TOKİ planlama çalışmaları örneğinde TOKİ mülkiyetindeki alanlarda çoğunlukla bu yöntemin uygulandığı söylenebilir. TOKİ'nin bu yöntemi kullanmasının sebebi hem yarattığı yaşam mekânlarını kullanacak olan sınıfın taleplerini karşılayabilmek hem de donatı hesabına kattığı ve DOP kapsamında kamunun elinde olması gereken bu alanları da ihale yoluyla

---

<sup>1</sup> Bu bilgi alanda yapılan mülakatlar yoluyla elde edilmiştir.

özel sermayeye satabilmek olarak tanımlanabilir. İçinde bulunduğumuz süreçte birçok kamu kurumunun hem sahibi oldukları arazileri satma hem de bu araziler üzerinde plan yapma yetkileri elde ettiğini düşünecek olursak bu tür bir yöntemin söz konusu kamu kurumlarına da aynı olanakları tanıyacağı ortaya çıkmaktadır.

Özetlenecek olursa, BAKKGA'da TOKİ Bahçeşehir toplu konut alanını Emlak Bankası'ndan ve Halkalı toplu konut alanını Arsa Ofisi'nden devralmış, Kayabaşı ve Hoşdere alanlarını büyük oranda askeri alanlardan üretmiş, planlama alanı içerisine giren parçalı ve dağınık haldeki diğer tüm kamu mülklerini de bedelli ya da bedelsiz olarak devralmış, böylece  $K \rightarrow K \rightarrow Ö$  transferini gerçekleştirmiştir. Bir devlet kurumu olan TOKİ, yine devletin arazilerini sermayeleştirerek kamuyu mülksüzleştirmektedir. Binlerce hektar alan sermayenin eline geçmekte, kamu rezerv alanlarını yitirmekte, ileride ciddi bir biçimde gerek duyulacak olan kamu donatıları için potansiyel teşkil eden alanlar yok edilmektedir.

Diğer taraftan TOKİ yine bir devlet kurumu olarak özel mülkleri bir taraftan alıp başka bir tarafa aktarma işinde aracılık yapmaktadır. Üstelik bunu yaparken bir nevi "Robin Hood" işlevi görmek yerine bunun tam aksini yapmaktadır. Mülkiyete müdahale ve transfer süreçlerinde bu sürece karşı koyma gücü olmayan aktörler boyun eğmekte, bu süreci yönetme ve belirleme gücü olan aktörlerse mülklerin yeni sahipleri haline gelmektedir. Son değerleriyle kıyaslandığında neredeyse değersiz sayılabilecek arazilere TOKİ eliyle, plan yoluyla değer biçilmekte ve bu rant uygun sermaye gruplarına dağıtılmaktadır. Bu süreçse daha önceki bölümde tanımlanmış olan  $Ö \rightarrow K \rightarrow Ö$  transferinin ta kendisidir.

Son olarak TOKİ alanda yer alan ve "mülk sahibi olmayan" ve sürecin esas kaybedenleri olarak tanımlanabilecek yoksul kesimin yaşam alanlarına da müdahale etmektedir. Bu süreç bir sonraki bölümde değerlendirilmektedir.

### **6.2.2 BAKKGA'da "Mülksüzler" ve Emeğin Yeniden Üretim Kapasitesinin Tükenişi**

TOKİ'nin alanda gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm uygulamalarını tartışmadan önce dönüşüm meselesiyle ilgili bir takım detayların aktarılmasında fayda görülmektedir.

Kentsel dönüşümü yalnızca bir proje ya da müdahale alanı olarak okumak doğru değildir. Dönüşüm bir süreçtir. Kentler birçok unsurun etkisi altında sürekli dönüşmektedirler. Projelere gerek kalmadan çok büyük alanlar el değiştirmekte, tasfiye olmakta, yeniden kurulmaktadır. Şehir ekonomisinin kanunları “sürekli bir dönüşüm projesi”nin işlemlerini sağlamaktadır. Özellikle mülkiyet ilişkileri düzleminde ciddi dönüşümler yaşanmaktadır. Bu dönüşümler çoğu durumda dışarıdan müdahalelere (örneğin devlet müdahalesine) ihtiyaç duymadan sermayenin arzuları tatmin olana dek sürmektedir. Planlama açısından çok küçük olarak nitelenebilecek mülkiyet ölçeklerinde ciddi dönüşümler yaşanmakta ve aslında bu mikro dönüşümler son derece ciddi makro dönüşümlere yol açabilmektedir. Hatta planlama çoğu durumda bu süreçleri belirleyen değil bu süreçler içerisinde belirlenen, ya da bu süreçlerden etkilenen (ona alet olan) öge olarak karşımıza çıkmaktadır. Haliyle kontrolü son derece zor olan bu süreç parçalı bir planlama pratiğini kaçınılmaz kılmaktadır.

İstanbul’da farklı nitelikteki konut alanlarından oluşan ve içerisinde farklı sınıfları barındıran, hem yasal hem de yasadışı olabilen bu karmaşık desenli konut örüntüsü, kentsel mekânda parçalanmış ve ayrılmış bir yapıyı temsil etmektedir.

Günümüzde, *birbirinden mekânda ayrılan toplumsal sınıflar, kendi kent haritaları içinde yaşarken, içinde yaşadıkları metropoliten kentin bütünü konusunda da herhangi bir fikir ya da sorumluluk taşımamaya başlamışlardır. Bu yeni mekânsal ayrışma, metropoliten formu birbirinden farklı kumaş ve desenlerin bir arada anlamlı bir bütünlük oluşturdukları “patchwork”ten çok, farklı parçaların zorunluluktan bir araya geldiği “yamalı bohça”ya benzetmektedir* (Kurtuluş, [8]:181).

BAKKG da bu yamalı bohçanın iyi bir örneğidir. Olimpiyat stadı, organize küçük sanayi bölgesi, Bahçeşehir konutları, Halkalı konutları ve Ayazma gecekonduları<sup>1</sup> iç içedir. TOKİ aslen müdahaleleriyle bu parçalı dokuyu tek bir dokuya bütünlemeye çalışmaktadır. Ancak bunlardan bir tanesini tamamen yok ederek ve reddederek.

Bu müdahaleyi TOKİ tek başına gerçekleştirmemektedir. Zira dönüşüm projeleri yerel yönetimlerin yakın ilgisi ve ilişkisi yoluyla kolaylaştırılabilmektedir. Bir merkezi yönetim

---

<sup>1</sup> Eski Ayazma gecekonduları demek daha doğru; zira artık yoklar; yerlerinde *Ağaoğlu My Europe* var.

aygıtı olarak TOKİ'nin bu örgütlenmeyi organize etmesi güç olacaktır. Dolayısıyla belediyelerle (ilçe ve büyükşehir) güçlerin birleştirilmesi şarttır.

Öte yandan belediyeler ve TOKİ protokoller imzalayarak dönüşüm projeleri gerçekleştirmelerine rağmen, aynı belediye ile TOKİ arasında anlaşmazlıklar da doğmakta, söz konusu belediyeler TOKİ'ye dava açabilmektedir. Bu durum TOKİ güdümlü kentsel mekân organizasyonunda etkin olan mantığın sermayenin mantığı olduğunu bir kez daha göstermektedir. Belirli bir siyasal form ve bu forma yakın konumlanan aktörlerin belirlediği bir mantıktan ziyade her iktisadi koşula (kârlılık oranları ve yatırım alanlarındaki farklılıklara) göre değişkenlik gösteren sermaye gruplarından oluşan kapitalist bir mantık daha güçlü görünmektedir. TOKİ'nin İstanbul'da Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projeleri için protokol imzaladığı belediyeler Çizelge 6.42'de verilmiştir.

Çizelge 6.42 - TOKİ ile Protokolü Olan İlçe Belediyeleri

Belediye	Siyasi Parti	Protokolün İçerdiği Proje Alanları
Arnavutköy	AKP	Taşoluk
Ataşehir	CHP	Şerifali Çiftliği
Başakşehir	AKP	İkitelli Ayazma, Tepeüstü, Kuzey Ayazma (G.Ö.B)
Beşiktaş	CHP	Karanfilköy
Beyoğlu	AKP	Hacıhüsrev
Esenler	AKP	Oruçreis
Eyüp	AKP	Alibeyköy
Fatih	AKP	Sulukule, Fener-Ayvansaray
Gaziosmanpaşa	AKP	Karayolları Mahallesi
Güngören	AKP	Tozkoparan
Kadıköy	CHP	Fikirtepe, Emekevler
Küçükçekmece	AKP	Halkalı
Maltepe	CHP	Başbüyük, Gülensu-Gülsuyu
Sarıyer	CHP	Derbent
Şişli	DSP	Kuştepe
Tuzla	AKP	Aydınlı
Zeytinburnu	AKP	Sümer

**Kaynak:** TOKİ; İBB Meclis Kararları; Yeşilirmak, [140]:121; "Forced Eviction Map", Mapping Forced Evictions in İstanbul, International Workshop, İstanbul 2009. <http://mutlukent.files.wordpress.com/2010/08/map1small1.jpg> [142]

## BÖLÜM 7

---

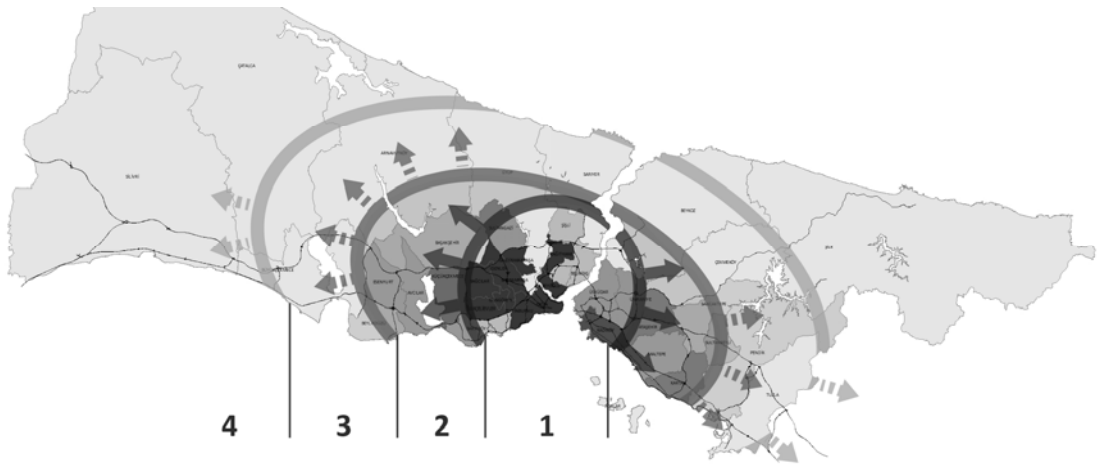
### SONUÇ ve ÖNERİLER

Buraya kadar aktarılan araştırma sonuçları göstermiştir ki, TOKİ kamu ya da özel, her türden mülkiyete ve alan kullanım biçimine (örneğin mülk sahipliğinden söz edilemese de gecekondularına) müdahale etmekte ve mülkiyeti / rantı yeniden üreterek transfer etmektedir.

TOKİ'nin özellikle ve ağırlıklı kamu arazileri üzerinde gerçekleştirdiği projelerin genel olarak büyük şehirler dışındaki Anadolu kentlerinde yoğunlaştığı söylenebilir. TOKİ'nin talep örgütlenmesi modeli olarak nitelediği model bu kapsamda önem taşımaktadır. Bu modelde yerelde belediyelerce örgütlenen talepler TOKİ'ye iletilerek proje geliştirilmektedir. Burada dikkat çekilmesi gereken husus ise bu projelerin genellikle kamu arazileri üzerinde gerçekleştiriliyor olmasıdır. Özellikle büyük kamu arazileri stoğuna sahip kentler ancak TOKİ yetkileri sayesinde projelendirebilecekleri bu alanları değerlendirebilmek için adeta kente TOKİ'yi davet etmektedir. Öte yandan bu süreç tersine de işleyebilmekte, talep söz konusu arazi stoğundan haberdar olan TOKİ tarafından da gelebilmektedir. Kısaca bu noktada kentlerin toplu konut alanlarına olan ihtiyaçları, bu projelerin yer seçimleri vb. kriterlerden çok kamu arazisi stoğunun var olup olmasına dayalı bir toplu konut rejimi ile yapılaştıklarını söylemek yanlış olmayacaktır.

İstanbul'da kamu arazilerinin ve büyük mülkiyet stoklarının TOKİ dönüşümlerinde ayrıca etkili olduğu belirtilmişti. Şekil 6.62 bu konuda özet bir şema olarak değerlendirilebilir.

Şekildeki 1. halkada artık kamu arazisi kalmamıştır. Zaten büyük bir kısmı tarihi merkezde yer almaktadır. Osmanlı'dan gelen devlet mülkiyetleri zamanla tükenmiştir. Ayrıca özel mülk bile olsa artık ilk halkada büyük-parçalanmamış mülkiyet parçaları da bulunmamaktadır.



Şekil 6.62 İstanbul'da Gelişme Eğilimleri ve Arazi Stoğu

TOKİ 2. halkaya bu sebeple geçmiştir. Çünkü 2. halkada parçalı da olsa kamu arazileri söz konusudur. Öte yandan asıl büyük arazi stoğunu batıdaki geniş mülkiyetli özel çiftlik alanları, doğuda ise gecekondu alanları oluşturmaktadır.

2. Halkaya ilk geçiş 1980'lerde olmuştur. Eski askeri alanlar ve geniş mülkiyetler kullanılarak TKA'lar oluşturulmuştur. TOKİ kalan kısmı şimdi doldurmaktadır. Bu kalan kısımlar da tarım arazileridir.

2. Halkada neden kamu mülkü yok diye sormak mümkündür. Bunun sebebi bölgedeki kamu mülkiyetlerin zaten 19. yy.da Osmanlı tarafından satılmış olmasıdır. Bir kısmı da saray soylulara aittir.

Tüm bu parametreler ışığında, İstanbul'un gelecekte de bugüne dek gelişme modeli olan saçaklanarak kontrolsüz büyüme sürecine, TOKİ vasıtasıyla devam edeceği ne yazık ki saptanabilmektedir.

Tezin kuramsal bölümünün girişinde, ekonomi politiğin çok boyutlu niteliklerinin, toplumsal, iktisadi ve siyasal alanın bir arada değerlendirilmesine olanak tanıdığı, bu sebeple kentsel çalışmalar alanında yapılacak analizler açısından önem taşıdığı belirtilmişti. Bu tez çalışması için de, kuramsal anlamda ekonomi politik bir perspektifin tercih edilmesi, bu gerekçelere dayanmaktadır.

Machiavelli'in ideal siyasi iktidara ilişkin görüşleri bugün batı dünyasının iktidar anlayışı için ve liberal düzenin iş dünyası için temel öğretiymişçesine kabul edilmektedir. Ancak onun *"Bir iktidar hayvan gibi davranabilmelidir. Onun tilki ve aslandan öğreneceği çok şey vardır. Tuzakları sezmek için tilki, kurtları korkutmak için de aslan olmak zorundadır."*<sup>1</sup> sözleri kulağa her ne kadar hoş gelmese de, aslında politikada olup bitenin ampirik bir betimlemesinden başka bir şey değildir. Bu yönüyle modern, laik ve bilimsel siyaset felsefesinin temellerini attığı öne sürülen Machiavelli, aynı zamanda temel yaklaşımlarıyla gücün tek bir erkte birleşmesi gerektiğine olan derin inancı ve bu gücü kullanan erkin gerektiğinde kurnaz, yırtıcı ve içten pazarlıklı olması gerektiğini savunması açısından hegemonya teorisyenlerinin etkilendiği bir felsefeci olmuştur.

Aslında Machiavelli'in görüşleri insanın doğası hakkında da önemli mesajlar vermektedir. Çalışmanın tümünde esas belirleyici aktörler olarak dile getirilmiş olan 'otorite' ve 'sermaye' de aslında 'insan'dır; dolayısıyla *"tuzakları sezmek için tilki, kurtları korkutmak için de aslan"* olarak davranan gücü elinde tutan insandan başkası değildir. İçinde bulunduğumuz dönemin güçlü aktörleri de bu kuraldan bağımsız hareket etmemektedirler.

---

<sup>1</sup> Machiavelli'in tasvir ettiği iktidar 'Centaur' metaforunu (yarısı insan, yarısı hayvan canlı) anımsatmaktadır.

Bu noktada kentsel mekâna müdahale tartışmaları da farklı bir boyut kazanabilmektedir. Mekân bir *imaj* unsurudur<sup>1</sup>. Hem bir pazarlama aracıdır, hem de pazarlanabilir bir imajdır. Mekânın bu etkileşimli anlamlarının bilincinde olan sermayenin mekânı kendi faydası doğrultusunda kullanması da olasıdır.

Yalnızca bir yatırım, bir proje, bir kenti bir gecede değiştirebilir. Bu sebeple müdahalenin tüm stratejilerinin önceden saptanması ve etkilerinin müdahale öncesi, müdahale süreci ve müdahale sonrasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Gerek adil olmayan TOKİ uygulamaları gerekse benzer tepeden inme her müdahalenin toplumsal denetim mekanizması ile durdurulması ya da geriletilmesi mümkündür. Mevcut örnekler bize bunu göstermiştir. Ancak bu süreç yalnızca örgütlü bir toplumsal yapı varlığında mümkün olacaktır.

Her ne kadar günümüz kapitalist sistemi içerisinde toplumsal örgütlülük, sivil toplum örgütlülüğüne indirgenmiş durumda olsa da, bu örgütlenme biçiminin de toplumun örgütlenmesinde dolayısıyla sözü edilen denetim mekanizmasının kurulabilmesinde önemli bir yeri vardır.

Var olan olumsuz uygulamaların bir bölümünün bu denetim mekanizmasına takıldığı bir bölümünse bu mekanizmanın görüş alanı dışında kaldığı belirtilmelidir. Bu ikili yapının birden fazla nedeni olduğu düşünülebilir. Örneğin kamu arazilerinin özelleştirilmesi sürecinde kimi satışlar kamunun gündeminde belirli bir dirençle karşılaşırken kimi satışların gerçekleştiğinden toplum bir haber durumdadır. Mülkünden ya da barınma hakkından mahrum edilenlerin söz konusu olduğu başka bir örnekte ise bazı toplumsal grupların duyarlık düzeyi sayesinde belirli bir direnç oluşabilirken kimi durumlarda herhangi bir direnç oluşmadan süreç kolayca işleyebilmektedir. Özellikle bu örnekte müdahalenin aktörler bazında içyapısını temsil eden “etkileyen ve etkilenen tarafların doğası”nın, sözü edilen direncin oluşmasında son derece önem taşıdığı belirtilmelidir. Bu durum genellikle toplumsal bilinç düzeyi ve

---

<sup>1</sup> Burada ‘imaj’, ‘Kentsel İmaj’ konusundaki fikirleriyle tanınan Kevin Lynch’in kullandığı anlamdan ziyade Baudrillard’ın kullandığı anlamda kullanılmıştır. Baudrillard, kapitalizmin günümüzde mal ve hizmetten ziyade artık imaj sattığını öne sürmektedir.



yapabilirlikler üzerinden tartışılrsa da esas sorun başta belirtildiği gibi örgütlülük düzeyine dayanmaktadır.

Etkin bir örgütlülük düzeyi yakalanabilmiş örnekler bize başarılı sonuçların elde edilebileceğini göstermiştir. Özellikle odalar kanalıyla idari yargıya giden bir takım uygulamaların yürütmeyi durdurma kararı ya da iptal kararı alınarak engellenebildiği görülmektedir. Bu tür başarıların sağlanabilmesi adına bu tür örneklerde hangi yöntemlerin ve dayanakların kullanıldığı, nasıl bir yol izlendiği, nasıl bir örgütlülükle hareket edildiği, hangi hukuki argümanların öne çıkarıldığı gibi birçok detayın dikkatle incelenmesi ve benzer örnek olaylarda bu yol ve yöntemlerin etkin bir biçimde yeniden icra edilmesinin önemli olduğu belirtilmelidir.

Günümüzde, bütüncül planlamanın postmodern durumla örtüşmediği bu sebeple planlamanın da zamanın ruhuna (*zeitgeist*) uygun biçimde yeniden örgütlendiğine ilişkin söylemler söz konusudur. Bu yaklaşım realist bir çerçeveden bakıldığında doğru olduğu kadar eksik de bir yaklaşım olarak görülecektir. Neoliberal yapının tamamen kurumsallaştığı coğrafyalarda uzunca bir süredir geniş kapsamlı rasyonel planlama anlayışının da terk edildiği ortadadır. Bu anlayışa tepki olarak doğan alternatiflerin içerisinde birbirine taban tabana zıt denebilecek anlayışlar olsa bile bugün gelinen noktada ortak bir noktadan bahsetmek mümkündür. Planlama artık mekânda çok daha hızlı hareket etmek isteyen, kolayca yapılanıp kolayca mekândan kaçabilen sermayenin anlık ihtiyaçlarına çözüm bulmada uzun erimli ve dayatmacı bir tavrı dikte etmeyi başaramamaktadır. Bunun yerine var olan bütün içinde kolayca saplanan, “*ardında bir delik bırakarak*” başka bir bütüne atlayan, bütüne kontrolsüzce çeperlerden eklemlenen ya da bütünden kopuk başka coğrafyalarda üreyen devinimler temel belirleyici hale gelmiştir. Bu nitelikler aslen kendisini daha çok üçüncü dünyada göstermektedir. Zira batı ülkelerinde biriken sermaye, üçüncü dünyanın coğrafyalarını talep etmekte, oralardaki pazarları ele geçirme ya da yeni pazarlar yaratma ihtiyacı ile uluslararası sıçramalar yapmaktadırlar. Kendi coğrafyalarında bu süreç içerisinde daha insancıl ve üst ölçekli stratejik tavırlar geliştirebilirken üçüncü dünyayı sonuna kadar neoliberal gelişmelere açık hale getirmeye zorlamaktadırlar. Yapısal uyum paketleriyle bağımlı coğrafyalar, bu dayatmalar karşısında fazla direnemeyerek kentlerin üzerine “yağan” tepeden inme projelerin yarattığı yeni problemleri var olan eski problemlerle

bir arada çözmeyi denemekte; bunun imkânsızlığıyla yüzleştikleri anda ise kendilerini akışa bırakmaktadırlar. Süreç içerisinde bir takım “romantik” planlama ilkelerini hala bu dinamikler karşısında çözüm önerileriymiş gibi sunan taraflarsa her seferinde savundukları bütüncül planlama ilkelerinin sürekli delindiğini haykırmak dışında bir şey yapamamaktadırlar.

Planlamanın yukarıda sayılan devinimleri kritik yaklaşımlarla özellikle ekonomi-politik açıdan çok iyi analiz ederek çok daha güçlü yeni argümanlarla karşı saldırıya geçmesi kaçınılmazdır. Birikim ve kriz süreçlerindeki duraklama anlarında kendisini besleyerek ve yepyeni silahlarla donanarak yeniden saldırıya geçen sermaye eksenli güçler karşısında, hala önceki dönemlerin eskimiş argümanlarıyla savunmada beklemenin boşa harcanan zaman ve değerlerden başka bir boyutu olmadığı görülmelidir. Ekonomi politiğin kapitalizmin erken dönemlerindeki argümanları halen yaratıcı açıklamalar getirirken ekonomi politik alanı aynı zamanda kendisini de yenilemektedir. Planlamanın bu argümanlar havuzunu yeniden keşfederek gerekli dersleri çıkarması şarttır.

Günümüz Türkiye’inde özellikle büyük kentlerde yaşanan büyük ölçekli dönüşümlerin yukarıda da bahsedildiği gibi var olan sorunlara yenilerini getirdiği ve muhtemel çözüm olanaklarını da *imkansızlaştırdığı* yinelenmelidir. Yalnızca güçlü ve büyük aktörlerin güdümüyle dayatılan ve toplumun geniş kesimlerinin fayda sağlayamadığı “*gelişmeler*” karanlık mülkiyet ilişkileri üzerinden yürümektedir. Büyük sermayenin büyük alanları tek başına kullanarak dönüşüme zorlamasına planlama da kentsel dönüşüm projeleri, plan revizyonları, plan değişiklikleri, ilave ve mevzi planlar yoluyla aracı olmakta, kentlerde düzensiz ve kontrolsüz bir biçimde dev proje alanları üremektedir. Merkezi iş alanları – gökdelenler, büyük oteller, alışveriş merkezleri, turizm merkezleri, temalı parklar, özel hastaneler, üniversite kampüsleri, milyonlarca ek nüfus getiren dev toplu konut alanları bunlardan sadece bazılarıdır...

Kimi görüşlere göre krizin olumsuz etkilerini bertaraf etmek adına TOKİ’nin gerçekleştirdiği inşaat sektörü atılımı olumlanmaktadır. Hatta bu kapsamda kamu arazilerinin kullanılması bile mubah görülmektedir. Zira TOKİ bu görüşe göre atıl durumda olan kamu mülklerini değerlendirmekte ve ekonomiye kazandırmaktadır. Bu yolla inşaat sektörünü canlandırdığı gibi sektörün çarpan etkisi sayesinde dolaylı olarak

ekonomiyi de canlandırmaktadır. Öte yandan TOKİ'nin kamu mülklerini kullanarak aslında geri dönüşsüz ya da geri dönüşü kamuya çok daha pahalıya mal olacak bir iş yapmakta olduğu atlanmaktadır. Zira krize çözüm arama amacıyla bile olsa yapılan iş kamuya ait var olan "tek atımlık" kaynakları aslında sermayeleştirerek yok etmektir.

Sosyal konutta maliyetleri düşürmenin bir yolu elbette kamu arazilerini kullanmak olabilir; ancak bu sürecin bütüncül bir şekilde planlanarak belirli üst ölçek stratejiler doğrultusunda yönlendirilerek gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kamu varlıklarının tamamıyla ekonomik sistemin dışında tutulmasının kamu yararı adına kullanılmasından daha kötü bir seçenek olduğu açıktır. Ancak bu kullanımın yöntemi önem arz etmektedir. Kamu kaynakları da diğer kaynaklar gibi kısıtlı kaynaklardır...

Sosyal konut amacıyla bile olsa mülkiyetin tamamıyla devri yerine kullanım hakkının verilmesi opsiyonu kullanılabilir. Ancak burada da kişileri borçlandırmak sosyal konut düşüncesinin özüne ters düşecektir. Borçlandırma sistemin zorladığı bir süreç olarak algılanmamalı ve sermayenin çıkarları yerine toplumun çıkarları gözetilmelidir.

## KAYNAKLAR

---

- [1] Harvey, D., (1981). "The Spatial Fix—Hegel, Von Thunen and Marx" *Antipode* 13-2: 1–12.
- [2] Harvey, D., (1982). *The Limits to Capital*, Blackwell Publishers, Oxford.
- [3] Harvey, D., (1985). *The Urbanization of Capital*, Basil Blackwell, Oxford.
- [4] Harvey, D., (2001b). "Globalization and the Spatial Fix", *Marxism in Geography, Geographische Zeitschrift für Literatur und Diskussion Jahrgang* 3(2).
- [5] Harvey, D., (2003a). *The New Imperialism*, Oxford University Press, New York.
- [6] Neuman, W. L., (2007). *Social Research Methods - Qualitative and Quantitative Approaches*, 2nd Edition, Boston: Allyn and Bacon.
- [7] Kurtuluş, H., (1999). *The Roles of Çiftlik on the Formation of the Metropolitan Fringe in the Expansion of Istanbul Metropolitan Area*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [8] Kurtuluş, H., (2005). "Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir", *İstanbul'da Kentsel Ayrışma - Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar*, yayına hazırlayan: Hatice Kurtuluş, Bağlam Yayıncılık, İstanbul, ss.77-126.
- [9] Kurtuluş, H., (2006). "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak", *Planlama Dergisi*, 2006/2:7-11.
- [10] Kurtuluş, H., (2007). "Metropoliten Çeperde Arazi Mülkiyet Bağlantıları ve İstanbul'un Makro Formu", *İstanbul kent Sempozyumu*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 13-15 Eylül 2007, İstanbul.
- [11] Kurtuluş, H., (2011). "Gated Communities as a Representation of New Upper and Middle Classes in Istanbul", *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44:49-65.
- [12] Burnham, P., (2000). "Globalization, Depoliticization and 'Modern; Economic Management", Bonefeld, W. ve Psychopedis K. (der.), *The Politics of Change: Globalization, Ideology and Critique*, Palgrave; Çeviren: Başak Alpan; Burnham, P., (2009) *Küreselleşme, Apolitikleştirme ve "Modern" Ekonomi Yönetimi*, *Praksis Bahar* 2009, 9:163-182.

- [13] Harris, C. D. ve Ullman, E. L., (1945). The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science November 1945, 242-1:7-17.
- [14] Keat, R. ve Urry, J., (2010). Social Theory as Science, Taylor & Francis e-library, first published in 1975 by Routledge, Boston, USA.
- [15] Gooby, P.T., (1997). "In Defence of Second-best Theory: State, Class and Capital in Social Policy" Journal of Social Policy, 26(2): 171–192.
- [16] Kodras, J.E., (2001). "State, Capital, And Civil Society In The Battle Over Welfare Reform: The Contribution of Geographic Perspectives", Urban Geography, 22(5): 499–502.
- [17] Pillay, D., (2003). "The Challenge of Partnerships Between the State, Capital, and Civil Society: The Case of the Media Development and Diversity Agency in South Africa" International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations, 14 (4), 401–420.
- [18] Redwood, Y., (2010). "Social, Economic, and Political Processes That Create Built Environment Inequities: Perspectives From Urban African Americans in Atlanta", Family & Community Health: 33(1): 53–67.
- [19] McCall, P., (2012). "Explaining Variation in Homicide Rates Across Eastern and Western European Cities: The Effects of Social, Political, and Economic Forces", 1: 137-154.
- [20] Lin, K. P. Y., (2008). "Constructing the Distinct Urban Form: The Integration of Political, Economic and Social Factors in Hong Kong and Singapore", London School of Economics & Political Science (LSE) Working Paper Series.
- [21] Leitner, H., (1989). "Urban geography: the urban dimension of economic, political and social restructuring", Progress in Human Geography, 13: 551–565.
- [22] Şengül, H.T., (2009). Kentsel Çelişki ve Siyaset; Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, 2. Basım, İmge Kitabevi, Ankara.
- [23] Lefebvre, H. (1991). The Production of Space, Donald Nicholson-Smith trans., Oxford: Basil Blackwell. Originally published 1974. ISBN 0-631-14048-4.
- [24] Callinicos, A., (1976). Althusser's Marxism, Pluto Press, London.
- [25] Harvey, D., (2001a). Spaces of Capital, Routledge: Taylor & Francis Group, London And New York.
- [26] Harvey, D., (2008). "The Right to the City", New Left Review 53, September - October 2008:23-40.
- [27] Harvey, D., (2010). The Enigma of Capital, Oxford University Press, New York.
- [28] Harvey, D., (1989). The Condition of Postmodernity, Blackwell Publishers, Oxford.
- [29] Harvey, D., (1993). Social Justice and the City, Blackwell Publishers, Oxford.
- [30] Harvey, D., (2000). Spaces of Hope, Edinburgh University Press, Edinburgh.

- [31] Harvey, D., (2003b). *Paris, Capital of Modernity*, Routledge, London And New York.
- [32] Harvey, D., (1996). *Justice, Nature and the Geography of Difference*, Blackwell Publishers, Oxford.
- [33] Harvey, D., (2005). *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford University Press, New York.
- [34] Negri, A., (2009). *Insurgencies: Constituent Power and the Modern State*, University Of Minnesota Press.
- [35] Gilbert, A. vd.,(2001). "Constructing Globalization: Capital, State, and Social Movements", *New Political Science*, 23-4.
- [36] Bourdieu, P., (1998). *State nobility: Elite Schools in the Field of Power*, Polity.
- [37] Castells, M., (1978). *City, Class And Power*, St. Martins Press, New York.
- [38] Arrighi, G., (1994). *The long twentieth century: money, power, and the origins of our times*, Verso.
- [39] Amin, S. (1977). *Imperialism and Unequal Development*, Monthly Review Press.
- [40] Poulantzas, N. (1973). *Political Power and Social Classes*. NLB.
- [41] Poulantzas, N., (1978). *Classes in Contemporary Capitalism*, Lowe and Brydone Printers Ltd, Thetfort, Nortfolk.
- [42] Panitch, L., (1994). "Globalization and the State", *The Socialist Register 1994: Between Globalization and Nationalism*, (Eds. Ralph Miliband; Leo Panitch), Merlin Press, London 1994, s. 60-93.
- [43] Panitch, L., (2004). "Devlet: Emperyalizmin Ana Halkası?", (Çev. Selen Göbelez) *Conatus Çeviri Dergisi*, 2: 55-61.
- [44] Cox, R., (1987). *Production, Power and World Order*, Colombia University Press, New York.
- [45] Kazgan, G., (2004). *İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*, Onbirinci Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- [46] Marx, K., (1890) *Das Kapital. Band 1 Kritik der politischen Ökonomie*, Werke, C. XIII, Berlin, Deutschland.; Almanca aslından çeviren: Mehmet Selik ve Nail Satlıgan; Marx, K., (2011). *Kapital - Ekonomi Politiğin Eleştirisi - 1. Cilt - Sermayenin Üretim Süreci*, Birinci Basım, Yordam Kitap, İstanbul.
- [47] Engels, F., (1878). *Anti-Dühring*, (trans. E. Burns) New York.
- [48] Hay, C., (2006). "What is Marxist about - Marxist State Theory?" içinde, Hay, C., Lister, M. ve Marsh, D. (ed.), *The State: Theories and Issues*. Houndmills, Palgrave.
- [49] Mollenkopf, J., (1994). *A phoenix in the ashes: The rise and fall of the Koch coalition in New York*. (Paperback edition including a chapter on the 1993 mayoral election). Princeton, NJ: Princeton Univ. Press.

- [50] Harding, A., (1994). 'Urban Regimes and Growth Machines: Toward a Cross National Research Agenda' in *Urban Affairs Quarterly*, 29-3:356-383.
- [51] Ley, A., (2009). *Housing as Governance: Interfaces between Local Government and Civil Society Organisations in Cape Town, South Africa*, Doktor der Ingenieurwissenschaften, Berlin.
- [52] Brenner, R., Glick, M. (1991) "The Regulation Approach: Theory and History", *New Left Review*, 188:45-119.
- [53] Clarke, S., (1988). "Overaccumulation, Class Struggle and the Regulation Approach", *Capital and Class*, 36:59-92.
- [54] Taymaz, E., (1993). "Kriz ve Teknoloji", *Toplum ve Bilim*, (56-61): 5-41.
- [55] Organski, A., F., K., (1968). *World Politics*, 2nd edition, New York: Alfred A. Knopf.
- [56] Jessop, B., (1990). *State Theory: Putting Capitalist States in its Place*, Basil Blackwell, Oxford.
- [57] Jessop, B., (2002). *The Future Of The Capitalist State*, Polity Press, Cambridge.; Çeviren: Ahmet Özcan; Jessop, B., (2009). *Kapitalist Devletin Geleceği*, Epos Yayınları, Ankara.
- [58] Jessop, B., (2003). "The Crisis of the National Spatio-Temporal Fix and the Ecological Dominance of Globalizing Capitalism", published by the Department of Sociology, Lancaster University, Lancaster LA1 4YN.
- [59] Jessop, B., (2004a). "Spatial Fixes, Temporal Fixes, and Spatio-Temporal Fixes", published by the Department of Sociology, Lancaster University, Lancaster LA1 4YL, UK.
- [60] Jessop, B., (2004b). "From Localities via the Spatial Turn to Spatio-Temporal Fixes: A Strategic -Relational Odyssey", Lancaster University Department of Sociology, Secons Discussion Forum, (6).
- [61] Murray, R., (1975). "The Internationalization of Capital and the Nation State", *International Firms and Modern Imperialism: Selected Readings* (Ed. Hugo Radice), Penguin Books, Middlesex.
- [62] Low, N. P.(1996). 'Urban planning, regulation theory and institutionalism, the planner's role in the global economy after fordism', *Scandinavian Housing & Planning Research* 13: 59-78.
- [63] Pongsawat, P., (2007). "Border Partial Citizenship, Border Towns, and Thai-Myanmar Cross-Border Development: Case Studies at the Thai Border Towns", Doctor of Philosophy, University Of California, Berkeley.
- [64] Arendt, H., (1968). *Imperialism*, New York: Harcourt Brace Janovic.
- [65] Nietzsche, F., (2002). *Güç İstenci – Bütün Değerleri Değiştiriş Denemesi*, Birey Yayınları, İstanbul.

- [66] Timuçin, A., (2001). "Korkunun İktidarı", Felsefelogos Dergisi, Dosya: Güç – İktidar Felsefesi, 16:19, Bulut Yayınları, İstanbul.
- [67] Toffler, A., (1992). Yeni Güçler, Yeni Şoklar, Altın Kitaplar, s17, İstanbul.
- [68] Magee, B., (2000). Büyük Filozoflar – Platondan Wittgenstein'a Batı Felsefesi, Paradigma Yayınları, İstanbul.
- [69] Herod, A., (1997). "From A Geography Labor To A Labor Geography: Labor's Spatial Fix And The Geography of Capitalism", Antipode 29(1): 1-31.
- [70] Merk, J. , (2009). "'Spatial fix' or 'technical fix'? Labour conditions, CSR and the re-organization of the global athletic footwear product chain", 'Changing Cultures of Competitiveness' 17 April 2009, Institute for Advanced Studies, Lancaster University, Lancaster.
- [71] Wyly, E.K., vd, (2004). "Has Mortgage Capital Found an Inner-City Spatial Fix?", Housing Policy Debate, 15(3).
- [72] Arrighi, G., (2004). "Spatial and Other "Fixes" of Historical Capitalism", Journal of World-Systems Research, X-2:527-539.
- [73] Cerny, P., (2006). "Restructuring the state in a globalizing world: capital accumulation, tangled hierarchies and the search for a new spatio-temporal fix", Review of International Political Economy 13, 4 October 2006: 679–695 (Routledge Taylor and Francis Group).
- [74] Glasman, J., (2007). "The GMS and Thailand's 'Spatial Fix'", presented at the international conference on Critical Transitions in the Mekong Region, Chiang Mai, 29–31 January 2007, Thailand.
- [75] Brenner, R., (2002). "The Boom and the Bubble: The U.S. in the World Economy, Londra: Verso.
- [76] Held, D. and McGrew, A., (2005). 'The Great Globalisation Debate', in Held and McGrew, The Global Transformations Reader, Polity Press, 2005:1-8.
- [77] Roy, A., (2001). Power Politics, Cambridge, Mass.: South End Press, p16.
- [78] Güzelsarı, S., (2007). "Küresel Kapitalizm ve Devletin Dönüşümü, Türkiye'de Mali İdarede Yeniden Yapılanma", Yayımlanmamış Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- [79] Al, H., (2002). Bilgi Toplumu ve Kamu Yönetiminde Paradigma Değişimi, Bilimadamı Yayınları, 20-271, Ankara.
- [80] Eryılmaz, B., (1999). "Yeni Kamu Yönetimi Anlayışının Yerel Yönetimler Üzerindeki Etkileri", Kent Yönetimi ve Çevre Politikaları, Edit. İzzet Öztürk vd., İstaç Yayınları, 20-29, İstanbul.
- [81] Enlil, Z. M., (2000). "Yeniden İşlevlendirme ve Soylulastırma: Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi," domus m, Aralık, 8:46-49.



- [82] Altınok, E., (2006). Yasadışı Yapılan Alanlarda Dönüştürme Kapasitelerinin Tükenişi ve Kentsel Yoksulluk - Çeliktepe Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [83] Wilson, W. J., (1998). "When Work Disappears: New Implications for Race and Urban Poverty in the Global Economy", Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics, 17: 24-31.
- [84] Bauman, Z., (1999). Çalışma, Tüketim ve Yeni Yoksullar, Sarmal Yayınevi, 60-81, İstanbul.
- [85] Boratav, K., (2005). "Geçmiş Dönüşü Savunarak İleriye Gitmek", Türkiye İktisat Kongresi 2005 Bildirileri, Nazım Kitaplığı 31, İstanbul, ss.31-40.
- [86] Uzgel, İ., (2010). "AKP: Neoliberal Dönüşümün Yeni Aktörü", AKP Kitabı - Bir Dönüşümün Bilançosu, der. İlhan Uzgel, Bülent Duru, Phoneix, Ankara.
- [87] Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. M., (2002). Nöbetleşe Yoksulluk; Sultanbeyli Örneği, İkinci Basım, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [88] Marcuse, P., (1996), "Space and Race in The Post-Fordist City: The Outcast Ghetto and Advanced Homelessness in The United States Today", 179-182, Urban Poverty and The Underclass, E. Mingione (Derl.), Blackwell, Oxford.
- [89] Bademci, E., (2007). World Bank's Changing Approach to Poverty from a Neoliberal to a Third Way Approach: The Case of Turkey, Doctoral Thesis, The Graduate School of Social Sciences of Middle East Technical University, Ankara.
- [90] Hale, W., Özbudun, E., (2010). Islamism, Democracy and Liberalism in Turkey, The Case of AKP, Routledge Studies in Middle Eastern Politics, New York.
- [91] Ekzen, N., (2010). "AKP: Neoliberal Dönüşümün Yeni Aktörü", AKP Kitabı - Bir Dönüşümün Bilançosu, der. İlhan Uzgel, Bülent Duru, Phoneix, Ankara.
- [92] Bedirhanoğlu, P., (2010). "AKP: Neoliberal Dönüşümün Yeni Aktörü", AKP Kitabı - Bir Dönüşümün Bilançosu, der. İlhan Uzgel, Bülent Duru, Phoneix, Ankara.
- [93] Gülen, F., (2009). "AKP'nin Yıktar Olduğu Dönemde Kabul Edilen Yasalar Hakkında Değerlendirme", mülkiye, XXX:252.
- [94] Güler, B.A., (2006). "Sosyal Devlet ve Yerleşme", Yasal Değişim Sürecinde İnsan, Toplum, Çevre, Kent ve Mimarlık Sempozyumu, 21-22 Nisan 2005, Ankara.
- [95] Eres, B., Bahçe, S. K., (2010). " Sermaye Birikimi ve Siyasal Dönüşüm: AKP", AKP Kitabı - Bir Dönüşümün Bilançosu, der. İlhan Uzgel, Bülent Duru, Phoneix, Ankara.
- [96] Keleş, R., (2008). Kentleşme Politikası, Onuncu Basım, İmge Kitabevi, İstanbul.
- [97] Kalkınma Bakanlığı, (2011). Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 8. Bölüm: Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler (Tablo VIII.), 31- İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi.
- [98] Türkiye İstatistik Kurumu, (2010). İstatistik Göstergeler 1923-2009, Yayın No: 3493, Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası, MTB: 2010-925, Ankara

- [99] Çetin, A. C., (2002). Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- [100] Geray, C., (2010). "AKP ve Konut: Toplumsal Konut Yöneltilisi Açısından TOKİ Uygulamaları", içinde: AKP Kitabı, derleyenler: İlhan Uzgel, Bülent Duru, Phoenix Yayınları, Ankara: 743-753.
- [101] Dolun, L. (2007). İpoteğe Dayalı Konut Kredisi (Mortgage), birinci basım, Türkiye Kalkınma Bankası Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara.
- [102] TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi (TMMOB HKMO İst. Şb.), (2009) "TOKİ Gerçeği Paneli" sonuç bildirgesi, 6 Mart 2009, İstanbul.
- [103] Cumhuriyet Halk Partisi, (2010). "Yolsuzluğun Kitabı 2 - TOKİ", Ankara.
- [104] Nisanyan, S., (2010). Sözlerin soyağacı, Everest Yayınları.
- [105] Yılmaz, M., (2010). Mülkiyet, Kent ve Çevre; Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri: Mogan ve Eymir Gölleri, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- [106] Keleş, R., (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İkinci Basım, İmge Kitabevi, Ankara.
- [107] Evans, D. L. ve Evans W., (2007). The Complete Real Estate Encyclopedia, McGraw-Hill, New York.
- [108] Payne, G., (1997) "Urban land tenure and property rights in developing countries: A review", Intermediate Technology Publications, London, 1997.
- [109] Payne, G., (2001). "Urban land tenure policy options: titles or rights?" Habitat International 25, 415-429.
- [110] Galiani, S. ve Schargrodsky, E. (2009) Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling, Ronald Coase Institute, working paper:7.
- [111] Turan, M. (2009). Türkiye'de Kentsel Rant; Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete, Tan Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [112] Karakuş, E., (2010). "Devletin Taşınmaz Mülkiyeti", Toprak Mülkiyeti – Sempozyum Bildirileri, yay.haz.Dr. Sonay Bayramoğlu Özüğurlu, Memleket Yayınları: 5, Ankara.
- [113] Turan, A., (2008). "Türkiye'de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci", Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- [114] İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, (2006). İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu - Sentezler, Temmuz 2006, İstanbul.
- [115] Eaton, J., (1990). Ekonomi Politik, İkinci Basım, Bilim ve Sosyalizm Yayınları, Ankara.
- [116] Moon, I., (1994). "Multiproduct economic lot size models with investment costs for setup reduction and quality improvement: review and extensions", International Journal of Production Research, 32 (12): 2795-2801.

- [117] Barbier, P., (1984). "Inverse Relationship between Farm Size and Land Productivity: A Product of Science or Imagination?", *Economic and Political Weekly*, 19 (52-53):189.
- [118] Johnston, W.E., (1972). "Economies of Size and the Spatial Distribution of Land in Farming Units", *American Journal of Agricultural Economics*, 54 (4): 655.
- [119] Thorsnes, P. ve McMillen, D.M., (1998). "Land Value and Parcel Size: A Semiparametric Analysis", *The Journal of Real Estate Finance And Economics*, 17 (3): 233-244.
- [120] Lin, T.C. ve Evans, A.W., (2000). "The Relationship Between the Price of Land and Size of Plot When Plots Are Small", *Land Economics*, 76 (3): 386-394.
- [121] Guntermann L.K ve Thomas, G., (2005). "Parcel Size, Location and Commercial Land Values", *Journal of Real Estate Research*, 27 (3): 343-354.
- [122] Cho, S.H. vd., (2009). "Moderating urban sprawl: is there a balance between shared open space and housing parcel size?", *Oxford Journals – Journal of Economic Geography*, 10 (5): 763-783.
- [123] Maiorano, L. vd., (2007). "Size-dependent resistance of protected areas to land-use change", *The Royal Society – Biological Sciences*, 275 (1640): 1297-1304.
- [124] Iyengar, S., (1989). "Common Property Land Resources in Gujarat: Some Findings about Their Size, Status and Use", *Economic and Political Weekly*, 24 (25): 67.
- [125] Baş, Y., (2010). *Production of Urban Form as the Reproduction of Property Relations Morphogenesis of Yenişehir – Ankara*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- [126] Rao, V. and Chotigeat, T. (1981). "The inverse relationship between size of land holdings and agricultural productivity", *American Journal of Agricultural Economics*, 63-3.
- [127] Ziering, B & McIntosh, W., (1999). "Property Sizes and Risk: Why bigger is not always better?", *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 5-2: 105-112.
- [128] Ziering, B & McIntosh, W., (2000), "Property Sizes and Risk", *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 65-5: 63-70.
- [129] Ritzer, G., (2003). "Rethinking Globalization: Glocalization/Grobalization and Something/Nothing", *Sociological Theory*, 21-3:193–209.
- [130] Esen, O., Sucker, K., Rieniets, T., (2009). "United Communities of Göktürk", *Urban Research Studio (Exhibition) at 4th International Architecture Biennale Rotterdam*, September 24, 2009 – January 10, 2010: [http://issuu.com/tiranaworkshop/docs/istanbul\\_living-in-voluntary-and-involuntary-exclu](http://issuu.com/tiranaworkshop/docs/istanbul_living-in-voluntary-and-involuntary-exclu)
- [131] Cunningham-Sabot, E. C. (2010). "Glasgow's Turnaround. In Grand Ouest days of Territorial Intelligence", *IT-GO 2010. Papers on Territorial Intelligence and Socio-ecological Foresight*, ENTI, Rennes.

- [132] Coppola, A., (2010). "From Urban Renewal to the Shrinking Culture? New planning policies in the Amerikan Rust-Belt", Atti della XIII Conferanza Societa Italiana delgi Urbanisti, Citta e crisi globale: clima, sviluppo e convivenza, Roma, 25-27 febbraio 2010, Planum – The European Journal of Planning on-line.
- [133] Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şûrası Genel Sekreterliği, (2009). Kentleşme Şûrası 2009: Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara.
- [134] TMMOB Şehir Plancıları Odası, (2006)., "Plansız Hazine Arazilerinin Satışının Durdurulmasına İlişkin Genelge Hakkında Rapor
- [135] Yeşildağ, G., (2009). "Dünyada Bazı Ülkelerde Özel Orman Mülkiyetinin Gelişimi", II. Ormancılıkta Sosyo-ekonomik Sorunlar Kongresi, 19-21 Şubat 2009, SDÜ, Isparta.
- [136] Enlil, Z. M., (2000). "Yeniden \_slevlendirme ve Soylulastırma: Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi," domus m, Aralık, 8:46-49.
- [137] Kalkan, S., vd. (2004). "İstanbul Metropolitan Alanı ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim", 28. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, "Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge" 8-9-10 Kasım 2004, Orta Doğu Teknik Üniversitesi - <http://www.kentli.org/makale/yapisal.htm> (Erişim Tarihi: 22.11.2011)
- [138] Geymen, A. and Baz, I. (2007). "İstanbul Metropolitan Alanındaki Arazi Kullanım Değişimi ve Nüfus Artışının İzlenmesi", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon.
- [139] İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (2006a). İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu, İstanbul Büyükşehir Nazım İmar Planı Analitik Etüdler İhalesi İşi kapsamında hazırlanan "Harita No: 5.4.3 - Konut Alanlarında Mekânsal Projeksiyon" Özet Tablosu.
- [140] Yeşilirmak, A., (2011). İstanbul Makroformu Bağlamında Kademeli Plan Birlikteliği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- [141] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, (2011). 500 Bin Konut - "Geleceğin Türkiye'sini İnşa Ediyoruz" (tanıtım kitapçığı), Ankara.
- [142] "Forced Eviction Map", Mapping Forced Evictions in İstanbul, International Workshop, İstanbul 2009. <http://mutlukent.files.wordpress.com/2010/08/map1small1.jpg>
- [143] Radikal, "Denizbank 342 milyon YTL kâr etti, Dexia'yı sevindirdi", 02.03.2007.
- [144] Zaman, "TOKİ'den 65 bin ucuz konut", 23/08/2008.
- [145] Radikal, "Vatandaş battı, bankalar emlak zengini oldu.", 04.12.2011.
- [146] Sabah, "Vedat Aşçı'nın abisi kim?", 01.08.2007.

- [147] Aivazov, A. ve Kobaykov, A., (2008). "Nikolai Kondratiev's "Long Wave": The Mirror of the Global Economic Crisis - The Global Economy is Facing a "Long Wave" Recession", Global Research, November 27.
- [148] Başbakanlık Toplu Konut Müsteşarlığı, (2002). "2000-2010 Dönemi Konut İhtiyacı Analizi ve Konut Politikaları Araştırması".
- [149] Bölen, F. vd. (2006). Konut Yerleşim Alanlarında Fiziksel Çevre Kalitesi Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu, Cilt I, İstanbul. (aktaran: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Kentleşme Şûrası Genel Sekreterliği, (2009). Kentleşme Şûrası 2009: Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Ankara.)
- [150] DİE, (2000) Genel Nüfus Sayımı İstatistikleri.
- [151] DİE, (2000). Bina Sayımı İstatistikleri.
- [152] Emlak Konut GYO Projeler, <http://www.emlakgyo.com.tr> (Erişim Tarihi: 10.10.2011).
- [153] Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Projeler, [http://www.emlakinsaat.com.tr/projeler-416\\_tr\\_lc.html](http://www.emlakinsaat.com.tr/projeler-416_tr_lc.html) (Erişim Tarihi: 10.10.2011).
- [154] İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, (2006a). İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu - Araştırmalar, Temmuz 2006, İstanbul.
- [155] İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (2006b). İstanbul Büyükşehir Nazım İmar Planı Analitik Etüdlar İhalesi İşi kapsamında hazırlanan "Harita No: 3.18.1 - İstanbul İli Kentsel Arazi Kullanım Analizi".
- [156] Konut Kredisi Hesaplama, <http://www.kredipazari.com/public/main/apply7.php?view=summary> (Erişim Tarihi: 10.10.2011).
- [157] Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Mevzuatı.
- [158] Prime Değerleme, (2011). 858 Ada 2 Parsel, Mall of İstanbul AVM, Konut ve Ofis Projesi Değerleme Raporu: <http://www.torunlargo.com.tr/pdf/yatirimciiliskileri/degerleme/TGYO10MOI-31.03.2011.pdf> (Erişim Tarihi: 22.11.2011)
- [159] Serkan Ocak, 08.11.2009, Radikal Gazetesi Resmi İnternet Sitesi <http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=963333&Date=08.11.2009&CategoryID=77> (Erişim Tarihi: 22.11.2011)
- [160] TMMOB Şehir Plancıları Odası, (2010). ŞPO İstanbul Şubesi 3. Köprü Projesi Değerlendirme Raporu, Eylül 2010, İstanbul
- [161] T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, (2011). Faaliyet Raporu 2010.
- [162] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Resmi İnternet Sitesi, <http://www.toki.gov.tr/ptext.asp?id=7> (Erişim Tarihi: 24.11.2011).

[163] T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, (2011). "2010 Yılı Faaliyet Raporu", Ankara.

### **Yasa ve Yönetmelikler**

[164] T.C. Resmi Gazete, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası. (17396), 10.07.1981, 1-12.

[165] T.C. Resmi Gazete, 2981 sayılı Kanun, (19173). 23/7/1986.

[166] T.C. Resmi Gazete, 2983 Sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun. (18344), 17.03.1984, 1-4.

[167] T.C. Resmi Gazete, 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası. (18344), 17.03.1984, 5-6.

[168] T.C. Resmi Gazete, 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname. (20488), 10.04.1990, 11-15.

[169] T.C. Resmi Gazete, 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname. (20488), 10.04.1990, 18-22.

[170] T.C. Resmi Gazete, 4568 sayılı Bazı Fonların Tasfiyesine İlişkin Kanun, (24060), 26.05.2000, 1-4.

[171] T.C. Resmi Gazete, 4684 sayılı Kanun. (24451), 03/07/2001.

[172] T.C. Resmi Gazete, 4864 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, (25130) 06/06/2003.

[173] T.C. Resmi Gazete, 4964 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (25200), 15/08/2003.

[174] T.C. Resmi Gazete, 4964 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (25200), 15/08/2003.

[175] T.C. Resmi Gazete, 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (25192) 07/08/2003.

[176] T.C. Resmi Gazete, 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun. (25671), 15/12/2004.

[177] T.C. Resmi Gazete, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (26023), 14/12/2005.

[178] T.C. Resmi Gazete, 5436 Sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (26033), 24/12/2005.

[179] T.C. Resmi Gazete, 5492 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (26158), 04/05/2006.

[180] T.C. Resmi Gazete, 5609 Sayılı 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (26476), 28/03/2007.

- [181] T.C. Resmi Gazete, 5793 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (26959), 24.07.2008.
- [182] T.C. Resmi Gazete, 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (27621),24/06/2010.
- [183] T.C. Resmi Gazete, Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik. (24730), 18/04/2002.
- [184] T.C. Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (17844), 20.10.1982, 1-57.
- [185] TBMM Genel Kurul Tutanağı, 21. Dönem 3. Yasama Yılı 62. Birleşim 21.02.2001.
- [186] TBMM Genel Kurul Tutanağı, 21. Dönem 3. Yasama Yılı 62. Birleşim 21.02.2001.

## TABLOLAR

İŞİN ADI	ÖZEL PROJE ADI	İLÇE							TOPLAM KONT SAYI	PROJENİN DURUMU	İnşaatın Gerçekleşme Yüzdesi	Yüklenici ya da Arsayı Satın Alan Firma
			Uygulamanın Türü / Fonksiyonu *	İşin Yapıldığı Kamu Kurumu	İştirakler Aracılığıyla Gerçekleştirilen Projeler	Kaynak Geliştirme Uygulamaları *	Toplam Bedel * (milyon TL)	ŞPO Davası Durumu				
Avçılar Bahçeşehir Ispartakule 1. Bölge 533 ada 1 parsel	Avrupa Konutları Ispartakule 2	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	2.7	Yok	400	İnşaat aşamasında	70%	Artaş İnş San. A.Ş. & Güner İnş. Ortak Girişimi
Avçılar Ispartakule 4. Bölge ticaret merkezi (Emlak GYO)	Bizim Evler 2	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	48.8	Yok	531	Tamamlandı	100%	İhlas Holding A.Ş. ~ İhlas Yapı Turz. ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi
Ataşehir (Batı) 2. Bölge	UpHill Court	Ataşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	136.4	Var	1754	Tamamlandı	100%	Varyap İnş.-Teknik Yapı Ortak Girişimi
Avçılar Ispartakule 1stanbul Projesi	1stanbul	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	105.0	Yok	1188	İnşaat aşamasında	95%	Doğu İnşaat, Precast, Tuna GYO ve Üstünler Yapı
Şişli Ayazağa (Seyrantepe) Turizm ve Ticaret kompleksi (Emlak Konut GYO)	Ağaoğlu My Home Ayazağa	Şişli	Konut + Ticaret + Turizm	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	1153.0	Var	400	İnşaat aşamasında	7%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Ataşehir-Doğu Bölgesi 2-4 pafta 2425 parsel	Ağaoğlu My Towerland	Ataşehir	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	107.0	Var	836	İnşaat aşamasında	58%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Avçılar Ispartakule Ağaoğlu My Town	Ağaoğlu My Town	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	820.0	Yok	583	Tamamlandı	100%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)



Ataşehir (Bati) 3. Bölge Konut ve işyeri	Ağaoğlu My World	Ataşehir	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	311.9	Var	3639	Tamamlandı	100%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap 942 Ada 1 Parsel, Etap Hasılat Paylaşımı İş	Ağaoğlu My World Europe	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	228.0	Yok	3148	İnşaat aşamasında	20%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Şişli Dikilitaş (Ali Samiyen Stadi) 1199 ada 384 parsel nolu taşınmazın satışı	Ali Sami Yen Stadi Satışı	Şişli	Turizm + Ticaret	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	475.0	Var	Sınıflama Dışı	Yürütme durdurma kararı var.	0%	Nurul-Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş ve Torunlar GYO iş ortaklığı
Altınşehir Soyak Evostar Projesi	Altınşehir Soyak	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	1000	İnşaat aşamasında	0%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Ataşehir Batı Bölge Parkı	Ataşehir Bölge Parkı	Ataşehir	Bölge Parkı	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Var	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Baltaş İnşaat Teks. San. İş Ortaklığı
Ataşehir 4. Etap 2446 (31) Ada 1 parsel	Ataşehir Residence	Ataşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	10.2	Var	180	Tamamlandı	100%	Or-Han İnşaat ve Tic.Ltd.Şti. - Grant İnş. Dış Tic. ve Tur.San.Ltd.Şti. ortak girişimi
Avrupa Konutları Atakent 1	Avrupa Konutları - Atakent 1	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Var	1368	Tamamlandı	100%	Artaş İnş. San.
Avcılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 531 ada 1 parsel	Avrupa Konutları İspartakule 2	Avcılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	1.9	Yok	330	İnşaat aşamasında	71%	Artaş İnş San. A.Ş.& Güner İnş. & Fideltus İnş. Ortak Girişimi
Gaziosmanpaşa Karayolları Mh. 2. Bölge (Emlak Konut GYO)	Avrupa Residence	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	922	Tamamlandı	100%	Artaş İnş San. A.Ş.& Öztaş İnş. & Doğu İnş. Ortak Girişimi
Gaziosmanpaşa Karayolları Mh. 1. Bölge (Emlak Konut GYO)	Avrupa Residence (Avrupa Konutları - TEM)	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	186.0	Yok	2847	Tamamlandı	100%	Artaş İnş San. A.Ş.& Öztaş İnş. & Doğu İnş. Ortak Girişimi
bağcılar Batışehir Projesi	Batışehir	Bağcılar	Konut + Ticaret + Turizm	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	424.0	Yok	3750	İnşaat aşamasında	1%	Egeyapı Group ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş ortaklığı
Bezirganbahçe Konutları	Bezirganbahçe Konutları	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yok	Bilgisi yok.	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Avcılar İspartakule 1. Bölge + ticaret mrk., ilköğretim, lise, cami (Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı)	Bizim Evler	Avcılar	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	60.8	Yok	820	İnşaat aşamasında	97%	İhlas Holding- İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. Ortak Girişimi
Avcılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 548 ada 1 parsel	Bizim Evler 3	Avcılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	6.1	Yok	681	İnşaat aşamasında	52%	İhlas Holding A.Ş.

Avclar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 543 ada 3 parsel	Bizim Evler 4	Avclar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	6.0	Yok	1000	İnşaat aşama sında	0%	İhlas Holding A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 5201 parsel	Divan Residence	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	26.3	Yok	769	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir Doğa parkı evleri	Doğa Parkı Evleri	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	EPP	Evet	Bilgisi yok.	Yok	115	Tamamlandı	100%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Halkalı 1. Etap 648 Ada / 1 Parsel Ticaret merkezi	Elite City	Küçükçekmece	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	56.0	Yok	650	İnşaat aşama sında	21%	Şua İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Tuzla Aydınli mah.103/1-4 parsel 104-11 parsel konut, ticaret, cami (1. Etap, 1. Kısım) (Hasılat Paylaşımı) (Emlak Konut GYO)	Evora İstanbul	Tuzla	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	163.9	Yok	2000	İnşaat aşama sında	0%	TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tuzla Aydınli mah.101/4 parsel 102/1 parsel konut, spor salonu, kreş (1. Etap, 1. Kısım) (Hasılat Paylaşımı) (Emlak Konut GYO)	Evora İstanbul	Tuzla	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	153.6	Yok	2000	İnşaat aşama sında	0%	TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Ataşehir Fenerbahçe Ülker Arena	Fenerbahçe Ülker Arena	Ataşehir	Arsa Satışı	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Var	Sınıflama Dışı	Satıldı	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.
Halkalı Toplu Konut alanı 625/1,626/1 ve 627/1 parsellerin arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı (polis lojmanı)	Halkalı TOKİ Polis Lojmanları	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	87.0	Yok	1108	İnşaat aşama sında	97%	Artaş İnş.San.Ve Tic. A.Ş. & Gün-Er İnş. Tic. Ve San. Ltd. Şti. İş Ortaklığı
Avclar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 525 ada 2 parsel	İspartakule Evleri	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	2.1	Yok	240	İnşaat aşama sında	0%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Avclar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge + ticaret 532-534-539 ada parsel	İspartakule Evleri / Efes-Olimpos -Patara	Avclar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	11.7	Yok	1982	Tamamlandı	100%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnş.Tic.A.Ş- Öztaş İnş
İstanbul İkitelli Sağlık Kent Projesi	İkitelli Sağlık Kent	Başakşehir	Konut + Ticaret + Sağlık Tesisi	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yok	Bilgisi yok.	Proje Aşama sında	0%	Proje Aşamasında
Halkalı Toplu Konut Alanı Doğa ve Eğlence Parkı	İstanbul Theme Park (İstanbul Temapa)	Küçükçekmece	Konut + Ticaret + Rekreasyon	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	405.3	Yok	3000	İnşaat aşama sında	0%	Mesa Mesken San.A.Ş., Kantur-Akdaş İnş. Gıda Paz. San. Ve Tic. A.Ş., Öztaş İnş. ve Artaş İnş. San Aş. İş Ortaklığı

	rk)												
Başakşehir Kayabaşı 1.Etap 533 ada 3 parsel (ticaret) (Hasılat Paylaşımı) (Emlak Konut GYO)	Kayaşehir	Başakşehir	Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	32.0	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamada	36%	Makro İnş. Tic. Ltd. Şti.	
Kayabaşı 11. Bölge 1130 Konut, 3 Adet Büfe İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	46.7	Yok	1130	İnşaat aşamada	78%	Balpa İnş. Teks. San. Tic. A.Ş.	
Kayabaşı 12. Bölge 788 Konut, 1 Ad. Büfe İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	30.3	Yok	788	İnşaat aşamada	67%	Balpa İnş. Teks. San. Tic. A.Ş.	
Kayabaşı 13. Bölge 948 Adet Konut, 2 Adet Büfe, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	35.2	Yok	948	İnşaat aşamada	80%	Hasan Sever İnş. Müt. Taah. Tic. Ltd. Şti.	
Kayabaşı 14. Bölge 1020 Adet Konut, 2 Adet Büfe, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	44.9	Yok	1116	İnşaat aşamada	78%	İlgın İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.	
Kayabaşı 15. Bölge 1090 Konut, 2 Adet Kafeterya, 6 Adet Büfe İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	57.9	Yok	1090	İnşaat aşamada	79%	Fuat Çelik İnş. Taah. Teks. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & YDA İnş. San. ve Tic. A.Ş. Ort. Girişim	
Kayabaşı 16. Bölge 764 Konut, 1 Adet Kafeterya, 1 Adet Kreş, 1 Adet Sağlık Ocağı, 1 Adet Cami, 3 Adet Büfe İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	41.5	Yok	764	İnşaat aşamada	80%	Baltaş İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	
Kayabaşı 17. Bölge 822 Adet Konut, İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	57.8	Yok	822	İnşaat aşamada	38%	Oraka İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.	

Kayabaşı 20. Etap 270 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 3 Adet Cami, 2 Adet İlköğretim Okulu, 1 Adet Lise, 1 Adet Sağlık Ocağı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	28.8	Yok	270	İnşaat aşamasında	0%	Ali Acar İnş. San.Tic. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 1. Etap (1. Bölge)	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	49.4	Yok	1042	İnşaat aşamasında	92%	Özuyar İnş.Tic.Ltd.Şti
Küçükçekmece Kayabaşı 10. Bölge 1194 Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	54.7	Yok	1194	İnşaat aşamasında	98%	Yeni Sarp İnş. Madeni Yağlar Pet Ürün. Turz. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 2. Bölge 348 Adet Konut, 1'er Adet 40 Derslikli Lise, 40 Derslikli İlköğretim, Kreş, Spor Salonu, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	27.7	Yok	348	İnşaat aşamasında	96%	Ankara Beton San. Ve Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 3. Bölge	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	67.0	Yok	1430	İnşaat aşamasında	97%	İlgin İnş. İç Ve Dış Tic A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 4. Bölge 720 Adet Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	29.6	Yok	720	İnşaat aşamasında	96%	Censar İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 5. Bölge 1814 Adet Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	83.2	Yok	1814	İnşaat aşamasında	98%	Özkar İnşaat Tic. San AŞ
Küçükçekmece Kayabaşı 6. Bölge 372 Adet Konut, 1 Adet; 40 Derslikli İlköğretim Okulu, 40 Derslikli Lise, Anaokulu ve Spor salonu İnşaatı ile	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	28.6	Yok	372	İnşaat aşamasında	97%	Oraka İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti.

Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri												
Küçükçekmece Kayabaşı 7. Bölge 1340 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 1 Adet Kafeterya İnşaatı ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	51.2	Yok	1340	İnşaat aşamasında	98%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 8. Bölge 912 Konut, 2 Adet Büfe, 1 Adet Kafeterya ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	40.1	Yok	912	İnşaat aşamasında	98%	Kuzu Top. Kon. İnş. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 9. Bölge 888 Adet Konut, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	44.2	Yok	888	İnşaat aşamasında	98%	Dört K İnş. Ltd. Şti.
Ataşehir (Batı) 1. Bölge	KentPlus Ataşehir	Ataşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	131.1	Var	2078	Tamamlandı	100%	Emay İnş.-İpek İnş. Ortak Girişimi
Büyükçekmece M. Sinan (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.) (2 adet Lise 24)	KentPlus Mimarisan	Büyükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	42.1	Yok	660	Tamamlandı	100%	Emay İnş. Taah. San. Tic. A.Ş.
Bakırköy Şenlik Mah. 1227 ada 1 parsel 460 konut, ticaret merkezi	Koru Florya	Bakırköy	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	460	İnşaat aşamasında	0%	Metal Yapı Konut Pet. Teks. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Aydınli İnş. Turz. San. Tic. A.Ş. & VİZYONLİFE İn
Halkalı DDY 1. Etap Konut + İlköğretim Okulu + Lise	Küçükçekmece Göl Konutları	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	43.9	Yok	700	İnşaat aşamasında	98%	Biat İnş. San. Tic. A.Ş.
İkitelli – Tepeüstü Mevkii, 858 ADA 2 PARSEL	Mall of Istanbul	Başakşehir	Arsa Satışı	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bkz. ilgili örnek olay incelemesi.	Var	Sınıflama Dışı	Satıldı	Sınıflama Dışı	Torunlar GYO
Bahçeşehir 4. Bölge -	Manolya Evleri	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	72.6	Yok	381	Tamamlandı	100%	İntes İnşaat San. Tic. A.Ş. - Finans Gayrimenkul Ortak Girişimi
Mecidiyeköy Likör fabrikası	Mecidiyeköy Likör Fabrikası Satışı	Şişli	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	415.8	Var	Bilgisi yok.	Yürütme kararı var.	0%	Aşçıoğlu İnş. Ofon İnş. Meydanbey İnş. Omak İnş. Ortak Girişimi

Esenler İkitelli	Misstanbul	Başakşehir	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	112.1	Yok	936	Tamamlandı	100%	Mehmet Çelik İnş. - Tek Çelik İnş. - HTM Mimarlık Müh. İnş. ortak girişimi
Bakırköy Kartaltepe ( Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Novus Residence	Bakırköy	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	57.8	Yok	285	Tamamlandı	100%	Taş Yapı İnş.
Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı	Sarphan FinansP ark	Ataşehir	Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	Bilgisi yok.	Var	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	1%	Sarp Group
Silivri Selimpaşa, Çarşı Sosyal Tesis (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Selimpaşa Emlak Konutları	Silivri	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	72.0	Yok	820	İnşaat aşama sında	93%	AA Grup İnşaat San. ve Tic.A.Ş.
Seyrantepe Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi İnşaatının Yapılması	Seyrantepe Şişli Etfal	Kağıthane	Hastane	Sağlık Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.
Küçükçekmece Halkalı 4. Etap (664) ve 3.Etap (1564) (Olympiaken t 3.Bölge) 2. Etap	Soyak Olympia kent	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	96.8	Yok	2228	İnşaat aşama sında	97%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı (Olympiaken t 1.Bölge) 1. etap	Soyak Olympia kent	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	59.7	Yok	1364	Tamamlandı	100%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 3. Bölge 478 ada 6 parsel ve 844 ada 2 parsel konut + ticaret merkezi (Emlak Konut GYO) (Hasılat Paylaşım)	Soyak Park Apartı	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	102.3	Yok	2200	İnşaat aşama sında	5%	Soyak Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.
Bahçeşehir 6. Bölge (SPRADON)	Spradon	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	67.7	Yok	352	İnşaat aşama sında	91%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. - Garipoğlu İnş. Ortaklığı
Bahçeşehir 10. Bölge	Spradon Kuleler	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	39.5	Yok	413	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir 3. Bölge 217 ada C1 parsel, 561 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel, 564 ada 1 parsel	Spradon Quartı	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	88.5	Yok	1045	Tamamlandı	100%	Ekşioğlu İnş. - Gürbüz İnş. - Kare İnş. Ortak Girişimi
Bahçeşehir 9. Bölge (SPRADON)	Spradon Teras Evler - Residence	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	14.6	Yok	179	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir Spradon Vadi	Spradon Vadi	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	1037	İnşaat aşama sında	0%	Kuzu Group
Üsküdar Burhaniye (EGYO)	Şehrizar Konakları	Üsküdar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	137.7	Yok	202	İnşaat aşama sında	28%	Gap İnş. Yatırım ve Dış Tic. A.Ş.

Ataşehir Şerifali Çiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi	Şerifali Çiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi	Ataşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Bilgisi yok.	Yok	4500	Bilgisi yok.	0%	Kesinleşmemiş bilgi: VARYAP
Maltepe Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	TOKİ - Gülsuyu Konutları	Maltepe	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Bilgisi yok.	Var	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	0%	Bilgisi yok.
Maltepe (1. Etap) Başbüyük	TOKİ Başbüyük Konutları	Maltepe	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	13.7	Var	300	İnşaat aşamasında	97%	Ak İnş. Harf. Taah. Tic. San. Ltd. Şti.
Fatih Sulukule Konaklama ve Ticaret Tesisi	TOKİ Sulukule Konutları	Fatih	Turizm + Ticaret	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	8.0	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	15%	Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş.
Fatih Sulukule	TOKİ Sulukule Konutları	Fatih	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	62.7	Yok	577	İnşaat aşamasında	17%	Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş.
Gaziosmanpaşa Taşoluk 1. Bölge (1. Etap)+ sosyal donatı (Lise-24, spor salonu, cami, şadırvan, kütüphane, 4 Adet Büfe	TOKİ Taşoluk Konutları	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	34.3	Yok	750	İnşaat aşamasında	97%	Alke İnş. & Makro İnş. Ortak Girişim
Gaziosmanpaşa Taşoluk 2. Bölge (606) + sosyal donatı (İlköğretim-24, kreş, ticaret merkezi, cami, şadırvan, kütüphane)	TOKİ Taşoluk Konutları	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	35.0	Yok	606	İnşaat aşamasında	99%	Alke İnş. & Makro İnş. Ortak Girişim
Şişli Ayazağa 4 Pafta 3 Ada 29 Parsel Taşınmaz (Seyrantepe Arazisi) Üzerinde 52.000 Seyirci Kapasiteli, Çok Amaçlı, Çatısı Açılır Kapanır Tipte Stadyum ve 4.500 Araçlık Otoparktan Oluşan Spor Kompleksi İnşaatı İkmal	Türk Telekom Arena (Galatasaray Seyrantepe Stadyumu)	Şişli	Stadyum	Gençlik ve Spor Bakanlığı	İştirak yok.	Evet	179.7	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	97%	Varyap Varlıklar Yapı San. Ve Turz. Yat. Tic. A.Ş. & Uzunlar İnş. San Ve Tic.A.Ş. İş Ortaklığı

İşi												
Avçılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 527 ada 1 parsel	Unikonut	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	2.5	Yok	420	İnşaat aşama sında	0%	Yeni Doğuş
Bahçeşehir 5. Bölge (568 konut+114 villa)	Uphill Court	Başakşehir	Konut + Ticaret	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	118.9	Yok	682	İnşaat aşama sında	98%	Varyap Varlıblaşlar-Teknik Yapı
Ataşehir Batı 1. Kısım 4.Bölge	Varyap Meridion	Ataşehir	Konut + Ticaret + Turizm	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	338.2	Var	1662	İnşaat aşama sında	46%	Varyap İnş.
Ataşehir Küçükbakkal köy 3386 ada 1 parsel 1500 konut	Varyap-Gap Doğu Ataşehir Rezidans Projesi	Ataşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	501.0	Var	1500	İnşaat aşama sında	0%	Varyap Varlıblaşlar Yapı San ve Turz. Yatırımları Tic. A.Ş. & Gap İnş. Yat. Ve Dış Tic. A.Ş. Ortak G.
Ataköy Konutları 6. Mahalle (Ataköy 6. Mahalle)	Yok	Bakırköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	223.7	Yok	950	İnşaat aşama sında	82%	Mutlu İnşaat Tic.ve San. A.Ş. Ve Ortakları ortak Girişimi
Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü Binası ve Lojman İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Yok	Ataşehir	Resmi Kurum	Milli Savunma Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	3.6	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	41%	Uygur İnş. San. Tic. Ltd.Şti.
Avçılar İspartakule 460/1, 461/1, 462/1 parsel	Yok	Avçılar	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	105.0	Yok	1188	İnşaat aşama sında	10%	Doğu İnş-Precast-Üstünler
Avçılar Tahtakale 32 Derslikli İlköğretim Okulu	Yok	Avçılar	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	28.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	98%	Murat ÇETİN
Bağcılar Demirkapı mah. 29 Derslikli İlköğretim Okulu,	Yok	Bağcılar	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	28.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	0%	HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti. & Tokal İnş. Ve Yapı Mal. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ort.
Bağcılar İlçesi 24 Derslikli İmam Hatip Lisesi İnşaatı İşi	Yok	Bağcılar	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	28.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	0%	Küre İnş. Yapı Mim. Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Bahçelievler (Ayazma) ilköğretim-32	Yok	Başakşehir	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	28.5	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Ekol Yapı End. Tic. Ltd. Şti. & Aksa Yapı Taah. Eğt. Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişim
Bahçeşehir 2. Bölge 243/1 parsel ikmal ihalesi (has. payl.)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	12.8	Yok	38	İnşaat aşama sında	98%	Bemay İnşaat
Bahçeşehir 7. Bölge	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	81.9	Yok	320	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yapı Endüstrisi İnş. ve Elek. San. Ltd. Şti.



Bahçeşehir 8. Bölge	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	171.5	Yok	565	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yapı Endüstrisi inş. ve Elek. San. Ltd. Şti.
Bahçeşehir Antik Merkez ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi	Yok	Başakşehir	Çevre Düzenleme	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	0.2	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	3K İnş.Tur. San. ve Tic. A.Ş.
Bahçeşehir İspartakule 1.Bölge 2. Etap + Ticaret Merkezi (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	Bilgisi yok.	Yok	580	İnşaat aşamasında	26%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnş.Tic.A.Ş.- Öztaş İnş
Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge + ticaret merkezi. (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	565.8	Yok	3600	İnşaat aşamasında	26%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnş.Tic.A.Ş.- Öztaş İnş.
Bahçeşehir T1 Bölgesi	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	144.0	Yok	395	Tamamlandı	100%	Kontaş İnş.Mad.San.Tic.İth.İhr. Ltd.Şti. & Canberk İnş.Tur.San Ve Tic.Ltd.Şti. Ortak Girişimi
Bahçeşehir T2 Bölgesi (11. Bölge)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	180.5	Yok	600	İnşaat aşamasında	0%	Gülkeleşoğlu İnşaat & İfaş Yapı San. & Ar-Ke İnşaat & 2M İnşaat & Gül İnşaat Otak Girişimi
Bakırköy Ataköy Sahil Şeridi	Yok	Bakırköy	Turizm + Rekreasyon	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	343.2	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	Bilgisi yok.	Sinpaş-Kat Turizm ortaklığı
Bakırköy Florya	Yok	Bakırköy	Konut	Sınıflama Dışı	EPP	Evet	Bilgisi yok.	Yok	75	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 564 ada 161 ve 162 numaralı parsellerin Arsa satışı karşılığı Gelir Paylaşımı İşi	Yok	Bakırköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	1000	İnşaat aşamasında	0%	Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Karadeniz Örne ve San. Dış. Tic. A.
Bakırköy/Zeytinlik 564 ADA 160 Nolu Taşınmaz üzerinde bulunan tescilli tarihi yapıların restorasyonu ile tescilli Anıt Ağaçların Korunması ve 564 ada 160 nolu Turizm ve Rekreasyon Alanının Açık Artırma ile Kiralama/İrtifa Hakkı Tesisi İşi	Yok	Bakırköy	Turizm + Rekreasyon	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	6.0	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Karadeniz Örne ve San. Dış.Tic.A.Ş.

Başakşehir Ayazma 300 Adet Konut, Sağlık Ocağı, Ticaret Merkezi, 16 Derslikli İlköğretim Okulu ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (Gecekondu Dönüşüm)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	17.6	Yok	300	İnşaat aşamasında	63%	Mustafa EKŞİ İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti.
Başakşehir İlçesi Kayabaşı Toplu Konut Alanında bulunan 522 Ada 1 Parselin Hafriyat Döküm Alanı olarak kullanılması işi 2. Oturum	Yok	Başakşehir	Hafriyat	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	172.7	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Onur Yapı Müm. San. Ve Dış Tic. Ltd. Şti. & Akport Antrepo Hiz. Ve Maden San. Dış Tic. Ltd. Şti. & Zi
Beşiktaş Ortaköy	Yok	Beşiktaş	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	23.8	Yok	74	Tamamlandı	100%	Aşçıoğlu İnş. - Yimtaş İnş. ortak girişimi
Büyükçekmece Kıraç 32 Derslikli İlköğretim Okulu	Yok	Büyükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	8.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	70%	Zek-San İnş.Tic Ve San. Ltd.Şti.
Çatalca Hadımköy 1. Etap + Sosyal Donatı, (Ticaret Merkezi, Cami, Şadırvan)	Yok	Arnavutköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	10.4	Yok	392	Tamamlandı	100%	Kobalt İnş.
Çatalca Hadımköy 2. Bölge (2. Etap) 904 konut	Yok	Arnavutköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	27.7	Yok	904	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş.
Çatalca Hadımköy 3. Etap + sosyal donatı (ticaret merkezi, cami, şadırvan)	Yok	Arnavutköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	24.4	Yok	696	Tamamlandı	100%	Çakır Müh. İnş. Tic. San Ltd. Şti.
Çatalca Hadımköy 4. Bölge	Yok	Arnavutköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	14.4	Yok	764	İnşaat aşamasında	98%	İnta Müh.Mim.İnş. San.ve Tic.Ltd.Şti.
Çatalca Hadımköy bağlantı yolu ve altyapı inşaatı	Yok	Arnavutköy	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.2	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş.
Çatalca Hadımköy Sosyal Donatı (lise-32, ilköğretim-32, cami, ticaret merkezi)	Yok	Arnavutköy	Ticaret + Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	10.7	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Özsoy Yapı ve Enerji San. Tic. A.Ş.

Çatalca Hadımköy Akpınar Sanayi Bölgesi	Yok	Çatalca	Sanayi	Sınıflama Dışı	EPP	Evet	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	Bilgisi yok.	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Çatalca İlçesi Kargo İşleme Merkezi Hizmet ve Atölye Binası İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Çatalca	Resmi Kurum	PTT Genel Müdür lüğü	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Hasanoğlu Muh. İnş.Taah.San. Ve Tic. Ltd.Şti.
Çatalca Posta İşletme Merkezi Binası	Yok	Çatalca	Resmi Kurum	PTT Genel Müdür lüğü	İştirak yok.	Hayır	54.8	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Siyahkalem Müh. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.
Çekmeköy Alemdağ 1173 konut, 19 villa ve sosyal tesis, cami, ilköğretim-28 inşaatı (Emlak Konut GYO)	Yok	Çekmeköy	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	93.6	Yok	1192	İnşaat aşamasında	36%	Depar İnş. Ltd. Şti. & Or-na İnşaat Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. & Uytaş Uluslar arası Yapı ve Tic. A.Ş.
Denizcilik Müsteşarlığı - Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının güçlendirilmesi ve restore edilmesi.	Yok	Beyoğlu	Restorasyon	Denizcilik Müsteşarlığı	İştirak yok.	Hayır	2.6	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Doğa İnş. San. Tic. Tur. Ltd. Şti.
Esenler Habipler 24 Derslikli Lise İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Sultangazi	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.4	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	3K İnş.Tur. San ve Tic. Ltd.Şti.
Esenler İkitelli 1. Etap (alt Gelir)	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	14.8	Yok	678	Tamamlandı	100%	Delta İnş. San. Tic. A.Ş.
Esenler İkitelli'de Afet Konutu (Karaahmetli Mevkii İkmal İnşaatı)	Yok	Esenler	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	114	İnşaat aşamasında	70%	Simkar İnş. Gıda Turz Ve Su Ürünleri Ltd. Şti.
Esenler Oruçreis Mahallesi 262 Adet Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Esenler	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	14.1	Yok	262	İnşaat aşamasında	0%	Tekçelik İç ve Dış Tic. San. A.Ş.
Fatih Sağlık Ocağı, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Fatih	Altyapı ve Çevre Düzenleme	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	0.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Zafer ŞAHİN

Fatih Vatan Caddesi Gelir İdaresi Başkanlığı	Yok	Fatih	Resmi Kurum	Maliye Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	62.7	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	4%	Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş & ASL İnşaat Taahhüt ve San.Tic.Ltd.Şti İş Ortaklığı
Fenerbahçe 10 adet HAİT	Yok	Kadıköy	HAİT	Milli Savunma Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.7	Yok	10	İnşaat aşamasında	98%	Makro İnş. Tic. Ltd. Şti.
G.O.P. 196 Adet Konut, 1 Adet Spor Salonu, 1 Adet Büfe İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri Yapım İşİ	Yok	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulumuş Dönüşüm Projesi	12.8	Yok	196	İnşaat aşamasında	0%	Ali Acar İnş. San. Tic. Ltd. Şti.
G.O.P. Karayolları Mahallesi	Yok	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulumuş Dönüşüm Projesi	0.6	Yok	162	İnşaat aşamasında	92%	Yeksan İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi - Doğa İnşaat Turizm Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Karayolları Mh.	Yok	Gaziosmanpaşa	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	256	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Halkalı 1. Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	66.2	Yok	1116	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Halkalı 1. Bölge Sosyal Donatı 2 Adet Lise, spor Salonu, Kreş, Sağlık Ocağı, Cami	Yok	Küçükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim + Gençlik ve Spor + Sağlık Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	9.2	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	92%	Ekol Yapı End. Tic. Ltd. Şti.
Halkalı 1. Köprülülü Kavşak İnşaatı	Yok	Küçükçekmece	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	11.4	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Gökdelen İnş- Sinan İnş.
Halkalı 2. Köprülülü Kavşak İnş.	Yok	Küçükçekmece	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	10.4	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	YSE Yapı Sanayi
Halkalı 3. Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	75.1	Yok	1480	İnşaat aşamasında	98%	Ve-Na İnş.Taah.İth.İhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti & Koçoğlu İnş. Ve San. Tic A.Ş.
Halkalı 3. Etap	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	300	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Halkalı 3. Etap İstinat duvarı inşaatı	Yok	Küçükçekmece	Çevre Düzenleme	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	4.0	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Ekit İnş.San. ve Tic. A.Ş.
Halkalı 3. Etap Sosyal Donatı (ilköğretim2 4, 2 Ticaret Merkezi, Cami sub.)	Yok	Küçükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	1.6	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Demars İnş. Turz. Tic. Ltd. Şti.
Halkalı 3. Köprülülü Kavşak İnş.	Yok	Küçükçekmece	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	8.9	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	94%	SNH İnşaat
Halkalı 5. Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	51.0	Yok	1108	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti

Halkalı 544 yataklı eğitim ve araştırma hastanesi	Yok	Küçükçe kmece	Hastane	Sağlık Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	65.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Yavuzlar Nak.Tur.İnş.Teks.San.Ve Tic.A.Ş.
Halkalı 6. Bölge	Yok	Küçükçe kmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	45.3	Yok	944	İnşaat aşamasında	98%	Koçoğlu İnş. Ve San. Tic A.Ş.
Halkalı Kültür Merkezi	Yok	Küçükçe kmece	Kültürel Tesis	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Aras Mim. İnş. Taah.Turz.Tic.Ltd.Şti.
Halkalı Kültür Merkezi Bakım Onarım İnşaatı	Yok	Küçükçe kmece	Bakım-Onarım-Tadilat	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	0.2	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Çakır Müh. İnş. Tic. San Ltd. Şti.
Halkalı Kültür merkezi elektrik, mekanik, asansör tesisatı bakım onarım	Yok	Küçükçe kmece	Bakım-Onarım-Tadilat	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	1.0	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Aras İnş.
Halkalı Sos. Don.(imamevi ve sağlık ocağı)	Yok	Küçükçe kmece	Diğer Sosyal Donatı	Sağlık Bakanlığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	0.5	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Aydur İnş. Taah. Tic. Ve San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti.
Halkalı Yol ve Doğalgaz İnş.	Yok	Küçükçe kmece	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	7.4	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Çevik İnş.İth.İhr.Ve Tic. Ltd. Şti.
İkitelli göçmen konutları	Yok	Esenler	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	0.6	Yok	20	Tamamlandı	100%	2G İnş. - Aydur İnş. ortak girişimi
İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 275 ada 23 ve 24 parseller Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş	Yok	Bakırköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	350	İnşaat aşamasında	0%	Erfa Müh. Turz. İnş. Taah. San. Ve Tic. A.Ş. & Erk Paz. Ve Giyim san. Tic.A.Ş. & Emiroğlu İnş. Tur.
İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi, Hoşdere Köyü 601 ada, 5 parsel Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	46.6	Yok	300	İnşaat aşamasında	0%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 9773 Ada 1 ve 2 Parselde Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş (YTÜ arazisi)	Yok	Şişli	Turizm + Ticaret	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	111.8	Var	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı & Nurol İnş. Tic. A.Ş.
İstanbul Ataköy Zeytinlik Mah. 564 ada 151 parselin ifraz işlemi	Yok	Bakırköy	Arsa Satışı	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	447.2	Yok	Sınıflama Dışı	Satıldı	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.

ve bir bölümünün satışı												
Kağıthane Gürsel Mah. 318 pafta 2144 ada 1 parsel ve 4520 ada 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yapılacak olan "Milli Arşiv Sitesi" inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işleri	Yok	Kağıthane	Resmi Kurum	Milli Arşivler Genel Müdür lüğü	İştirak yok.	Hayır	132.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	56%	Siyah Kalem İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Kartal Vergi Dairesi Tadilat İşi	Yok	Kartal	Bakım-Onarım-Tadilat	Maliye Bakanl ığı'na	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	3.3	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	97%	Cemer İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Kayabaşı 1'er Adet Karakol, Sağlık Ocağı, Cami	Yok	Başakşehir	Diğer Sosyal Donatı	Milli Savunma + Sağlık Bakanl ığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	11.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	46%	İnkosa İnş.Knt Tur.Pey. Ve Nak. San. Dış Tic.Ltd.Şti.& Türkmenler İnş. San. Tic.Ltd.Şti. İş Ort.
Kayabaşı Böl.5630 Adet Konut, Sosyal Donatıları (40 Derslikli Lise, 40 Derslikli ilköğretim Okulu, Kreş, Spor Salonu, Anaokul vs.), Adacı Altyapı, Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnş. İşlerinin İnş. Aşaması ve İnş. Sonrası Danışmanlık Hiz.	Yok	Başakşehir	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim + Gençlik ve Spor Bakanl ığı	EPP	Sınıflama Dışı	4.9	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	0%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Kayabaşı toplu konut alanı 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. bölgeler genel altyapı inşaatı	Yok	Başakşehir	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	50.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	96%	Eze İnş.Nak.Otom.Pet.veTaah.San.Tic.Ltd.Şti. & Föy İnş. Taah.ve Turizm San.Tic.Ltd.Şti. İş Ort.
Kayabaşı Toplu Konut Alanı 11,12,13,14, 15,16,17. Etaplar Genel Altyapı İnşaatı İşi	Yok	Başakşehir	Altyapı	Bilgisi yok.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	58.6	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşama sında	32%	Özsoy Yapı ve Enerji San. Ve Tic. A.Ş. & Muzaffer OFLAZ İş Ort.
Kozyatağı	Yok	Kadıköy	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	56.8	Yok	800	Tamamlandı	100%	Baytur İnş.Taah.A.Ş.

Küçükçekmece - Hasandere Mevkii İl Parsellerinin Hafriyat Döküm Alanı Olarak Kullanılması	Yok	Küçükçekmece	Hafriyat	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Sınıflama dışı
Küçükçekmece Halkalı (182/1) 1. Kısım	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	24.9	Yok	912	Tamamlandı	100%	Tek-Art İnş. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı (182/1) 2. Kısım + sosyal donatı (ilköğretim 32, Ticaret Merkezi, spor salonu)	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	16.2	Yok	576	İnşaat aşamasında	96%	Tek-Art İnş. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı (182/1) 3. Kısım	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	24.9	Yok	1152	Tamamlandı	100%	Tek-Art İnş. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 2. Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	49.3	Yok	1000	Tamamlandı	100%	İskar İnş. San. Ve Tic. A.Ş. & Arslanlar İnşaat Ortak Girişimi
Küçükçekmece Halkalı 2. Bölge Sosyal Donatı ilköğretim-16, ilköğretim-24, 2 kreş, sağlık ocağı, cami	Yok	Küçükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Savunma + Sağlık Bakanlığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	6.9	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	93%	Özsoy Yapı ve Enerji San. Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 3. Bölge Sosyal Donatı sosyal tesis, sağlık ocağı, ilköğretim-16, spor salonu, lise-24, cami-şadırvan	Yok	Küçükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Savunma + Sağlık + Gençlik ve Spor Bakanlığı + Diyanet İşleri Başk.	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	1.8	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	72%	Değirmenci Mim. İnş. San. ve Tic. - Hafız Muhyettin Değirmenci
Küçükçekmece Halkalı 4. Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	30.4	Yok	784	İnşaat aşamasında	99%	Biat İnş. San. Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 550 ada	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	22.5	Yok	560	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Küçükçekmece Halkalı 683, 686, 687, 688 ve 689 Parseller konut + ilköğretim (Emlak Konut	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	2400	İnşaat aşamasında	0%	Bilgisi yok.

G.Y.O) (Hasılat Paylaşımı)													
Küçükçekmece Halkalı 7.Bölge	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	32.5	Yok	726	Tamamlandı	100%	Serel Yapı End. Tic.ve San. Ltd. Şti. & Aydur İnş. Taah. Tic. San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. Ortak Girişimi	
Küçükçekmece Halkalı II. Bölge 447/1-17 bölgeler (576+292)	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	61.8	Yok	868	İnşaat aşamasında	91%	Albayrak Turz.Sey. Tic. A.Ş.	
Küçükçekmece Halkalı III. Bölge 451/1 parsel	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	13.1	Yok	264	Tamamlandı	100%	Turan Hazinesaroglu & Özyazıcı Ortak Girişimi	
Küçükçekmece Halkalı III. Bölge 451/10 parsel (264+96)	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	26.2	Yok	360	Tamamlandı	100%	Turan Hazinesaroglu İnş.Tic.A.Ş. - Özyazıcı İnş. ortaklığı	
Küçükçekmece Halkalı IV. Bölge + cami (GYO)	Yok	Küçükçekmece	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	78.9	Yok	1368	Tamamlandı	100%	Özsaya İnş.A.Ş. & Güner İnş.Ltd.Şti Ortak Girişimi	
Küçükçekmece İkitelli Ayazma	Yok	Başakşehir	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	17.9	Yok	364	İnşaat aşamasında	83%	Orma Uluslararası İnş.San.Ve Tic.A.Ş.	
Küçükçekmece İrtibat merkezi	Yok	Küçükçekmece	Resmi Kurum	PTT Genel Müdürlüğü	İştirak yok.	Hayır	0.9	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Aks İnş.Laboratuar Ve Proje Hizmet San.Ve Tic.Ltd.Şti.	
Küçükçekmece Kayabaşı Hafriyat Döküm İşi	Yok	Küçükçekmece	Hafriyat	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Toray İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ve Danış Yapı madencilik Nak. Petrol Gıda Oto tamiri ve yedek parçalar	
Küçükçekmece Sefaköy 32 Ada 35 Parsel' de lise-24 ve Çok Amaçlı Atölye	Yok	Küçükçekmece	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	7.8	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Adahan İnş.	
Milli İstihbarat Teşkilatı'na Şerifali'de 100 konut karşılığında Rumeli Feneri'nde 18 dönüm büyüklüğünde 10 parsel alımı işi,	Yok	Ümraniye	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	100	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	
Pendik 396 HAİT, Çekmeköy Taşdelen Mah. 60 Adet HAİT (Toplam 444 HAİT) ve Isı Merkezi, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Yok	Pendik	HAİT	Milli Savunma Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	29.7	Yok	456	İnşaat aşamasında	0%	Ateşoğulları İnş. San. Tur. Ve Tic. Ltd. Şti.	



Pendik engelsiz yaşam merkezi, 5 adet engelsiz yaşam birimi	Yok	Pendik	Diğer Sosyal Donatı	Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	1.8	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	97%	Sefa İnş.
Pendik Ertuğrul Gazi 1. Bölge	Yok	Pendik	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	31.9	Yok	1056	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş.
Pendik Otistik Bireylere Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri	Yok	Pendik	Rehabilitasyon Merkezi	Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.3	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	97%	Değer İnş.
Pendik Şehli Mah. (Ertuğrul Gazi 2. bölge) + Sosyal Donatı (ticaret, cami)	Yok	Pendik	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	21.1	Yok	680	Tamamlandı	100%	Seç İnş. San. Tic. Tur. Ltd. Şti.
Sarıyer İstinyede 200 Kişilik Pansiyon	Yok	Sarıyer	Konut + Turizm	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	50	İnşaat aşamasında	58%	Zek-San İnş.Tic Ve San. Ltd.Şti.
Seyrantepe 600 Yataklı Hastane İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri	Yok	Kağıthane	Hastane	Sağlık Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	145.0	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	9%	GG İnş.Tur.Tic.Ltd.Şti.
Sultanbeyli Meslekli 24, Bilgi İletişim Teknolojileri Atölyesi, Uçak Bakım Atölyesi	Yok	Sultanbeyli	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	3.6	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	99%	Cansın İnş. Yat. Planlama San. Tic. A.Ş.
Sultangazi 600 yataklı Devlet Hastanesi ( 400 yataklı Devlet Hastanesi ve 200 yataklı Doğum hastanesi )	Yok	Sultangazi	Hastane	Sağlık Bakanlığı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	İlanda	0%	Bilgisi yok.
Şile Göçe Köyü 88 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri	Yok	Şile	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	Bilgisi yok.	Yok	88	İnşaat aşamasında	0%	HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti.
Şişli Ayazağa 1.Etap 1 ada 145 parsel konut, ilköğretim, ticaret merkezi, özel sağlık, özel kreş,	Yok	Şişli	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Var	4000	İnşaat aşamasında	0%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)

camii (Hasılat Pay.)(Emlak Konut GYO)												
Şişli Etfal Hastanesi Arazisinin Satışı	Yok	Şişli	Arsa Satışı	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	Satıldı	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.
Tuzla (Seyitnizam) ilköğretim-32	Yok	Tuzla	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.6	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Pakt Aydınlar Turz. Teks. İnş. ve Tic. Ltd. Şti.
Tuzla 1.Bölge 760 Konut Altgelir	Yok	Tuzla	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	26.3	Yok	760	İnşaat aşamasında	99%	Make İnş. & Hasan Ekşi İnş.
Tuzla Aydınli 2. Bölge (gecekondu dönüşüm)	Yok	Tuzla	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	36.7	Yok	984	İnşaat aşamasında	98%	Siyah Kalem Müh.İnş.San.Ve Tic.Ltd.Şti. & Hasan Ekşi Ortak Girişimi
Tuzla Aydınli 3. Etap (3. Bölge) 1360 Konut + İlköğretim(40), Lise(40)	Yok	Tuzla	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	68.5	Yok	1360	Tamamlandı	100%	Baltaş İnş San. ve Tic. Ltd. Şti.
Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım ticaret merkezi, sosyal tesis (Emlak Konut GYO)	Yok	Tuzla	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Hayır	83.9	Yok	1679	İnşaat aşamasında	4%	Özülke İnş. Müh. Mim. San ve tic. Ltd. Şti. & maksem yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı
Tuzla İlçesi 160 HAIT ve 1 Adet 24 üniteli İGPVY Binası	Yok	Tuzla	HAİT	Milli Savunma Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Yok	160	İlanda	0%	Bilgisi yok.
Beşiktaş ilçesi 120 Adet HAİT 1 Adet Teshin Merkezi ile 1 Adet Nizamiye Binası İnşaatları İş	Yok	Beşiktaş	HAİT	Milli Savunma Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Yok	120	İlanda	0%	Bilgisi yok.
Ümraniye	Yok	Ümraniye	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yok	100	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.
Ümraniye 1.Etap 3317 ada 2 parsel merkezi iş alanı	Yok	Ümraniye	Ticaret	Sınıflama Dışı	Emlak Konut + EPP	Evet	61.5	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	0%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Yeni Sarp İnş.
Ümraniye 100 Konut ile Altyapısı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Ümraniye	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Hayır	8.2	Yok	100	İnşaat aşamasında	91%	Hamitoğlu İnş. Metal Nak. Temz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Ümraniye Çekmeköy Kemerdere 883 Konut + 3 Adet Okul	Yok	Ümraniye	Konut	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	69.9	Yok	883	Tamamlandı	100%	Birlik Proje İnş.Ltd.Şti.
Ümraniye Taşdelen	Yok	Ümraniye	Konut	Sınıflama Dışı	İştirak yok.	Evet	16.6	Yok	354	Tamamlandı	100%	Mehmet Çelik-Buket İnş.-Tokal İnş.-Hat San. İnş. Ortak Girişimi

Ümraniye Taşdelen Kirazlıdere Mah. 739 Parsel' de ilköğretim-32	Yok	Ümraniye	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.9	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	İnka İnş. Peyzaj San Ve A.Ş.
Üsküdar Fatih mahkeme binası restorasyon işi	Yok	Üsküdar	Restorasyon	Adalet Bakanlığı	Vakıf İnş. Rest.	Hayır	0.3	Yok	Sınıflama Dışı	Tamamlandı	100%	Vakıf İnş. Rest. Ve Tic. A.Ş.
Zeytinburnu Seyit Nizam Mevkii ilköğretim32	Yok	Zeytinburnu	Diğer Sosyal Donatı	Milli Eğitim Bakanlığı	İştirak yok.	Sınıflama Dışı	2.8	Yok	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	98%	Doğa İnş. San. Tic. Turz. Ltd. Şti.
Bağcılar 1562 ada 2-3 parsel Sosyal-Kültürel tesis alanı	Yok	Bağcılar	Kültürel Tesis	Sınıflama Dışı	Emlak Konut	Evet	Bilgisi yok.	Yok	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.

İŞİN ADI	ÖZEL PROJE ADI	İLÇE	KONUT PROJELERİ - TOKİ SINIFLAMASI *			TOPLAM KONUT SAYISI	KONUT PROJELERİ - ÜRETİLEN KONUTLARIN HİTAP ETTİĞİ GELİR GRUBUNA GÖRE DAĞILIMI (Konut Sayısı) *					PROJENİN DURUMU	İnşaatın Gerçekleşme Yüzdesi	Yüklenici ya da Arsayı Satın Alan Firma
			Toplam Bedel * (milyon TL)	Kaynak Geliştirme / Sosyal Konut Ayrımı - DETAYLI	Özel Proje Türleri *		Yoksul Grubu	Alt Gelir Grubu	Alt Gelir ve Yoksul Grubu	Dar ve Orta Gelir Grubu	Kaynak Geliştirme (Üst Gelir Grubu)			
Avçılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 533 ada 1 parsel	Avrupa Konutları İspartakule 2	Avçılar	2.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	400	x	x	x	x	400	İnşaat aşamasında	70%	Artaş İnş. San. A.Ş. & Güner İnş. Ortak Girişimi
Avçılar İspartakule 4. Bölge ticaret merkezi (Emlak GYO)	Bizim Evler 2	Avçılar	48.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	531	x	x	x	x	531	Tamamlandı	100%	İhlas Holding A.Ş. ~ İhlas Yapı Turz. ve Sağlık A.Ş. Ortak Girişimi
Ataşehir (Bati) 2. Bölge	UpHill Court	Ataşehir	136.4	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1754	x	x	x	x	1754	Tamamlandı	100%	Varyap İnş.-Teknik Yapı Ortak Girişimi
Avçılar İspartakule İstanbul Projesi	1stanbul	Avçılar	105.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1188	x	x	x	x	1188	İnşaat aşamasında	95%	Doğu İnşaat, Precast, Tuna GYO ve Üstünler Yapı
Şişli Ayazağa (Seyrantepe) Turizm ve Ticaret kompleksi (Emlak Konut GYO)	Ağaoğlu My Home Ayazağa	Şişli	1153.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	400	x	x	x	x	400	İnşaat aşamasında	7%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Ataşehir-Doğu Bölgesi 2-4 pafta 2425 parsel	Ağaoğlu My Towerland	Ataşehir	107.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	836	x	x	x	x	836	İnşaat aşamasında	58%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Avçılar İspartakule Ağaoğlu My Town	Ağaoğlu My Town	Avçılar	820.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	583	x	x	x	x	583	Tamamlandı	100%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Ataşehir (Bati) 3. Bölge Konut ve İşyeri	Ağaoğlu My World	Ataşehir	311.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	3639	x	x	x	x	3639	Tamamlandı	100%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap 942 Ada 1 Parsel, Etap Hasılat Paylaşımı İş	Ağaoğlu My World Europe	Başakşehir	228.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	3148	x	x	x	x	3148	İnşaat aşamasında	20%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Altınşehir Soyak Evostar Projesi	Altınşehir Soyak Evostar	Küçükçekmece	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1000	x	x	x	x	1000	İnşaat aşamasında	0%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Ataşehir 4. Etap 2446 (31) Ada 1 parsel	Ataşehir Residence	Ataşehir	10.2	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	180	x	x	x	x	180	Tamamlandı	100%	Or-Han İnşaat ve Tic.Ltd.Şti. - Grant İnş. Dış Tic. ve Tur.San.Ltd.Şti. ortak girişimi
Avrupa Konutları Atakent 1	Avrupa Konutları - Atakent 1	Küçükçekmece	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1368	x	x	x	x	1368	Tamamlandı	100%	Artaş İnş. San.
Avçılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 531 ada 1 parsel	Avrupa Konutları İspartakule 2	Avçılar	1.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	330	x	x	x	x	330	İnşaat aşamasında	71%	Artaş İnş. San. A.Ş. & Güner İnş. & Fidelus İnş. Ortak Girişimi

Gaziosmanpaşa Karayolları Mh. 2. Bölge (Emlak Konut GYO)	Avrupa Residence	Gaziosmanpaşa	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	922	x	x	x	x	922	Tamamlandı	100%	Artaş İnş San. A.Ş. & Öztaş İnş. & Doğu İnş. Ortak Girişimi
Gaziosmanpaşa Karayolları Mh. 1. Bölge (Emlak Konut GYO)	Avrupa Residence (Avrupa Konutları - TEM)	Gaziosmanpaşa	186.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2847	x	x	x	x	2847	Tamamlandı	100%	Artaş İnş San. A.Ş. & Öztaş İnş. & Doğu İnş. Ortak Girişimi
bağcılar Batışehir Projesi	Batışehir	Bağcılar	424.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	3750	x	x	x	x	3750	İnşaat aşamasında	1%	Egeyapı Group ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş ortaklığı
Bezirganbahçe Konutları	Bezirganbahçe Konutları	Küçükçekmece	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Avclar İspartakule 1. Bölge + ticaret mrk., ilköğretim, lise, cami (Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı)	Bizim Evler	Avclar	60.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	820	x	x	x	x	820	İnşaat aşamasında	97%	İhlas Holding- İhlas Yapı Tur. ve Sağ. A.Ş. Ortak Girişimi
Avclar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 548 ada 1 parsel	Bizim Evler 3	Avclar	6.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	681	x	x	x	x	681	İnşaat aşamasında	52%	İhlas Holding A.Ş.
Avclar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 543 ada 3 parsel	Bizim Evler 4	Avclar	6.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1000	x	x	x	x	1000	İnşaat aşamasında	0%	İhlas Holding A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 5201 parsel	Divan Residence	Küçükçekmece	26.3	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	769	x	x	x	x	769	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir Doğa parkı evleri	Doğa Parkı Evleri	Başakşehir	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	115	x	x	x	x	115	Tamamlandı	100%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Halkalı 1. Etap 648 Ada / 1 Parsel Ticaret merkezi	Elite City	Küçükçekmece	56.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	650	x	x	x	x	650	İnşaat aşamasında	21%	Şua İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Tuzla Aydınlı mah.103/1-4 parsel 104-11 parsel konut, ticaret, cami (1. Etap, 1. Kısım) (Hasılat Paylaşımı) (Emlak Konut GYO)	Evora İstanbul	Tuzla	163.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2000	x	x	x	x	2000	İnşaat aşamasında	0%	TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tuzla Aydınlı mah.101/4 parsel 102/1 parsel konut, spor salonu, kreş (1. Etap, 1. Kısım) (Hasılat Paylaşımı) (Emlak Konut GYO)	Evora İstanbul	Tuzla	153.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2000	x	x	x	x	2000	İnşaat aşamasında	0%	TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Halkalı Toplu Konut alanı 625/1,626/1 ve 627/1 parsellerin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (polis)	Halkalı TOKİ Polis Lojmanları	Küçükçekmece	87.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1108	x	x	x	x	1108	İnşaat aşamasında	97%	Artaş İnş.San.Ve Tic. A.Ş. & Gün-Er İnş. Tic. Ve San. Ltd. Şti. İş Ortaklığı

lojmanı)														
Avclar Bahçesehir Ispartakule 1. Bölge 525 ada 2 parsel	Ispartakule Evleri	Başakşehir	2.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	240	x	x	x	x	240	İnşaat aşamasında	0%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
Avclar Bahçesehir Ispartakule 1. Bölge + ticaret 532-534-539 ada parsel	Ispartakule Evleri / Efes-Olimpos-Patara	Avclar	11.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1982	x	x	x	x	1982	Tamamlandı	100%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fidelitus İnş.Tic.A.Ş.-Öztaş İnş
İstanbul İkitelli Sağlık Kent Projesi	İkitelli Sağlık Kent	Başakşehir	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Proje Aşamasında	0%	Proje Aşamasında
Halkalı Toplu Konut Alanı Doğa ve Eğlence Parkı	İstanbul Theme Park (İstanbul Temapark)	Küçükçekmece	405.3	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	3000	x	x	x	x	3000	İnşaat aşamasında	0%	Mesa Mesken San.A.Ş., Kantur-Akdağ İnş. Gıda Paz. San. Ve Tic. A.Ş., Öztaş İnş. ve Artaş İnş. San Aş. İş Ortaklığı
Kayabaşı 11. Bölge 1130 Konut, 3 Adet Büfe ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	46.7	Kaynak Geliştirme Ağırıklı	Sınıflama Dışı	1130	x	x	462	x	668	İnşaat aşamasında	78%	Balpa İnş. Teks. San. Tic. A.Ş.
Kayabaşı 12. Bölge 788 Konut, 1 Ad. Büfe İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	30.3	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	788	498	290	x	x	x	İnşaat aşamasında	67%	Balpa İnş. Teks. San. Tic. A.Ş.
Kayabaşı 13. Bölge 948 Adet Konut, 2 Adet Büfe, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	35.2	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	948	x	x	948	x	x	İnşaat aşamasında	80%	Hasan Sever İnş. Müt. Taah. Tic. Ltd. Şti.
Kayabaşı 14. Bölge 1020 Adet Konut, 2 Adet Büfe, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	44.9	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1116	x	x	1116	x	x	İnşaat aşamasında	78%	İlgin İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.
Kayabaşı 15. Bölge 1090 Konut, 2 Adet Kafeterya, 6 Adet Büfe ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	57.9	Kaynak Geliştirme Ağırıklı	Sınıflama Dışı	1090	x	x	478	x	612	İnşaat aşamasında	79%	Fuat Çelik İnş. Taah. Teks. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & YDA İnş. San. ve Tic. A.Ş. Ort. Girişim
Kayabaşı 16. Bölge 764 Konut, 1 Adet Kafeterya, 1 Adet Kres, 1 Adet Sağlık Ocağı, 1 Adet Cami, 3 Adet Büfe ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	41.5	Sosyal Konut Ağırıklı	Sınıflama Dışı	764	x	x	452	x	312	İnşaat aşamasında	80%	Baltaş İnş. san. Ve Tic. Ltd. Şti.
Kayabaşı 17. Bölge 822 Adet Konut, İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kayaşehir	Başakşehir	57.8	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	822	x	x	x	822	x	İnşaat aşamasında	38%	Oraka İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.

Kayabaşı 20. Etap 270 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 3 Adet Cami, 2 Adet ilköğretim Okulu, 1 Adet Lise, 1 Adet Sağlık Ocağı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	28.8	Sosyal Konut Projesi	Dönüşüm Projesi	270	x	x	270	x	x	İnşaat aşamasında	0%	Ali Acar İnş. San.Tic. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 1.Etap (1.Bölge)	Kayaşehir	Başakşehir	49.4	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	1042	x	x	590	x	452	İnşaat aşamasında	92%	Özuyar İnş.Tic.Ltd.Şti
Küçükçekmece Kayabaşı 10. Bölge 1194 Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	54.7	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	1194	x	x	622	x	572	İnşaat aşamasında	98%	Yeni Sarp İnş. Madeni Yağlar Pet Ürün. Turz. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 2. Bölge 348 Adet Konut, 1'er Adet 40 Derslikli Lise, 40 Derslikli ilköğretim, Kreş, Spor Salonu, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	27.7	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	348	x	x	232	x	116	İnşaat aşamasında	96%	Ankara Beton San. Ve Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 3. Bölge	Kayaşehir	Başakşehir	67.0	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	1430	x	x	670	x	760	İnşaat aşamasında	97%	İlgın İnş. İç Ve Dış Tic A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 4. Bölge 720 Adet Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	29.6	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	720	x	x	720	x	x	İnşaat aşamasında	96%	Censar İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Kayabaşı 5. Bölge 1814 Adet Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	83.2	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	1814	x	x	738	x	1076	İnşaat aşamasında	98%	Özkar İnşaat Tic. San AŞ
Küçükçekmece Kayabaşı 6. Bölge 372 Adet Konut, 1 Adet; 40 Derslikli ilköğretim Okulu, 40 Derslikli Lise, Anaokulu ve Spor salonu İnşaatı ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	28.6	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	372	x	x	148	x	224	İnşaat aşamasında	97%	Oraka İnş. Taah. Gıda San. Tic. Ltd. Şti.

Küçükçekmece Kayabaşı 7.Bölge 1340 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 1 Adet Kafeterya İnşaatı ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Kayaşehir	Başakşehir	51.2	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1340	x	x	1340	x	x	İnşaat aşamasında	98%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 8. Bölge 912 Konut, 2 Adet Büfe, 1 Adet Kafeterya ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	40.1	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	912	x	x	642	x	270	İnşaat aşamasında	98%	Kuzu Top.Kon. İnş. Ltd. Şti.
Küçükçekmece Kayabaşı 9. Bölge 888 Adet Konut, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Kayaşehir	Başakşehir	44.2	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	888	x	x	480	x	408	İnşaat aşamasında	98%	Dört K İnş. Ltd. Şti.
Ataşehir (Bati) 1. Bölge	KentPlus Ataşehir	Ataşehir	131.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2078	x	x	x	x	2078	Tamamlandı	100%	Emay İnş.-İpek İnş. Ortak Girişimi
Büyükkçekmece M.Sinan (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.) (2 adet Lise 24)	KentPlus Mimarsinan	Büyükkçekmece	42.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	660	x	x	x	x	660	Tamamlandı	100%	Emay İnş.Taah. San.Tic.A.Ş.
Bakırköy Şenlik Mah. 1227 ada 1 parsel 460 konut, ticaret merkezi	Koru Florya	Bakırköy	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	460	x	x	x	x	460	İnşaat aşamasında	0%	Metal Yapı Konut Pet. Teks.San. Ve Tic. Ltd.Şti. & Aydınli İnş. Turz. San. Tic. A.Ş. & VIZYONLIFE İn
Halkalı DDY 1. Etap Konut + İlköğretim Okulu + Lise	Küçükçekmece Göl Konutları	Küçükçekmece	43.9	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	700	x	x	390	x	310	İnşaat aşamasında	98%	Biat İnş. San. Tic. A.Ş.
Bahçeşehir 4. Bölge -	Manolya Evleri	Başakşehir	72.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	381	x	x	x	x	381	Tamamlandı	100%	İntes İnşaat San. Tic. A.Ş. - Finans Gayrimenkul Ortak Girişimi
Mecidiyeköy Likör fabrikası	Mecidiyeköy Likör Fabrikası Satışı	Şişli	415.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	Bilgisi yok.	x	x	x	x	Bilgisi yok.	Yürütme yi durdurma kararı var.	0%	Aşçıoğlu İnş. Ofon İnş. Meydanbey İnş. Omak İnş. Ortak Girişimi
Esenler İkitelli	Misistanbul	Başakşehir	112.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	936	x	x	x	x	936	Tamamlandı	100%	Mehmet Çelik İnş. - Tek Çelik İnş. - HTM Mimarlık Müh. İnş. ortak girişimi
Bakırköy Kartaltepe ( Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Novus Residence	Bakırköy	57.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	285	x	x	x	x	285	Tamamlandı	100%	Taş Yapı İnş.
Silivri Selimpaşa, Çarşı Sosyal Tesis (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Selimpaşa Emlak Konutları	Silivri	72.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	820	x	x	x	x	820	İnşaat aşamasında	93%	AA Grup İnşaat San. ve Tic.A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 4. Etap (664) ve 3.Etap (1564) (Olympiakent 3.Bölge) 2. Etap	Soyak Olympiakent	Küçükçekmece	96.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2228	x	x	x	x	2228	İnşaat aşamasında	97%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.



Küçükçekmece Halkalı (Olympiakent 1. Bölge) 1. etap	Soyak Olympiakent	Küçükçekmece	59.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1364	x	x	x	x	1364	Tamamlandı	100%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 3. Bölge 478 ada 6 parsel ve 844 ada 2 parsel konut + ticaret merkezi (Emlak Konut GYO) (Hasılat Paylaşım)	Soyak Park Apartı	Küçükçekmece	102.3	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2200	x	x	x	x	2200	İnşaat aşamasında	5%	Soyak Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.
Bahçeşehir 6. Bölge (SPRADON)	Spradon	Başakşehir	67.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	352	x	x	x	x	352	İnşaat aşamasında	91%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.- Garipoğlu İnş. Ortaklığı
Bahçeşehir 10. Bölge	Spradon Kuleler	Başakşehir	39.5	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	413	x	x	x	x	413	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir 3. Bölge 217 ada C1 parsel, 561 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel, 564 ada 1 parsel	Spradon Quartz	Başakşehir	88.5	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1045	x	x	x	x	1045	Tamamlandı	100%	Ekşioğlu İnş. - Gürbüz İnş. - Kare İnş. Ortak Girişimi
Bahçeşehir 9. Bölge (SPRADON)	Spradon Teras Evler - Residence	Başakşehir	14.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	179	x	x	x	x	179	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Bahçeşehir Spradon Vadi	Spradon Vadi	Başakşehir	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1037	x	x	x	x	1037	İnşaat aşamasında	0%	Kuzu Group
Üsküdar Burhaniye (EGYO)	Şehirizar Konakları	Üsküdar	137.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	202	x	x	x	x	202	İnşaat aşamasında	28%	Gap İnş. Yatırım ve Dış Tic. A.Ş.
Ataşehir Şerifali Çiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi	Şerifali Çiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi	Ataşehir	Bilgi yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	4500	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	0%	Kesinleşmemiş bilgi: VARYAP
Maltepe Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	TOKİ - Gülsuyu Konutları	Maltepe	Bilgi yok.	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	0%	Bilgi yok.
Maltepe (1. Etap) Başbüyük	TOKİ Başbüyük Konutları	Maltepe	13.7	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	300	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	İnşaat aşamasında	97%	Ak İnş. Harf. Taah. Tic. San. Ltd. Şti.
Fatih Sulukule	TOKİ Sulukule Konutları	Fatih	62.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Dönüşüm Projesi	577	x	x	x	x	577	İnşaat aşamasında	17%	Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş.
Gaziosmanpaşa Taşoluk 1. Bölge (1. Etap)+ sosyal donatı (Lise-24, spor salonu, cami, şadırvan, kütüphane, 4 Adet Büfe	TOKİ Taşoluk Konutları	Gaziosmanpaşa	34.3	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	750	x	x	750	x	x	İnşaat aşamasında	97%	Alke İnş. & Makro İnş. Ortak Girişim

Gaziosmanpaşa Taşoluk 2. Bölge (606) + sosyal donatı (İlköğretim-24, Kreaş, ticaret merkezi, cami, şadırvan, kütüphane)	TOKİ Taşoluk Konutları	Gaziosmanpaşa	35.0	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	606	x	x	402	x	204	İnşaat aşamasında	99%	Alke İnş. & Makro İnş. Ortak Girişim
Avcılar Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 527 ada 1 parsel	Unikonut	Avcılar	2.5	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	420	x	x	x	x	420	İnşaat aşamasında	0%	Yeni Doğuş
Bahçeşehir 5. Bölge (568 konut+114 villa)	Uphill Court	Başakşehir	118.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	682	x	x	x	x	682	İnşaat aşamasında	98%	Varyap Varlıklar-Teknik Yapı
Ataşehir Batı 1. Kısım 4.Bölge	Varyap Meridian	Ataşehir	338.2	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1662	x	x	x	x	1662	İnşaat aşamasında	46%	Varyap İnş.
Ataşehir Küçükbakkal köy 3386 ada 1 parsel 1500 konut	Yok	Ataşehir	501.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1500	x	x	x	x	1500	İnşaat aşamasında	0%	Varyap Varlıklar Yapı San ve Turz. Yatırımları Tic. A.Ş. & Gap İnş. Yat. Ve Dış Tic. A.Ş. Ortak G.
Ataköy Konutları 6. Mahalle (Ataköy 6. Mahalle)	Yok	Bakırköy	223.7	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	950	x	x	x	x	950	İnşaat aşamasında	82%	Mutlu İnşaat Tic.ve San. A.Ş. Ve Ortakları ortak Girişimi
Avcılar İspartakule 460/1, 461/1, 462/1 parsel	Yok	Avcılar	105.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1188	x	x	x	x	1188	İnşaat aşamasında	10%	Doğu İnş-Precast-Üstünler
Bahçeşehir 2. Bölge 243/1 parsel ikmal ihalesi (has. payl.)	Yok	Başakşehir	12.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	38	x	x	x	x	38	İnşaat aşamasında	98%	Bemay İnşaat
Bahçeşehir 7. Bölge	Yok	Başakşehir	81.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	320	x	x	x	x	320	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yapı Endüstrisi İnş. ve Elek. San. Ltd. Şti.
Bahçeşehir 8. Bölge	Yok	Başakşehir	171.5	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	565	x	x	x	x	565	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Yapı Endüstrisi İnş. ve Elek. San. Ltd. Şti.
Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 2. Etap + Ticaret Merkezi (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Yok	Başakşehir	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	580	x	x	x	x	580	İnşaat aşamasında	26%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnş.Tic.A.Ş.-Öztaş İnş
Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge + ticaret merkezi. (Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.)	Yok	Başakşehir	565.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	3600	x	x	x	x	3600	İnşaat aşamasında	26%	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.-Fideltus İnş.Tic.A.Ş.-Öztaş İnş.
Bahçeşehir T1 Bölgesi	Yok	Başakşehir	144.0	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	395	x	x	x	x	395	Tamamlandı	100%	Kontaş İnş.Mad.San.Tic.İth.İhr.Ltd.Şti. & Canberk İnş.Tur.San Ve Tic.Ltd.Şti. Ortak Girişimi
Bahçeşehir T2 Bölgesi (11. Bölge)	Yok	Başakşehir	180.5	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	600	x	x	x	x	600	İnşaat aşamasında	0%	Gülkeleşoğlu İnşaat & İfaş Yapı San. & Ar-Ke İnşaat & 2M İnşaat & Gül İş İnşaat Otak Girişimi
Bakırköy Florya	Yok	Bakırköy	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	75	x	x	x	x	75	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 564 ada 161 ve 162 numaralı parsellerin Arsa satışı karşılığı Gelir Paylaşımı işi	Yok	Bakırköy	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1000	x	x	x	x	1000	İnşaat aşamasında	0%	Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Karadeniz Örne ve San. Dış. Tic. A.
Başakşehir Ayazma 300 Adet Konut, Sağlık Ocağı, Ticaret Merkezi, 16 Derslikli İlköğretim Okulu ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş (Geçekondu Dönüşüm)	Yok	Başakşehir	17.6	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	300	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	İnşaat aşamasında	63%	Mustafa EKŞİ İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti.
Beşiktaş Ortaköy	Yok	Beşiktaş	23.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	74	x	x	x	x	74	Tamamlandı	100%	Aşçıoğlu İnş. - Yımtaş İnş. ortak girişimi
Çatalca Hadimköy 1. Etap + Sosyal Donatı, (Ticaret Merkezi, Cami, Şadırvan)	Yok	Arnavutköy	10.4	Sosyal Konut Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	392	x	x	288	x	104	Tamamlandı	100%	Kobalt İnş.
Çatalca Hadimköy 2. Bölge (2. Etap) 904 konut	Yok	Arnavutköy	27.7	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	904	x	x	x	904	x	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş.
Çatalca Hadimköy 3. Etap + sosyal donatı (ticaret merkezi, cami, şadırvan)	Yok	Arnavutköy	24.4	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	696	x	x	168	x	528	Tamamlandı	100%	Çakır Müh. İnş. Tic. San Ltd. Şti.
Çatalca Hadimköy 4. Bölge	Yok	Arnavutköy	14.4	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	764	x	x	764	x	x	İnşaat aşamasında	98%	İnta Müh.Mim.İnş. San.ve Tic.Ltd.Şti.
Çekmeköy Alemdağ 1173 konut, 19 villa ve sosyal tesis, cami, ilköğretim-28 inşaatı (Emlak Konut GYO)	Yok	Çekmeköy	93.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1192	x	x	x	x	1192	İnşaat aşamasında	36%	Depar İnş. Ltd. Şti. & Or-na İnşaat Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. & Uytas Uluslar arası Yapı ve Tic. A.Ş.
Esenler İkitelli 1. Etap (alt Gelir)	Yok	Başakşehir	14.8	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	678	x	678	x	x	x	Tamamlandı	100%	Delta İnş. San. Tic. A.Ş.
Esenler İkitelli'de Afet Konutu (Karaahmetli Mevkii İkmal İnşaatı)	Yok	Esenler	Bilgi yok.	Sosyal Konut Projesi	Afet Konutu	114	Sınıflama Dışı	Sınıflama Dışı	Sınıflama Dışı	Sınıflama Dışı	Sınıflama Dışı	İnşaat aşamasında	70%	Simkar İnş. Gıda Turz Ve Su Ürünleri Ltd. Şti.
Esenler Oruçreis Mahallesi 262 Adet Konut ile Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Yok	Esenler	14.1	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	262	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	Bilgi yok.	İnşaat aşamasında	0%	Tekçelik İç ve Dış Tic. San. A.Ş.
Fenerbahçe 10 adet HAIT	Yok	Kadıköy	2.7	Sınıflama Dışı	HAİT	10	x	x	x	x	10	İnşaat aşamasında	98%	Makro İnş. Tic. Ltd. Şti.

G.O.P. 196 Adet Konut, 1 Adet Spor Salonu, 1 Adet Büfe İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri Yapım İşİ	Yok	Gaziosman paşa	12.8	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	196	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	İnşaat aşamasında	0%	Ali Acar İnş. San. Tic. Ltd. Şti.
G.O.P. Karayolları Mahallesi	Yok	Gaziosman paşa	0.6	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	162	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	İnşaat aşamasında	92%	Yeksan İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi - Doğa İnşaat Turizm Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Karayolları Mh.	Yok	Gaziosman paşa	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	256	x	x	x	x	256	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Halkalı 1. Bölge	Yok	Küçükçekmece	66.2	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1116	x	x	x	1116	x	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Halkalı 3. Bölge	Yok	Küçükçekmece	75.1	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1480	x	x	x	1480	x	İnşaat aşamasında	98%	Ve-Na İnş.Taah.lth.lhr.San.Ve Tic.Ltd.Şti & Koçoğlu İnş. Ve San. Tic A.Ş.
Halkalı 3. Etap	Yok	Küçükçekmece	Bilgisi yok.	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	300	x	x	x	300	x	Tamamlandı	100%	Bilgisi yok.
Halkalı 5. Bölge	Yok	Küçükçekmece	51.0	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1108	x	x	x	1108	x	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti
Halkalı 6. Bölge	Yok	Küçükçekmece	45.3	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	944	x	x	x	944	x	İnşaat aşamasında	98%	Koçoğlu İnş. Ve San. Tic A.Ş.
İkitelli göçmen konutları	Yok	Esenler	0.6	Sosyal Konut Projesi	Göçmen Konutu	20	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Tamamlandı	100%	2G İnş. - Aydur İnş. ortak girişimi
İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 275 ada 23 ve 24 parseller Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Yok	Bakırköy	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	350	x	x	x	x	350	İnşaat aşamasında	0%	Erfa Müh. Turz. İnş. Taah. San. Ve Tic. A.Ş. & Erk Paz. Ve Giyim san. Tiç.A.Ş. & Emiroğlu İnş. Tur.
İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Mahallesi, Hoşdere Köyü 601 ada, 5 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ	Yok	Başakşehir	46.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	300	x	x	x	x	300	İnşaat aşamasında	0%	Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Kozyatağı	Yok	Kadıköy	56.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	800	x	x	x	x	800	Tamamlandı	100%	Baytur İnş.Taah.A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı (182/1) 1. Kısım	Yok	Küçükçekmece	24.9	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	912	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Tamamlandı	100%	Tek-Art İnş. A.Ş.

Küçükçekmece Halkalı (182/1) 2. Kısım + sosyal donatı (ilköğretim 32, Ticaret Merkezi, spor salonu)	Yok	Küçükçekmece	16.2	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	576	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	İnşaat aşamasında	96%	Tek-Art İnş. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı (182/1) 3. Kısım	Yok	Küçükçekmece	24.9	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	1152	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Tamamlandı	100%	Tek-Art İnş. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 2. Bölge	Yok	Küçükçekmece	49.3	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1000	x	x	x	1000	x	Tamamlandı	100%	İskar İnş. San. Ve Tic. A.Ş. & Arslanlar İnşaat Ortak Girişimi
Küçükçekmece Halkalı 4. Bölge	Yok	Küçükçekmece	30.4	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	784	x	x	x	784	x	İnşaat aşamasında	99%	Biat İnş. San. Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı 550 ada	Yok	Küçükçekmece	22.5	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	560	x	x	x	560	x	Tamamlandı	100%	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.
Küçükçekmece Halkalı 683, 686, 687, 688 ve 689 Parseller konut + ilköğretim (Emlak Konut G.Y.O) (Hasılat Paylaşımı)	Yok	Küçükçekmece	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	2400	x	x	x	x	2400	İnşaat aşamasında	0%	Bilgisi yok.
Küçükçekmece Halkalı 7. Bölge	Yok	Küçükçekmece	32.5	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	726	x	x	x	726	x	Tamamlandı	100%	Serel Yapı End. Tic.ve San. Ltd. Şti. & Aydur İnş. Taah. Tic. San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. Ortak Gi
Küçükçekmece Halkalı II. Bölge 447/1-17 bölgeler (576+292)	Yok	Küçükçekmece	61.8	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	868	x	x	x	x	868	İnşaat aşamasında	91%	Albayrak Turz.Sey. Tic. A.Ş.
Küçükçekmece Halkalı III. Bölge 451/1 parsel	Yok	Küçükçekmece	13.1	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	264	x	x	x	x	264	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu & Özyazıcı Ortak Girişimi
Küçükçekmece Halkalı III. Bölge 451/10 parsel (264+96)	Yok	Küçükçekmece	26.2	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	360	x	x	x	x	360	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş. - Özyazıcı İnş. ortaklığı
Küçükçekmece Halkalı IV. Bölge + cami (GYO)	Yok	Küçükçekmece	78.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	1368	x	x	x	x	1368	Tamamlandı	100%	Özsaya İnş.A.Ş. & Güner İnş.Ltd.Şti Ortak Girişimi
Küçükçekmece İkitelli Ayazma	Yok	Başakşehir	17.9	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	364	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	İnşaat aşamasında	83%	Orma Uluslararası İnş.San.Ve Tic.A.Ş.
Milli İstihbarat Teşkilatı'na Şerifali'de 100 konut karşılığında Rumeli Feneri'nde 18 dönüm büyüklüğünde 10 parsel alımı işi,	Yok	Ümraniye	Bilgisi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Bilgisi yok.	100	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	100	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.

Pendik 396 HAIT, Çekmeköy Taşdelen Mah. 60 Adet HAIT (Toplam 444 HAIT) ve Isı Merkezi, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Yok	Pendik	29.7	Sınıflama Dışı	HAİT	456	x	x	x	x	456	İnşaat aşamasında	0%	Ateşoğulları İnş. San. Tur. Ve Tic. Ltd. Şti.
Pendik Ertuğrul Gazi 1. Bölge	Yok	Pendik	31.9	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	1056	x	x	288	x	768	Tamamlandı	100%	Turan Hazinedaroğlu İnş.Tic.A.Ş.
Pendik Şehli Mah. (Ertuğrul Gazi 2. bölge) + Sosyal Donatı (ticaret, cami)	Yok	Pendik	21.1	Kaynak Geliştirme Ağırlıklı	Sınıflama Dışı	680	x	x	304	x	376	Tamamlandı	100%	Seç İnş. San. Tic. Tur. Ltd. Şti.
Sarıyer İstinyede 200 Kişilik Pansiyon	Yok	Sarıyer	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	50	x	x	x	x	50	İnşaat aşamasında	58%	Zek-San İnş.Tic Ve San. Ltd.Şti.
Şile Göçe Köyü 88 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Yok	Şile	Bilgi yok.	Sosyal Konut Projesi	Roma n Konutları	88	88	x	x	x	x	İnşaat aşamasında	0%	HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti.
Şişli Ayazağa 1.Etap 1 ada 145 parsel konut, ilköğretim, ticaret merkezi, özel sağlık, özel kreş, cami (Hasılat Pay.)(Emlak Konut GYO)	Yok	Şişli	Bilgi yok.	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	4000	x	x	x	x	4000	İnşaat aşamasında	0%	Akdeniz İnş. A.Ş. (Ağaoğlu)
Tuzla 1.Bölge 760 konut Altgelir	Yok	Tuzla	26.3	Sosyal Konut Projesi	Dönüşüm Projesi	760	x	760	x	x	x	İnşaat aşamasında	99%	Make İnş. & Hasan Ekşi İnş.
Tuzla Aydınlı 2. Bölge (gecekondu dönüşüm)	Yok	Tuzla	36.7	Sınıflama Dışında Tutulmuş Dönüşüm Projesi	Dönüşüm Projesi	984	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	İnşaat aşamasında	98%	Siyah Kalem Müh.İnş.San.Ve Tic.Ltd.Şti. & Hasan Ekşi Ortak Girişimi
Tuzla Aydınlı 3. Etap (3. Bölge) 1360 Konut + ilköğretim(40), Lise(40)	Yok	Tuzla	68.5	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1360	x	x	x	1360	x	Tamamlandı	100%	Baltaş İnş San. ve Tic. Ltd. Şti.
Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım ticaret merkezi, sosyal tesis (Emlak Konut GYO)	Yok	Tuzla	83.9	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	1679	x	x	1679	x	x	İnşaat aşamasında	4%	Özülke İnş. Müh. Mim. San ve tic. Ltd. Şti. & maksem yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı
Tuzla İlçesi 160 HAIT ve 1 Adet 24 üniteli İGPVY Binası	Yok	Tuzla	Bilgi yok.	Sınıflama Dışı	HAİT	160	x	x	x	x	160	İlanda	0%	Bilgisi yok.
Beşiktaş ilçesi 120 Adet HAIT 1 Adet Teshin Merkezi ile 1 Adet Nizamıye Binası İnşaatları İşi	Yok	Beşiktaş	Bilgi yok.	Sınıflama Dışı	HAİT	120	x	x	x	x	120	İlanda	0%	Bilgisi yok.

Ümraniye	Yok	Ümraniye	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	100	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.	Bilgisi yok.
Ümraniye 100 Konut ile Altyapısı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Yok	Ümraniye	8.2	Sosyal Konut Projesi	Sınıflama Dışı	100	x	x	x	100	x	İnşaat aşamasında	91%	Hamitoğlu İnş. Metal Nak. Temz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	
Ümraniye Çekmeköy Kemerdere 883 Konut + 3 Adet Okul	Yok	Ümraniye	69.9	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	883	x	x	x	x	883	Tamamlandı	100%	Birlik Proje İnş.Ltd.Şti.	
Ümraniye Taşdelen	Yok	Ümraniye	16.6	Kaynak Geliştirme Projesi	Sınıflama Dışı	354	x	x	x	x	354	Tamamlandı	100%	Mehmet Çelik-Buket İnş.-Tokal İnş.-Hat San. İnş. Ortak Girişimi	

**EK-B**

---

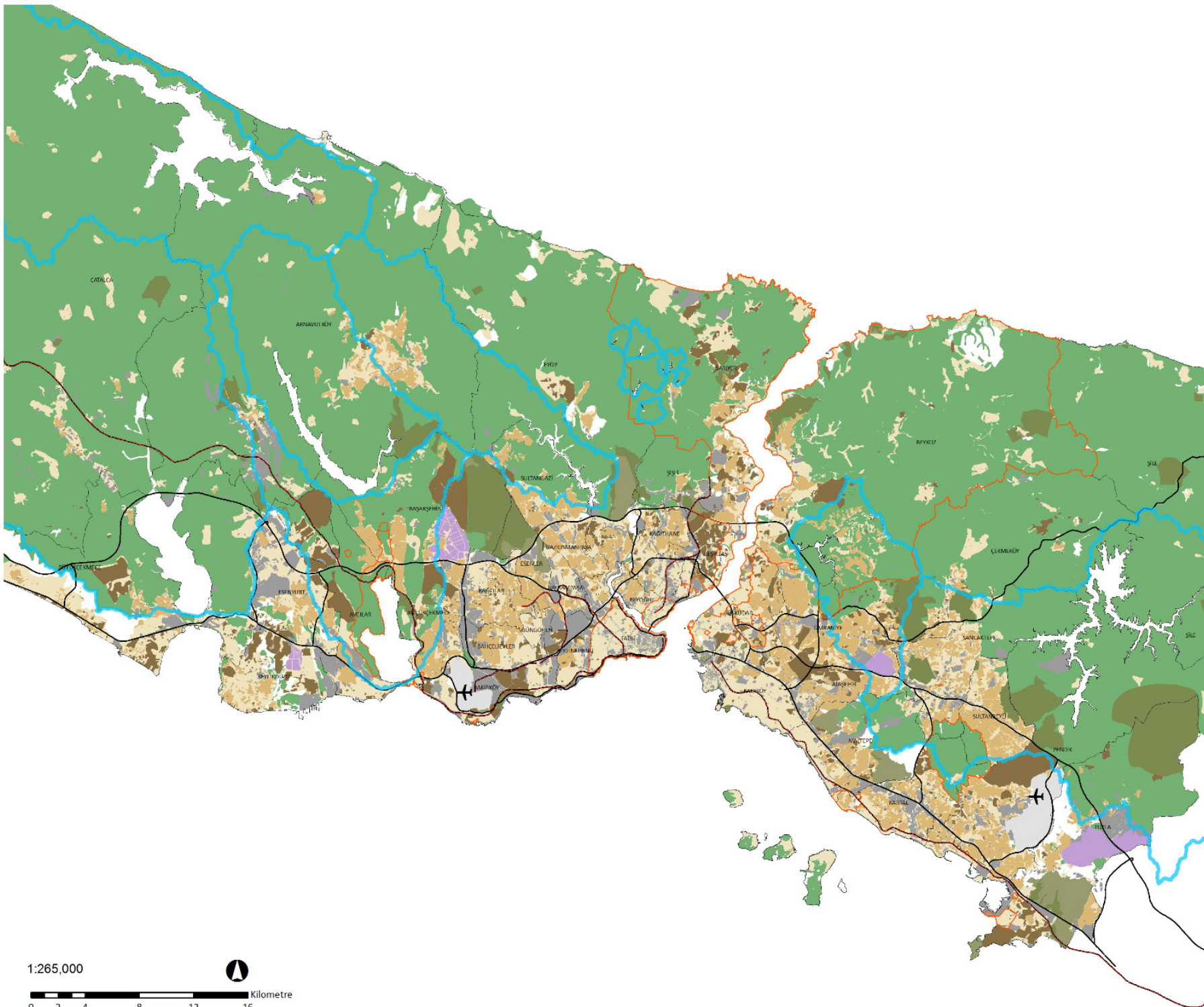
**HARİTALAR**



Harita 6.1  
İstanbul'da Doğal Eşikler ve  
Mevcut Konut Alanları İlişkisi  
(2006)

**Lejant:**

- İlçe Sınırı
- Sit Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Göl - Baraj
- Ana Ulaşım Arterleri
- Mevcut Raylı Sistem
- ✈ Havalimanı
- Doğal eşikler
- Askeri Alan
- OSB
- Düzenli Konut Alanı
- Düzensiz Konut Alanı
- Mevcut Toplu Konut Alanı
- Konut Dışı Fonksiyonlar

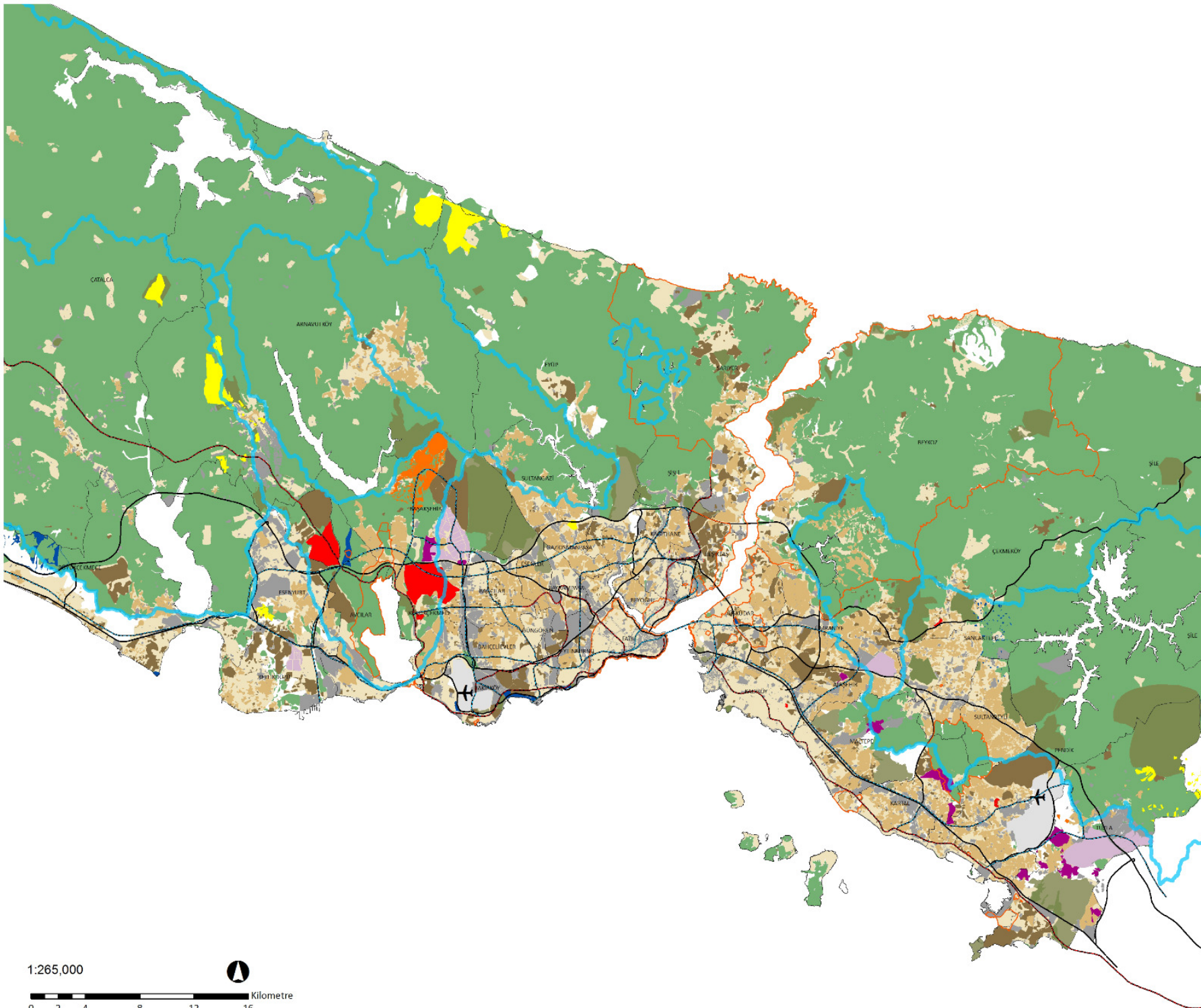


1:265,000



0 2 4 8 12 16  
Kilometre

Harita 6.2  
İstanbul'da Doğal Eşikler  
Mevcut Konut Alanları  
TOKİ Alanları İlişkisi (2006)



1:265,000

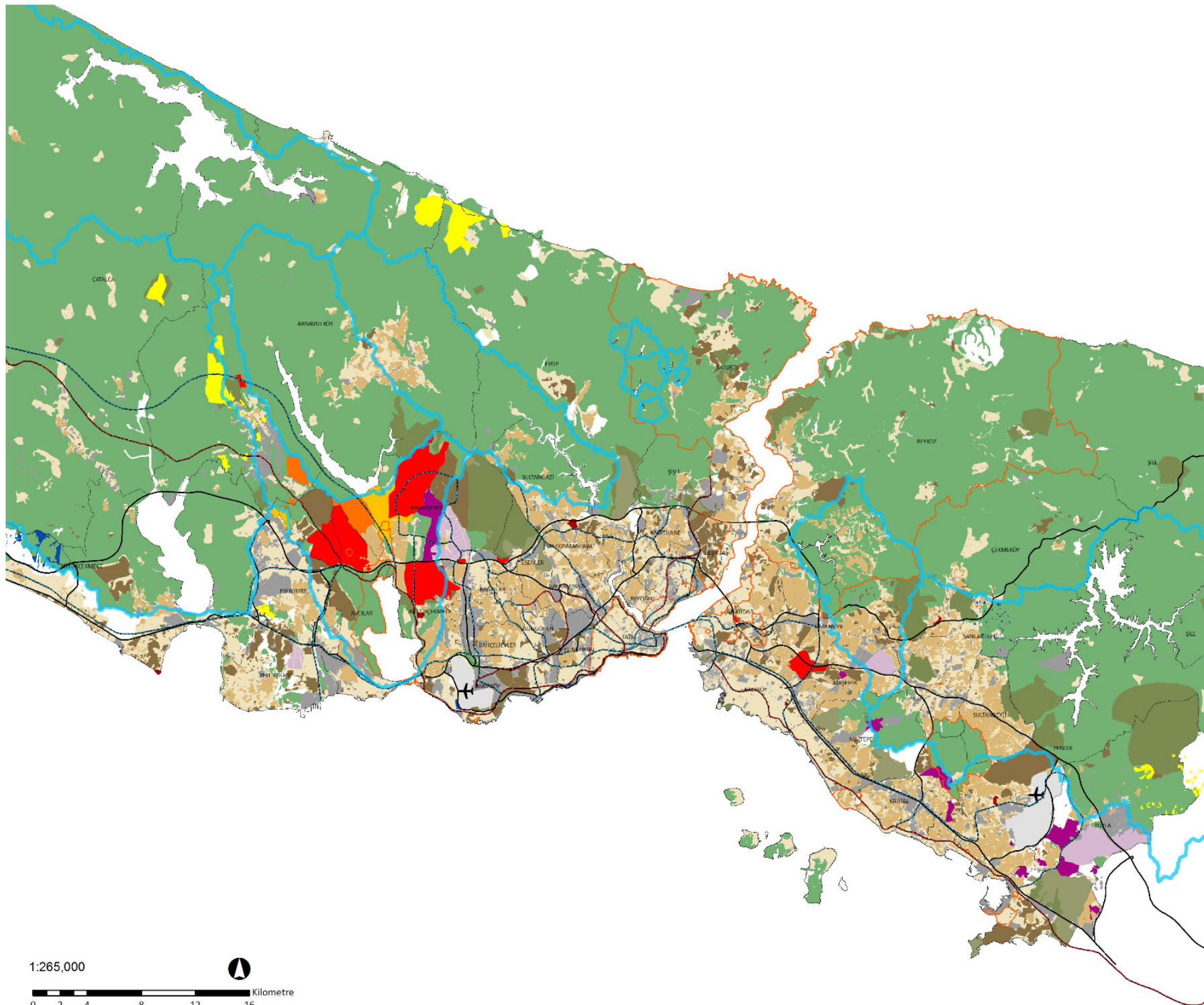
0 2 4 8 12 16 Kilometre

\* 2006 yılındaki öneri raylı sistem güzergâhları, 22.08.2006 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir. Söz konusu plan iptal edilmiştir.

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü

Hazırlayan: Emrah ALTINOK

Harita 6.3  
İstanbul'da Doğal Eşikler  
Mevcut Konut Alanları  
TOKİ Alanları İlişkisi (2011)\*



**Lejant:**

- İlçe Sınırı
- Sit Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Göl - Baraj
- Ana Ulaşım Arteri
- Mevcut Raylı Sistem
- Öneri Raylı Sistem\*\*
- Havalimanı
- Doğal eşikler
- Askeri Alan
- OSB
- Düzenli Konut Alanı
- Düzensiz Konut Alanı
- Mevcut Toplu Konut Alanı
- Konut Dış Fonksiyonlar
- TOKİ - Araştırması Devam Eden Alanlar
- TOKİ Mülkiyetindeki Alanlar
- TOKİ - Proje Aşamasında
- TOKİ - Kamulaştırması Devam Eden Alanlar
- TOKİ - İnşaat Uygulaması Devam Eden Alanlar
- TOKİ - Tamamlandı
- TOKİ - Kentsel Dönüşüm Alanları

1:265,000

0 2 4 8 12 16  
Kilometre

\* İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nden edinilen TOKİ alanlarına ilişkin 2006 yılına ait veriler, tez araştırması kapsamında güncellenmiştir. Diğer mekansal veriler 2006 yılındaki durumu göstermektedir.

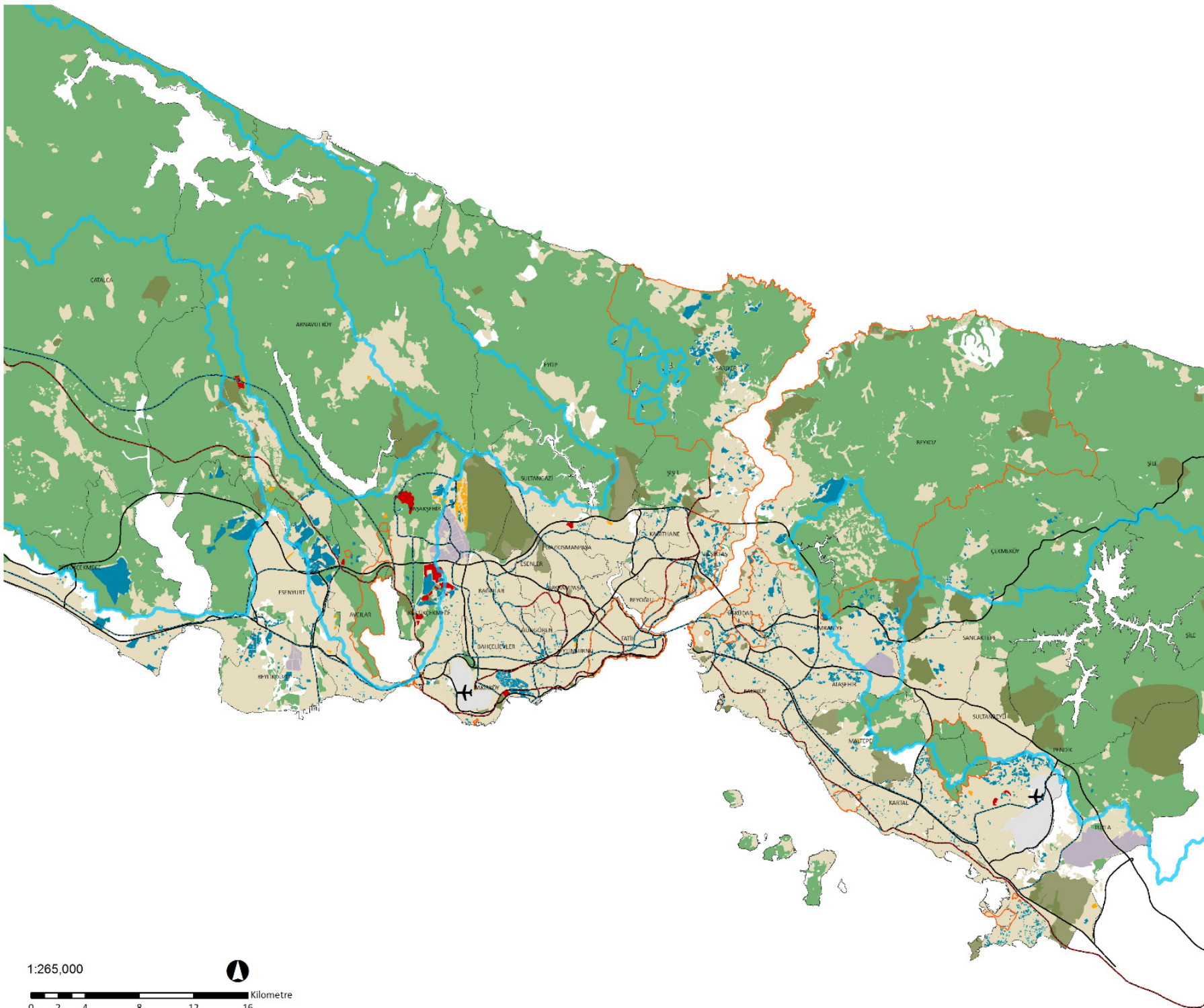
\*\* Öneri Raylı Sistem güzergâhları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.06.2010 tarihinde onaylanmış son plan değişikliklerini içeren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir.

**Kaynak:** İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı, Emrah Altınok doktora alanı araştırması sonuçları.

Harita 6.4  
İstanbul'da İnşaatı Tamamlanan  
Toplu Konut ve Kooperatif Alanları  
(2010)

**Lejant:**

- İlçe Sınırı
- Sit Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Göl - Baraj
- Ana Ulaşım Arteri
- Mevcut Raylı Sistem
- Öneri Raylı Sistem\*
- Havalimanı
- Doğal eğikler
- Askeri Alan
- Organize Sanayi Bölgesi
- Diğer Yapılmış Alanlar
- TOKİ
- KIPTAŞ
- Diğer (Kooperatifler, Siteler)



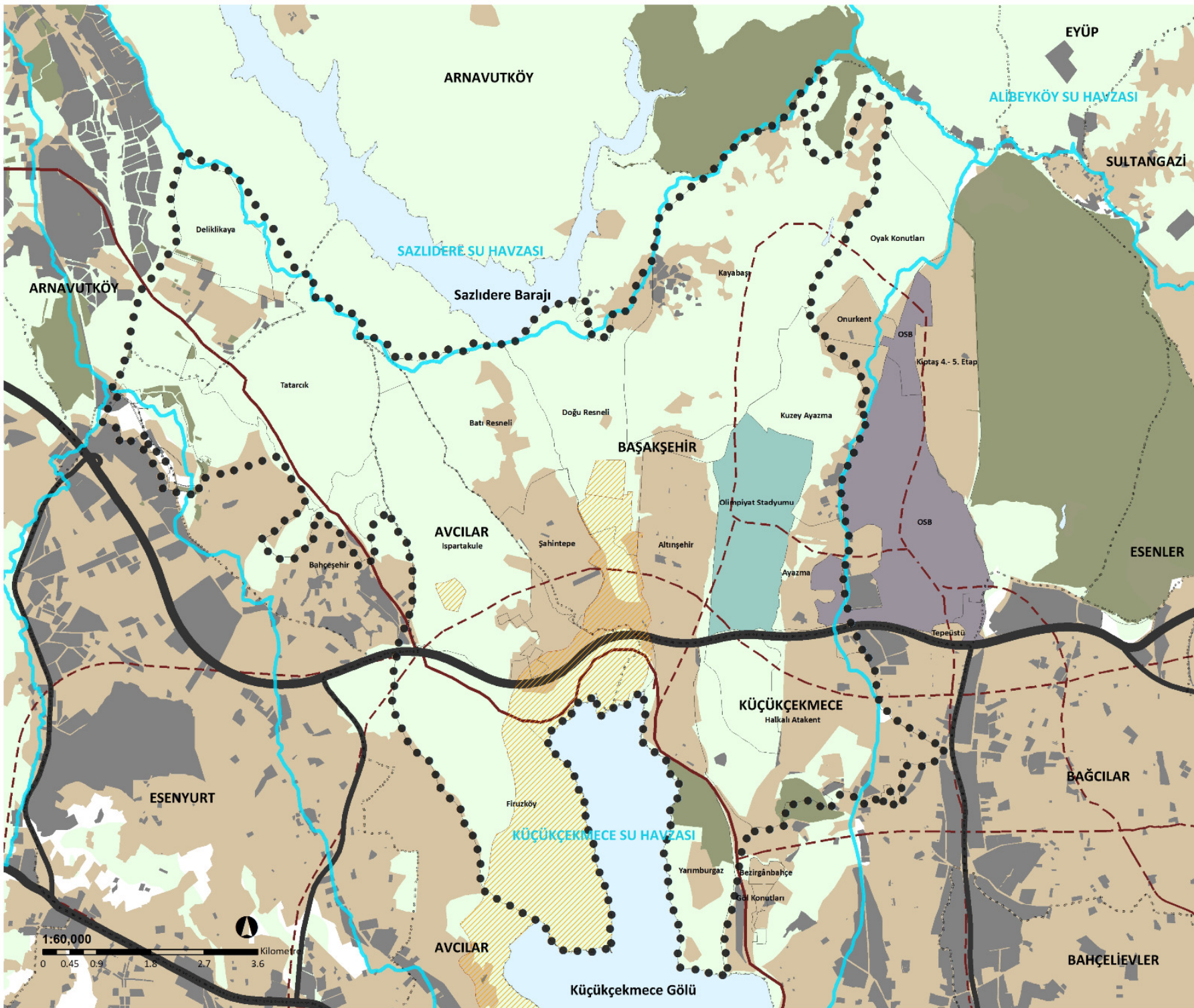
1:265,000

0 2 4 8 12 16 Kilometre

\* Öneri Raylı Sistem güzergâhları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.06.2010 tarihinde onaylanmış son plan değişikliklerini içeren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir.

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü

Hazırlayan: Emrah ALTINOK

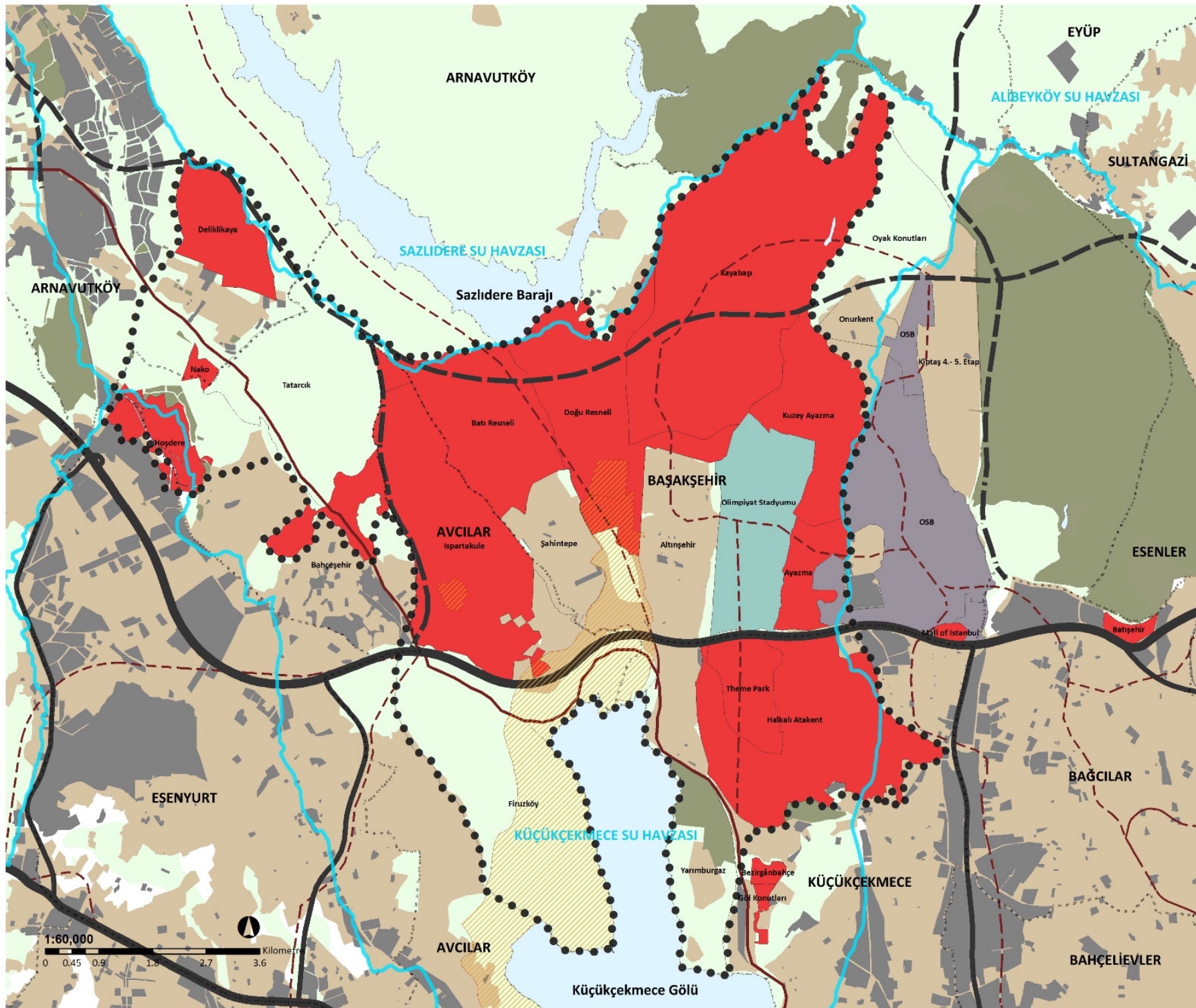


Lejant:

- İlçe Sınırı
- Arkeolojik Sit Sınırı
- İnceleme Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Goller - Barajlar
- Doğal Eşik
- Konut Alanları
- Olimpiyat Stadyumu
- Organize Sanayi Bölgesi
- Askeri Alan
- Diğer Kentsel Alan Kullanımları
- TEM
- TEM Bağlantı Yolları
- Mevcut Raylı Sistem
- Öneri Raylı Sistem\*

\* 2006 yılındaki öneri raylı sistem güzergâhları, 22.08.2006 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir. Söz konusu plan iptal edilmiştir.

Harita 6.29  
BAKKA  
TOKİ Alanları (2011)



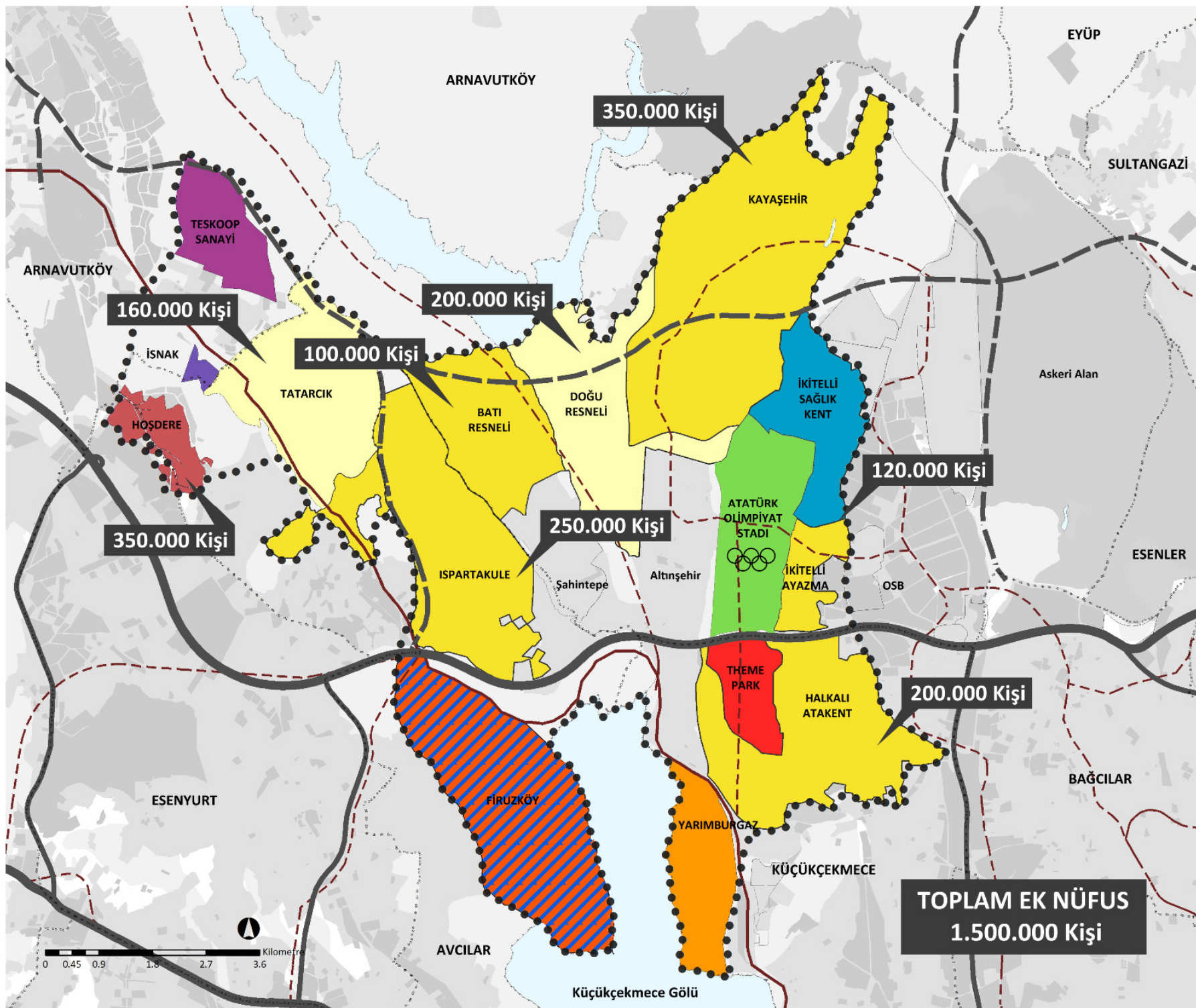
Lejant:

- İlçe Sınırı
- /// Arkeolojik Sit Sınırı
- İnceleme Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Göller - Barajlar
- Değil Eşik
- Konut Alanları
- Olimpiyat Stadyumu
- Organize Sanayi Bölgesi
- Askeri Alan
- Diğer Kentsel Alan Kullanımları
- TOKİ Alanları
- TEM
- TEM Bağlantı Yolları
- Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolları\*
- Mevcut Raylı Sistem
- Öneri Raylı Sistem\*\*

\* Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı yolları 1:25.000 ölçekli Kuzey Marmara Otoyolu Nazım İmar Planı üzerinden işlenmiştir.

\*\* Öneri Raylı Sistem güzergâhları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.06.2010 tarihinde onaylanmış son plan değişikliklerini içeren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir.

Harita 6.30  
BAKKA  
Özel Proje Alanları



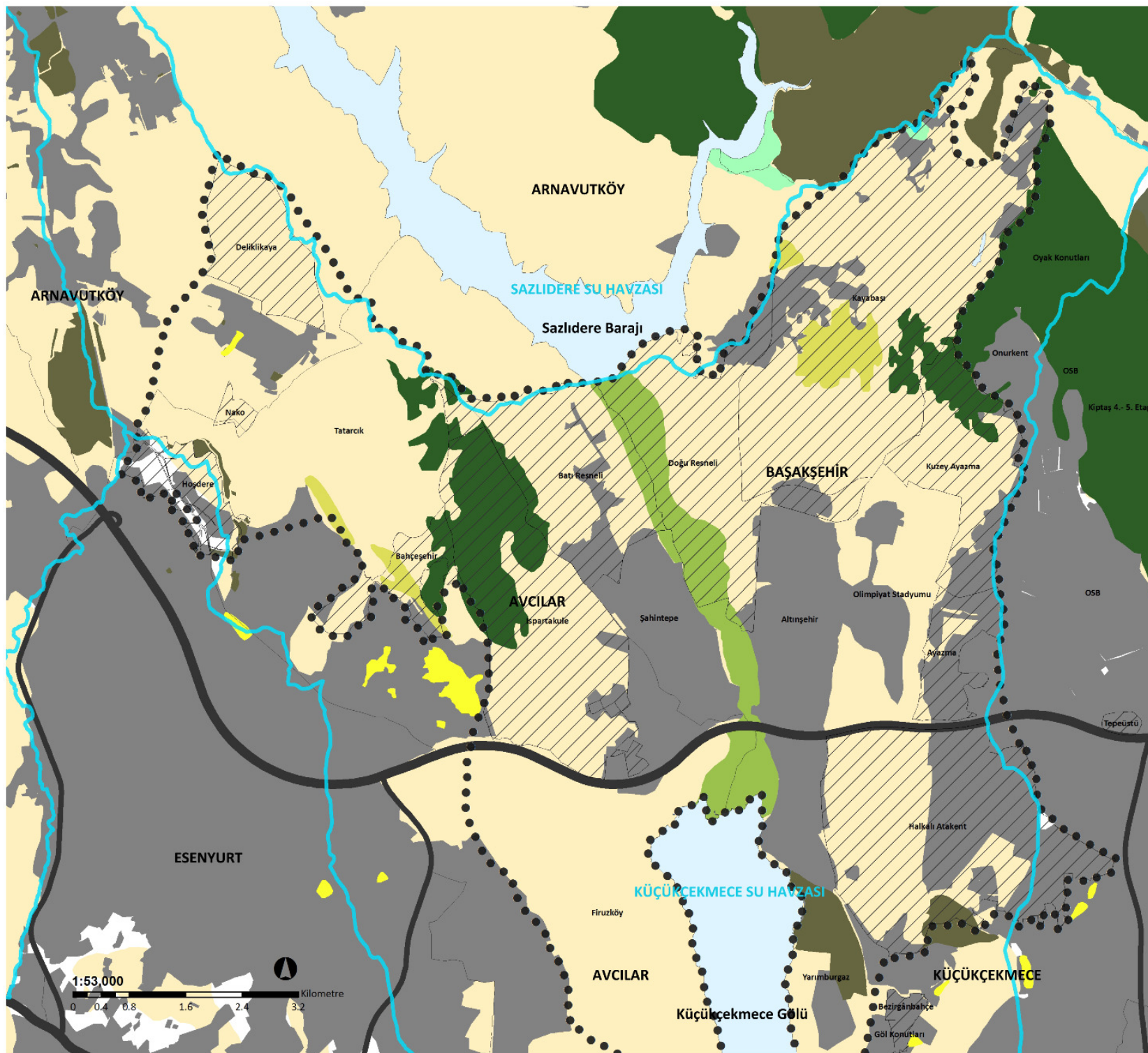
\* Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı yolları 1:25.000 Ölçekli Kuzey Marmara Otoyolu Nazım İmar Planı üzerinden işlenmiştir.

\*\* Öneri Raylı Sistem güzergâhları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.06.2010 tarihinde onaylanmış son plan değişikliklerini içeren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir.

Kaynak: TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı

Hazırlayan: Emrah ALTINOK

Harita 6.34  
BAKKA  
Doğal Eşikler\* ve  
TOKİ Alanları İlişkisi



- Ana Arterler
- İlçe Sınırı
- İnceleme Alanı Sınırı
- Havza Sınırı
- Orman
- Sulu Tarım Alanı
- Kuru Tarım Alanı
- Çayır
- Mera
- Mesire Alanı
- Askeri Alan
- Yapılmış Alan
- TOKİ Alanları (2011)

\* Doğal eşiklere ilişkin bilgi 2006 yılına, TOKİ Alanları bilgisi ise 2011 yılına aittir.

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Nazım İmar Planı: Analitik Etüdlere İhalesi İşi kapsamında hazırlanan "Harita No: 3.18.1 - İstanbul İli Kentsel Arazi Kullanım Analizi" üzerinden sayısallaştırılmıştır.

Hazırlayan: Emrah ALTINOK



Harita 6.35  
BAKKA  
TOKI Planlama Yetkilerini  
Belirleyen Unsurlar:  
Gecekondu Öleme Bölgeleri  
ve Toplu Konut Alanları

Lejant:

- İlçe Sınırı
- İnceleme Alanı Sınırı
- Toplu Konut Alanı
- ▨ Öneri Toplu Konut Alanı
- Gecekondu Öleme Bölgesi

T.K.A ve G.Ö.B İlan Tarihleri

- Ana Arterler
- Öneri Ana Arterler\*
- Mevcut Raylı Sistem
- Öneri Raylı Sistem\*\*

Meri Planlar

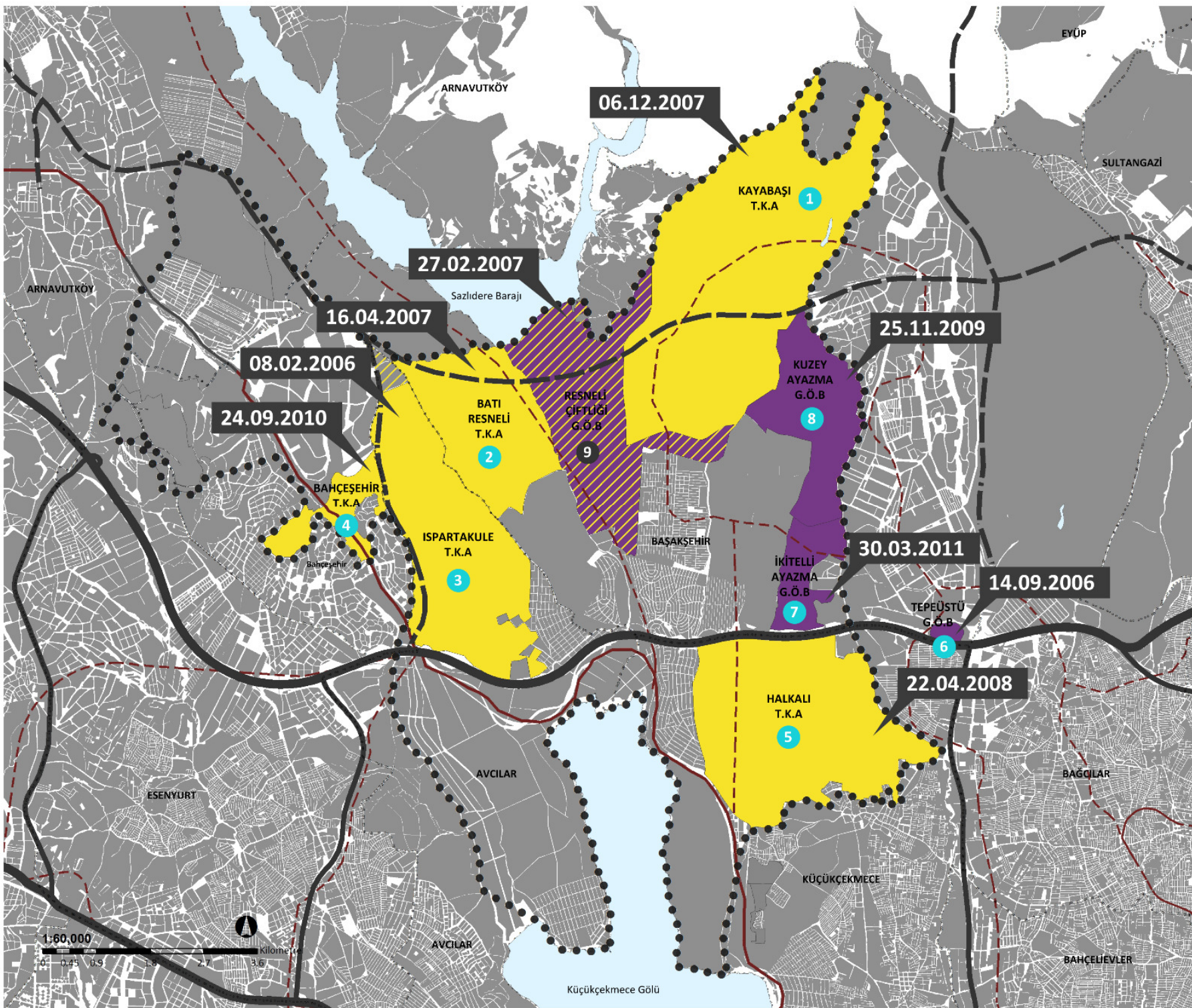
- 1 13.02.2008 T.T. - Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Nazım İmar Planı  
13.02.2008 T.T. - Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı  
13.02.2008 T.T. - Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Uygulama İmar Planı
- 2 20.04.2011 T.T. - Batı Resneli Çiftliği Mevki, Eski 1372 Parselin Bulundukça Alana İlişkin Nazım İmar Planı  
20.04.2011 T.T. - Batı Resneli Çiftliği Mevki, Eski 1372 Parselin Bulundukça Alana İlişkin Uygulama İmar Planı
- 3 07.12.2007 T.T. - İspartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı  
07.12.2007 T.T. - İspartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı
- 4 16.05.2011 T.T. - Bahçeşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Nazım İmar Planı  
16.05.2011 T.T. - Bahçeşehir Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı
- 5 07.11.2010 T.T. - Atakent (Halkalı) Toplu Konut Alanı Revizyon Nazım İmar Planı  
07.11.2010 T.T. - Atakent (Halkalı) Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı
- 6 28.08.2008 T.T. - İkitelli Tepeüstü Mevki Nazım İmar Planı Değişikliği  
28.08.2008 T.T. - İkitelli Tepeüstü Mevki Uygulama İmar Planı Değişikliği
- 7 30.03.2011 T.T. - İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Nazım İmar Planı  
30.03.2011 T.T. - İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı
- 8 31.05.2010 T.T. - Kuzey Ayazma Gecekondu Öleme Bölgesi Kümü Revizyon Uygulama İmar Planı  
31.05.2010 T.T. - Kuzey Ayazma Gecekondu Öleme Bölgesi Kümü Revizyon Uygulama İmar Planı
- 9 TOKİ planı yok.

\* Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı yolları 1:25.000 Ölçekli Kuzey Marmara Otoyolu Nazım İmar Planı üzerinden işlenmiştir.

\*\* Öneri Raylı Sistem güzergâhları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.06.2010 tarihinde onaylanmış olan plan değişikliklerini içeren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı üzerinden işlenmiştir.

Kaynak: Başakşehir ve Küçükçekmece Belediyeleri, İBŞ Meclis Kararları

Hazırlayan: Emrah ALTINOK

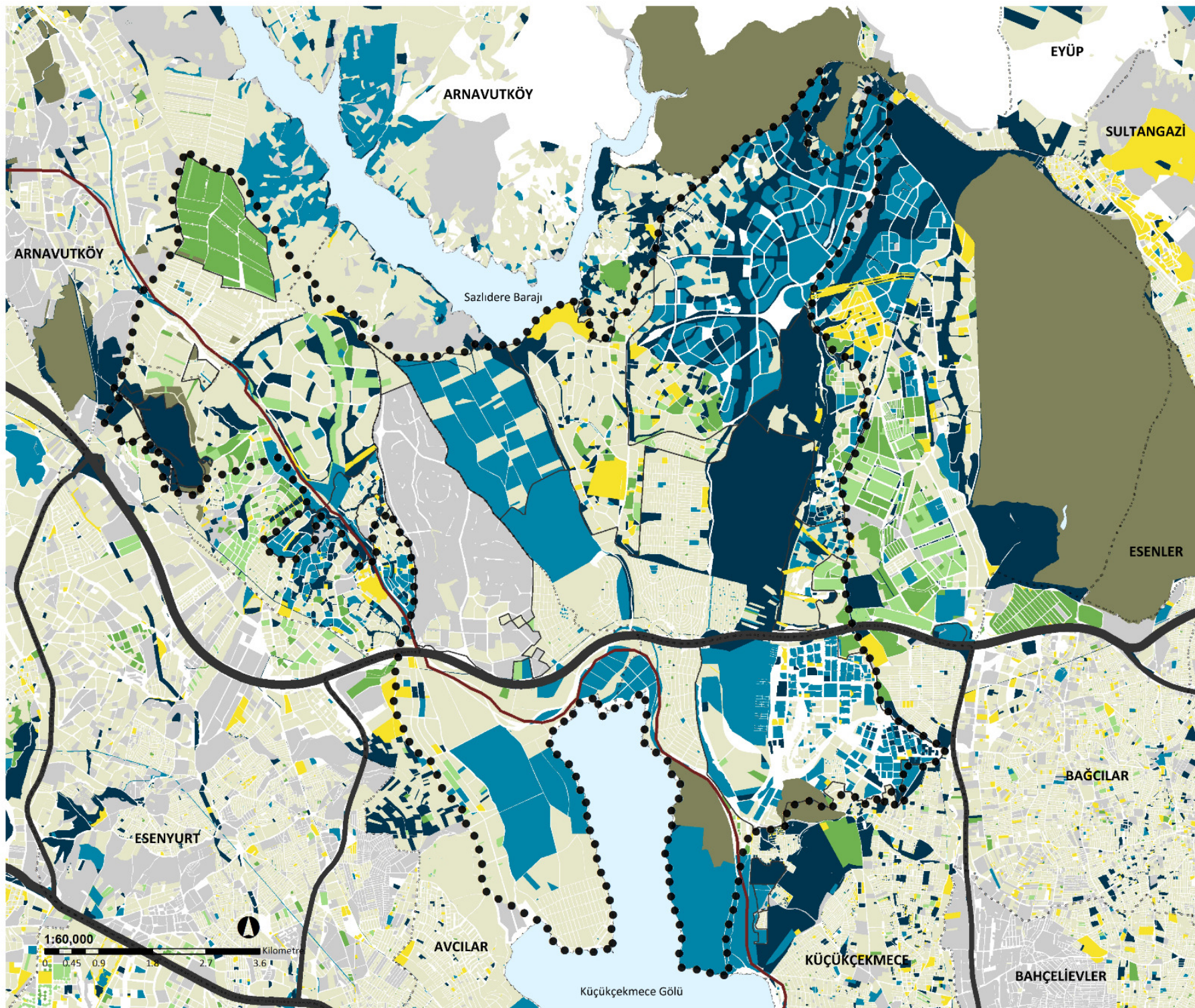


1:60.000

0 0,45 0,9 1,8 2,7 3,6 Kilometre



Harita 6.37  
BAKKGA  
2011 Yılı Mülkiyet Analizi (Genel)\*



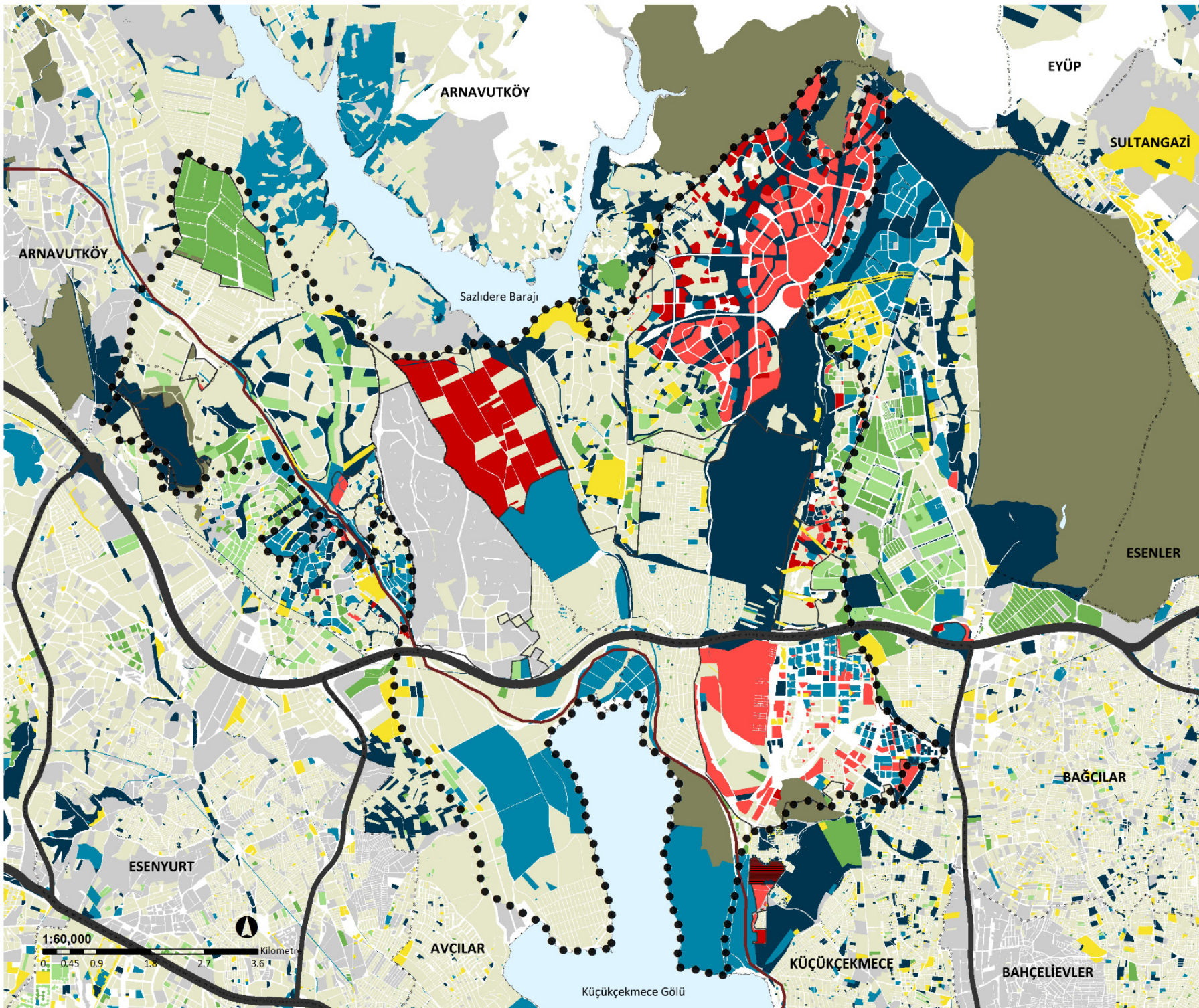
**Lejant:**

- İlçe Sınırı
- İnceleme Alanı Sınırı
- Ana Arterler
- Raylı Sistem
- Hazine
- Diğer Kamu Tüzel Kişileri
- Belediye
- Vakıf
- Dernek, Cemiyet, Kooperatif vb.
- Şahıs / Şirket
- Mâlik bilgisi yok.
- Askeri Alan
- TOKİ Alanları (2011)

\* Lejantta yer alan her sınıf, hisseli olan mülkiyetleri de içermektedir. Hisseli mülkiyetler lejanttaki sraya göre sınıflara yerleştirilmiştir.  
Örnek: "Hazine+Belediye+Şahıs Hisseli" mülkiyetler "Hazine" lejantına alınmıştır.  
"Belediye+Şahıs Hisseli" mülkiyetler ise "Belediye" lejantına alınmıştır.

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, Başakşehir ve Küçükçekmece Belediyeleri.

Hazırlayan: Emrah ALTINOK



## Lejant:

- İlçe Sınırı
  - İnceleme Alanı Sınırı
  - Ana Arterler
  - Raylı Sistem
- TOKİ Mülkiyetleri\***
- TOKİ
  - TOKİ + Şahıs / Şirket Hisseli
  - TOKİ + Malye + Şahıs / Şirket Hisseli
  - TOKİ + Diğer Kamu Tüzel Kişiler Hisseli
- Diğer Mülkiyetler\*\***
- Hazine
  - Diğer Kamu Tüzel Kişileri
  - Belediye
  - Vakıf
  - Dernek, Cemiyet, Kooperatif vb.
  - Şahıs / Şirket
  - Mâlik bilgisi yok.
  - Askeri Alan
  - TOKİ Alanları (2011)

\* TOKİ mülkiyetlerine ilişkin detaylı bilgiler yalnızca Küçükçekmece ve Bağcılar ilçe sınırları dahilinde elde edilebilmiştir. Diğer ilçelerde bu bilgi, "Diğer Kamu Tüzel Kişilikleri" lejantı altında yer almaktadır.

\*\* TOKİ mülkiyetleri hariç, lejantta yer alan her sınıf, hisseli olan mülkiyetleri de içermektedir. Hisseli mülkiyetler lejanttaki sıraya göre sınıflara yerleştirilmiştir. Örnek: "Hazine+Belediye+Şahıs Hisseli" mülkiyetler "Hazine" lejantına alınmıştır. "Belediye+Şahıs Hisseli" mülkiyetler ise "Belediye" lejantına alınmıştır.

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, Başakşehir ve Küçükçekmece Belediyeleri.

Hazırlayan: Emrah ALTINOK

---

## ÇEŞİTLİ GAZETE ve İNTERNET HABERLERİ

### **TOKİ - Ayrıcalık Yetkiler, Denetimden Muafiyet**

**İmar Planında TOKİ ve ÖİB'ye Süper Yetki!**, Milliyet, 7 Ağustos 2008.

*“Büyük gayrimenkul satışlarının önünü açacak 5793 sayılı kanun Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.”*

**TOKİ Emlak Vergisinden Muaf Olacak**, Habertürk Ekonomi, 3 Ocak 2010

*“TOKİ emlak vergisi muafiyeti yoluyla yılda 75 milyon lira vergiden kurtulacak.”*

**Lösev`in "Lösev Kenti" Projesi "Tahsis" Kurbanı**, Mynet Haber, 13 Nisan 2008

*“Maliye Bakanı Kemal Unakıtan`ın, CHP Muğla Milletvekili Fevzi Topuz'un soru önergesine verdiği yanıt, LÖSEV'in uzun süredir gündeminde olan "LÖSEV Kenti" projesinin, istenilen arazilerin tahsisli olması nedeniyle gerçekleştirilemediğini ortaya koydu.”*

### **TOKİ Uygulamalarının Geniş Yelpazesi**

**Kıbrıs sorununu TOKİ çözecek!**, Radikal, 17 Eylül 2010

*“Kıbrıs'ta Türk ve Rum liderler arasında devam eden müzakerelerde Türkiye ve KKTC, mülkiyet konusunda Rumları ve BM'yi şaşkırtan yeni bir açılım paketi hazırladı. TOKİ formülüyle kurulacak ortak inşaat şirketi yoluyla adadaki tüm mülkiyet haklarına çözüm getirilecek.”*

**TOKİ lüks tatil köyü yapacak**, Vatan, 9 Temmuz 2009 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*“TOKİ yabancıya villa satıp, fakire ev inşa edecek. Sahil bölgelerindeki bazı Hazine arazileri TOKİ'ye devredildi. TOKİ buraya yabancılara yönelik yazlık villalar inşa*

edecek. Maliye'ye pay verildikten sonra kalan parayla dar gelirlilere konut yapılacak.”

**Hafriyat ballı börektir**, Hürriyet, 27 Kasım 2010

“İSTANBUL’DA inşaat sektörünün geliştiği son yıllarda hafriyat toprağına döküm yeri bulunması önemli bir sorun... Döküm yapılan yerlerin çoğunluğu ya ormanlardaki eski maden ocakları ya da orman dışındaki kamu arazileri.”

**TOKİ kabına sığmıyor**, Yeni Şafak, 23 Şubat 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Erdoğan Bayraktar, artık kentsel dönüşümlere girdiklerini belirterek, 'Türkiye'de nerede kaçak yapı varsa, nerede depreme dayanıksız yapı varsa bunları dönüştürmek için büyük bir gayret içine girdik' dedi. Bayraktar, Türkiye'nin ucuz konuta ihtiyacı olduğunu, böylece kiralarn düştüğünü, fakir, fukaranın konut alabilme umudunun doğduğunu, insanların geçekonduya yönelme imajının kırıldığını, işsizliğin azalmasına da katkı sağlandığını bildirdi.”

**TOKİ Disneyland kuruyor**, Yeni Şafak, 26 Ocak 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

“TOKİ, Halkalı'da kurulacak içinde Disneyland, yüzme havuzu, golf ve spor tesisleri dışında konut ve otel yapılması planlanan Tema Park projesi için imzayı attı. Mesa Mesken-Kantur-Andaş Ortaklığı proje için 405 milyon 275 bin lirayı gözden çıkardı.İstanbul'a dev eğlence merkezi geliyor. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) İstanbul-Halkalı'da yaptıracağı Tema Park'ın ihalesi sonuçlandı. TOKİ, 405 milyon 275 bin lira ile ihalede en yüksek teklifi veren Mesa Mesken ve Kantur-Akdaş İş Ortaklığı'nın teklifini uygun buldu ve sözleşme imzaladı.”

### **Erdoğan Bayraktar ve TOKİ**

**“Paraya ihtiyacım yok, nefsim istiyor”**, Habertürk, 11 Mart 2010

“40 bin lira kira gelirim var diyen TOKİ Başkanı Bayraktar'ı küstüren maaş artışının Başbakanlıktan dönmesiymiş.”

**“İnanın samimi söylüyorum bize parayı Allah gönderiyor”**, Milliyet, 28 Mayıs 2010

“TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar, kentsel dönüşüm işi için prosedürlerin yerine getirilmesi halinde, kaynağın mutlaka geleceğini belirterek, "Bize inanın, bak samimi söylüyorum belki burada söylemem doğru değil ama inanın bize Allah gönderiyor parayı" dedi.”

**TOKİ'den yeni kaynak ve yabancılara mülk atağı**, Milliyet, 7 Temmuz 2008

“İstanbul, Ankara, İzmir, Eskişehir, Antalya, Muğla, Bodrum, her tarafta bu tür arsalarımız var. Cilalayıp satacağız. Oradan çok bol para geleceğini tahmin ediyoruz”

**İşte vekillik için istifa eden isimler**, Hürriyet, 10 Mart 2011

*"TOKİ'nin artık belli bir yol haritasının bulunduğu, halen kentsel yenileme başta olmak üzere yapılacak çok iş olduğunu anlatan Bayraktar, "Yeni dönemde eğer seçilsem, biraz da emekli gibi yaşayıp, torunlarıma vakit ayırmak istiyorum. Seçilemezsem de TOKİ'ye geri dönerim. Çünkü yapılacak çok iş var" dedi."*

**3.2 milyar liralık hasılatla rekor kıran arsanın altından 'sınır karakolu takası' çıktı**, Hürriyet, 1 Ekim 2010

*"Bayraktar, kentsel dönüşüme esprili bir yaklaşım getirdi:*

*- Şu anda İstanbul'da yıkmaktan daha güzel bir şey yok. İstanbul yıktıkça güzelleşir."*

**TOKİ: Depreme dayanıksız evin elektriğini, suyunu kesmeli**, Bloomberg-HT, 16 Şubat 2011

*"TOKİ Başkanı Bayraktar; 7 milyon konutun yeniden yapılandırılması gerektiğini belirterek "Depreme dayanıksız evin elektriğini suyunu kesmek lazım" dedi."*

**Parası olmayanı İstanbul'dan uzak tutmanın yolunu bulalım**, Hürriyet, 12 Kasım 2007

*"Terörün, uyuşturucunun, devlete çarpık bakmanın, eğitimsizliğin, psikolojik olumsuzlukların ve sağlık problemlerinin temelini gecekonduların ve çarpık alanlar oldukları bilinmektedir. Göçü yasaklayamayız ama, parası pulu olmayan insanların İstanbul'da yoğunlaşmasının engellenmesi için birtakım tedbirlerin alınması gerekiyor. İstanbul'un güvenlik sorununu halletmek suretiyle yasal olmayan yolları hedefleyen insanların İstanbul'da barınmasını engelleyerek, kentsel dönüşümü yapabiliriz."*

**1,5 trilyon dolarlık fon yatırım için Türkiye'de**, Yeni Şafak, 14 Nisan 2009

*"Urban Land Enstitute Başkanı Haluk Sur, Körfez ülkelerinde 1.5 trilyon dolara hükmeden fonların Türkiye'de 2-3 yıl içinde yaklaşık 10 milyar dolarlık gayrimenkul yatırımı yapacağını söyledi.." "Yatırımcıların son derece güvenli bir ortam olduğuna inanması lazım. Para ceylandan da ürkek bir varlık."*

**Yaşam Alanlarımız Yok Oluyor (4)**, Evrensel, 4 Mart 2011

*"Esrar ve kadın ticareti gibi kirli işlerle uğraşanlar ile terör grupları, masum insanları kullanarak, gecekondularda dönüşüme engel olmaya çalışıyor."*

**"Ali Sami Yen arazisi için hemen ihaleye çıkıyoruz"**, Dünya, 30 Nisan 2010

*"Tüm Türkiye'de yaptığımız inşaatların zevksiz bir görüntüsü olduğu söyleniyor. Bu doğrudur, yüzde 60 doğrudur."*

**Bakan Bayraktar'dan Bürokratlara Torpil Uyarısı**, www.sondakika.com, 5 Ağustos 2011

*"Mübarek Ramazan günü çok samimi söylüyorum, 'bizim bakanımız torpille tanıdığı hemşerisini bir yere getirdi', kesinlikle böyle bir şey yapmam. Ama hata yapabilirim. Hak etmeyen birisini bir yerlere getirebilirim." .. "Ben de size talimat*

verdiğim zaman yasaya uymuyorsa yapmayın, ama yapılması gereken işi söylediğim zaman da bahane uydurup 'bu yönetmeliğe yasaya uymuyor' demeyin. Böyle bir şey yok, yasaya uyuyorsa, vatanın ve milletin menfaatine ise bizim Bakanlığımızın yürümesi için yapılması gereken bir iş varsa onu yapın. Kendinizi zorlayarak onu yapın. Cesur olmak durumundayız. Cesur ve kararlı olacağız ve risk alacağız.”

### **“Çılgın Projeler”**

**İstanbul'a ikinci boğaz: "Kanal İstanbul",** www.cnnturk.com, 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)

*“Başbakan Erdoğan, İstanbul ile ilgili beklenen 'çılgın proje'yi açıkladı; 'Kanal İstanbul' adıyla İstanbul'a ikinci boğaz geçişi açılacağını söyledi. Erdoğan, Karadeniz ile Marmara Denizi arasında 45-50 km uzunluğundaki projenin yerini ve maliyetini gizli tuttu.”*

**Erdoğan'ın çılgın projesi harikalar listesinde,** Hürriyet, 16 Ağustos 2011

*“‘Çılgın proje’ olarak adlandırılan ‘Türkiye Hazır Hedef 2023, İstanbul Hazır Hedef 2023-Kanal İstanbul’ projesi, Amerikan medyası tarafından ‘Yeni dünyanın yedi harikaları’ listesinde yer aldı.”*

**İşte Erdoğan'ın çılgın projesi,** Milliyet, 27 Nisan 2011

*“Başbakan Recep Tayyip Erdoğan, herkesin merakla beklediği 'çılgın proje'yi açıkladı...”*

**'Çılgın projeyi TOKİ yapsın',** Yeni Şafak, 4 Mayıs 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*“TOKİ eski Başkanı Erdoğan Bayraktar, Başbakan tarafından ortaya atılan Kanal İstanbul Projesi'nin Türkiye'nin en önemli projesi olacağını belirterek, TOKİ'ye bu projede görev verilmesi halinde TOKİ'nin bunu alınının akıyla yapacak güçte olduğunu söyledi.”*

**TOKİ, çılgın projeye komşu 10 bin konutu teslim ediyor,** Zaman, 29 Nisan 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapımı devam eden İstanbul-Kayaşehir'de ilk etap konutların teslimlerine başlandı.”*

### **İstanbul, Dev Projeler, Makroform, Gelecek Öngörüler...**

**Yeni Haritaya Çeyrek Kala...,** Cumhuriyet Dergi, 15 Ocak 2007 (Aktaran; www.yapi.com.tr, 8 Ocak 2012)

*“Galataport, Dubai Kuleleri, Haydarpaşaport, Zeytinburnu Silikon Vadisi, Kartal Ömerli İçme Suyu Havzası'nda Organize Sanayi Bölgesi Planlaması, Küçükçekmece*



*Su Havzası, Kartal-Pendik Kıyı Kesimi Planlamaları, Tarihi Yarımada Müzekent Projeleri, Küçükçekmece-Avcılar İç ve Dış Kumsalı, Kartal Alt Merkez Alanı..”*

**İstanbul sağlık kenti olacak**, Sabah, 12 Haziran 2011

*“İstanbul'a bir çılgın proje de yabancı yatırımcıdan geldi. Bio City Development Company ve Lyrical Partners mega kente 2 milyar dolarlık sağlık kompleksi inşa edecek.”*

**İkitelliye dev 'sağlık kenti'**, Vatan, 15 Ocak 2008 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*“İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, Olimpiyat Stadı'nın kuzeyindeki, bir milyon 400 bin metrekarelik bir alana sağlık kenti kurulacağını belirterek, “Başbakanımızın burada sağlık kenti, sağlık merkezi tarzında öngörüsü oldu. Biz de planlara işlenmesini istedik” diye konuştu.”*

**3. Köprü Güzergahı Yapılaşmaya Açıldı**, Cumhuriyet, 26 Aralık 2010

*“Köprü'nün yapımı başlamadı ama güzergahtaki orman alanı ve askeri araziler konut bölgesi ilan edildi ve yapılaşmaya açıldı. İstanbul Anakent Belediyesi, henüz 3. köprü'nün yapımı başlamadan güzergah üzerindeki iki önemli “orman” alanını konut bölgesi ilan ederek yapılaşmaya açtı.”*

### **Patronaj İddiaları ve TOKİ**

**O eski 'mücahit'ler şimdi müteahhitler**, Birgün, 26 Kasım 2011

*“AKP iktidarı süresince giderek yeşile boyanan inşaat sektörü daha da hareketli günlere giriyor. Van'daki deprem sonrasında hükümet, insan odaklı kentleşme yanlısı olan kentbilimcilerin şiddetle eleştirdiği kentsel dönüşüm projelerinin hızlanacağını 'müjdelerken', İslamcı inşaatçıların ellerini ovuşturmaya başladığı şimdiden görülüyor.”*

**Ağaoğlu rüşveti verdi, oldu**, Yenişafak, 18 Temmuz 2011

*“TOKİ iştiraki Emlak GYO'nun kritik arsa ihalelerini kazanarak sükse yapan Ağaoğlu'nun, ihaleler için gerekli teminat mektuplarını aldığı ve konut satışları için gerekli konut kredisi anlaşmaları yaptığı Vakıfbank eski Genel Müdürü Bilal Karaman'ın eşine, Vakıfbank'ın eski İstanbul Bölge Müdürü Cengiz Soykan'a ve bazı üst düzey yöneticilerine çok sayıda daire hediye ettiği iddia ediliyor.”*

**Ataköy milyoneri imam!**, Vatan, 16 Eylül 2011

*“2004'te ortağıyla birlikte TOKİ'den 4 milyon 800 bin liraya 8 bin metrekare arazi aldı. 1980-2004 yılları arasında Ataköy'de imamlık yapan Etter Karabıyık, 2004'te ortağıyla birlikte TOKİ'den 4 milyon 800 bin liraya 8 bin metrekare arazi aldı. 2009'da arazinin imar planı değişti. Şimdi araziye 24 lüks konut ve 26 dükkan yapılıyor. Karabıyık'ın ise projeden en az 35 milyon TL kazanacağı tahmin ediliyor.”*

**İstanbul'un son akciğerleri Çalıklar'a sermaye olacak,** www.emlak.ensonhaber.com, 22 Haziran 2010

*"Başbakanlık'a bağlı TOKİ'den, Başbakan'a yakın holding'e hatırı sayılır kıyak.. Başbakan Tayyip Erdoğan'ın damadı Berat Albayrak'ın Genel Müdürlüğünü yaptığı Çalık Holding bünyesindeki Çalık Grubu, Başbakanlık'a bağlı Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) 2006 yılında satın aldığı boğaz manzaralı yeşillik araziyi, sonunda 'hakkınca' değerlendirebilecek."*

**CHP'li Köktürk'ten Başbakan'a sert çıkış,** Cumhuriyet, 4 Şubat 2010

*"CHP Zonguldak Milletvekili Ali İhsan Köktürk, Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'a "TOKİ, TRT, Özelleştirme İdaresi ve benzeri pek çok kurumun Sayıştay denetimi dışında olmasına rağmen, iktidarınızca, gündemin 'TSK'nın Sayıştay denetimi içerisine alınması' üzerine kurulması doğru bir anlayış mıdır?" diye sordu."*

**Vakıfbank ve Ağaoğlu'ndan açıklama,** Cumhuriyet, 18 Temmuz 2011

*"Vakıfbank, bankanın, bugüne kadar hiçbir dönemde uygun olmayan hiçbir proje veya yatırımcıya usulsüz şekilde kredi açmadığını bildirdi. Ali Ağaoğlu, Vakıfbank'tan usulsüz kredi aldığı iddialarına ilişkin olarak, "2003'te benim o bankada en ufak ne şahsımın ne şirketlerimin bir kuruş hesabı dahi yoktu. Benden daire aldığı zaman Bilal Bey bankanın genel müdürü bile değildi" dedi."*

**Kışanak: TOKİ peşkeş aracı olarak kullanılıyor,** www.firatnews.com, 19 Haziran 2010

*"BDP Eşbaşkanı Gültan Kışanak, Başbakan Tayyip Erdoğan'ın BDP'li yerel yönetimlere yönelik açıklamalarına cevap vererek, "TOKİ bir yatırım mekanizması değil, bir rant aracıdır, hazine arazilerinin spekülâtörü haline gelmiştir. Hazine arazilerini istediği çevrelere peşkeş çekmek için TOKİ bir aracı olarak kullanılıyor" dedi."*

**TOKİ'den Varyap ve Uzunlar Yanıtı,** www.emlakhaberleri.com, 8 Mart 2011

*"DSP İstanbul Milletvekili Süleyman Yağız'ın sorusunu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Cemil Çiçek, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'nın yazısı ile 3 Mart 2011 tarihi itibarıyla yanıtladı."*

**TOKİ'den rüşvet iddialarına açıklama,** Akşam, 20 Nisan 2011

*"Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı, Ordu-Aybastı'da "rüşvet iddiaları" ile gündeme gelen 254 konutluk proje ile ilgili açıklama yaptı. Açıklamada, 254 konutluk projenin ihalesinin yapılmasının ardından, parselin devri ile ilgili mahkemenin yürütmeyi durdurma karar vermesi nedeniyle, söz konusu alanın tekrar mera olarak tescil edilmesi amacıyla Hazine'ye devir işlemi başlatıldığı, aynı gerekçe ile de işin tasfiye edildiği belirtildi."*

**Van'da TOKİ'ye suç duyurusu,** Evrensel, 15 Mart 2011

*"Yüzüncü Yıl Üniversitesi'nin "yapılaşmaya uygun değil" raporu ve Van Belediyesi'nin mühürleyerek yapı durdurma kararı aldığı TOKİ'nin Kevenli (Şuşanis) köyünde yaptığı konutlar, yurttaşları mağdur etmeye devam ediyor. Hak sahipleri*

*konutların belirlenen zamanda teslim edilmemesi ve eksikliklerin giderilmediği gerekçesiyle TOKİ hakkında suç duyurusunda bulundu.”*

**Ereğli Toki Konutlarında Yol Sorunu Büyüyor**, www.emlakhaberleri.com, 13 Haziran 2010

*“Ereğli Başbakanlık Toplu Konut İdaresi başkanlığı tarafından yaptırılan TOKİ konutlarına giden yoldaki toz, mahalle halkına eylem yaptırdı. Binaların yapım aşamasında ağır tonajlı kamyonların bozduğu yoldaki toz nedeni ile mahalle halkı hastaneye taşındıklarını söylediler.”*

**Erdoğan Bayraktar: Yıldızlı Toki Konutlarının Yol Sorununu Çözeceğiz**,

www.showhaber.com, 27 Mayıs 2011

*“AK Parti Trabzon milletvekili adayı Erdoğan Bayraktar, Akçaabat’ın Yıldızlı beldesindeki TOKİ konutlarını ziyaret ederek, vatandaşlarla bir araya geldi.”*

**Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi 30 ay dendi 7 yılda bitmedi**, Hürriyet, 10 Ağustos 2011

*“Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Mağdurları Derneği, 2007 yılında bitirilmek üzere Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ işbirliğinde başlatılan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi’nin halen tamamlanmamış olmasına tepki gösterdi.”*

**72 saatlik TOKİ nöbeti mutlu sonla bitti**, Zaman, 3 Mayıs 2011

*“Kütahya’nın Tavşanlı ilçesinde, TOKİ’nin satışa çıkardığı daireleri alabilmek için 3 gündür banka önünde nöbet tutan 30 kişiden 25’i ev hayaline kavuştu.”*

**Banka önünde 'ev' nöbeti**, NTVMSNBC Emlak, 2 Mayıs 2011

*“Kütahya’da TOKİ tarafından yaptırılan konutlardan 25’inin, başvuru önceliğine göre satılacağını duyan vatandaşlar, dün geceden itibaren, satışın yapılacağı banka şubesi önünde nöbet tutmaya başladı. Taburelerin üzerine battaniyelere sarılarak geceyi geçiren vatandaşlar, nöbetlerini Pazartesi günü mesai başlangıcına kadar sürdürecektir.”*

**TOKİ Müteahhitinin Borç İntiharı**, www.sondakika.com, 8 Ağustos 2011

*“Kars’ın Sarıkamış İlçesi’ndeki TOKİ Camii müteahhidi 40 yaşındaki Kartal Burak Çakırsoy, kaldığı Kars öğretmenevinde tabancayla intihar etti.”*

**‘Vekile ucuz ev’ talimatı**, Vatan, 12 Ağustos 2009

*“Milletvekilleri zor durumda dedi ve harekete geçti. TBMM Başkanı Mehmet Ali Şahin, TBMM Başkanlık Divanı üyeleriyle bir araya gelerek, milletvekillerinin uygun koşullarda ev sahibi olabilmesi için TOKİ’yle görüşme yapılması talimatı verdi.”*

**Rak rak raki, yaktın bizi TOKİ**, Hürriyet, 25 Mart 2009

*“Sulukule’yi kurtarma projesi çerçevesinde Roman vatandaşlar için Taşoluk’ta TOKİ tarafından toplu konut yapıldı. 300 Roman aileye kurayla dağıtılan konutlarda bugün sadece 27 aile yaşıyor. Diğerleri ise doğalgaz, elektrik, su ve kapıcı*

ücretlerini ödeyemediği için lüks konutları yok pahasına satıp eski mahallesine dönüyor. Roman vatandaşlar, durumlarını anlatan bir de şarkı besteledi: 'Rak rak raki, yaktın bizi TOKİ...'"

## **Orman - 2b Alanları / Kıyılar / Tarım Arazileri**

**Orman alanında TOKİ konut yaptı mı?**, www.haberciniz.biz, 27 Mayıs 2011

"..Deprem bölgesinde hayatın normale dönmeye başladığını ifade eden Kütahya Valisi Kenan Çiftçi, şu anda deprem bölgesinde genel amaçlı çalışan 100 işçi bulunduğunu, temelleri atılan Yunus Emre konutlarının yola çıktığını, siparişi yapılan çocuk parklarının gelmeye başladığını, orman alanında TOKİ'nin yapacağı afet konutlarının yerlerindeki çalışmaların tamamlanma aşamasına geldiğini,.."

**TOKİ Samsun'daki Konutlarla İlgili Açıklama Yaptı**, Hürriyet, 28 Nisan 2011

"Orman Genel Müdürlüğü ile mahkemelik olan TOKİ ve konut sahiplerinin durumu hakkında TOKİ'den açıklama geldi. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Samsun-Merkez-Kurupelit'te yaptığı ve 2001'de hak sahiplerine teslim ettiği bin 6 (1006) konutun yeri ile ilgili sorunun, ancak 2/B arazileri ile ilgili yapılacak yeni düzenleme ile çözülebileceği bildirildi."

**Taslak hazır, 2-B arazileri ya işgalciye, ya TOKİ'ye**, Milliyet, tarihi belirsiz

"Yerel seçimler yaklaşırken hükümet 2-B taslağını yeniden gündeme aldı. Taslak yasalarsa İstanbul ili büyüklüğündeki orman arazisi, 10 bin lira peşinatla ya üzerindeki işgalciye satılacak ya da TOKİ'ye devredilecek."

**"TOKİ tarlada değil şehirde ev yapsın!"**, www.bingolmedya.com, 24 Mart 2010

"Büyük Birlik Partisi (BBP) Merkez Karar Yürütme Kurulu (MKYK) Üyesi Muammer Çolakoğlu, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'nca Bingöl-Genç yolu İçmeler Mevkii'nde yapılacak 388 konutun uygun arazi üzerine inşa edilmediğini öne sürdü. Çolakoğlu, bölgeyi Marjinal Kuru Tarım arazisi olarak nitelendirerek rapor tanzim eden ve bu rapora istinaden uygunluk yazısı yazarak 3194 sayılı kanuna göre imar uygulamasını İl Genel Meclisinin onayından geçirenlerin suç işlediğini vurguladı."

**TOKİ evleri orman arazine mi yaptı?**, Akşam, 25 Nisan 2011

"Samsun'un Atakum ilçesinde yapımına 1998 yılında başlanan ve 3 yıl sonra hak sahiplerine teslimi gerçekleştirilen bin konutun orman arazisi üzerine yapıldığı iddiasıyla Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve konut sahipleri hakkında dava açıldı. TOKİ'nin 1998 yılında Kurupelit Büyükoyumca köyünde yapımına başladığı bin konutlu inşaat çalışması, 3 yıl içinde tamamlanarak daireler hak sahiplerine devredildi. Aradan geçen süre içinde borcunun tamamını TOKİ'ye ödeyen 84 hak sahibine de tapuları teslim edildi. Ancak Orman Genel Müdürlüğü, TOKİ ve tapularını alan 84 kişi hakkında "Tapu iptali ve men'i müdahale" davası açtı."

**"2B arazileri" 20 milyar lira, Türkiye, 25 Kasım 2010**

*"Orman vasfını kaybetmiş, 280 bin hektarlık arazinin satışından 20 milyar liralık gelir elde edilmesi bekleniyor. Hükümetin 2B arazilerinin satışıyla ilgili yaptığı çalışma tamamlandı. Yılbaşında Meclis'e gönderilecek tasarıyla, 280 bin hektar 2B arazisi satılacak. Satış sırasında 5 yıl taksit imkânı sağlanacak. Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın talimatıyla yapılan 2B çalışması kapsamında 280 bin hektarlık alanın 140 bin hektarlık bölümünün tescil ve fiyatlandırma çalışması tamamlandı. Çarpık kentleşmenin önlenmesi için 2B arazilerinin satıldığı yerlerde TOKİ'ye yetki verilecek. TOKİ, buraları kentsel dönüşüm alanı ilan ederek, toplu konut yapacak ve sahiplerine konut olarak verecek."*

**Cebinde parası olana kıyı talan etmek serbest!, Radikal, 27 Mart 2008**

*"49 yıllığına kiralanan orman arazisinde izni olmadığı halde denizi doldurduğu anlaşılan, bu durum ortaya çıkınca da "İznimiz henüz yok. Ama nasıl olsa alırız. Cezasını da öderiz" diyen şantiye müdürünün 'küçümsediği' ceza belli oldu: Toplam 23 bin YTL. Bodrum'daki pişkinlik, dün iki ayrı önergeyle TBMM gündemine de getirildi."*

**Kentsel Dönüşüm - Deprem**

**TOKİ modeli neden çökecek?, Radikal Hayat, 4 Temmuz 2009**

*"Zorla Tahliyeler Konusunda Danışmanlar Grubu (AGFE), İstanbul'un kentsel dönüşüm mağduru mahallelerini hayretler içinde gezdi."*

**"İstanbul'daki 3,5 Milyon Konutun Yarisını Yenileyeceğiz", Zaman, 25 Ekim 2010  
(Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)**

*"Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Erdoğan Bayraktar, gecekondü dönüşümü konusunda kurum olarak ellerinden geleni ardına koymadıklarını söyledi. Ankara'da, İstanbul'da kentsel dönüşüm projeleri yaptıklarını çok sayıda gecekondü yıktıklarını anlatan Bayraktar, "Bu kez dalga dalga İstanbul'daki 3,5 milyon konutun yarısını yenileyeceğiz." dedi."*

**TOKİ deprem haritasına göre yatırım yapacak, Sabah, 20 Ekim 2010**

*"Toplu Konut İdaresi Başkanı (TOKİ) Erdoğan Bayraktar, depremden evi hasar gören vatandaşların evini peşinata sayarak 15 yıla varan vadelerle yeni evler verdiklerini, ama hiç kimsenin yaşadığı bölgeden ayrılmak istemediğini söyledi."*

**Ataşehir'de kentsel dönüşüm projesi, Milliyet Emlak, 19 Ekim 2010**

*"Erdoğan Bayraktar, Ataşehir Şerif Ali Çiftliği'ne yönelik hazırlanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında 1290 evi yenileyeceklerini ve hak sahiplerinin yenileme sonunda brüt 140 metrekare dairenin sahibi olacaklarını belirterek, "Evlerini teslim alacakları 2 yılın sonuna kadar da ayda 700 TL kira bedeli vereceğiz" dedi."*

**İstanbul'da 2 milyon konutun yıkılması gerekiyor**, Hürriyet Ekonomi, 28 Ekim 2011

*“Erdoğan'ın, “kaçak yapılaşma konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile çalışma içine gireceklerini, iktidarı kaybetse de bunu yapacaklarını” belirterek, “Artık şehirlerimizde kaçak yapı, gecekondular, bunlara yönelik gerekirse yetkiyi tamamen Bakanlığımıza alacağız ve bu tür binalarını değiştirmeyen, bunları yıkmayanlara sormadan kamulaştırmasını yapacak ve bu binaları biz yıkacağız” açıklamasına ilişkin değerlendirmelerde bulunan Gökaya, bu açıklamanın tamamen arkasında durabilecekleri ve GYODER olarak da sürekli vurgu yaptıkları bir konuşma olduğunu ifade etti.”*

### **Kamu Varlıklarının Satışı ve TOKİ**

**"TOKİ, Kamu Arazilerini Satma Misyonuna Son Vermeli"**, www.yapi.com.tr, 28 Nisan 2010

*“16 Nisan'da satışa çıkan Ali Sami Yen Stadı arazisinin ardından, bugün (28 Nisan 2010) satışı gerçekleşecek olan Ataköy'deki tarihi Baruthane binası arazisi ile, kamu arazilerinin rant uğruna teker teker özelleştirildiğine dikkat çeken açıklamada, TOKİ'nin bu yöndeki satışlara artık son vermesi gerektiği vurgulanıyor.”*

**Sağlık arazisi nasıl ticaret ve konut alanı oldu?**, T24, 23 Temmuz 2010

*“İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş ve damadı Ömer Faruk Kavurmacı'nın adlarıyla kamuoyunun gündemine gelen Florya Şenlikköy'deki, yaklaşık 100 dönümlük arazinin imar planlarının değiştirilmesinde asıl sorumlunun TOKİ olduğu ortaya çıktı. Arazinin sağlık tesisi alanından ticaret, akaryakıt ve konut alanına alınmasını isteyen TOKİ planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne 3 kez geldi. Doğrudan plan yapma yetkisi olan TOKİ, planlarının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nden geçirilmesini 3 hamlede sağladı.”*

**TOKİ gözde arsalarını belirledi**, Anadolu Ajansı, 28 Ocak 2010 (Aktaran; Hürriyet, 8 Ocak 2012)

*“Stoklarındaki arsa portföyünü yeniden değerlendiren Toplu Konut İdaresi (TOKİ), en fazla gelir beklediği, inşaat sektörü açısından değerli arsalarını tanıtmak için kitap hazırladı. İngilizce olarak da basılan ve yerli-yabancı yatırımcılara sunulan kitapta, arsaların imar durumları hakkında da bilgi veriliyor.”*

**Yanlış hesap, TOKİ'den döndü**, Milliyet, 16 Mayıs 2007

*“Hazine'den 22 bin YTL'ye alınan araziye belediyeden 2.2 milyon YTL'ye alan TOKİ, arsayla ilgili 'rant' iddiaları üzerine projeyi durdurdu.”*

**TOKİ'ye Yalovadan Bedelsiz Arsa**, www.yalovaolay.com, 8 Haziran 2011

*“Bağlarbaşı Mahallesi'nin Roman Mahallesi olarak bilinen gece kondu alanında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından hayata geçirilecek olan Kentsel Dönüşüm projesine belediye'den tam destek geldi. Belediye konutların fiyatlarının*

*daha aşıya çekilmesi için Kirazlı köyündeki 10 dönümlük taşınmazı TOKİ'ye verme kararı aldı."*

**'TOKİ'ye haber vermeden hazine arazisi satmayın'**, Zaman, 30 Ocak 2007 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*"Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) arasında, Hazine arazilerinin satışı konusundaki anlaşmazlık sürüyor. Maliye Bakanlığı, defterdarlıklardan, Hazine arazilerinin satışında TOKİ'ye bilgi verilmesini, ancak bu kurumun talip olduğu araziler için de şufa hakkının işletilmesini istedi."*

**TOKİ, lojmanları yıkıp yerine AVM ve hastane yapacak**, Zaman, 18 Nisan 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*"TOKİ, şehir merkezlerinde kaldığı için arsa değerleri artan lojmanlara el attı. Şehir merkezlerinde bulunan ve arazisi para eden kamu lojmanları el değiştirmeye hazırlanıyor."*

**TOKİ'den Maliye'ye 416 adet arsa talebi**, CnnTürk, 21 Ekim 2008

*"Toplu Konut İdaresi (TOKİ) yabancılar için inşa edilecek tatil köyü ve yazlıklar için Maliye Bakanlığında 416 adet arsa ve arazi talebinde bulundu."*

**TOKİ Yedikule Gazhanesi'ni sattırmak istiyor**, T24, 3 Eylül 2010

*"TOKİ'nin, Yedikule sahilinde bulunan eski Gazhane arazisinin satılmasıyla ilgili İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne yaptığı teklif, Belediye Meclisi tarafından kabul edilmedi. TOKİ'nin teklifiyle ilgili dosya, "yeniden değerlendirilmek üzere" müdürlüğüne iade edildi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne(İBB) başvurarak, Belediye'nin mülkiyetinde bulunan Yedikule Gazhanesi'nin arazisi ve onun bitişiğinde bulunan TOKİ'ye ait arazinin birlikte satılmasını istedi. "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yapılması ve bu konuda protokol hazırlanmasını içeren TOKİ teklifi Belediye Meclisi'ne sunuldu."*

**İstanbul'da 22 okul satışta**, Hürriyet, 8 Temmuz 2009

*"İstanbul Valisi Muammer Güler, İstanbul'da bazı okulların satışından elde edilecek gelirin, yeni okulların yapılması ve arsaların kamulaştırılmasında kullanılacağını söyledi."*

**Unkapanı'ndaki TEKEL binası Medipol Grup'a verildi**, Radikal, 16 Şubat 2010

*"Maliye Bakanlığı, TEKEL'e ait Unkapanı binasının 49 yıl süre ile Medipol Grup'a verildiğini doğruladı."*

**Tekel'in 300 milyon dolarlık Kartal Sigara Fabrikası arazisine üniversite**, Radikal, 26 Mart 2009

*"Anadolu Yakası'nın en değerli arazisi denilen Kartal'daki Tekel fabrikasının metrekaresinin az 1000 dolar olduğu belirtiliyor. İmar durumuna göre toplam satış bedeli 250-300 milyon dolar."*

**Tekel arazisi nefes alacak**, Milliyet, 3 Ekim 2011

*“Cevizli Tekel arazisinin doğal sit alanı olduğunu belirten mahkeme, üniversitenin yapılaşmasına izin vermedi.”*

**Kamu Binaları Rezidansa Otele Dönüşecek**, Gazeteport, 12 Ağustos 2011

*“Teşkilat Kanunu'nda değişiklik yapan ve Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı kurulmasına imkan veren kararnamenin içinde dikkatlerden kaçak bir madde yer aldı. Bu maddeye göre Maliye Bakanlığı Hazine arazileri üzerinde imar yetkisi aldı. Vatan'ın haberine göre Maliye devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları farklı projeler için değerlendirebilecek. Plan değişikliklerini belediyeler 3 ay içinde onaylamazsa planlar Milli Emlak tarafından re'sen onaylanacak.”*

**Hazine arazileri kapışılıyor**, Kent Haber, 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)

*“Taksitle satılan Hazine arazileri küresel krize rağmen kapışılıyor.”*

**Hazine Malının Yağmalanma Yöntemleri-2: Trampa!**, [www.aktifhaber.com](http://www.aktifhaber.com)

*“Hazineye ait taşınmazlar takasa konu olabilmektedir. Ancak bu takas işlemlerinde Hazineden taşınmaz alan kişilerin şahsi çıkarları yerine kamu yararının ön planda tutulması gerektiği açıktır. Ancak bize ulaşan bilgilere göre, bazı takas işlemlerinin kamu yararına aykırı olarak bir tür menfaat sağlama yöntemi olarak kullanıldığı görülmektedir.”*

**Hazine arazileri peşkeş çekiliyor**, Açık Gazete, 16 Temmuz 2010

*“AKP'den ayrıldıktan sonra hükümete ve Başbakan Erdoğan'a karşı üslubunu sertleştiren ANAP Genel Başkanı Erkan Mumcu, toplu konut uygulamasını kıyasıya eleştirdi.”*

**Hazine arazileri ranta açılıyor**, Cumhuriyet, 12 Ağustos 2011

*“2B'lerin, kıyıların talan edildiğine dikkat çeken uzmanlar, ‘Geriye Hazine arazileri kalmıştı; şimdi onları da pazarlayacaklar’ diyor.”*

**Paşabahçe Cam'ın arazisi satıldı**, Yenişafak, 7 Ekim 2009

*“Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., bağlı ortaklığı Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin Tuzla'da bulunan 53 bin 200 metre kare arazisi ve üzerinde yer alan taşınmazının 22 milyon 525 bin lira bedelle İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satıldığını bildirdi.”*

**Trilyonluk araziler kimde kalacak?**, Birgün, 12 Ağustos 2004

*“Kadıköy'deki iki arazi, ay sonunda Milli Emlak tarafından ihaleye çıkarılıyor. İmar planı değişikliği ve inşaat projesinin gerçekleştirilmesi için yaklaşık 60 günlük sürenin tanınmış olması 'ihaleyi alacak kişi belli' yorumuna yol açıyor.”*

**Levent'teki arsa ağız sulandırıyor, Ataşehir 'Altınşehir' oluyor**, Hürriyet, 16 Ocak 2008



*"Merkez Bankası'nın Ataşehir'e taşınacağı yönündeki tartışmalar bölgedeki emlak piyasasını alevlendirirken, diğer yandan Merkez 'in Levent'teki arsası da ağız sulandırıyor."*

**TOKİ Etiler'de Aldığı Arsaların Değeri 400 Milyon Dolar**, Hürriyet Emlak, 28 Nisan 2011

*"TOKİ Etiler'deki 3 liseyi İstanbul 125 okul yapmak karşılığında satın aldı."*

**İstanbul'da 2 bin 914 devlet arsası satılacak!**, www.emlaksikayeti.com, 11 Haziran 2011

*"İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), yıllardır işgal edilmiş olan kamu arazilerini, hak sahibi vatandaşlara satarak kentsel dönüşümde bir adım daha atıyor. Atılacak adımla birlikte arazilerin satışıyla yıllarca işgal altında kalıp bedeli alınamayan arazilerin bedeli kamuya kazandırılıyor."*

**Ankara'dan onay alma şartı kalkıyor kamu arazilerinin satışı kolaylaşacak**, Zaman, 10 Mart 2010

*"Hazine arazilerinin satışındaki bürokratik süreci azaltmaya hazırlanan Maliye, çıkaracağı tebliğle satışta yetkinin önemli bir kısmını taşraya devredecek. Kamu arazilerinin satışında defterdarlar Ankara'ya sormadan gayrimenkul satışı gerçekleştirebilecek. Böylece daha kısa sürede daha çok hasılat elde edilebilecek."*

**Kamu Arazileri Parsel Parsel Satılıyor!**, www.ivmedergisi.com

*"Daha önce özelleştirme kapsamında satılan arazilerde satış sonrasında daha yüksek kar getirecek şekilde yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği değişikliğine yönelik plan değişikliği sıkça yaşanan bir durum olmuştur." TMMOB - Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*

**Hidayet Mat: Hazine Arazileri Ekonomiye Kazandırılırsa Milli Gelir Artar**, www.emlakhaberleri.com, 18 Ocak 2010

*"Antalya Defterdarı Hidayet Mat, Türkiye'de bulunan yüzde 60 oranındaki hazine arazisinden yüzde 22'sinin ekonomiye kazandırılması halinde kişi başına düşen milli gelirin yaklaşık 30 - 35 bin dolar seviyesine çıkacağını bildirdi."*

**Son Devlet Arazileri de Satışta!** www.haber34.com, 22 Nisan 2008

*"İstanbul'da değerli devlet arazileri birer birer elden çıkarılıyor. Geriye kalan nadir arazilerden biri de Mecidiyeköy'de ki "eski likör fabrikası'nın yeri."*

**Devlet arazileri teşvikle yatırıma dönüştürüldü**, www.haber46.com, 21 Mayıs 2010

*"Kahramanmaraş Defterdarı Osman Koçaş, devlet arazilerinin teşvik yasası kapsamında yatırıma dönüştürüldüğünü belirterek, "Kahramanmaraş'a 3 eğitim, 2 çimento ve 1 hayvancılık tesisi kazandırıldı" dedi."*

**TOKİ Nasıl Bir Ayrıcalığa Sahip?**, Birgün, 31 Ocak 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*"Haberde; Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) Rektörlüğü ile TOKİ arasında 6 Ağustos 2010'da imzalanan protokole göre; üniversitenin Davutpaşa Kampüsü'nde TOKİ'ye 60 bin metrekare bina inşa ettirecek olan Rektörlük, karşılığında tapusu üniversitede olan Çağlayan'daki çok değerli bir araziyi TOKİ'ye devrettiği ve bu devir sonucu, sadece resmi inşaat maliyeti hesaplarına göre bile üniversitenin zararının en az 9 milyon TL olduğu belirtilmişti."*

**Erenköy gümrük alanı TOKİ'ye devrediliyor**, Sabah, 11 Mart 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*"Devlet Bakanı Hayati Yazıcı, "Erenköy'deki gümrük alanını, henüz protokol imzalanmadı ama, TOKİ'ye devrediyoruz. Tuzla'da en az 500 dönümlük arazi belirlendi, seçimi yapmak üzereyiz. Gümrük hizmetlerini oraya taşıyacağız" dedi."*

**Gol kralı Tanju'ya TOKİ'den altın gol!**, Vatan, 13 Ağustos 2011

*"Eski Avrupa Gol Kralı Tanju Çolak'ın İstanbul Ataşehir'in merkezinde spor kompleksi yapmak üzere yap-işlet-devret formülüyle 30 yıllığına 'ihalesiz-bedelsiz' aldığı 7.6 dönüm arazi geri alındı."*

**Boğazdaki kamu binaları otel olacak**, www.turizmaktuel.com, 12 Ağustos 2011

*"Vatan Gazetesi'nde yer alan habere göre, bir Maliye yetkilisi değişikliğin nedenini şöyle izah etti: Bugün İstanbul'da Boğaz'a nazır bir çok kamu binası bulunuyor. Kamu kuruluşları, bu binalar yerine yine kent içinde farklı bir bölgede de faaliyetini sürdürebilir. Boğaz'a nazır kamu binalarının bulunduğu alanların bir bölümü, imar planı değişiklikleriyle otel alanına dönüştürülebilir. Bu şekilde satışa çıkarılabilir. Araziler çok daha yüksek bedelle ekonomiye kazandırılabilir."*

**Bodrum'da Toki'ye Danıştay Dur Dedi**, www.haber3.com, 8 Nisan 2011

*"Ortakent-Yahşi beldesi Dilek yolu mevkiinde TOKİ tarafından 5 bin konutun yapılması planlanan, 1 milyon 100 bin metrekarelik hazine arazisi ile ilgili olarak Danıştay'da açılan dava sonuçlandı. Danıştay yürütmeyi durdurma kararı aldı."*

**TOKİ'nin Etiler harekâtı Emniyet'e takıldı**, Milliyet, 2 Ağustos, 2011

*"Etiler'de 3 lisenin arazisini okul yapma karşılığı MEB'den alan TOKİ'nin yeni projesi Emniyet'e takıldı. Etiler Polis Meslek Yüksekokulu arazisini de isteyen kurum anlaşma sağlayamadı."*

**Hazine arazileri ranta açılıyor**, Cumhuriyet, 12 Ağustos 2011

*"Hazine arazilerinin kanun hükmünde kararname ile otel, iş merkezi, toplu konut alanı olarak satışa çıkarılması kent uzmanları tarafından "tehlikeli bir uygulama" olarak nitelendi. Mimarlar Odası Genel Başkanı Eyüp Muhcu, TMSF'nin el koyduğu bütün arazilerin, boğazdaki okul ve hastane arazilerin hatta kamulaştırma yoluyla çevresindeki özel arazilerin de satışa çıkarılacağını söyledi."*

**Ali Sami Yen rezidans olacak!**, www.emlaktasonnokta.com, 1 Nisan 2010

*Erdoğan Bayraktar, "16 Mart'ta arsası satılacak olan Ali Sami yen Stadi'nin yerine rezidans yapılacağını söyledi."*

**TOKİ lüks tatil köyü yapacak, Vatan, 9 Temmuz 2009**

*"TOKİ yabancıya villa satıp, fakire ev inşa edecek. Sahil bölgelerindeki bazı Hazine arazileri TOKİ'ye devredildi. TOKİ buraya yabancılara yönelik yazlık villalar inşa edecek. Maliye'ye pay verildikten sonra kalan parayla dar gelirliilere konut yapılacak."*

**Zonguldak Belediyesi'nin çekildiği projede TOKİ ile TTK temel atma aşamasına geldi, www.pusulagazetesi.com, 3 Ekim 2011**

*"Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile Türkiye Taşkömürü Kurumu (TTK) arasındaki bir süredir devam eden görüşmeler sonrasında varılan anlaşmaya göre Çınartepe Mahallesi ile Üzülmaz Sanayi sitesi arasında kalan bölgeye yaklaşık 2 bin 500 civarında konut yapılacak. Hazine ve TTK arazisi üzerinde bulunan evlerin değer tespitlerinin yapıldı. Buralarda oturan 863 kişinin hak sahibi olduğu öğrenildi. Tapusu bulunmayan binalarla ilgili TTK'nın itirazı üzerine TOKİ yeniden değer tespitinde bulunarak mağduriyetleri giderdi."*

### **TOKİ ve Arsa Satışları**

**Göztepe'deki dev araziye Avusturyalı Meinl Bank aldı, Vatan, 22 Şubat 2007**

*"Avusturyalı Meinl Bank'ın ana hissedarı olduğu Meinl European, İstanbul Göztepe'de Çocuk Esirgeme Kurumu'na ait olan 90 dönümlük dev araziye 220 milyon YTL'ye satın aldı. Satış geliri Emlak GYO'nun olacak ve KEY hesaplarının tasfiyesinde kullanılacak. Alışveriş merkezi ve rezidans imarlı Çocuk Esirgeme Kurumu'nun arsası TOKİ'ye geçmiş, TOKİ de 6 ay önce arsayı 120 milyon YTL'ye Emlak Konut GYO satmıştı. Emlak Konut GYO da Ocak ayında ihaleye çıkmıştı. 15 Şubat'ta gerçekleştirilen ihalenin tahmini bedeli 219 bin 500 YTL olarak belirlenmişti."*

**Anadolu yakasının Karayolları arazisi satışta, Milliyet, 26 Mayıs 2007**

*"Emlak GYO, Altunizade'de köprü girişindeki arsayı satışa çıkardı. Arsa, Zorlu'nun 800 milyon YTL'ye aldığı Zincirlikuyu arsasının tıpatıp aynısı."*

**TOKİ'nin geliri 1 milyarı aştı, Sabah, 2 Eylül 2011**

*"Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ);nin bu yıl 8 ayda açık artırma usulüyle satışını yaptığı arsa ve arazilerinden elde ettiği gelir 1 milyar lirayı aştı. Edinilen bilgiye göre, yılın sekiz ayında TOKİ'nin, satışını yaptığı mülkiyetindeki 368 arsa ve arazi satışından elde edilen gelir yaklaşık 1 milyar 210 milyon liraya ulaştı. Açık artırma usulüyle satılan taşınmazların yüzölçümü 3 milyon 351 bin metrekareyi buldu."*

## **Şehircilik ve TOKİ**

**Basından Şehircilik Notları: Herkes Arsa Derdinde**, <http://edemirdizen.blogcu.com>, 16 Ocak 2010

*“Bir arsa satışı da Antalya’dan... TOKİ’nin “ne istersen onu yap” imarıyla satışa çıkardığı Ankara’daki arsadan sonra başka bir satış haberi de Antalya’dan gözümüze ilişti. Bu sefer satan Maliye...”*

**TOKİ, Konutları fay hattına mı kuruyor?**, Milliyet, 10 Ağustos 2011

*“Simav halkının yerleşmesi için yapılacak TOKİ konutlarının başka bir fay hattı üzerine konumlandırıldığı ortaya çıktı.”*

**TOKİ'den yatırımcılara "her şeye uygun" arsa**, Arkitera, 14 Ocak 2010

*“TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar, Ankara'nın en değerli yerlerinden olan Söğütözü'nde bulunan arsanın satışı için yatırımcılara ilginç bir 'lisan' ile seslendi: "Armada'nın karşısındaki araziye otel olur, her şey olur, çok cazip bir arsa." Büyükşehir Belediyesi'nin ve şehir planlamacılarının o araziye dair görüşleri ise henüz bilinmiyor.”*

## **Belediyeler, Belediye Arazileri, Belediye-TOKİ İlişkisi**

**Kadıköy Belediyesi ihale ile Arazi Satacak**, [www.emlakhaberleri.com](http://www.emlakhaberleri.com), 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)

*“Kadıköy Belediyesi, maddi sıkıntıları gerekçe göstererek altın değerindeki arazilerle ilgili tek tek meclisten satış kararı alıyor.”*

**Hazine Arazisi Yağmasında Yeni Yöntem: “Ucuz Konut Üretimi”!**,

[www.aktifhaber.com](http://www.aktifhaber.com), 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)

*“Bu yazıda, 1580 sayılı Belediye Kanunu kullanılarak Maliye Bakanlığı'nın da işin içinde olduğu bir yağmalama yöntemini Maliye Müfettişi Osman SARAÇ tarafından yazılan 12.02.2004 tarih ve 1 sayılı Rapora dayanarak aktarmaya çalışacağım.”*

**Hazine Arazileri Belediyelere Devrediliyor**, [www.yapitr.com](http://www.yapitr.com), 31.03.2003

*“Üzerinde yapılaşma bulunan hazine arazilerinin belediyelere devir işlemleri defterdarlıklar tarafından yapılacak. Devir edilen bu arazilerin üzerindeki hak sahipliği araştırmasını ise belediyeler yapacak.”*

## **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**

**Padişahlık Yetkisi ve Ranta Özel Bakanlık**, [www.evrensel.net](http://www.evrensel.net), 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)

*“12 Haziran genel seçimlerine 1.5 ay kala hükümet, geçmişte en çok 12 Eylül darbesinden sonraki ANAP hükümetleri tarafından kullanılan ve altı aylığına Kanun*

*Hükmünde Kararname (KHK) çıkarma hakkı veren yetki yasasını yangından mal kaçırıcısına Meclis'ten geçirdi. Kamuoyunda 'padişahlık yetkisi' olarak da nitelendirilen kanun, emek çevrelerinde olumsuz bir dizi gelişmenin yaşanacağı, hükümetin çıkarmak istediği ancak şimdiye kadar başarılı olmadığı yasalari ve uygulamaları gündeme getireceği yorumlarıyla sıkça gündeme taşındı."*

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetki, KanalD Emlak, 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)**

*"Yeni kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı geniş yetkilerle donatıldı. Buna göre bakanlık her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları yapabilecek."*

**Başbakan, TOKİ'yi Bayraktar'a bırakmadı, Akşam, 9 Temmuz 2011**

*"Çevre ve Şehirleşme Bakanlığı'na eski TOKİ Başkanı'nın getirilmesiyle herkes TOKİ'nin bu bakanlığa bağlanmasını bekledi, ancak Başbakanlığa bağlı kaldı."*

**Şehircilik Bakanlığı Görev Alanları Belirlendi Bakanlık, Yerel Yönetimlerde Belediyelerden Daha Yetkili, Haber Ekspres, 19 Ağustos 2011**

*"Başta hazine arazileri olmak üzere kentsel dönüşüm projelerinde bakanlık yerel yönetimleri geride bırakarak en yetkili kurum oldu Kararnameye göre Hazine arazilerindeki imar ve ruhsat yetkisinde yerel yönetimleri by-pass edecek yetkiler verildi. Üç ay içinde onaylanmayan planı onaylamak, verilmeyen ruhsatı vermek gibi yetkilerle donatılan bakanlığın yetkileri, belediyelerin etki alanlarını da daraltmış oldu."*

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Sınırsız Yetki, www.haber.sol.org.tr, 8 Ocak 2012 (erişim tarihi)**

*"17 Ağustos'ta resmi gazetede yayınladığı Kanun Hükmünde Kararname ile ilgili TMMOB Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Soğancı sert bir açıklama yaptı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tüm ülkenin tapusunu eline aldığını belirten Soğancı, yasaya karşı ortak hareket edilmesi gerektiğini söyledi."*

### **Kamuya İş Yapan TOKİ**

**Şehir İçindeki Askerî Arazileri TOKİ Aldı Geliriyle Karakollar yapılacak..., www.xing.com, 24.06.2010**

*"TOKİ'ye Hazine arazisi devreden Milli Emlak Genel Müdürlüğü belediyelere de satış amaçlı bedelsiz devir işlemi gerçekleştiriyor. 2009 yılında 360 adet 159.506,59 metrekare yüzölçümlü taşınmaz bedelsiz olarak devredildi. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 2009 yılı toplam gelir bütçe hedefi 1 milyar 349 milyon lira olarak belirlenmesine rağmen toplamda 1 milyar 24 milyon liralık gelir elde edildi. Genel müdürlük tarafından geçen yıl Taşınmaz Satış Geliri olarak 214,9 milyon lira, kira, irtifak hakkı tesisi ve ecrimisil gibi idari işlemlerden ise 809,1 milyon lira gelir elde edildi."*

**Sınır bölgesindeki askeri karakolları inşa etmek için kaynak bulma söylemiyle, Milli Savunma Bakanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı'na İstanbul'da tahsis edilmiş hazine arazileri TOKİ'ye devredildi.**, www.halkevleri.com, 23 Temmuz 2010

*"İstanbul'daki askeri alanlara TOKİ ev inşa edebilecek ve satabilecek. Yapılan devir işleminin ardından TOKİ bu arazilere 650 milyon lira rayiç bedel üzerinden değer biçti. İstanbul'un sayılı yeşil alanlarını ve ormanlarını içinde barındıran arazilerin ihalesi esnasında bu rakamın çok daha artması bekleniyor."*

**TOKİ 3 arsa istedi Emniyet 1 arsa verdi**, Birgün, 6 Ocak 2011

*"Emniyet'e bugüne kadar 10 bin lojman yapan TOKİ, alacağına karşılık 3 değerli arsayı istedi. Emniyet ise sadece Afyon'daki arsayı önerdi. Pürüz, Maliye Bakanı'nın devreye girmesiyle aşıldı."*

**Çapa Ve Cerrahpaşa Tıp Yıkılıp Yeniden Yapılacak**, Habertürk, 13 Ağustos 2011

*"Anlaşma, İstanbul Üniversitesi Rektörlüğü'yle TOKİ'nin yaptığı mutabakat sonucunda sağlandı..."*

**TOKİ askeri lojman yapacak**, Yenişafak, 3 Haziran 2008

*"Milli Savunma Bakanlığı (MSB) ile imzalanan protokol uyarınca, hazine mülkiyetinde olup MSB'ye tahsisli arazilerin kıymet takdir bedeli oranında TOKİ'ye devri karşılığında, ihtiyaç duyulan yerlerde lojman yapılacak."*

**Askeri Arazileri Toki Aldı, Yerine Kale Gibi Karakol Yapacak**, Zaman, 24.06.2010

*"Sınır bölgesinde terör saldırılarının olmadığı yıllarda yapılan karakolların yerine yenileri yapılacak."*

**Projesi yarım kalan TOKİ'ye gidiyor**, Zaman, 14 Ocak 2007

*"Projelerini bir türlü hayata geçiremeyen ya da inşaatı yarım kalan kuruluşlar son ümit olarak Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kapısını çalıyor. Esas faaliyet alanı toplu konut yapmak olan idare, projelerini hayata geçirmekte zorlanan bakanlıkların da imdadına yetişti."*

**İstanbul Üniversitesi Rektörlüğü'yle TOKİ'nin yaptığı anlaşmada mutabakat sağlandı**, www.internethaber.com, 13 Ağustos 2011

*"Ekonomik ömrünü doldurmuş, depremde hasar görmüş tehlikeli binalarıyla yıllardır hizmet veren Cerrahpaşa Tıp Fakültesi ve "Çapa" olarak bilinen İstanbul Tıp Fakültesi'nin binaları yıkılıp yeniden yapılacak."*

**Sınırdaki İran karakollarını TOKİ yapıyor**, www.firatnews.com, 7 Ağustos 2011

*"Kürt illerinde yeni karakollar yapan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) bu kez İran'da 100 sınır karakolunu inşa için girişimlerde bulunduğu öğrenildi. Sınırdaki karakol yapımının Türkiye tarafından İran'a önerilirken, İran'ın Devrim Muhafızları Komutanı Mehdi Mehdevinejad'ın gizlice Türkiye'de temaslarda bulunduğu ortaya çıktı."*

**MİT'e 100 konut yaptı 18 dönüm arazi alacak**, Arkitera, 8 Kasım 2010

*"TOKİ, MİT'e ait arazileri de değerlendirmeye aldı. Teşkilata, İstanbul Şerifali tarafında 100 konut inşa eden TOKİ, karşılığında Rumeli Feneri'nde toplam 18 dönüm büyüklüğünde 10 parsel alacak."*

### **Maliye - TOKİ ilişkisi, Anlaşmazlıklar, Kamu Arazisi Satışında Yarış**

**Maliye Bakanlığı'ndan satılık hazine arazileri**, KanalD Emlak, 13 Haziran 2010

*"Maliye Bakanlığı, atıl durumda bulunan Antalya ve ilçelerindeki bazı hazine arazilerini açık artırma usulü satışa çıkardı."*

**Maliye-TOKİ anlaşmazlığı sürüyor**, Hürriyet, 29 Ocak 2007

*"Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı arasında, Hazine arazilerinin satışı konusundaki anlaşmazlık sürüyor. Maliye Bakanlığı, Defterdarlıklardan, Hazine arazilerinin satışında TOKİ'ye bilgi verilmesini, ancak bu kurumun talip olduğu araziler için de şufa hakkının işletilmesini istedi."*

### **TOKİ'ye Eleştirel Yaklaşımlar**

**'TOKİ asıl işini yapmıyor'**, Birgün, 31 Mayıs 2009

*"TOKİ Başkanı'nın "Gerekirse Seyrantepe stadını bizzat TOKİ yapar" derken, Mimarlar Odası; "TOKİ işinden başka her şeyi yapıyor, kamu kurumu gibi davranmıyor" açıklaması yaptı."*

**Samiyen Örneği Işığında Kamusal Mallarda Değer Biçimi**, www.muhasbevergi.com, 6 Haziran 2011

*"Ali Sami Yen Stadı üzerindeki Galatasaray Spor Kulübü'ne ait olan üst hakkının, yeni yapılan stadyumun 49 yıllık üst hakkı karşılığı kaldırılarak Ali Sami Yen Stadyumu ve Arsasının TOKİ'ye devredilmesi ve bu arsa için ihaleye çıkılarak özel sektöre satılması, bu konudaki en son güncel örnektir."*

**TOKİ Gerçeği**, www.mimdap.org, 12 Mart 2009

*"2002 yılı sonrasında gerçekleştirilen TOKİ uygulamalarının en çok eleştirilen yanı, toplu konut projeleri ile projelere konu olan kentlerin mevcut planları arasındaki ilişkisizlik ve uyumsuzluktur. Anılan dönemde yapımına başlanan toplu konut projelerinin yer seçimi ve uygulamasına yönelik kararların, ilgili kentlerin planlama süreci ile kentsel gelişmelerinin önemli bir bileşeni olarak verilmediği tespit edilmektedir."*

**Başkan neyi savunuyor?**, Radikal, 31 Ocak 2010

*“TOKİ piyasacı üretim modeline kamusal bir alternatif oluşturmak şöyle dursun, onun bütün zaaflarını tekelci bir modele taşıyor. Kentin içinde işlevini yitiren kamu tesisleri, kamu arazileri amaçları belirlenmeden TOKİ'ye devrediliyor. TOKİ bu kamu değerlerini yalnızca kendi dar perspektifi içinde dönüştürmeye çalışıyor. TOKİ hem kamusal gücü arkasına alan hem de özel bir kuruluş gibi hareket eden “çift şapkalı” bir konumda. TOKİ Başkanı müteahhitlik hizmetlerini ihale etmeyi biliyor. Ancak asıl işini, faaliyetleri yönlendirecek olan program ve politikaların, hizmetlerini nasıl geliştirileceğini bilmiyor. TOKİ'nin ürettiği yerleşim birimlerinin kentleşme açısından gecekondulardan çok daha büyük sorunlar yarattığı aşikar.”*

**' TOKİ ve Rant Dağıtımı**, www.musfatasonmez.net, 20 Mayıs 2011

*“AKP iktidarının en tartışmalı, denetimden en uzak kurumu, kısa adı **TOKİ** olan Toplu Konut İdaresi, uzun yıllar konuşulmaya adaydır. TOKİ, bugüne kadarki icraatları ile sadece bir inşaat örgütlenmesi değil, ayrıca denetim dışı tutulan, AKP yandaş sermayedar üretme, palazlandırma projesi olduğunu yeterince ortaya koydu.”*

**TOKİ, sadece dar gelirliyle konut üretsin'**, Milliyet, 16 Mart 2007

*“Sektörde uzun süredir TOKİ'nin faaliyetleri eleştirilirken, devletin bütün muafiyet haklarından yararlanıp ticaret yapan kurumun sadece dar gelirli için konut üretmesi gerektiği öne sürülüyor.”*

**İstanbul'u Kim Yönetiyor**, Arkitera, 11 Eylül 2008

*“Bugün İstanbul'un -ve ne yazık ki başka kentlerin de- geleceğini belirleyen en önemli hareketleri TOKİ yapıyor. Kurum, süper yetkilerle donatılmış bir çeşit ulusal emlak ofisine dönüşmüş, İstanbul üzerinden ticaret yapıyor. Bu ticaret üzerinde İBB'nin söz hakkı var mı? Varsa bu hakkı nasıl kullanıyor? TOKİ'nin başka nerelerde gözü olduğundan haberdar mı? Ertesi gün nereye satmaya karar vereceğini biliyor mu? TOKİ'nin İstanbul'u hem çeperlerde hem merkezde şekillendiren ve sıkıştıran hareketlerini İBB onaylıyor mu? Bilmiyorum.”*

## **TOKİ ve Bazı Veriler**

**TOKİ'nin arsa geliri 1 milyar TL'yi aştı!**, Milliyet, 2 Eylül 2011

*“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ);nin bu yıl 8 ayda açık artırma usulüyle satışını yaptığı arsa ve arazilerinden elde ettiği gelir 1 milyar lirayı aştı.”*

**TOKİ'yi bile şaşırtan ihale**, Anadolu Ajansı, 30 Eylül 2010

*“TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar, dün İstanbul Ayazağa için yapılan ihale sonucuna kendilerinin bile çok şaşırdığını söyledi.”*

**TOKİ, bire aldı dörde sattı**, Zaman, 15 Ekim 2010

*“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ), 153 milyon 400 bin liraya Emlak Konut AŞ'den aldığı parselleri, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu*



(BDDK), Ziraat Bankası ve Halk Bankası'na yaklaşık 603 milyon liraya sattığı ortaya çıktı.”

**TOKİ'den 65 bin ucuz konut**, Zaman, 23 Ağustos 2008

“Geçtiğimiz yıl 500 bin konut hedefiyle ikinci konut hamlesine başlayan TOKİ İstanbulluları konuta doyuracak hamlelere imza atacak.”

**Erdoğan'dan gurbetçilere dil çağrısı**, www.haber7.com, 13 Nisan 2011

“...İnşa edilen 480 bin konutun 360 binin sahiplerine teslim edildiğini belirten Erdoğan, salonda bulunanlara, "Siz niye gelip bu konutlardan almıyorsunuz?" diye sordu ve "Gelin 15-20 yıl vadeli bu konutlardan alın. Bunu devletin kendi kurumu olan TOKİ ile yapıyoruz. Burada kar yok, burada faiz yok, sadece enflasyon farkı var. Sosyal guruplar var, orta gelir gurubu var, orta gelir grubu üstü var. Yeni şehirler inşa ettik. İstanbul Ataşehir yepyeni bir şehir. Bunu tamamen TOKİ yaptı. Eser ortada. Eşek ölür kalır semeri, insan ölür kalır semeri. Biz eserimizle varız. Ve ben davet ediyorum. Avrupa'daki kardeşlerim gelsinler ülkelerinde 81 ilin hepsinde TOKİ konutlar yapıyor. Her yerden istifade edebilirsiniz" dedi...”

### **Yabancı Sermaye ile İlişkiler ve TOKİ**

**Yabancılara devlet eliyle konut**, Vatan, 17 Mart 2008

“Anayasa Mahkemesi izin vermedi ama TOKİ, Akdeniz ve Çanakkale'de yabancılara villa satacak. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) hazine arazileri üzerinde yabancılar için kuracağı villa kent ve tatil köylerine ilişkin protokol imzalandı. Maliye, ağırlık Akdeniz'e verilmek üzere Çanakkale'den Mersin'e kadar olan sahil bandında uygun hazine arazilerini TOKİ'ye devredecek, karşılığında da TOKİ hasılatının yarısını alacak.”

**Emlak Konut, 1.4 milyar lira çekecek, yabancıyla ortak projeye kapı açacak**, Hürriyet, 23 Kasım 2010

“Emlak Konut GYO, bugünden itibaren halka arzla ilgili talep toplamaya başladı. 2 Aralık Perşembe günü İMKB'de işlem görmeye başlaması planlanan Emlak Konut GYO'nun halka arzından 1-1.4 milyar lira arasında gelir bekleniyor. Halka arzda yabancı yatırımcının önemine değinen TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar, "Türk müteahhitler Avrupa'da çok ciddi işler yapacaklar. Bu halka arz yurtdışında beraber iş yapmamızın önünü açacak" dedi.”

### **Çevre rantını arttıran, rant örüntüsünü belirleyen TOKİ**

**Toki Yanı İmarsız Tarla / Arazi**

“Satılık Tarla / Arsa, Konya / Meram / Dikmeli, İlan Tarihi: 27 Ekim 2011, 15000 m2 Konya Merkez Meram İlçesi Dikmeli / Gödene Semtinde imarsız tarla. Güneri

*Parselleri olarak da bilinen TOKİ ve Hatunsaray Yolu arasındaki imarlı arazilerin bitişiği. TOKİ ye 850 mt, Asfalta 160 mt uzaklıkta.”*

### **Yurtdışında TOKİ**

**Türkiye Fas'ta 500 bin toplu konut yapımına talip**, Akşam, 4 Mart 2011

*“Türkiye-Fas Karma Ekonomik Komisyonu (KEK) 9. Dönem Toplantısı, Devlet Bakanı Hayati Yazıcı ile Fas Dış Ticaret Bakanı Abdellatif Maazouz'un imzaladıkları protokol ile tamamlandı.”*

**Venezuela'dan sonra Nijerya da TOKİ'yi istiyor**, Yeni Şafak, 4 Şubat 2011

*“Venezuela Başkanı Hugo Chavez'den sonra Cumhurbaşkanı Abdullah Gül'ün davetlisi olarak Türkiye'ye gelen Nijerya Cumhurbaşkanı Goodluck Ebele Jonathan da, TOKİ'nin Nijerya'da konut yapmasını istedi.”*

**Suudiler TOKİ'den çöl evi istedi**, Yeni Şafak, 21 Mart 2011

*“Venezuela ve Kolombiya'nın ardından, Suudi Arabistan'dan da TOKİ'ye teklif geldi. Suudi Arabistan Konut İdaresi, TOKİ'den 'çöl şartlarına uygun' konut istedi.”*

**Tanzanya'dan TOKİ'ye konutta işbirliği teklifi**, Sabah, 21 Ocak 2011

*“TOKİ Başkanı Bayraktar'la görüşen Tanzanyalı heyet, 12 milyar dolarlık konut yatırımı için TOKİ ve Türk işadamlarını ülkelerine davet etti.”*

**Pakistan'da TOKİ ile gurur duydu**, Yeni Şafak, 26 Ekim 2010

*“Pakistan ziyaretini sürdüren Başbakan Recep Tayyip Erdoğan, Keşmir bölgesinde de temas ve incelemelerde bulundu. Başbakan Erdoğan, ... Muzafferabad üzerinde helikopterle gezerek, deprem sonrası yeniden yapılandırma çalışmalarıyla ilgili bilgi alan Erdoğan, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından bu kentte inşa edilen bir kompleksin yanına indi.”*

**Gana'dan, TOKİ'ye davet!**, Posta, 12 Mayıs 2011

*“Gana Su Kaynakları, Bayındırlık ve İskan Bakanı Abla S. K. Bagbin, Toplu Konut İdaresi'ni (TOKİ) ülkesinde konut yapımına davet etti. TOKİ Başkanı Vekili Ahmet Haluk Karabel'i ziyaret eden Bagbin, "Gana'da çok iyi bir konut piyasası, konut için çok yoğun bir talep olduğunu, çok yüksek fiyatlara konut alabilecek Ganalılar bulunduğunu" belirtti.”*

### **Emlak Sektörü, Türkiye Ekonomisi ve TOKİ**

**Özel sektör ucuz konut için teşvik bekliyor**, Milliyet Ekonomi, 9 Ağustos 2011

*“Lüks üretimlerle belli bir noktaya gelen özel sektör artık orta ve alt gelir grubundakilere konut yapmak istiyor. Soyak CEO’su Emre Çamlıbel, “Bize de teşvik verilsin biz de TOKİ gibi uygun fiyatlı konut yapalım” dedi.”*

**Başbakan Erdoğan: Türkiye’yi krizden TOKİ kurtardı,** Hürriyet, 18 Mayıs 2008

*“Başbakan Recep Tayyip Erdoğan, “Eğer TOKİ olmamış olsaydı, mortgage krizi bizi de aynen vururdu. Bunu böyle biliniz” dedi.”*

**TOKİ’den piyasaya 6 milyar,** Yeni Şafak, 14 Şubat 2011 (Aktaran; Arkitera, 8 Ocak 2012)

*“Başlattığı konut seferberliği ile yoksul ve dar gelirli aileleri ev sahibi yapan TOKİ, 2010 yılında iş yaptırdığı şirketlere 6 milyar lira aktararak kriz sürecindeki piyasalara can suyu oldu.”*

## ÖZGEÇMİŞ

---

### KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Emrah ALTINOK  
Doğum Tarihi ve Yeri : 22.09.1980 Ağrı  
Yabancı Dili : İngilizce  
E-posta : altinok.emrah@gmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Şehir Planlama	YTÜ	2006
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	DEÜ	2002
Lise	-	Aldemir Atilla Konuk Lisesi	1998

### İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2006 – Devam Ediyor	YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Araştırma Görevlisi
2005 - 2006	Ünver Mimarlık, Şehircilik ve Danışmanlık	Şehir Plancısı

## YAYINLARI

### Bildiri

1. Altınok, E., Cengiz, H. (2008) "The Effects of Urban Sprawl on Spatial Fragmentation and Social Segregation in İstanbul", *ISOCaRP 44<sup>th</sup> International Planning Congress, Urban Growth without Sprawl: A Way Towards Sustainable Urbanization*, 19-23 September 2008, Dalian-China
2. Kozaman, S., Şengezer, B., Altınok, E. (2011) "Defining Urban Complex Problems with Fuzzy Analysis: The Case of Söke Settlement in Turkey", *New Challenges for European Regions and Urban Areas in a Globalised World*, 51st. European Congress of the Regional Science Association International, 30 August - 3 September 2011, Barcelona-Spain
3. Ökten, A. N., Altınok, E., Bilen, Ö. (2008) *Yoksulluk Deplasmanda*, Dünya Şehircilik Günü 32. Kolokyumu, İstanbul – 2008
4. Altınok, E., Enlil, Z. M. (2008) *Yasadışı Yapılaşmış Alanlarda Kazananlar ve Kaybedenler: Bir "Sona Kalan Dona Kalır" Öyküsü*, Dünya Şehircilik Günü 32. Kolokyumu, İstanbul – 2008

### Konferans Sunumu

1. Altınok, E. (2009) "Search for Spatial and Temporal Fixes in the Process of Peri-Urban Development of İstanbul", *Contemporary Planning Issues in İstanbul - International Meeting of Yildiz Technical University Faculty of Architecture & Trainee Planners from Federal State of North Rhine – Westphalia*, 26th March 2009, Alpay Askun Hall, Yildiz Technical University Faculty of Architecture
2. Altınok, E. (2009) "A Capacity Building Model for Urban Renewal

Processes In the Condition of 5366 Law”, *Mapping Forced Evictions in Istanbul*, International Workshop with *ETH Zurich Department of Architecture Graduate Students, Rotterdam Architecture Biennial Commission, Tutun Deposu - Istanbul* (Invited lecturer)

3. Altınok, E. (2010) “Could ‘Culture’ be an opportunity for Yenikapı?”, in *Regeneration and Renewal in the Historical District, Yenikapı-İstanbul, International Workshop, 28<sup>th</sup> March – 1<sup>st</sup> April 2010*, Yıldız Technical University Faculty of Architecture Department of City and Regional Planning, İstanbul
4. Altınok, E., (2011). “The Socio-Spatial Effects of Peri-Urban Growth in Istanbul”, in *Aalto University School of Engineering Centre for Urban and Regional Studies - Finnish Planners' Excursion Program in Istanbul*, Yıldız Technical University Faculty of Architecture, Alpay Aşkun Hall, 13<sup>th</sup> April 2011, İstanbul
5. Altınok, E., (2010). “Neo-Kapitalist Kentsel Planlamanın Doğasını Anlamak: Bir Meta Olarak Kentsel Özel Mülkiyetin Yeniden Dağıtımı”, *Mimarlar Odası Öğrenci Komisyonu Üretkent 2 Atölyesi*, 8-22 Mayıs 2010, Mimarlar Odası İstanbul Şubesi – İstanbul
6. Altınok, E., (2010). “Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunda Mülsüzleştirerek -El Koyarak- Birikim”, Yıldız Teknik Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu Bahar Şenliği Etkinlikleri, Maslak - İstanbul
7. Altınok, E., (2011). “Sanayi Devrimi ve Kentler”, *Galatasaray Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Felsefe Bölümü, ‘Antik Dönem Felsefesi’ Dersi Seminerleri*, Galatasaray Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Felsefe Bölümü, Ortaköy - İstanbul
8. Altınok, E., (2011). “Karl Marx - Kapital (Cilt 1) Ne Söylüyor?”, *Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve İnsan Klübü Seminerleri*, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

### Uzmanlık Raporları

1. Görgülü, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Örnek Özden, E., Kurtarır, E., Altınok, E. (2006) "Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli – Küçükbakkalköy Örneği", İstanbul Büyükşehir Belediyesi / BİMTAŞ Danışmanlık Hizmeti kapsamında İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İş Raporu, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Web Sitesi ([www.mmr.yildiz.edu.tr](http://www.mmr.yildiz.edu.tr)) İstanbul
2. Ökten, A. N., Altınok, E., Bilen, Ö., (2008). "Yenikapı Sosyo-Ekonomik Yapı Araştırma Raporu, Eğilimler, Sorunlar, Öneriler", Fatih İlçesi Yedikule Yenikapı III. Etap (Yalı, Kasap İlyas, Çakırağa, Kürkçübaşı Mahalleleri) Yenileme Avan Projesi İş kapsamında Yenikapı Sosyo-Ekonomik Yapı Araştırması İş Raporu, İstanbul

### Kitap İçinde Bölüm Yazarlığı

1. Altınok, E. (2007). "İnsanda Güç İstenci ve Kentler", *Planlama Felsefesi*, ed.: Seçilmişler, T., Kurtarır, E., Altınok, E., Küçükali, U. F. ve Gürel, S., 143-164, YTÜ.MF.DK-07.0779, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul

### ÖDÜLLERİ

1. Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi İkincisi (Lisans Mezuniyet Derecesi)
2. Rifat Ilgaz Şiir Ödülü - 2003 (Birincilik)
3. Melih Cevdet Anday Şiir Ödülü - 2003 (Birincilik)
4. Yaşar Nabi Nayır Şiir Ödülü - 2003 (Dikkate Değer)