T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KAMU YÖNETİMİ BİLİM DALI
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

Hülya KAHRAMAN USTA

ŞANLIURFA-2020

T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KAMU YÖNETİMİ BİLİM DALI
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

Hülya KAHRAMAN USTA

Danışman
Dr. Öğretim Üyesi Ahmet KAYAN

ŞANLIURFA-2020

TEZ ONAY SAYFASI

T. C.

HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Enstitünüz Kamu Yönetimi Anabilim Dalı 175232008 numaralı Hülya KAHRAMAN USTA'nın hazırladığı "Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği" konulu **yüksek lisans** tezi ile ilgili tez savunması, 16/06/ 2020 tarihinde, saat 13:00'te yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABUL (başarılı) olduğuna oybirliği/~~oy çokluğu~~ ile karar verilmiştir.

16/06/ 2020

Sınav Jürisi	**Unvan, Adı Soyadı**	**Kanaati**	**İmzası**
Danışman	Dr. Öğrt. Üyesi Ahmet KAYAN	Kabul	
Üye	Prof. Dr. Seyfettin Aslan	Ek Tutanak	
Üye	Dr. Öğrt. Üyesi Abdullah TAŞTEKİN	Kabul	

Bu tezin Kamu Yönetimi Anabilim Dalında Yapıldığını ve Enstitümüz Kurallarına Göre Düzenlendiğini Onaylarım.

……/…../2020

Prof. Dr. Şevket ÖKTEN
Müdür

Not: a) Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan alıntıların, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ

b) Tez, HÜBAK'tan Bilimsel Araştırma Projesi mali destek ☐Almıştır ☐Almamıştır.

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ

Adı-Soyadı	Hülya KAHRAMAN USTA
Öğrenci Numarası	175232008
Enstitü Anabilim Dalı	Sosyal Bilimler Enst. Kamu Yönetimi Anabilim Dalı
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Başlık (Türkçe)	Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda başlığı belirtilen Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği adlı çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 180 sayfalık kısmına ilişkin, 19/05/2020 tarihinde danışmanım tarafından **Turnitin** adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, benzerlik oranı % 26'dır.

Uygulanan filtrelemeler:

1- Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç,
2- Kaynakça hariç
3- Alıntılar hariç/dâhil
4- 6 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Yukarıda bilgileri verilen tezli/tezsiz lisansüstü programlarda seminer, dönem projesi, tez vb Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen lisansüstü orijinallik raporu alınması uygulama esasları ile belirlenen azami benzerlik oranlarını aşmadığını ve bütün bilgilerin, akademik kurallara uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı, blok şeklinde alıntılar yapmadığımı ve tüm alıntıların bilimsel atıf kuralları çerçevesinde kaynağını gösterdiğimi, Yükseköğretim kurulu bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesi ile Harran Üniversitesi bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesinin 8. maddesinde yer alan etik ihlallerden her hangi birisinin yer almadığını, etik ihlal tespiti halinde, Enstitü yönetim kurulunca, diplomamın iptal edilmesini kabul ediyorum.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

20/05/2020
Hülya KAHRAMAN USTA
İmzası

Yukarıda yer alan raporun ve beyanın doğruluğunu onaylarım. 20/05/2020
Dr. Öğretim Üyesi Ahmet KAYAN
(İmzası)

ÖZET

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ:

ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

KAHRAMAN USTA, Hülya

Yüksek Lisans Tezi

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğretim Üyesi Ahmet KAYAN

Haziran, 2020, 164 sayfa

Kentleşmenin hızlanması, nüfusun artması ve ihtiyaçların çeşitlenmesi ile birlikte yerleşim için toprağa duyulan gereksinim artmaktadır. Bu çeşitliliğinin içinde, sanayi, ticaret, kamusal hizmetler ve turizm gibi ihtiyaçlar bulunmaktadır. Bu gereksinimler arttıkça toprağın değeri artmakta ve kentsel topraklar ranta konu olmaktadır. Kentleşmenin düzenli, kontrollü bir şekilde gelişmesi ve gelecek nesillere sağlıklı yaşam alanları sağlanabilmesi için yapılan kent planlarının rant kaygısından arındırılmış olması büyük önem taşımaktadır.

Bu çalışmada, Şanlıurfa örnekleminde kent planları ve kentsel rant arasındaki ilişkinin incelenmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, kentleşme, imar planları, imar afları, kentsel dönüşüm projeleri ve kalkınma planlarının rant sürecine etkisi araştırılmıştır. Kent planlarının hazırlanması, uygulanması ve değiştirilmesi aşamasında kentsel rantın varlığı, etkinliği ve sonuçları literatür tarama ve nitel araştırma yöntemi ile tespit edilmeye çalışılmıştır.

Yapılan çalışma ile 16 sorudan oluşan nitel bir görüşme formu geliştirilmiştir. Bu form kentsel rant konusu ile ilgili olduğu düşünülen iki gruba uygulanmıştır. Grupların seçiminde tabakalı örneklem metodu benimsenmiştir. Birinci grup Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne (TMMOB) kayıtlı 12 mimar (şehir plancısı, peyzaj mimarı) ve mühendis (çevre mühendisi, inşaat mühendisi); İkinci grup ise Şanlıurfa Tüm Emlakçılar Esnaf Odası'na (ŞUTEM) bağlı Şanlıurfa ili merkezinde faaliyet gösteren 22 emlakçıdan oluşmaktadır.

Çalışma sonucunda katılımcı görüşlerine göre kentsel rant ile imar planları arasında ciddi bir ilişki olduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede imar planları yapılırken ilgili tüm kurum ve kuruluşların ortak görüşlerine dayalı olarak yapılması, tarım alanları ile tarihi alanların imar açısından korunması için yeni bir mevzuat hazırlanması, kaçak yapılaşmayı engelleyici yeni tedbirler alınması, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için cezaların daha caydırıcı hale getirilmesi, kentsel dönüşümün kent dokusuna uygun olarak yapılması, kentten köye tersine göçü özendirici çalışmalar yapılması gibi öneriler getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentleşme, Rant, Kentsel Rant, Kent Planları, Arsa Spekülasyonu.

ABSTRACT

PLANNED URBANIZATION AND RANT RELATIONSHIP: ŞANLIURFA EXAMPLE

KAHRAMAN USTA, Hülya

Master's Thesis

Department of Public Administration

Advisor: Asst. Prof. Dr. Ahmet KAYAN

June, 2020, 164 pages

With the acceleration of urbanization, population growth and diversification of needs, the need for land for settlement increases. This diversity includes needs such as industry, commerce, public services, and tourism. As these requirements increase, the value of the land increases and urban lands are subject to rent. It is very important that the city plans made in order to provide healthy living areas are free from the rent trend.

In this study, it is aimed to examine the relationship between urban plans and urban rent in the sample of Şanlıurfa. In this context, the effects of urbanization, zoning plans, amnesty projects, urban transformation projects, and development plans on the rent process were investigated. At the stage of preparation, implementation and modification of urban plans, the existence, effectiveness, and results of urban rent were tried to be determined by literature review and qualitative research method.

A qualitative interview form consisting of 16 questions was developed with the study. This form was applied to two groups that are thought to be related to urban rent. Stratified sampling method has been adopted in the selection of groups. The first group is 12 architects (urban planners and landscape architects) and engineer (environmental and civil engineers) registered with the Union of Chambers of Turkish Engineers and Architects (TMMOB). The second group consists of 22 real estate agents operating in the center of the province of Şanlıurfa, affiliated with the Chamber of All Realtors of Şanlıurfa (ŞUTEM).

As a result of the study, it was found that there is a serious relationship between urban rent and zoning plans according to the opinions of the participants. In

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

Keywords: Urban, Urbanization, Rent, Urban Rent, Urban Plans, Land Speculation.

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ:
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI II
ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ III
ÖZET IV
ABSTRACT VI
İÇİNDEKİLER VIII
KISALTMALAR XII
TABLOLAR LİSTESİ XIII
ŞEKİLLER LİSTESİ XIV
EKLER LİSTESİ XV
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
KENTLEŞME VE KENT PLANLARI

1.1. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARI 4
1.1.1.Kent 4
1.1.2. Kentleşme 6
1.1.3. Türkiye'de Kentleşme Süreci 8
1.2. PLANLAMA VE KENT PLANLARI 10
1.2.1.Planlama 10
1.2.1.1. Planlama Süreci 11
1.2.2. Kent Planları 13
1.2.3. Ulusal Kalkınma Planları'nın Kent Planlarıyla İlişkisi 17
1.2.4. İmar Kanunu'nda Yer Alan Planlar 21
1.2.4.1. Bölge Planı 21
1.2.4.1.1. Kalkınma Ajansları 23
1.2.4.2. Çevre Düzeni Planı 24
1.2.4.3. İmar Planı 25

1.2.4.4. Nazım İmar Planı 26
1.2.4.5. Uygulama İmar Planı 27
1.2.5. Plan Yapma ve Yaptırma Yetkisi Olan Kurumlar 29
1.2.5.1. Yerel Yönetimler 29
1.2.5.1.1. Belediyeler 30
1.2.5.1.2. İl Özel İdareleri 31
1.2.5.2. Merkezi Kuruluşlar 32
1.2.5.2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 32
1.2.5.2.2. İller Bankası 33
1.2.5.2.3. Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü 34
1.2.5.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 34
1.2.5.2.5. Özelleştirme İdaresi 35
1.2.5.2.6. Kültür ve Turizm Bakanlığı 35
1.2.5.2.7. Çevre ve Orman Bakanlığı 35
1.2.5.2.8. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 36
1.2.5.2.9. GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı (GAP İdaresi) 36

İKİNCİ BÖLÜM
KENTSEL RANT VE KENT PLANLARI İLİŞKİSİ

2.1. RANT KAVRAMI 37
2.2. RANT KURAMLARI 39
2.3. KENTSEL RANT 40
2.3.1. Kentsel Topraklar ve Rant İlişkisi 42
2.3.2. Arsa Spekülasyonu 44
2.3.3. Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı 46
2.3.4. Tarım Arazilerinin İmara Açılması 52
2.3.5. Tarım Arazilerinin Sanayi ve Ticari İşletmeler İçin Kullanılması 53
2.3.6. Tarım Topraklarının Korunmasına Yönelik Mevzuat 54
2.4. KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ 55
2.5. KENTSEL RANT VE KENT PLANLARI İLİŞKİSİ 57
2.6. KENT, RANT VE SİYASAL KARARLAR 59
2.7. KENT PLANLAMA SÜRECİNDE RANT BASKISI 60
2.8. KENT PLANLAMA SÜRECİNDE ÇIKAR GRUPLARININ KARAR ORGANLARINDA YER ALMASI 63

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ŞANLIURFA'DA KENTSEL GELİŞME VE RANT İLİŞKİSİ

3.1. ŞANLIURFA'YA DAİR BAZI VERİLER 65

3.2. KENTSEL GELİŞİM VE GAP 68

3.3. ŞANLIURFA'DA KENT PLANLAMASINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ 71

3.3.1. Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi 74

3.3.1.1. 2015 – 2019 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı 80

3.3.1.2. 2016 – 2020 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı 80

3.3.2. Karacadağ Kalkınma Ajansı 81

3.3.2.1. TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi 2011-2013 Bölge Planı Çalıştayları Raporu 81

3.3.2.2. TRC2 2011-2013 Bölge Planı 82

3.3.2.3. Şanlıurfa Kentleşme Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşüm Danışma Toplantısı Sonuç Raporu 82

3.3.2.4. TRC2 2014-2023 Bölge Planı Analiz ve Genel Değerlendirme 83

3.3.2.5. TRC2 2014-2023 Bölge Planı 84

3.3.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 85

3.3.4. GAP İdaresi 86

3.3.5. Kültür ve Turizm Bakanlığı 89

3.4. ŞANLIURFA'DA KENT PLANLARI VE RANT İLİŞKİSİ 91

3.5. HARRAN OVASI'NIN TARIM DIŞI AMAÇLARLA KULLANILMASI 96

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA İLİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

4.1. ARAŞTIRMANIN AMACI, ÖNEMİ VE ÖZGÜN DEĞERİ 101

4.2. ÇALIŞMANIN HİPOTEZLERİ (VARSAYIMI) 102

4.3. ARAŞTIRMANIN MODELİ 103

4.3.1. Araştırmanın Çalışma Grubu (Evren ve Örneklem) 103

4.3.2. Veri Toplama Araçları 105

4.3.3. Verilerin Toplanması 108

4.3.4. Geçerlik ve Güvenirlik 108

4.4. BULGULARIN YORUMLANMASI 109

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME 140
KAYNAKÇA 147
EKLER

KISALTMALAR

GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
GAP İdaresi	: GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
OSB	: Organize Sanayi Bölgeleri
ŞUTEM	: Şanlıurfa Tüm Emlakçılar Esnaf Odası
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TRC2	: TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
KHK	: Kanun Hakkında Kararname

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1: Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanıldığı Alanlar (Hektar) 48

Tablo 2: Şanlıurfa Toplam Tarım Alanı ve İşlenen Tarım Alanı 51

Tablo 3: Şanlıurfa Belediye ve Mahalle Sayıları 65

Tablo 4: Şanlıurfa Nüfus Verileri (2019) 66

Tablo 5: Şanlıurfa İlinin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (1927-2018) 67

Tablo 6: GAP Bölgesindeki İllerin Nüfus Dağılımı 70

Tablo 7: GAP Bölgesindeki İllerin GAP İçindeki Nüfus Dağılım Oranları (2018) 70

Tablo 8: Uygulama İmar Planlarının Onaylanma Tarihleri 76

Tablo 9: GAP İdaresi Tarafından (1993-2014) Yılları Arasında Yaptırılan İmar Planları 87

Tablo 10: Çalışma Grubuna ait Demografik Bulgular 104

Tablo 11: Yüzde Değeri ile İfade Tablosu 107

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Kent Merkezine Yakınlığına Göre Dönüşüm Süreci 41

Şekil 2: Şanlıurfa'da 1989 Yılında Yapılan Uygulama İmar Planı Çalışması 73

Şekil 3: Şanlıurfa Merkez İlçeler Uygulama İmar Planı Sınırları 75

Şekil 5: Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 85

EKLER LİSTESİ

Ek-1: Görüşme formu (5 sayfa) ek s.1

Ek-2: Ek Tutanak (1 sayfa) ek s.6

GİRİŞ

Planlı kentleşme, çarpık ve sağlıksız kentleşmenin ortadan kaldırılarak, modern kentlerin oluşmasına olanak sağlamak ve gelecek kuşaklara sağlıklı kentler bırakmanın yoludur. Kentlerin plansız ve kontrolsüz büyümesi ileride düzeltilmesi zor sorunlara neden olmakta ve estetikten yoksun, kötü bir görünüm sergileyen kentlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. İlerleyen süreçte kentsel planlamada yapılan hatalar ya da ortaya çıkan yeni altyapı düzenlemeleri ve çevresel ihtiyaçlar nedeniyle tekrar planlama yapmak gerekebilmektedir. Planlamanın yeniden yapılması ekstra bir maliyet ortaya çıkarmaktadır. Bu yönde yapılan çalışmalar için çok yüksek bütçeler harcanmasına rağmen istenen sonuçlara çoğu zaman ulaşılamamaktadır.

Kent planlamasında istenmeyen sonuçların ortaya çıkmasının önlenmesi sadece bir planın varlığı ile mümkün olamamaktadır. Planların, kentlerin hem mevcut durumunu hem de gelecekteki tüm gelişim özelliklerini dikkate alarak hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca yapılan planlarda belli kesimlerin çıkarlarının gözetilmesi nedeniyle planların toplum yararından uzaklaştığı görülmektedir. Baskı ve çıkar gruplarının etkinliği, hazırlanan planların sık sık değiştirilmesine ve uygulanma aşamasında zorluklar yaşanmasına neden olmaktadır. Rant kaygısı nedeniyle yapılan plan ve verilen kararların kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde gelişmesine neden olacağı açıktır. Bu çalışmada, planlı kentleşme ve rant arasındaki ilişkinin incelenmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, kentleşme, imar planları, imar afları, kentsel dönüşüm projeleri ve kalkınma planlarının rant sürecine etkisi araştırılmıştır.

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

Bu süreç içerisinde karar vericilerin, imar planları, imar afları, kentsel dönüşüm projeleri, kalkınma planları ile belli kesimlere haksız kazançlar sağladığı

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

Bilindiği üzere doğada hem kentsel topraklar hem de tarımsal topraklar sınırlı yani kıttır. Plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmaya açılan bu topraklar ileride geri dönüşü mümkün olmayan hatalara ve tahribatlara yol açabilmektedir. Bu süreçte kentleşmenin gelecek nesillerin ihtiyaç duyacağı sağlıklı yaşam alanlarını tehdit etmeyecek yönde ilerlemesinin sağlanması gerekmektedir. Bunun sağlanması için de merkezi ve yerel karar vericilerin, rant kaygı ve baskılarından uzak bir şekilde kent planlarını oluşturması ve uygulanmasını sağlaması gerekmektedir.

Şanlıurfa'nın, nüfus artışı, göç ve sanayileşmenin de etkisiyle hızlı bir kentleşme sürecinde olduğu bilinmektedir. Bu çalışmada, Şanlıurfa'nın kentsel gelişiminin sağlıklı, düzenli ve planlı olup olmadığı ve rant çevrelerinin kent planları üzerindeki etkisi araştırılmıştır. Ayrıca verimli tarım topraklarının konut, sanayi ve diğer nedenlerden dolayı imara açılması konu edinilmiştir.

Bu çalışmada kent planları üzerinde rant nedeniyle oluşan baskıların sonuçlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır. Birinci bölümde, kent, kentleşme, planlama ve kent planları kavramları açıklanmıştır. Ardından Türkiye'deki kentleşme süreci ve uygulanmakta olan kent planlarına mevzuat çerçevesinde yer verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; rant, kentsel rant, rant kuramları, arsa spekülasyonu kavramları incelenmiş ve bunların tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına etkisi araştırılmıştır. Ayrıca verilen siyasal kararların ne tür spekülasyonlara neden olduğu araştırılmıştır. Yine kent planları ve rant arasındaki ilişkinin belirlenmesi, planların hazırlanma ve uygulama aşamalarında rant baskısının yarattığı etki ve kent planlama sürecinde rantiyecilerin karar organlarında yer almasının olası negatif sonuçlarına değinilmiştir.

Çalışmanın uygulama alanını oluşturan üçüncü bölümde; Şanlıurfa'da kentsel gelişme ve rant ilişkisi incelenmiş olup, kentsel gelişme, imar planları, kentsel rant, kentleşme ve tarım arazilerinin imara açılması süreçleri incelenmiştir.

Çalışmanın dördüncü ve son bölümünde ise; planlı kentleşme ve rant ilişkisi Şanlıurfa ili özelinde araştırma konusu olarak irdelenmiştir. Bu kapsamda, Şanlıurfa ilinde çalışan ve kentsel arsa ve konutların piyasa değerleri üzerinden en yakın takipçisi olan emlakçılar ile kentleşme ve kent planlarıyla doğrudan veya dolaylı olarak ilgili olan TMMOB'a bağlı mimar ya da mühendislerin görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler ile Şanlıurfa'nın kentsel gelişiminin sağlıklı, düzenli ve planlı olup olmadığının ve rant çevrelerinin kent planları üzerindeki etkisinin araştırılması amaçlanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTLEŞME VE KENT PLANLARI

1.1. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARI

1.1.1.Kent

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

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise kent, "sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi" olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998, s. 75).

Kentler nüfus yoğunluğunu barındıran yerler olmanın yanı sıra, buralarda yürütülen faaliyet, hizmet ve uğraşı çeşitleri ile bu uğraşıların ilgili teşkilatlarını ve çalışanlarını da barındıran yerlerdir. Bu tanımı biraz daha genişletmek gerekirse, Siyasi açıdan kentler; belli idari sınırlar içinde görev yapan yönetimlere sahip; fiziki açıdan, farklı amaçlarla kullanılan çok sayıda binalardan ve ulaşımı sağlayan yollardan oluşan; fonksiyonel açıdan ise ekonomik, sosyal ve kültürel çalışmaların yapıldığı yerlerdir (İsbir, 1991, s. 5).

"Kent, insan ilişkileri açısından ancak belirli nüfusa sahip toplumlarda karşılanması mümkün olan fizyolojik, ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçların belirli düzeylerde karşılandığı; her ülkenin kendi özelliklerine göre kriterlerini

belirlediği fiziki yerleşme alanlarıdır" (İsbir, 1991, s. 8). Demir ve Acar (2005, s. 160) ise kenti, "nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim yeri" şeklinde tanımlamışlardır. Bu tanımların yanı sıra bir yerleşim yerinin kent olarak tanımlanabilmesi için iktisadi siyasi, demografik ve sosyolojik kriterlere göre bir sınıflandırmanın yapıldığı görülmektedir (Şahin, 2013, s. 3).

İktisadi kritere göre, bir yerleşim yerinin kent olarak nitelendirilebilmesi için, orada tarım haricinde, ticaret, sanayi, inşaat, hizmet sektörü, zanaat ve maden gibi ekonomik faaliyetlerin yürütülüyor olması gerekmektedir (Şahin, 2013, s. 3). Buna göre yerleşim yerleri tarım haricinde ve tarımda çalışan nüfus oranlarına bakılarak kent ya da köy olarak nitelendirilmektedirler (Keleş, 2016, s. 111).

Siyasi kritere göre, bir yerleşim yerinin, siyasi iktidar tarafından kent olarak tanımlanmış olması gerekmektedir (Şahin, 2013, s. 3). Başka bir ifade ile belli bir yönetsel sınır alanı içinde kalan yerlere kent, dışında kalan yerlere de köy denmektedir. Genellikle belediye sınırları içinde kalan yerler kent olarak nitelendirilmektedir (Keleş, 2016, s. 110).

Demografik kritere göre, söz konusu yerleşim yerinin kent olarak tanımlanabilmesi için bu yerin nüfusu belli bir yoğunluğun üzerine çıkmış olmalıdır. Ayrıca resmi makamlar tarafından bu yoğunluk tespit edilmiş olmalıdır (Şahin, 2013, s. 3).

Sosyolojik kritere göre sosyologların o kenti, kentli olma, kentli davranışı gösterme, kırdan farklı bir yaşam tarzının gelişmiş olduğu bir yer biçiminde nitelendirmiş olması gerekmektedir (Şahin, 2013, s. 3). Bu kritere göre kişilerin yaşadığı fiziki koşulların yanında yaşam tarzları ve davranışlarının da gelişmiş olması gerekmektedir.

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

1.1.2. Kentleşme

Kentleşme kavramı ilk olarak kent sayısının ve kentlerde yaşayan insan sayısının rakamsal olarak artışını akla getirmektedir. Ancak kentleşme, çoğunlukla bir nüfus artışı olarak görülmüşse de bu yaklaşımın eksik olduğu zamanla anlaşılmıştır. Bunun nedeni, kentleşmenin ekonomik ve toplumsal yapı ile beraber dikkate alınması gerektiği gerçeğidir. Kentleşmeye ilişkin yapılan tanımlar süreç içinde siyasi yaklaşımları da esas alarak yeniden ele alınmıştır. Neticede "sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütleşme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci" şeklinde ifade edilmiştir (Keleş, 2016, s. 37). Bu tanım ile kentleşme kavramının kente dair birçok özelliği bir arada barındırdığı görülmektedir.

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

Sanayileşme ile birlikte, fabrika ayarlarında üretim yapan makinelerin üretilmesi, üretimi arttırmak için bölünmüş görevleri olan bir işgücünün kullanılmaya başlanması, kentleşmenin uyarılmasını tetiklemiş ve kentlerdeki hem nüfus hem de fiziksel büyüklüğün artmasına neden olmuştur. Bu dönemde kentleşme, daha yüksek binaların inşa edilmesine ve kentlerin bir taraftan kırsal alana diğer taraftan da gökyüzüne doğru yayılmasına neden olmuştur. Yine insanların belli alanlara yoğunlaşması ekonomik aktiviteyi hızlandırırken sanayinin

de daha fazla büyümesine neden olmuştur. Böylece sanayileşme ve kentleşme birbirlerini güçlendirmiştir (Rees, 2016, s. 1).

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

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

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

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

1.1.3. Türkiye’de Kentleşme Süreci

Türkiye’de kentleşme süreci 1950 yıllarından sonra hız kazanmış ve nüfusun büyük kentlere yığılmasına neden olmuştur. Bu yığılmalar sonucunda dengesiz bir nüfus dağılımı oluşmuş, sosyal ve ekonomik alanlarda çeşitli sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar, sağlık, içme suyu, kanalizasyon, konut, ulaşım, alt yapı hizmetleri ve çevre kirliliği şeklinde sayılabilir. Bu sorunların yanı sıra, kentleşme, sanayileşme ile paralel bir gelişme gösterememiş ve tüm yoksunluklarına rağmen kentlere göç etme eğilimi devam etmiştir. Daha farklı bir ifadeyle, “kent yoksulluğunun”, “kır yoksulluğuna” tercih edilmesi, yeni bir göç olgusunun oluşmasına neden olmuştur (İspir, 2012, s. 23).

Türkiye’nin nüfusu 1927’lerde 13 milyon dolaylarında iken bugün 80 milyonu aşmıştır. Yine 1927’lerde Türkiye nüfusun % 24’ü kentlerde yaşarken bugün bu oran %92 dolaylarındadır. Cumhuriyetin kuruluş tarihinden günümüze kadar doğrusal olarak köy nüfusunda düşme, kent nüfusunda ise artma meydana geldiği görülmektedir. En belirgin artış 2012 yılında olmuş ve yaklaşık %14’lük bir toplum kesimi kentli hale gelmiştir (www.tuik.gov.tr, 2019). Bunda büyük şehir belediye sayısının artırılması ve büyükşehirlerdeki köylerin mahalleye dönüştürülmesinin etkili olduğu değerlendirilebilir.

Türkiye'nin kent tarihine bakıldığında, kentsel toprak olarak nitelendirilen arsalar, kamunun önceden planladığı, ürettiği ve dolayısıyla kentlere göç edenlerin hazır olarak bulduğu topraklar değillerdir. Zira kentler, önce göçmenlerin gelişigüzel bir biçimde yerleşme ve yapılaşma kararları aldıkları ama daha sonra imar planlarına dâhil edilmeye çalışılan alanlardan oluşan yerleşim yerleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında Türkiye’de gecekondulara göz yummak ve daha sonra bu bölgeleri imar planlarına dâhil etmek, kentsel toprak haline getirmek, kentsel toprak sorununu da beraberinde getirmektedir (Şahin, 2017, s. 230).

Türkiye'de 1945’li yıllardan itibaren gecekondulaşma görülmeye başlanmıştır. İlk zamanlar gecekondular her ne kadar geçici bir yapılaşma olarak görülmüşse de zamanla bu yapıların kalıcı oldukları görülmüştür (Ürün, 1994, s. 22).

Kentlerin plansız büyümesinde en önemli sorunlardan biri olan gecekondulaşma sürecine yönelik bakış açıları üç aşamalı şekilde özetlenmiştir: Birincisi, modernist çizgide olan, plancılar ve teknisyenlerden oluşan kent gelişimi konusunda kendilerini yetkin gören gruptur. Bunlar, gecekonduları yasaklama ve yıkma düşüncesini savunmaktadırlar. Ancak bir süre sonra yasaklama ve yıkmanın bir çözüm olmadığı görülmekte ve bu sefer de planın uygulanmasına yönelik, ucuz arsa sağlama, kredi olanakları, tip konut projeleri ve teknik yardım gibi çözümler üretilmeye başlanmaktadır. İkinci bakış açısı ise bu söylemlerin başarısız olduğunu savunur ve gecekondunun bir gerçeklik olduğu, affedilmesi gerektiği düşüncesini taşır. Belli bir süre affettikten sonra da gecekondulaşmanın tekrarlanmasına engel olmak için yeni imar planlarının çıkarılması ve kent gelişiminin denetlemesi düşüncesini taşımaktadırlar. Son olarak üçüncü çizgide bulunanlar ise, bu sorunun sadece bir konut sorunu olmadığını, bunun bir toplum sorunu olarak görülmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Kentlilerin kültürel değişim geçirmeleri, iş bulmalarının güçlüğü ve kentli yaşamla bütünleşmeleri gibi sorunlar üzerinde durmuşlardır (Tekeli, 1994, s. 17-19). Farklı grupların farklı çözüm önerileri ve tartışmaları yıllarca sürmesine rağmen günümüzde halen konut sorununun devam ettiği görülmektedir. Bu manzara göstermektedir ki Türkiye'de daha kapsamlı, geleceğe dönük ve uzun vadeli planlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Gelişmiş ülkeler ile karşılaştırıldığında, Türkiye'de kentleşme sürecinin, zıt yönlü bir gelişim gösterdiği söylenebilir. Gelişmiş ülkelerde kentleşme süreci endüstrileşmeyle beraber olmakta ve endüstrileşmenin etkisiyle ekonomi gelişmektedir. İhtiyaç duyulan işgücü talebi artarken bu kentlerin kendi iş gücü potansiyeli yetersiz kalmaktadır. Artan bu talep karşısında gelişmiş kentlerin işgücü ithal etmek durumunda kaldıkları bilinmektedir (Yalçın, 2010, s. 232).

Kentleşmeyle beraber artan ihtiyaçlar, kentlilerin daha kaliteli yaşam alanlarına yönelik taleplerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu taleplerin karşılanması ve gelecek nesillere sağlıklı, düzenli kentler bırakabilmesi ancak planlama ile mümkün olabilecektir.

1.2. PLANLAMA VE KENT PLANLARI

1.2.1.Planlama

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

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

Planlama, amaçların tanımlanması, politikaların belirlenmesi ve bunların gerçekleştirilebilmesi için hangi yolların izleneceğinin kararlaştırılmasıdır. Hedefe ulaşmak için hangi yolların belirleneceği, belli bir düşünme sistematiği, iyi bir analiz, öngörü ve vizyon gerektirmektedir (Eryılmaz, 2014, s. 5).

Planlamanın, neyin, ne zaman, nasıl, nerede ve kimler tarafından yapılacağının önceden kararlaştırılması şeklinde tanımlanması mümkündür. Başka bir tanıma göre de bir amacı gerçekleştirmek için en iyi hareket şeklinin seçilmesi ve geliştirilmesi amacıyla gerçekleştirilen bir süreçtir (Onal, 1998, s. 149).

Planlama ihtiyacı ülkeden ülkeye farklılık göstermekle beraber, hemen hemen her ülkede planlama faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Bu ihtiyaç gelişmiş ülkelerde, toplumsal politikalara ilişkin reformların sistematik olarak uygulanması, toplum içinde sistemi tehdit eden faktörlere karşı bir savunma aracı ve toplumsal sorunlara karşı bir problem çözme stratejisi amacıyla kullanılmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde ise planlama, daha çok ekonomik açıdan hedefledikleri noktaya ulaşma amaçlı yapılmaktadır. Bu ülkelerde planlama faaliyetleri daha çok, ekonominin güçlendirilmesi, işsizlik sorunun çözümü, piyasa mekanizmasına müdahale yoluyla

bireysel girişimlerin desteklenmesi gibi amaçlarla yapılmaktadır (Hesapçıoğlu, 1994, s. 10).

Doğru bir yönetim biçimi için planlama gereklidir. Yöneticiler ancak bu sayede hedefe ulaşmak için hangi yolu izlemeleri gerektiğini tespit edebileceklerdir. Yapılacak işin neden yapıldığı, hangi koşullarda yapılacağı, nasıl yapılacağı ve nelere gerek duyulduğu ancak planlama yolu ile mümkün olabilmektedir (Onal, 1998, s. 149). En küçük örgütlerde dahi planlamanın yapılmaması beraberinde karışıklık ve çeşitli sorunlar getirmektedir. Bu sorunların başında yöneticinin izleyeceği yolu bilmemesi ve bu nedenle hedeften uzaklaşması gelmektedir

Belli bir amaca yönelik olarak gerçekleştirilen eylemlerin diğer etkinliklerle uyumlu bir şekilde yürütülmesine yardımcı olur. Olası risklerin önceden tespit edilmesi ve gerekli tedbirlerin alınması noktasında yönlendirici olur. Risk ve güçlüklerden kaçınma yoluyla tasarruf sağlanmasına katkı sunar (Hesapçıoğlu, 1994, s. 183). Planlama yolu ile uyumun sağlanması, birimler arası koordinasyonun sağlanması ve olası çatışmaların önceden önlenmesi noktasında yardımcı olur.

Planlama zaman ve emek açısından tasarruf sağlar. Yöneticilerin amaca odaklanmasına katkı sunar. Farklı birimlerin birbirleri ile uyumlu ve koordineli çalışmasını sağlar. Akılcı çözümler üretilmesinde, yönetimde doğru ilkelerin oluşmasında, denetimde standartların oluşmasında ve yetki devri konusunda kolaylıklar sağlar (Onal, 1998, s. 152).

1.2.1.1. Planlama Süreci

Planlama sürecinde temel amaç yol haritası niteliğinde olan planın resmi olarak hazırlanmasıdır. Planlar, bir eyleme yönlendirme durumudur. Eylemler kişileri sonuçlara götürürken; bu sonuçların bir kısmı da yeni planların yapılmasına kaynaklık eder. Planlama sürecini yürütme takip eder. Yürütme ise, planlama için geri bildirim sağlayan denetim ölçütleri tarafından gözlemlenmektedir (Paşaoğlu, 2013, s. 5).

Planlama sürecinin özelliklerini, karar verme veya problem çözme eylemi şeklinde tanımlamak mümkündür. Bu eylemin daha iyi anlaşılabilmesi için dört aşamadan bahsetmek faydalı olacaktır. Bunlar, karar vermeden önceki aşama, karar aşaması, kararın uygulanma aşaması ve değerlendirme aşamalarıdır. Bu aşamalar kısaca şöyle belirtilebilir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 36):

Karar Vermeden Önceki Aşama: Bu aşamada, güçlüğün veya problemin ne olduğunun iyi anlaşılması gerekir. Problemin içeriği, kaynağı, varsa aşamaları, hangi aşama ile ilgili olduğu ve önem derecesinin tespit edilmesi gerekir. Uzman görüşlerine başvurulur ve çözüm için alternatifler üretilir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 36). Planlamada en uygun olanın seçilmesi için amaçların doğru saptanması ve ulaşılabilecek tüm kaynak, imkân ve araçların değerlendirilmesi gerekir (Onal, 1998, s. 151).

Karar Aşaması: Yukarıda yapılan çalışmaların ışığında karar vericilerin, alternatifler arasında en uygun ve faydalı olanın seçilmesine karar vermesini gerektirir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 36). Karar verme aşamasında yöneticilerin, kendi değer yargıları, kültürleri ve dünyaya bakış açılarının etkisinde kaldıkları bilinmektedir (Onal, 1998, s. 151). Verilen kararların objektif, problemi çözmeye ve hedefe yönelik olması bu aşamada önem arz etmektedir.

Kararın Uygulanma Aşaması: Birçok aşamadan geçtikten sonra belli hedefleri içeren kararları içeren planların uygulanma aşamasıdır (Hesapçıoğlu, 1994, s. 36).

Değerlendirme Aşaması: Uygulanan planların etkinliğinin bulunması için yapılan değerlendirme çalışmalarıdır. Uygulama aşamalarında karşılaşılan güçlüklerin tespiti, yapılan hatalar, uygulamaların kararlar doğrultusunda yapılıp yapılamadığın denetlenmesi gibi çalışmaları içerir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 36).

Kamu yönetimi açısından planlama, belirlenen bir amaca ulaşmak için organizasyonun iç ve dış çevre ile ilişkilerinin belirlenmesidir. Geleceği tasarlama faaliyeti olmanın yanı sıra, alternatifler arasından seçim yapmayı da gerektiren kararlar sistemidir. Bir ülkede hazırlanan planlara bütüncül bir yaklaşımla bakmak gerekmektedir. Çünkü kamu yönetimindeki bütün sistemler birbiri ile etkileşim halindedir. Yapılan planların, bu sistemler arasında birbirini tamamlama, etkileme ve hiyerarşi ilişkisinin bulunması gerekmektedir. Planlama sistemlerinden biri olan kent

planlamasının da diğer sistemlerle ilişkisinin kurulması ve diğer planlarla arasında tamamlayıcı özelliği bulunmalıdır (İsbir, 1991, s. 40).

Ekonomik, sosyal ve doğal yapıyı bir bütün olarak içeren kent planlarının amaçlarına ulaşabilmesi için hem sektörler arasında hem de planda kullanılan fiziki birimler arasında denge ve tutarlılığın bulunması gerekmektedir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 42). Ayrıca bu planlar, sosyolojik, kültürel, yasal ve siyasal çevre koşulları göz önünde bulundurularak yapılmalıdır (Onal, 1998, s. 162).

Türkiye'de uygulanan planların özelliklerine bakıldığında, sürekli planlama ilkesinin uygulandığı görülür. Süreleri bakımından özelliklerine bakıldığında ise, 15-22 yıllık süreyi kapsayan perspektif planlar, 5 yıllık süreyi kapsayan orta vadeli planlar ve 1 yıllık süreyi kapsayan kısa vadeli planlar (yıllık program) şeklinde sıralanabilirler. Yapılan planlarda hızlı gelişme, kalkınma, yapısal bir değişimin gerçekleştirilmesi amaçlanmış ve bunlar arasında bir dengenin olması ilke olarak kabul edilmiştir. Hem kamu kesimini hem de özel kesimi kapsayan kavrayıcı bir planlama benimsenmiştir. Ulusal planların yanında tali planlar da yapılarak sektörler ve bölgeler arasında dengeyi sağlamak amaçlanır. Kamu kesimi için emredici, özel sektör için de yol gösterici mahiyettedir. Bu açıdan bakıldığında karma planlar olarak nitelendirilebilir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 48).

Planlama yoluyla, toplumsal çıkarlar gözetilerek daha adaletli bir kent oluşturmak mümkündür. Adaletli bir kentten kasıt, varlıklı-varlıksız, elit veya sıradan hangi toplumsal kesimden olursa olsun, oturulan bölgenin veya mahallelerin eşit sosyal imkânlara sahip olmasıdır. Doğru ve adil bir planlama ile kentin her yerinin yaşanabilir kılınması mümkündür.

1.2.2. Kent Planları

Planlama, geleceğin önceden zihinde tasarlanması (Şahin, 2017, s. 117), gelecekte uygulanacak faaliyetlerle ilgili muhtelif alternatiflerin belirlenmesi ve bu alternatifler arasından seçim yapılmasını gerektiren bir kararlar sistemidir. Kentlerin hem nüfus artışı hem de kente aldığı göç sebebiyle büyümesi, büyüyen bu kentlerin, fiziki, sosyal ve ekonomik açılardan planlanması ihtiyacını doğurmaktadır (İspir,

2012, s. 33). Bu noktadan hareketle kent planlaması, yerleşim alanlarında ve bu alanların dışında toprağın yerbölümlere ayrılmasının denetlenmesi ve kentlerin gelişme yönünün yapılaşma açısından yönlendirilmesidir (Keleş, 2016, s. 588).

Liberalizmin hâkim olduğu 18. yüzyılın sonlarından başlayan ve 19. yüzyıl boyunca devam eden dönemde devletin müdahale alanları sınırlı tutulmuştur. Bu politikanın sonucu olarak kent planlamasına da müdahale edilmemiş ve kentlerin gelişimi piyasa koşullarına bırakılmıştır. Kırsal alandan kentsel alana göçler de tamamen doğal seyrinde gelişmiştir. Ancak zamanla bu anlayışın yerini kent planlaması için kamusal bir gücün varlığına ihtiyaç olduğu düşüncesi almıştır. Bu düşünce ile merkezi kamusal bir otoritenin kentlerin mevcut durumunu tespit ederek, gelecekte kentin hangi yönde gelişmesi gerektiğini önceden belirlemesi, bu doğrultuda politikalar ve hedefler geliştirmesi ve belirlenen hedeflere ulaşmak için planların yapılması amaçlanmıştır (Şahin, 2017, s. 117).

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

Plan yapma evresi çeşitli eylem biçimlerinin ve yolların araştırılarak, karşılaştırılması ve değerlendirilmesi neticesinde aralarından birinin seçilmesidir. Planları hazırlayan kişi veya kuruluşlar bu planları, kent adına karar verme yetkisini ellerinde bulunduran kişiler veya kurumlar adına ve onların seçimine sunmak için hazırlamaktadırlar. Karar vericiler, içinde bulundukları koşullara, kentin biçimine, hedeflerine ulaşma açısından uygunluğuna, sonuç açısından değerlendirilmesine göre akılcı bir karar vermek durumundadırlar. Ancak bu aşamada kararların, her zaman akılcı bir biçimde alındığını savunmak oldukça zordur. Çünkü verilen bu kararlar zamanla, karar çevrelerinin değiştirilmesi veya planlar üzerinde baskı ve çıkar

gruplarının etkinliği nedeniyle, içerik ve biçim açısından değiştirilebilmektedir. Bu nedenle, planların karar verme ve uygulaması aşamalarında birçok etmenin etkisinde kaldığı belirtilebilir (Keleş, 2016, s. 178).

Devletin/belediyelerin ortak kullanım alanlarını düzenlerken kullandığı araç kent planlarıdır. Bu nedenle kentsel topraklar üzerinden oluşan rantın dağıtımı ve bölüşümünde planlamanın önemli bir etkisi bulunmaktadır (Yeşil, 2008, s. 56).

Kent planlamasında üç safhadan bahsetmek mümkündür. İlki, bilgi toplama safhasıdır. Doğru bir planlama mevcut durumun eksiksiz olarak tespit edilmesini gerektirir. Kentin, fiziki, ekonomik, sosyal, hukuki, mali problemlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesidir (İsbir, 1991, s. 44). Daha detaylı bir anlatımla, planlama için yapılan araştırmalar, kentin ülke ve bölge içindeki coğrafi durumunu, iklim, jeolojik yapı, toprak kaynaklarını, kentin ekonomik yapısını, gelir kaynakları, gelişme özellikleri, tarihini, eski yapılarını, mevcut kent planı, nüfus yapısını, konut ve gecekondu alanlarını, eğitim, sağlık, yeşil alan, kültür, eğlence, turizm gibi sosyal imkânlarını, elektrik doğalgaz ve kanalizasyon gibi teknik imkânlarını, ulaşım ve iletişim durumunu, belediye bütçesini, toprak mülkiyeti ve toprağın değerlerini, saptamak, değişiklikleri takip etmek, eksiklikleri gidermek ve bu alanda teknik gelişmeleri yakından takip ederek plancılara sağlıklı veriler sunulmasını gerektirir (Keleş, 2016, s. 168).

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

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

Genellik İlkesi: Kentin gelecekteki gelişiminin genel hatlarıyla belirtilmesi ve detayların uygulama imar planlarına bırakılmasıdır (Keleş, 2016, s. 295). Türkiye'de yürürlükte bulunan İmar Kanunu'na göre, "Nazım İmar Planı" ve "Uygulama İmar

Planı" şeklinde bir ayırımın yapılmış olması bu ilkeye uygun olarak detayların uygulanmasının Uygulama İmar Planlarına bırakıldığını göstermektedir.

Geniş Kapsamlılık İlkesi: Kent planları yalnızca kentin fiziksel yani toprağın kullanımını değil, aynı zamanda kentin toplumsal ve ekonomik sorunlarını da kapsamalıdır (Keleş, 2016, s. 295). Ülkenin, sosyal ve ekonomik yapısını, doğal kaynaklarının ve sorunlarının doğru bir şekilde tespit edilmesini gerektirir. Milli gelirin bileşimi, tarım, sanayi, hizmet sektörleri arasındaki dağılımının tespiti; dış ekonomik ilişkilerin tespiti; kamu mali yapısının ve gelişiminin izlenmesi de geniş kapsamlılık ilkesinin gereğidir (Hesapçıoğlu, 1994, s. 39).

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

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

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

Açıklık İlkesi: Tüm kenti ilgilendiren planlar hazırlanırken halkın katılımı sağlanmalı ve onaylanmış kent planları halkın bilgisine sunulmalıdır (Keleş, 2016, s. 296). Bu bağlamda, tasarıma ilişkin girişimler, ödüller ve yarışmalar düzenleyerek kentsel tasarımın kalitesini yükseltmeye yönelik paylaşımcı ve yaratıcı plan hazırlama ortamını aktif kılmak önemlidir (Kentsel Tasarım Rehberleri, 2016, s. 153).

Esneklik İlkesi: Kural olarak kent planları benimsenip onaylandıktan sonra çok önemli nedenler olmadıkça değiştirilmemelidir. Buradaki amaç birilerinin çıkarlarını gözeterek planlarda değişiklik yapılmasını önlemektir. Birçok ülkede imar

planlarının değiştirilmesi, yapılmasından daha zor koşullara bağlanmıştır. Ancak, toplumsal ve ekonomik yapıdaki değişikliklere uyum sağlama ihtiyacı doğduğunda, haklı nedenlerle, planın ana yapısını bozmadan ve tamamlayıcı bir şekilde değişiklikler yapılabilmelidir (Keleş, 2016, s. 296).

Geleceğe yönelik tahminlerin gerçeğe yakın olması için gösterilen bütün çabalara rağmen gelecek ile ilgili belirsizlik nedeniyle, planların bütünüyle uygulanmasında güçlükler yaşanmaktadır. Değişen koşullara uyum sağlama esnekliğine sahip olmayan, gerektiğinde değişiklik yapılmasına olanak sağlamayan planları iyi bir plan olarak nitelendirmek doğru olmaz. Etkili bir yönetim için, planların sık sık gözden geçirilmesi ve değişen koşullara göre güncellenmesi gerekmektedir (Onal, 1998, s. 150). Ancak bu güncellemelerin, toplumsal çıkarlara ters düşmemesi ve kentin sağlıklı gelişmesi yönündeki çabalarla uyumlu olması gerekmektedir.

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

1.2.3. Ulusal Kalkınma Planları'nın Kent Planlarıyla İlişkisi

1961 Anayasası ile "İktisadî, sosyal ve kültürel kalkınmayı demokratik yollarla gerçekleştirmek; bu maksatla, milli tasarrufu arttırmak, yatırımları toplum yararının gerektirdiği öncelikleri yöneltmek ve kalkınma plânlarını yapmak devletin ödevidir" (www.tbmm.gov.tr, 2019) denmek suretiyle planlı kalkınma dönemine başlanmıştır. 1963 yılından itibaren uygulanmaya başlanan Kalkınma Planlarında, kentleşme politikalarına ve kent planlamasına genel hatlarıyla değinilmiştir. Bu planlara kısaca değinmekte fayda görülmektedir.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, hızlı bir kentleşmenin doğuracağı gecekondu sorunu ve kentlerde artan işsizlik sorununa dikkat çekilmiştir (DPT, 1963, s. 28). Bu kapsamda işsizliğin önlenmesi için kentlere akının, yaratılacak yeni iş imkânlarıyla dengeli olmasını sağlamak amacıyla programlar hazırlanması hedeflenmiştir (DPT, 1963, s. 36).

Daha önce imar plânı olmayan veya yeniden yaptırılması gereken kent ve kasabaların sayısı 361 olarak belirlenmiş ve bu plan döneminde imar planları konusunun ele alınacağı değerlendirilmiştir (DPT, 1963, s. 417).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kentleşme sorunlarına daha çok yer verilmiş ve bölgeler arası dengesizliklerin giderilmesi hedeflenmiştir. Kentleşme desteklenmiş, ekonomiyi itici bir güç olarak görülmüş ve kentleşmeden bir gelişme aracı olarak yararlanmak hedeflenmiştir. Çeşitli nedenlerle göç edenlerin genel yerleşme politikasına ve kentleşme ilkelerine uygun bir şekilde yerleşmelerinin sağlanması planlanmıştır (DPT, 1968, s. 263).

Kentleşmeye bağlı sorunların çözümü için imar planı çalışmalarının geliştirilmesi ve hızlı kentleşme sürecinde olan kentlerin planlarının hazırlanmasına öncelik verilecektir (DPT, 1968, s. 611).

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kentleşme hızının arttığına dikkat çekilmiş ve bunun sonucu olarak bir taraftan alt yapı ihtiyaçları artarken diğer taraftan arsa spekülasyonu nedeniyle arazi değerlerinin arttığı vurgulanmıştır (DPT, 1973, s. 93).

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kentlerdeki nüfus yoğunluğu sebebiyle artan ihtiyaçların giderilmesi ve sağlıklı beslenme, sağlıklı tüketim, sağlıklı kentleşmenin birlikte gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. İlk olarak dördüncü planda kentleşme sürecinde çevre unsuru dikkate alınarak doğal ve tarihsel çevrenin korunmasının gerekliliğine yer verilmiştir. Ayrıca bu plana göre, kentlerde oluşan büyük toprak rantları ve arsa spekülâsyonunu önleyici önlemler geliştirilecektir (DPT, 1979, s. 4-669).

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kentlerdeki nüfus artışının devam edeceği belirtilmiş ve kentleşmenin mümkün olan en olumlu şekilde yönlendirilmesi ve ekonomik gelişmeye katkısının artırılması gerekliliği vurgulanmıştır. Kentleşmenin dengeli dağılımını sağlamak amacı ile ekonomik faaliyetlerin orta büyüklükteki kentlere yönlendirilmesi desteklenmiştir. Kalkınmada öncelikli bölgelerin kalkındırılması ile bölgeler arasındaki gelişmişlik farkının zaman içinde azaltılarak giderilmesi hedeflenmiştir. Belli alanlarda uzmanlaşma eğilimi gösteren bölgelerde gelişmenin hızlandırılması ve kaynakların etkili kullanımı amacıyla bölge

planları yapılması da planlanmıştır. Ayrıca gelişmekte olan bölgelerde yer alan Organize Sanayi Bölgelerinde (OSB) konut için yer ayrılması ve bu yerlerde lojman yapımının teşvik edilmesi konut politikaları arasında sayılabilir (DPT, 1985, s. 163,165).

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, uygulanacak sanayileşme, kentleşme ve tarımda modernleşme politikalarının amacı, sosyal, kültürel ve ekolojik yapıyı korumak, çevre kirlenmesini önlemek ve sektörlerarası ekonomik dengeyi sağlamak şeklinde belirlenmiştir. Yine kentlere doğru nüfus artışının devam edeceği ve büyük kentlere yönelimin azaltılması amacı ile orta büyüklükteki kentlerin geliştirilmesi hedeflenmiştir (DPT, 1990, s. 344-358).

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, bölgelerarası gelişmişlik farklarının azaltılmasını ve kalkınmada öncelikli bölgelerde yaşayan nüfusun refah düzeyinin arttırılması ve göç eğilimlerinin istikrarlı bir dinamiğe kavuşturulmasını hedeflemiştir. Bu amaçla, bölgesel gelişme ve fiziki planlama çalışmalarının önemine vurgu yapmıştır. Kentleşme hızı nedeniyle, kentlerin alt ve üst yapı yatırımlarının artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kaldığı vurgulanmıştır. Kentlerin, kent ekonomisinin ihtiyaç duyduğu işgücünün üzerinde göç alması sonucunda, işsizlik, gecekondu, altyapı eksiklikleri, çevre kirliliği, arsa ve arazi spekülasyonu gibi sorunların yanısıra, kente göç edenlerin yaşadığı sosyal sorunların çözümü için gerekli tedbirleri alınması gerekliliği vurgulanmıştır. Özellikle metropollere yönelen aşırı ölçüde nüfus birikiminin bu sorunları arttırdığı ve bu amaçla, 1995-2000 döneminde nüfusu bir milyonun üzerinde olan büyük kentlere doğru göç eğilimini yavaşlatmak için çeşitli politikaların uygulanmasına karar verilmiştir (DPT, 1995, s. 16, 17, 179).

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, önceki planlarda olduğu gibi kentlerde yaşayan nüfusun artması nedeniyle yetersiz kalan kentsel ihtiyaçlar vurgulanmıştır. Nüfus artışı, göç ve hızlı kentleşme nedeniyle konut talebinin arttığı, artan bu ihtiyaçların planlı bir şekilde karşılanamamasının, konut açığına neden olduğu ve bu açığın ruhsatsız yapılaşma ile giderildiği belirtilmiştir. Hızlı kentleşme nedeniyle yaşanan sosyal değişimin kültürel yozlaşmaya ve değer yargılarında tahribata meydan vermemek için milli kültürün belirleyiciliği çerçevesinde kentlilik

kültürünün oluşturulması amaçlanmıştır. Kentsel altyapının geliştirilerek, kentlerin turistik özelliklerinin korunacağı belirlenen politikalar arasındadır (DPT, 2000, s. 18, 170).

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, önceki planların aksine kentleşme hızı ve çarpık kentleşme sorunları devam etmesine rağmen bu sorunları nitelendirecek herhangi bir açıklama yer almamıştır. Bu planda mevcut sorunların çözümüne ilişkin bir politikaya da yer verilmemiştir. Hızlı ve plansız kentleşmenin, büyük kentlerdeki nüfus artışı nedeniyle yarattığı ulaşım problemleri ve sosyo-kültürel uyum sürecinde yaşanan sorunların azaltılması yönünde önlemlerin alınacağına değinilmekle yetinilmiştir (DPT, 2006, s. 90).

2014-2018 yıllarını kapsayan, Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın önceki planlara göre daha çevreci bir plan olduğu görülmektedir. Hızlı kentleşme ve nüfus artışının tarım arazileri ve su kaynakları üzerinde yarattığı talep baskısının risklerine önlemler geliştirmenin gerekliliğine ve ormansızlaşma tehdidine dikkat çekilmiştir (DPT, 2006, s. 14).

Büyük şehirlere yönelik yoğun göçlerin devam ettiği, kentlerde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma sorunundan daha çok ekonomik ve sosyal iyileştirmelere gereksinim duyulduğu belirtilmiştir. Doğal afet risklerinin azaltılması ve mevcut şehir dokusunun yenilenmesi konularına daha fazla önem verilmiştir (DPT, 2006, s. 25).

Bu planda kentleşme konusuna "Yaşanabilir Mekânlar, Sürdürülebilir Çevre" başlığı altında detaylı olarak yer verildiği görülmektedir. Bölgesel dengesizliklerin azaltılmasına olan ihtiyaç vurgulanmış ve toplumsal sorunların yanı sıra kentleşme sorunlarının da kaynağında bu dengesizliklerin olduğu vurgulanmıştır. Türkiye'de büyük şehirlere özellikle de İstanbul'a doğru olan göç akımının yönünü değiştirmek amacı ile 2008 yılından itibaren bazı önemli şehirlerin çekim merkezine dönüştürülmesini amaçlayan Cazibe Merkezlerini Destekleme Programı, Diyarbakır, Erzurum, Şanlıurfa ve Van'da uygulanmaya başlanmıştır (DPT, 2006, s. 117).

Plana göre, kentlerdeki ekonomik ve sosyal problemlerin nedeni hızlı kentleşme ve plansız yapılaşmadır. Altyapı, çevre ve güvenlik ile ilgili sorunlar maliyeti arttırdığından kentlerin rekabet gücünü olumsuz etkilemektedir. Bu amaçla

Rekabetçiliği ve Sosyal Uyumu Geliştiren Kentsel Dönüşüm Programı kapsamında, kentlerin, ekonomik, sosyal ve fiziki dezavantajlarının azaltılarak rekabet gücünü ve yaşam kalitesini artırmak hedeflenmiştir (DPT, 2013, s. 196).

1.2.4. İmar Kanunu'nda Yer Alan Planlar

3 Mayıs 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, birinci maddesinde Bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği vurgulanarak kanunun amacı belirtilmiştir (İmar Kanunu, 1985).

Kanunun 6. Maddesinde planlar, kapsadıkları alan ve amaçlara göre bölge planları ve imar planları şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Ayrıca Kanun, imar planlarını da nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklinde ayırmış ve tanımlamıştır (İmar Kanunu, 1985).

1.2.4.1. Bölge Planı

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde bölge, "(1) Bir kentin, bilinçli bir bölgeleme siyasetinin sonucu olarak, sanayi, tarım, konut, yönetim, ticaret, vb. işlevleri için, imar planında ayrılmış alanlardan her biri; (2) Bir ülkenin doğal özellikleri, nüfus yapısı, kaynakları, çıkarları açısından türdeşlik gösteren, bir bütün olarak planlanmasında yarar görülen bölümü" olarak tanımlanmaktadır. Bölge planlaması ise, "Bir kentten daha geniş ama bir ülkeden daha küçük bir alan için, başlıca iktisadi etkinliklerin mekânda rasyonel bir biçimde dağılmalarını sağlamak, bunlara uygun bir yerleşme yapısı oluşturmak, aralarındaki iletişimi kurmak ve gerekli açık ve yeşil alanları bırakmak amacıyla, kent görevleri ile iktisadi etkinliklerin uzun dönemli planlara konu yapılmasını içeren eylem türü" olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998, s. 29-31).

Bölge planları, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşim yerlerinin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını

belirlemek üzere hazırlanacak olan bölge planlarını, gerekli gördüğü durumlarda Devlet Planlama Teşkilatı (Kalkınma Bakanlığı) yapar veya yaptırır (İmar Kanunu, 1985).

Bölge planlamanın ana amacı bölgelerarası dengesizliklerin giderilmesi ve bu doğrultuda ulusal kaynakların en yüksek ekonomik ve sosyal faydayı sağlayacak şekilde geliştirilmesidir (DPT, 2000, s. 63). Bölgeler arası gelişmişlik farkı hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelerde sorun olmaya devam etmektedir (Kayan, 2012, s. 105).

Özellikle gelişmekte olan ülkelerde iki türlü bölge çeşidi görülmektedir. Bunlardan bir bölümü tam olarak kentleşmiş ve ekonomik açıdan gelişmiş, mübadele ekonomisinin tüm özelliklerini taşıyan bölgelerdir. Diğer bölümü ise, ekonomik açıdan yetersiz ve ancak kendi ihtiyaçlarını karşılayacak kadar üretim yapabilen, kapalı bir ekonomiye sahip olan bölgelerdir. Bölge planlamasının amacı ise, bu iki bölge arasındaki dengesizlikleri, geri kalmış olan bölgeyi kalkındırarak gidermektir (İsbir, 1991, s. 162).

Günümüzde ülkeler hem kendi içinde ekonomik bütünleşmeyi sağlamak hem de küresel dünyaya uyum sağlamak amacıyla, bölgeler arası gelişmişlik farklılıklarını azaltmak için yoğun çaba sarf etmektedirler. Her ülkenin bu amaçla kendi toplumsal yapısına ve ekonomik şartlarına uygun olarak politikalar geliştirdikleri ve uygulama araçlarına başvurduğu görülmekledir. Ayrıca ülkeden ülkeye bölgesel kalkınma politikaları değiştiği gibi ülkelerin farklı dönemlerinde de farklı uygulamalar görülmektedir (Ildırar, 2004, s. 7). Bununla beraber küreselleşme olgusu her sektörde girişimlerin birbirinden haberdar olmasına olanak tanımıştır (Usta, 2013).

Bölge planlamasında farklı uygulamalar görüldüğü gibi bu planların farklı türleri de görülmektedir. Bunların başında anakent olarak nitelendirilen ve büyükşehirler için kullanılan metropoliten planlar gelmektedir. Yine değişik bölgeler arasındaki farklılıkları işaret eden az gelişmiş bölge planı ve askeri amaçlı yapılan stratejik amaçlı bölge planları da bu türlerden bazılarıdır (Şahin. 2017, s. 160).

Hazırlanan bölge planlarının, bölgenin ekonomik kaynaklarını, fiziki kaynaklarını, sosyal ve kültürel kaynaklarını en yüksek düzeyde verim alacak şekilde

değerlendirmesi gerekmektedir. Ayrıca planların, bu kaynakların uzun vadede gelişmelerini sağlama amacıyla yapılması gerekmektedir (İsbir, 1991, s. 162). Bölge planlaması yapılırken birçok faktörün göz önünde bulundurulması önem arz etmektedir.

Bölge planlaması, kalkınmanın bölgesel, mekânsal ve dolayısıyla coğrafi boyutlarının da planlara dâhil edilmesi ihtiyacından doğmaktadır. Bölge planlamasına ihtiyaç duyulmasının bir başka nedeni de ekonomik, toplumsal ve fiziksel planlama çalışmaları arasında koordinasyonu sağlayan bir planlama türü olmasıdır. Kalkınma amaçlı ulusal politikaların, yerel ihtiyaçları karşılayabilmesi ve yerel düzeyde harekete dönüştürülmesi de bölge planlarının bir görevi olmaktadır. Bu açıdan bölge planlaması, yerel planlama faaliyetleri arasında bir bağ işlevi de görmektedir (Ildırar, 2004, s. 22). Türkiye'deki belli başlı bölge planlama projelerine örnek olarak, Zonguldak Projesi, Çukurova Bölge Projesi, Doğu Marmara Planlama Projesi, Antalya Projesi, Keban Projesi ve Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) (Keleş, 2016, s. 371-376) sayılabilir.

1.2.4.1.1. Kalkınma Ajansları

Türkiye 2003 tarihli AB Katılım Ortaklık Belgesinin gereği olarak, istatistiki verilere dayanılarak hazırlanan 26 bölge, Düzey 2 kategorisine ayrılmıştır. Kalkınma Ajansları 5449 sayılı Kanun gereğince Düzey 2 Bölgeleri esas alınarak kurulmuştur (Keleş, 2016, s. 350).

Kanunda, kalkınma ajanslarının kurulma amacı, "kamu kesimi, özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak ve yerel potansiyeli harekete geçirmek suretiyle Cumhurbaşkanınca belirlenen politikalarla uyumlu olarak bölgesel gelişmeyi hızlandırmak, gelişmenin sürdürülebilirliğini sağlamak, bölgeler arası ve bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmak" (Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun, 2006) şeklinde sayılmıştır.

İmar Kanununda, bölge planlarının gerekli görüldüğü durumlarda Devlet Planlama Teşkilatı (Kalkınma Bakanlığı/Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe

Başkanlığı) tarafından yapılacağı veya yaptırılacağı hükmüne yer verildiği daha önce belirtilmişti. Kalkınma Bakanlığının yayınladığı B.02.1.DPT.0.10.04-91.418/3031 sayılı yazı ile bölge planlarının hazırlanması ve koordinatörlüğü görevi Kalkınma Ajansları'na verilmiştir. 5449 sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkındaki Kanun'unda kalkınma ajanslarının tüm faaliyetlerini bölge planları çerçevesinde yürütmeleri gerektiği vurgulanmıştır (www.ankaraka.org.tr, 2018). Ayrıca Kalkınma Ajansları, bölgesel gelişme ve kalkınmayı gerçekleştirmede "yerelliği" ve "iyi yönetişimi" esas alan yeni bir model olarak sunulmaktadır (www.karacadag.gov.tr. 2019).

1.2.4.2. Çevre Düzeni Planı

İmar Kanununda, çevre düzeni planının tanımı; "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır" (İmar Kanunu, 1985) şeklinde yapılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, Çevre Düzeni Planı için şu tanım yapılmıştır. "Çevre Düzeni Planı, varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır" (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Planın niteliği ise, Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin beşinci maddesinde; Kalkınma planları ve varsa bölge planlarını temel alarak rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlayan, kirliliğin oluşmadan önce önlenebilmesi, sağlıklı çevrenin oluşturulmasına yönelik hedef, ilke, strateji ve politikaları ve bunu sağlayacak arazi kullanım kararlarını belirleyen planlardır. Ayrıca tarihi, kültürel ve

doğal çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik genel hedefleri, ilkeleri, stratejiyi ve politikaları belirleyen, karar ve hükümleriyle alt ölçekli planları yönlendiren niteliktedir. Plan kararları açısından ekosistem bütünlüğü, arazi kullanım sürekliliğini sağlayan, planlamaya temel oluşturan verilerin farklılığı nedeniyle farklı mesleklerden uzmanların fiili katılımı ile hazırlanan planlardır. Planlama sürecinin her aşamasında bir önceki aşamalara geri dönerek değerlendirilmelerin yapılabildiği geri beslemeli bir sürece sahip olan, karşılaştırılabilir, değerlendirilebilir, sorgulanabilir, geliştirilebilir ve güncellenebilir standart veri tabanına sahip olan, sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekolojik ve ekonomik kararların bir arada düşünülmesini sağlamak için, korunması gereken alanlara ilişkin politika ve stratejileri belirleyen, üst ölçekli planlardır (Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik, 2008).

1.2.4.3. İmar Planı

İmar Kanunu'nun 1. maddesinde, "Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir" (İmar Kanunu, 1985) denilmektedir. Bu maddeden hareketle planlamanın, yerleşim yerlerinde birçok ilgili faktör gözetilerek yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde İmar Planı (Düzensatar); Kent ya da kasaba halkının sağlığını korumak, toplumsal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama amacıyla, ülke, bölge ve kent verilerine dayanılarak, oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel fonksiyon arasında denge oluşturarak, eldeki ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için, varsa yeryazım durumu da belirtilen haritalar üzerinde toprak bölümlerinin kullanım şekillerini ve başlıca bölge tiplerini de gösteren, tüzel bir değeri olan onaylanmış belge olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998, s. 47).

İmar Kanunu'nda ise İmar Planlarının tanımı şu şekilde yapılmıştır. "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları

içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." (İmar Kanunu, 1985). Kanun ile imar planlarını hazırlama yetkisi belediyelere verilmiş bulunmaktadır.

Toplum, aile ve insan yaşamında önemli bir yer tutan çevre, fiziki açıdan sağlıklı bir yapıya kavuşturulmalı ve bu yönde geliştirilmelidir. Bu amaçla, yatırımların yer seçimini belirlemek, gelişme yönünü tayin etmek, toprağın korunmasını ve doğru kullanımını sağlamak imar planlamasının amacıdır (İsbir, 1991, s. 49).

1.2.4.4. Nazım İmar Planı

İmar planlarının, nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklinde ayrıldığı daha önce belirtilmişti. İmar Kanununun 5. Maddesinde, "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanır. Mevcut haritalar üzerine, yine varsa kadastro durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır" (İmar Kanunu, 1985) denmektedir. Bu planlar, 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Burada sözü edilen arazi parçalarının kullanış biçimleri ve gölge tipleri ile kastedilen, oturma, ticaret, sanayi alanları, yeşil alanlar, yerleşim dışı alanlar ve yerleşim yerinin ulaşım ağlarıdır. Nazım planlarda, kentteki bölgelerin gelecekteki nüfus artışları, yapılaşmanın yoğunluğu, yerleşme alanlarının kapsadıkları bölge ve gelişim yönleri, ulaşım sistemi ve ulaşım sorunlarının çözümüne ilişkin kararlar da gösterilir (Keleş, 2016, s. 185). Planlama faaliyetlerinden biri olan "nazım plan"

statik olarak mevcut durumu tespit eder ve sosyo-ekonomik sorunlardan ziyade fiziki planlama ile ilgilenir. Nazım imar planı ve uygulama imar planı çevre düzeni planlamasında bir bütündür. Nazım imar planı, uygulama imar planının temelini meydana getirir. Nazım imar planı yapılmadığında uygulama imar planı da devreye girmez.

1.2.4.5. Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planının İmar Kanunundaki tanımı şu şekildedir; "tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastro durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır" (İmar Kanunu, 1985).

Uygulama imar planının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki tanımı ise şu şekildedir. "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastro durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır" (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Uygulama imar planının ayrıntıları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesi'nde sayılmıştır. Buna göre; Uygulama imar planlarının tamamı bir

aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek aşamalar halinde de yapılabilir. Ayrıca nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

Uygulama imar planları, nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Bu planlarda çeşitli kent bölgelerinin yapı adaları, yolları, yapı adalarının yoğunluk düzeni ve imar uygulama tasarılarına temel oluşturacak uygulama aşamaları da belirtilir. Yapıların düzenleri, katsayıları ve yükseklikleri, yerbölüm büyüklükleri bölge bölge gösterilir. Ayrıca uygulama imar planında, altyapı tesisleri ve uygulama ilişkilerinin ayrıntılarına da yer verilir (Keleş, 2016, s. 185).

Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik olarak, çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir. Bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir. Ayrıca araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak şartıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış olan kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek duyulmaksızın uygulama imar planında artırılabilir (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkelerinin geliştirilmesi gereklidir. Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır. Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır. Ayrıca uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, yönetmeliğin 24. maddesinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler temin edilerek, bu veriler kapsamında, analiz ve araştırmalar yapılır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Yukarıda sayılan planlar dışında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve farklı yasalarda sayılan çeşitli planlar bulunmaktadır. Bu planlar, ihtiyaca ve ilgili olduğu bakanlık konularına göre değişiklik göstermektedir. Bu çalışma yukarıda sayılan belli başlı planlara değinilmesi ile sınırlı tutulacaktır.

1.2.5. Plan Yapma ve Yaptırma Yetkisi Olan Kurumlar

Çeşitli resmi kurumların kendi yetki alanları içerisinde plan yapma/**yaptırma** yetkisi bulunmaktadır. Plan yapma ve yaptırmaya yetkili olan belli başlı kurumları şu şekilde sıralamak mümkündür.

1.2.5.1. Yerel Yönetimler

Anayasa'nın 127. maddesinde yerel yönetimler (mahalli idareler), "il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileridir" şeklinde tanımlanmıştır (Anayasa, 1982).

1.2.5.1.1. Belediyeler

Türkiye'de kent planlaması tarihine bakıldığında, 19. yüzyılın ikinci yarısından gerilere gitme olanağı bulunmamaktadır. Osmanlı döneminde, daha çok binaların sağlamlığı ve insan sağlığına uygunluğu, yolların temizliği ile yangınların önlenmesi konularına öncelik verilmiştir. Tanzimat'tan sonra ise, Batılı anlamda çağdaş, temiz, güzel kentler için yeterli hizmet veren belediyelerin bulunduğu bir kent planlaması amaçlanmıştır (Keleş, 2016, s. 171).

Bütün belediyelere 1928-1956 döneminde imar faaliyetlerini yönlendirme amacıyla imar planı yapma zorunluluğu getirilmiştir. 28 Mayıs 1928 tarih ve 1351 sayılı Kanun ile Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurularak, aynı kanun ile bu müdürlüğe planlama ve uygulama alanında geniş yetkiler tanınmıştır. Ardından 3 Nisan 1930 tarihli 1580 sayılı kanun ile bütün belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. 18 Haziran 1933 tarihinde ise, 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu ile belediyelere beş yıl içinde hazırlanmak üzere gelecek elli yılı kapsayan imar planlaması yapma zorunluluğu getirilmiştir. Bu kanunun ihtiyaca cevap vermemesinden dolayı 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu ile nüfusu belli bir rakamın üzerinde olan belediyelere "imar planı" yapma zorunluluğu; nüfusu bu rakamın altında kalan belediyelere ise "yol istikamet planı" yapma zorunluluğu getirilmiştir. Günümüzde de geçerliliğini koruyan 3 Mayıs 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununa kadar kent planlamasını yönlendiren çeşitli kanunlar çıkarılmıştır (İsbir, 1991, s. 47-48).

3194 sayılı İmar Kanununa göre son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşim yerlerine belediyeler tarafından imar planı yaptırma mecburiyeti getirilmiş ve nüfusu 10.000'i aşmayan yerleşim yerlerinde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığı kararı belediye meclisine bırakılmıştır.

İmar Planlarının Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geldiğinden daha önce bahsedilmişti. İmar planlarının, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planlarına uygunluğu sağlanmalıdır. "Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Belediye ve mücavir alan dışında

kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer" (İmar Kanunu, 1985).

Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde ise imar planı yapma yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir. Büyükşehir belediyeleri imar planı yapma yetkilerini 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunundan almaktadır. Kanunun 7. maddesinin (b) fıkrasında bu yetki, "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak" şeklinde açıklanmıştır (Büyükşehir Belediye Kanunu, 2004).

1.2.5.1.2. İl Özel İdareleri

Yerel yönetimlerden biri olan il özel idareleri, 04.03.2005 tarih ve 25745 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun İl özel idaresinin görev ve sorumluluklarını düzenleyen 6. maddesinin (a) bendinde Belediye sınırları il sınırı olan (Büyükşehir Belediyeleri hariç) ilin çevre düzeni plânını yapmak şeklinde yetkilendirilmiştir. Aynı maddenin (b) bendinde belediye sınırları dışındaki yerlerde imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri yapmakla görevli ve yetkili kılınmıştır. İl genel meclisinin görev ve yetkilerini düzenleyen 10. maddenin (c) bendinde ise "Belediye sınırları il sınırı olan büyükşehir belediyeleri hariç il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak" görevi il genel meclisinin görevleri arasında sayılmıştır (İl Özel İdaresi Kanunu, 2005).

İmar Kanununun 27. Maddesinde, "Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur" (İmar Kanunu, 1985) denmektedir.

Bu noktadan hareketle İl Özel İdaresi Kanununun yürürlüğe girdiği 04.03.2005 tarihinden itibaren, belediye sınırları dışında kalan alanlarda nazım ve uygulama imar planları konusunda il özel idarelerinin görevli ve yetkili olduğu sonucuna varılmaktadır. Ayrıca il özel idaresinin görev ve yetkileri arasında yer aldığı, köy yerleşik alanının tespiti yönünde alınacak kararların da yine imar faaliyeti kapsamda il özel idarelerinin görevinde olduğu sonucuna varılmaktadır (https://gayrimenkulmevzuati.com, 2020).

1.2.5.2. Merkezi Kuruluşlar

Belediyelerin planları hazırlarken çeşitli teknik ve ekonomik güçlükler ile karşılaştıkları bilinmektedir. Gerek bu güçlükler nedeniyle gerekse de toplum yararı gözetilerek çeşitli resmi kurumlara kendi yetki alanları ile ilgili plan yapma yetkisi verilmiştir. Plan yapma yetkisi bulunan kurumları şu şekilde sıralayabiliriz.

1.2.5.2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

İmar Kanunu'nun 9. maddesinde, Bakanlığın (Çevre ve Şehircilik) gerekli görmesi halinde ilgili belediyelere veya diğer idarelere bilgi vererek ve gerekli durumlarda işbirliği sağlayarak imar planı yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu belirtilmiştir. Kanunda bu durumlar, "Kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar

planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanunu'nun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını" (İmar Kanunu, 1985) şeklinde sayılmıştır.

Aynı maddede merkezi yönetimin, planlama konusunda belediyelerin görev alanlarına ne denli müdahale edebileceklerinin göstergesi olarak şöyle denmektedir. "Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar" (Keleş, 2016, s. 197).

Bakanlığın bu konudaki görevlerini yürütmek amacıyla 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü kurulmuştur. 10.07.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi ile Genel Müdürlüğün görevleri yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, üst ölçekli mekânsal planlama sistemini yönlendiren, sürdürülebilir kentsel gelişmeyi sağlayan, marka kent potansiyellerini ortaya çıkaran, kentsel dönüşüm uygulamaları yapan, afete duyarlı yerleşmeler oluşturan, kırsal yerleşmelere ilişkin projeler üreten, kıyı alanlarının planlı gelişimini sağlayan, yerel yönetimlere teknik destek sağlayan ve rehberlik eden birimdir (https://mpgm.csb.gov.tr, 2019).

1.2.5.2.2. İller Bankası

İlk olarak 11 Haziran 1933 tarihinde 2301 sayılı kanunla "Belediyeler Bankası" adıyla belediyelerin imar faaliyetlerini finanse etmek amacıyla kurulan ve günümüzde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili bir kuruluşu olarak hizmet veren

İller Bankası da küçük belediyelerin imar planlarını yapmaktadır (Keleş, 2016, s. 200). Bir kalkınma ve yatırım bankası olarak hizmet vermekte olan İller Bankası'nın kuruluş amacı, İl Özel İdareleri ve Belediyelerin finansman ihtiyacını karşılamak, mahalli müşterek hizmetlere ilişkin projeler geliştirmek, danışmanlık ve denetim hizmeti vermek, merkezi yönetim ile mahalli idareler arasında mali kaynak transferine aracılık etmek şeklinde sayılmıştır (www.ilbank.gov.tr, 2019).

1.2.5.2.3. Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Özel Çevre Koruma Kurumu kapatılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü adıyla yeniden yapılandırılmıştır. Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri arasında, "Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinin tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tespit ve tescil etmek, yönetmek ve yönetilmesini sağlamak sayılmıştır. Ayrıca, "Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak" planlama konusunda bu Müdürlüğe verilen yetkiler arasındadır (tvk.csb.gov.tr, 2019).

1.2.5.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde faaliyet göstermekte olan diğer bir kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da imar planı yapma ve onaylama yetkisine sahiptir. TOKİ'ye bu yetki Toplu Konut Kanununa 2004 yılında 5162 sayılı Kanun ile eklenen bir madde ile verilmiştir. Ardından, 2008 yılında kabul edilen 5793 sayılı kanun ile son şeklini alan madde "Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar

bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir" şeklinde değiştirilmiştir (Toplu Konut Kanunu, 1984).

1.2.5.2.5. Özelleştirme İdaresi

Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermekte olan Özelleştirme İdaresi ise imar planı yapabilen diğer bir kurumdur. İller bankasına benzer şekilde bünyesinde olan arazileri imarlayabilir, imarlı arazilerin imar planlarında değişiklik yapabilir (www.planmodern.com, 2019). Özelleştirme İdaresi bu yetkisini 4046 sayılı Özelleştirme Kanununun 9 ve 19. Maddelerinden almaktadır. Buna göre KİT'lere ait olup özelleştirme programına alınan kuruluşlara ait arsa ve arazilerde plan yapma yetkisi bu idareye verilmiştir (Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 1994).

1.2.5.2.6. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bölgesi ilan edilen yerlerde planlama ile ilgili yetkili kurum Turizm Bakanlığı'dır. Turizmi Teşvik Kanunun 7. Maddesi'nde, "Bakanlık; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir" denmektedir. Ayrıca yine turizm bölgeleri için, "diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak satış, tahsis, kiralama, sınır ilânı ve değişikliği işlemleri ile çevresel etki yaratacak alt yapı ve üst yapı projelerinden önce Bakanlığın olumlu görüşünün alınması gereklidir" denmek suretiyle ilgili Bakanlığa geniş yetkiler verilmiştir (Turizmi Teşvik Kanunu, 1982).

1.2.5.2.7. Çevre ve Orman Bakanlığı

Planlama ile ilgili yetkili kılınan diğer bir bakanlık, Çevre ve Orman Bakanlığı'dır. Milli Parklar Kanunu'nun 4. Maddesi ile "Milli park olarak

belirlenen yerlerin özellik ve nitelikleri göz önünde tutularak, koruma ve kullanma amaçlarını gerçekleştirmek üzere, kuruluş, geliştirme ve işletilmelerini kapsayan gelişme planı, ilgili bakanlıkların olumlu görüşleri ve gerektiğinde fiili katkılarıyla, Orman ve Su İşleri Bakanlığı" tarafından hazırlanması ve yürürlüğe konması görevi verilmiştir (Milli Parklar Kanunu, 1983).

1.2.5.2.8. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

OSB ve Endüstri Bölgelerinde yetkili bakanlık ise Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'dır. Bu bölgelerin birimleri tarafından hazırlanan imar planlarını onaylama makamı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'dır (Keleş, 2016, s. 204).

1.2.5.2.9. GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı (GAP İdaresi)

Merkez (Başkanlık) teşkilatı ve taşra (Bölge Müdürlüğü) teşkilatı Şanlıurfa'da bulunan "GAP Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatı, 27 Ekim 1989 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 6 Kasım 1989 tarih ve 20334 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan GAP Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatı'nın Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki 388 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile kurulmuştur." Proje kapsamına giren yerlerin kalkındırılması, yatırımların uygulanması için plan, altyapı, ruhsat, konut, sanayi, maden, tarım, enerji, ulaştırma ve diğer hizmetleri gerçekleştirmek üzere kurulmuştur (www.gap.gov.tr, 2018). İlgili Kararname ile GAP yönetimine, proje illerini içine alan GAP bölgesi için kalkınma amacıyla uzun vadeli planlar ve yıllık programlar çerçevesinde gerekli çalışmaları yapmak, nazım ve uygulama imar plânlarını yapmak veya yaptırmak görevleri de verilmiştir (388 Sayılı KHK).

Görüldüğü gibi birçok kurum kendi alanıyla ilgili olarak imar planı yapmakta/yaptırmakta veya onay makamı olarak işlev görmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL RANT VE KENT PLANLARI İLİŞKİSİ

2.1. RANT KAVRAMI

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

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

Klasik iktisat kuramının öncüsü olarak kabul edilen Adam Smith, rantı toprağın kullanımı için ödenen bir ücret olarak tanımlamış ve rantı bir malın kıt ama talebinin yüksek olması nedeniyle elde edilen kar şeklinde tanımlamıştır (Smith, 1817, s. 161).

Klasik iktisat kuramında rant, üretim faktörü olarak toprağın fiyatıdır. Çıplak olarak bir toprak dilimini belli bir süre kullananın, toprak sahibine ödeyeceği karşılık başka bir anlatımla kiradır. Bu bağlamda rant toprak sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden üretimden aldıkları pay olarak nitelendirmek mümkündür (Keleş vd.1999, s. 39).

Kent ekonomisi içinde çok değişik alanlarda rantlar oluşmakla beraber bunlar başlıca iki grupta toplanabilir. Bunlardan birincisi, kent topraklarının arsaya dönüştürülerek, verilen imar hakları nedeniyle oluşan ranttır. İkincisi ise, kentteki değişik hizmet alanlarında çoğunlukla giriş engelleri (bir endüstri veya piyasaya

girişin zor ve maliyetli hale getirilmesi) yaratılarak oluşturulan rantlardır. Her iki alanda da kentlerin büyüklüğü ve kentleşme arttıkça oluşturulan rantlar çok büyük değerlere ulaşabilmektedir. Bu durum, kent yönetimleri ve yerel siyaset ilişkilerinin, uğraşı haline gelmektedir. Açıkça ortaya konulmamış olsa da denilebilir ki yerel yönetimlerin, önerdiği yeni hizmet faaliyet programlarının iki yönü bulunmaktadır. Bu da kentte oluşan rantların sosyal gruplar ve mekânlar arasındaki yeniden dağıtımıdır. Kentsel arsa rantlarının dağıtımında, toplumda yaratılan katmanlaşma nedeniyle mülk sahiplerinin rantlarını yüksek rakamlara çıkarmasına olanak verirken, mülk sahibi olmayanların da hazine topraklarına gecekondulaşma yoluyla el koyarak rant ödemekten kaçınma ve sonraki süreçlerde bunların yasallaştırılması ile ranttan pay alma imkanı sağlayabilmektedir. Kentsel rantların oluşması bunlara el konulması ve yeniden dağıtımındaki çeşitlilik ve esneklikler popülist politika ve kayırmacılık ilişkilerinin sürdürebilmesi için ideal bir ortam oluşturmaktadır (Tekeli, 2011, s. 101).

Kentsel rantın oluşumunda merkezi ve yerel idarelerin yaptığı bir takım planlamalar hem rantın oluşumunda hem de ortaya çıkan rantın paylaşılmasında etkili bir rol oynayabilmektedir. İmar planları, kentsel dönüşüm projeleri, iyileştirme projeleri, koruma amaçlı uygulamalar kentsel rantı doğurmaktadır. Türkiye'de zaman zaman bir takım düzenlemelerle getirilen imar afları da kentsel rantın oluşumuna zemin hazırlamaktadır. Özellikle spekülatif amaçlarla hareket edenler, taşınmazlara yatırım yapmaktadır. Ardından merkezi veya yerel idarelerin aldığı planlama kararları ile değeri artan taşınmazlarını satarak önemli miktarda rant geliri elde etmektedirler (Yurtsever, 2010, s. 387). Kısaca yönetsel etkinlikler adıyla nitelendirebileceğimiz bütün bu düzenleyici işlemler kentsel rantın oluşum sürecini hazırlamaktadır. Başta anayasa olmak üzere kanun, kararname, tüzük, yönetmelik, genelgeler ayrıca yine birer düzenleyici işlem olarak idare hukukunda tanımlanmakta olan plan ve plan değişiklikleri ile tüm hukuk kuralları, kentsel rantın oluşumu ve bölüşümü sürecinde etkin bir rol oynamaktadır. Karar alma sürecinde ise devlet ve piyasa arasında karşılıklı bir ilişkinin olduğu ve bu sürece etki eden aktörlerin, yönetsel etkinlikler için planlama ve karar alma sürecinin neredeyse tamamında etkili olduğunun söylenmesi yanlış olmayacaktır. Ayrıca devlet ve piyasa arasındaki karşılıklı ilişkinin konusu sadece tarım toprakları değil aynı zamanda bütün kamu

malları ve özel mülkiyete konu olan topraklar da rant oluşumu ve bölüşümü sürecine konu olmaktadır (Turan, 2008, s. 112,113).

2.2. RANT KURAMLARI

Klasik yazarların geneline göre ekonomik değer insan emeği ile yaratılır. Toprak ise doğada hazır bulunan, insan ürünü olmayan fakat piyasada değeri olan bir maldır. Mal sahibin çalışmasına gerek olmadan gelir sağlaması, insan ürünü olmayan ve insan emeği ile çoğaltılamayan mallar için incelenmesi gereken konu ekonomik değer konusu değil, rant konusudur. Klasik düşüncenin ranta bakışını genel bir çerçevede çizmek için klasiklerin en tutarlı ve sistematik temsilcisi olan David Ricardo'nun rant teorisini kısaca incelemek faydalı olacaktır (Tekeli, 2011, s. 19).

Rantı, düzenli bir biçimde inceleyen klasik iktisatçılardan David Ricardo rantın kaynağını toprağın verimliliğine dayandırılmış ve farklılık rantı (diferansiyel rant) kavramını ortaya çıkarmıştır (Keleş vd. 1999, s. 39). Ricardo'ya göre rant, toprağın verimlilik ve tüketim merkezine yakınlık gibi farklılığından meydana gelmektedir.

Araziler arasındaki verimlilik farkına dayandığı için bu teoriye "diferansiyel rant" denilmektedir. Bu teoriye göre, nüfus arttıkça ve ekonomi geliştikçe rant miktarında artış olacaktır. Çünkü insanlar öncelikle verimli toprakları işletmeyi tercih edecek ve talep arttıkça daha az verimli olan topraklara doğru kaymaya devam edecektir. Ürünlerin piyasa fiyatında artış devam edecek ve verimli toprak sahiplerinin elde ettiği rant da artmaya devam edecektir (Tekeli, 2011, s. 19). Yani aynı ürün verimsiz topraklarda yüksek maliyetlerle üretilirken verimli topraklarda daha düşük maliyetlerle üretilebileceği için verimli toprakların değeri artacak ve mal sahibine rant geliri sağlayacaktır.

Karl Marx, rant konusunu daha detaylı ve tutarlı bir şekilde ele almış ve rantın kaynağını mülkiyet ilişkisine dayandırmıştır. Marx'a göre, "Toprak mülkiyetinin kendisi rantı yaratmıştır" (Marks, 2004, s. 661). Marx'ın kapitalist üretim sisteminde kategorilere ayırdığı rant tiplerine bakıldığında kentsel topraklarda rant, kendini farklılık rantı ve mutlak rant şeklinde göstermektedir. Farklılık rantının

(diferansiyel rant) birinci biçimi, toprağın verimliliğinden ve konumundan kaynaklanmaktadır. Toprağa yatırılan eşit sermayenin farklı üretkenliğinin bir sonucu olarak tanımlanır. İkinci biçiminde ise, toprağa yatırılan ek sermaye nedeniyle verimlilik farkları oluşur. Bu durumda bir toprak parçası üzerinde yapılan sermaye yatırımları, emek ve iyileştirmelerin de katkısıyla rant oluşumu ile sonuçlanır (Marks, 2004, s. 566-573). Mutlak rant ise, toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu özel mülkiyet haliyle tekel olma özelliği taşımaktadır. Çünkü toprağın arzının insan çabasıyla arttırılması mümkün değildir (Tekeli, 2011, s. 20).

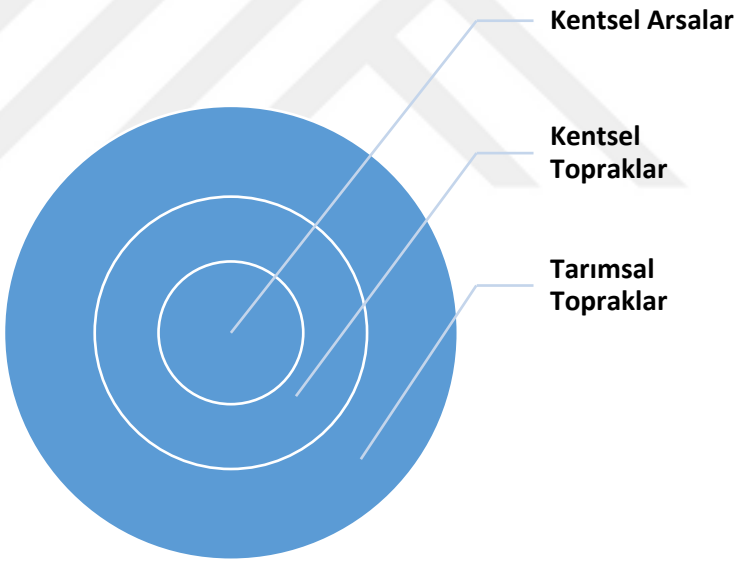
2.3. KENTSEL RANT

Kent arazi sahibinin, hiçbir çaba ve emek göstermeden, hiç riske girmeden, toplum refahına katkı sunmadan, sırf kıt bir kaynak olan toprağa sahip olması nedeniyle kentte meydana gelen gelişmelerden dolayı rant geliri elde etmesine kentsel rant denilmektedir (Tekeli, 2011, s. 26). Temelde sınırlı olma olgusunu barındıran rant kavramı, en genel haliyle, bir üretim faktörü olan toprağın, üretimden aldığı pay şeklinde tanımlanmaktadır. Ancak kentleşme hareketlerinin hızlanmasıyla rant ve kent kavramları birlikte anılmaya başlanmıştır. Böylelikle, kentteki arsa ya da binaların arasındaki değer farkı kentsel rant olarak ifade edilmeye başlanmıştır (Değirmendereli, 2016, s. 48).

Kentsel rant kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için, öncelikle tarımsal toprak, kentsel toprak ve kentsel arsa kavramlarının arasındaki farkın incelenmesi faydalı olacaktır. Tarımsal Toprak, tarımsal üretim amacıyla kullanılan doğal bir kaynaktır. Piyasa değeri üretebileceği tarımsal ürün potansiyeline göre oluşur ve kentsel arazi spekülasyonuna konu olamayacak kadar kentten uzaktadır. Kentsel toprak, henüz kentsel arsa haline gelmemiş, yani imar hakları belirlenmemiş fakat yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği beklentisi nedeniyle alınıp satılmaya başlanmış, yani piyasa değeri kentsel arsa olma olasılıklarına göre oluşmaya başlayan topraklardır. Bunlar kentlerin yakın çevrelerinde yer alırlar. Kentsel arsa ise, bir imar planı ile imar parseli haline gelmiş, üzerindeki imar hakları belirlenmiş,

kentin altyapı sistemlerine bağlanmış kentsel topraklardır. Genellikle kentin yapılaşmış kesiminde ya da yakınında bulunmaktadır. Kentlerin büyümesiyle tarımsal topraklar kentsel toprak haline gelmekte, bir süre sonrada kamu yatırım ve kararları neticesinde bu topraklar, kentsel arsa haline gelmektedir. Gerçekleşen bu aşamaların her birinde toprakların değerinde bir sıçrama meydana gelmektedir (Tekeli, 2011, s. 53-4). Kentsel arsa haline geldikten sonra da çeşitli imar hakları, kentsel dönüşüm projeleri, ulaşım olanakları, sosyal imkânlar, altyapı-üstyapı hizmetleri vb. kamusal hizmetlerin yönü değiştikçe değer artışları da devam etmektedir.

Şekil 1: Kent Merkezine Yakınlığına Göre Dönüşüm Süreci



Kaynak: Hülya KAHRAMAN USTA, (2020).

Kaliteli yaşam standartları sunan konut alanları rantın yüksek olduğu alanlardır. Ancak kentsel rant oluşumu, sadece konut alanları için arazi kullanımı ile sınırlı değildir. İş alanlarının ve alışveriş merkezlerinin bulunduğu ticari alanlar ve endüstriyel alanlar da rant merkezi olmaktadır. Özellikle ticari alanların kullanımı ve kirası, bulunduğu konum, ulaşım ve benzeri olanaklar sebebiyle satış aşamasında

farklılıklar oluşmaktadır. Bu da bir çeşit diferansiyel ranttır. Buradaki diferansiyel rant sürekli değil, kesikli bir ranttır. Satış alanı büyüdükçe de o kentin nüfusuna, bölgesel ve ülkesel fonksiyonlara yani kişilerin bu fonksiyonlara olan talebine göre farklılık göstermektedir (Tekeli, 2011, s. 22). Ayrıca konumdan kaynaklı bu rantlara ilaveten, toplumda hava parası olarak tabir edilen, yasal dayanağı bulunmayan ve hiçbir çabanın ürünü olmayan değer artışları da bulunmaktadır.

Kentlerindeki konutların nitelik ve kapasite olanakları, kente yeni gelen insanların beklentilerine cevap verememesi, işlevsel kamu denetiminin olmadığı alanlarda gelişigüzel yerleşmelerle sonuçlanmakta ve kentsel çevresel sorunlara yol açmaktadır. Bu tür yerleşmeler genellikle ya kentin yeşil alanlarının işgali şeklinde görülmekte ya da yerleşmeye elverişsiz, deprem, sel, toprak kayması gibi risklerin olduğu alanlar üzerinde olmaktadır. Bu durum, hem bireylere, hem de kentin tümüne ağır maliyetler getirmektedir. Sadece yerel hizmetler açısından bakıldığında bile hizmeti ulaştırmanın güçlüğü nedeniyle maliyetlerin ne kadar büyüyebileceği açıktır (Ökmen ve Yurtsever, 2010, s. 61).

Günümüzde kentleşmeden, kalkınma amacıyla yararlanmaya çalışan ülkelerin sayısı artarken kent ve kentleşme sorunlarının da boyutları giderek genişlemektedir. Ülkeler ekonomik ve toplumsal gelişmelerine planlar yardımıyla yön vermek amacıyla kentleşme ve yerleşme sorunlarına kalkınma planlarında özel bir yer ayırmaktadırlar (Ildırar, 2004, s. 22). Ancak gelişmekte olan ülkelerin genelinde kentsel topraklar ile ilgili politikaların başarısız olduğu görülmektedir. Bu başarısızlığın başlıca nedeni, kamu yararını koruması gereken karar vericilerin ve bundan sorumlu olanların, topraktan büyük çıkarlar sağlamayı sürdürme çabalarıdır (Yavuz, 1980, s. VI).

2.3.1. Kentsel Topraklar ve Rant İlişkisi

Doğanın temel unsurlarından biri olan toprağın, hatalı ve kötü kullanımından kaynaklı olarak önemli çevre sorunları görülmektedir. Bu hatalara örnek olarak, yanlış tarım teknikleri, plansız kentleşme, sanayi alanlarının seçimi ile ilgili hatalar

sayılabilir. Bu çalışmanın konusunu oluşturan kentsel toprakların ranta konu olması da toprağın hatalı kullanılmasına zemin hazırlamaktadır.

Kentsel toprak, "Kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek arazi" (Keleş, 1998, s. 83) şeklinde tanımlanmıştır. Ancak kentsel topraklar, yapı için ayrılmış olan arazi ile sınırlı kalmamakta ve her kentsel gelişme, çevresindeki orman, mera ve tarım topraklarını tehdit etmekte ve kentsel yerleşim için ihtiyaç duyulan araziler bu alanlardan karşılanmaktadır. Dolayısıyla kentsel toprak rantının oluşumu ve bölüşümünde bu alanlar özel mülkiyete konu olmaktadır (Turan, 2009, s. 149).

Tarımsal topraklar çoğunlukla kentlerin büyümesi sonucunda kentsel toprak haline gelmekte ve bir değer artışına konu olmaktadırlar. Bir süre sonra da kamunun karar ve yatırımları ile kamu tarafından kentsel arsa haline getirilerek, değerinde bir kez daha sıçrama meydana gelmektedir. Kentin büyümesi ve formunun değişmesiyle beraber bu değer artışları zaman içinde devam etmektedir. Toprağın özel mülkiyete konu olması, tarımsal topraktan kent arsasına dönüşmesi kadarki süreçteki tüm değer artışları (rantlar) toprağın sahibine ait olmaktadır. Oysa tarımsal toprak, kentsel toprak haline kentin büyümesi sonucunda gelmekte, kentsel arsa olmasını ise kamu, verdiği kararlarla sağlamaktadır. Bu durumda değer artışı sürecinde arsa sahibinin emeğinin hiçbir katkısının olmadığı sonucuna varılmaktadır (Tekeli, 2011, s. 54).

Kıt ve doğal kaynakların sürdürülebilirliği için arazilerin yanlış-bilinçsiz kullanımını önlemek, değişimleri takip etmek amacıyla arazi örtüsü/kullanımındaki zamansal değişimleri tespit etmek ve araziler, farklı alanlardan uzman heyetlerce oluşturulan "arazi kullanım planlarına" uygun olarak kullanılmalıdır. Türkiye'de arazi kullanımından kaynaklı değişimler ile ilgili birçok çalışmanın sonucunda, arazi kullanımında meydana gelen değişimlerin plansız bir şekilde gerçekleştiği neticesine ulaşılmıştır. Türkiye'de arazi kullanımı faaliyetlerinde meydana gelen değişimler özellikle verimli tarım arazilerine, sulak alanlara ve ormanlara zarar vermektedir (Gülersoy, 2013, s. 1917).

2.3.2. Arsa Spekülasyonu

Arsa Spekülasyonunun (toprak vurgunculuğu) tanımı, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde, taşınmazların piyasa değerindeki artışlardan yararlanarak, para kazanmak amacıyla yapılan toprak alım satımı (Keleş, 1998, s. 123) şeklinde yapılmıştır. Başka bir şekilde ifade etmek gerekirse, ileride meydana gelmesi beklenen, değer artışlarından yararlanabilmek için kişilerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri ve bu amaçla arsa satın almalarına arsa spekülasyonu denmektedir (Keleş, 2016, s. 572).

Kentleşmenin hızlandığı yerlerde arsa spekülasyonu en sık konuşulan konulardan biri olmakta ve arsa sahipleri büyük kazançlar elde etmektedir. Arsa sahipliği, kapital birikim sürecinin yollarından biri olarak görülmektedir (Tekeli, 2011, s. 1). Bireyler ancak sahibi oldukları arsalar üzerinde spekülasyon yapabildiklerine göre, arsa spekülasyonu, özel mülkiyetin geçerli olduğu toplumlarda söz konusu olabilmektedir (Keleş, 2016, s. 572).

Arsa spekülasyonları toplumun belli bir kesimi tarafından, kaçırılmaması gereken fırsat olarak görülürken, toplumun bir başka kesimi arsa sahibinin hiçbir katkısı olmadan toplumun oluşturduğu bu değer artışına, arsa sahibinin el koymasını ahlaki olmayan bir fırsatçılık olarak görmektedir (Tekeli, 2011, s. ix). Ayrıca arsa spekülasyonu, emlakçılık, yık-yap-satçılık gibi faaliyetlerde bulunanların türlü dolambaçlı yollar kullanarak kendilerine çıkar sağladığı ve bunu yaparken de kentin imar ve konut sorununun çözümüne katkı sunduklarını iddia ettikleri bilinmektedir. Bu nedenle uygulanmakta olan arsa, emlak alışverişinin hangi konularda kamu yararı ile bağdaşıp hangi konularda çatıştığının bilinmesi sorunların çözümüne katkı sağlayacaktır (Yavuz, 1980, s. 21).

Kentsel dönüşüm projeleri, tarihi ve kültürel değerlerin yok edilmesi pahasına kişisel çıkarlara alet edilmektedir (Kayan, 2015, s. 289). Türkiye'de son zamanlarda, gerek kentsel dönüşüm projeleri, gerekse metro, yol, hastane, alışveriş merkezi gibi yapılanmalar nedeniyle arsa, arazi ve binalar üzerinden yüksek miktarlarda rant gelirleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle yapılan spekülasyonlar sonucunda kent toprağı üzerinden yaratılan rant gelirlerinin, mevcut vergi düzenlemelerinin yetersizliği

nedeniyle vergi dışı kaldığı görülmektedir. Ancak yapılan incelemeler sonucunda farklı ülkelerde de görüldüğü üzere, değer artış kazançlarının, özellikle yerel yönetimlere gelir kaynağı oluşturması açısından, ülkelerin bütçe gelirleri içerisinde yüksek bir paya sahip olduğu görülmektedir. Kentin geliştirilmesi, yapılan planlama ve kentsel dönüşüm planları ile sağlanmaktayken, bu faaliyetler için gerekli olan finansman ise mevcut bütçe gelirlerinden karşılanmaya çalışılmaktadır. Ayrıca söz konusu yapılaşmalar nedeniyle nüfus yoğunluğu artmakta, bu durum orada yaşayanlara sunulması gereken hizmetlerin de artması ile sonuçlanmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010, s. 71). Artan bu hizmetlerin faturası da yine bütçeye ek yük getirmektedir.

Arsa spekülasyonları gelir dağılımını da olumsuz etkilemekte ve gelir dağılımını, dar gelirli, yoksul kesimler aleyhine bozucu etkiler yaratmaktadır. Arsanın sahibine sağladığı kazanç, harcadığı emek nedeniyle değil, kamunun yapmış olduğu işlemlerden kaynaklıdır. Daha açık bir ifadeyle, imar hakları nedeniyle oluşan bu değer, "kazanılmamış", "emek ürünü olmayan", "karşılıksız" ve "haksız" bir değerdir. Toplumun faydasına sunulması gereken kimi büyük değerlerinin, varlıklı bir sınıf olan arsa sahiplerinin elinde toplanması, gelir dağılımını onlar lehine bozar. Kentlerin düzenli gelişmesinin önünde de spekülasyon bir engeldir. Çünkü kentin gelişim yönünü önceden hazırlanmış olan kent planlarından ziyade, arsa spekülatörlerinin istekleri belirler (Keleş, 2016, s. 575).

Kentsel rantın oluşmasında kamu otoritelerinin gücü büyük önem taşımaktadır. Özellikle planlama yolu ile meydana gelen rantların kamu adına karar veren otoritelerin arazi kullanım kararları nedeniyle oluşmasına karşın, bu rantlardan yalnızca mülk sahipleri yararlanmaktadır. Hâlbuki kamu kurumlarının kişisel fayda değil, toplumsal fayda üretmesi gerekmektedir. Buradan hareketle, oluşan rant gelirinin bir bölümünün, devletçe, vergi geliri olarak tahsil edilmesi rasyonel bir yaklaşım olacaktır. Planlama ve kentsel dönüşüm sürecinden sonra, ortaya çıkan değer artışlarından elde edilecek gelirler, kentin sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarının finanse edilmesini sağlarken, bir yandan da belli kesimlerin elde ettikleri yüksek rant gelirleri nedeniyle gelir dağılımında ortaya çıkabilecek eşitsizliklerin de önlenebilmesine olanak sunacaktır. Başka bir anlatımla, kentlerin gelişimi için gerekli olan çeşitli altyapı sorunlarının çözümü ve sosyal olanakların finansmanı

daha kolay bir biçimde sağlanmış olacaktır. Yani verilecek hizmetler, diğer gelirler üzerinden alınan vergilerle karşılanacak ve sosyal adaletsizliğe meydan verilmemiş olacaktır. Dolayısıyla, kentsel planlama için ihtiyaç duyulan kaynaklar, artan kentsel rantların vergilendirilmesi yolu ile sağlanabilecektir (Ökmen ve Yurtsever, 2010, s. 64-65).

2.3.3. Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı

Toprak, su ve hava gibi yaşamın vazgeçilmez unsurlarından biri olarak, üretilemeyen, çoğaltılamayan ve sınırlı olan doğal bir kaynaktır. Bitkiler için besin deposu, orman ve meralar için yetişme yeri, sanayi ve konut yerleşimi için ortam ve bazı sanayilerin de hammaddesidir. Bu nedenle toprak, tarım sektörü için vazgeçilmez bir üretim faktörü olmanın yanında, tarım dışı sektörler için de aynı derece önem taşımaktadır (Topçu, 2012, s. 1). Türkiye'de tarım arazilerinin tarım dışı amaçlarla kullanımının en yaygın görüldüğü alanlar; kentleşme, sanayi, turizm, madencilik ve kamu yatırım alanları olarak sıralanmaktadır (Topçu, 2012, s. 38).

"Değerli tarım topraklarının korunması, arsa politikaları açısından önem taşır" (Keleş, 2016, s. 598). Ancak yapılaşma için kullanılabilecek geniş verimsiz alanlar dururken verimli tarım arazilerinin tarım dışı amaçlarla kullanıma açıldığı bilinmektedir. Türkiye'de tarım arazilerinin amaç dışı kullanımları özellikle Trakya, Bursa, Kocaeli, Adapazarı, Gediz, Menemen, Salihli, Kemalpaşa, Büyük Menderes, Küçük Menderes, Antalya, Tarsus, Çukurova ve Düzce gibi verimli tarım alanlarının bulunduğu bölgelerde görülmektedir. Bir taraftan verimli tarım arazileri yok olurken, bir taraftan da bu alanlarda daha önce büyük maliyetlerle yapılmış sulama ve tarımsal altyapı yatırımları da heder olmaktadır. Ayrıca bilinçsiz sanayileşme ve kirlilik, toprakta ağır metallerin birikmesine neden olmakta ve verimli toprak kayıplarına neden olmaktadır (www.tarimdunyasi.net, 2018).

Türkiye'de Cumhuriyet'in ilk yıllarından bu yana sürdürülen kalkınma çabalarıyla beraber, özellikle 1950'lerden itibaren sanayileşme, nüfus artışı ve hızlı bir kentleşme görülmektedir. Bu hızlı gelişmelere kâr etme amacı da eklendiğinde sanayi bölgeleri, yerleşim alanları, yollar ve turistik bölgeler için ihtiyaç duyulan

alanlar, tarım arazilerinin kaybolmasına neden olmaktadır. Verimli tarım arazilerinin amaç dışı kullanılmasını etkileyen diğer önemli bir faktör de izlenen politikalar ve kanuni boşluklardır. Tarım arazileri günümüzde farklı amaçlarla kullanılmakta olup, bu amaçların içerikleri bakımından dört bölümde incelenmesi uygun görülmektedir (Haktanır, 1998, s. 291-295):

İlk olarak, konut alanlarının genişlemesi sebebiyle kentlerin etrafındaki bağ, bahçe ve tarla arazilerinin büyük bir hızla yeni yerleşim alanlarına dönüşmesi sayılabilir. Nüfusun hızla artması ve köyden kente göç olgusu, konut alanları için yeni yerleşim yerlerine olan ihtiyacı arttırmıştır. Bunun sonucunda kentlerde plansız, kontrolsüz ve çarpık yapılaşma görülmeye başlanmış ve bu durum tarım arazilerine doğru yayılmalarla sonuçlanmıştır.

İkinci olarak, sanayileşme sebebiyle verimli tarım arazilerinin kullanımı sayılabilir. Kirlilik, kentleşme, nüfus ve diğer bazı amaçlarla kurulan OSB'lerin bazılarına sanayicilerin çekilmesi mümkün olmamıştır. Çünkü kurulan bu bölgelere yapılan yatırımların maliyetleri sanayicilere yansıtılmış ve bunun sonucunda sanayiciler de daha ucuz, kolay ulaşılabilir olan tarım arazilerine yönelmişlerdir. Ayrıca OSB'lerin yakınlarında yerleşim yerlerinin de arttığı görülmektedir.

Üçüncü etken de, turizm amaçlı yatırımların verimli tarım arazilerinin üzerine kurulmasıdır. Dış turizmin geliştirilmesi, yazlık konutlara olan talepler, tarım arazi sahiplerinin yüksek gelir amaçlı arazilerini satmak istemeleri çevre düzeni planlarının kolayca değişmesi ile sonuçlanmaktadır. Turizmin geliştirilmesi amaçlanırken doğru bir planlama ile tarım topraklarının heba edilmesine izin verilmemelidir.

Tarım arazilerinin kaybına neden olan dördüncü etken de, kentsel altyapı, havaalanı, karayolu, demiryolu ve benzeri kamu yatırımlarıdır. Ayrıca tuğla-kiremit ocakları ve fabrikaları, açık maden ocakları, enerji ve boru hatları vb. sayılabilir. Özellikle büyük kamu yatırımları kullandıkları alanların yanında, çevrelerine çektikleri yeni yapılaşmalar sebebiyle de tarım topraklarının kaybına neden olurlar (Haktanır, 1998, s. 291-295).

Verimli tarım arazilerinin amaç dışı kullanımının bu şekilde devam etmesi, gelecek nesillerin beslenme ihtiyacını ve sağlıklı yaşam haklarını tehdit etmektedir

(www.tarimdunyasi.net, 2018). Sürdürülebilir bir kalkınma için, kentlerdeki plansız, kontrolsüz ve çarpık yapılaşmanın önlenmesi, sanayi tesisleri ve OSB'lerin, doğru yerlere kurulmasının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca kentsel kamu yatırımlarının gelecek nesilleri de gözeterek planlanması ve turizm amaçlı yatırımların verimli tarım arazilerinin üzerine kurulmasının engellenmesi büyük önem taşımaktadır.

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tespit edilerek, kayıt altına alınan, 2011 yılı itibarıyla toplam 81 ili kapsayan sektörel bazlı tarım arazilerinin tarım dışı amaçlarla kullanıldığı alanlara yönelik değerler, Tablo 1.'de yer almaktadır.

Tablo 1: Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanıldığı Alanlar (Hektar)

No	İl Adı	Konut Amaçlı	Sanayi Amaçlı	Turizm Amaçlı	Madencilik Amaçlı	Ulaştırma Amaçlı	Genel Toplam
1	Adana	1,3	116,0	133,7	2.220,5	6,3	2.477,8
2	Adıyaman	148,7	16,1	1,0	18,0	13,7	197,5
3	Afyonkarahisar	384,8	100,2	46,3	519,9	0,7	1.051,9
4	Ağrı	7,1	8.466,0	-	19,8	2,3	8.495,2
5	Aksaray	51,1	12,7	10,0	4,6	4,4	82,8
6	Amasya	4,4	25,8	-	32,3	7,8	70,3
7	Ankara	208,9	82,7	1,6	113,1	293,1	699,4
8	Antalya	-	-	-	-	-	-
9	Ardahan	-	-	-	-	-	-
10	Artvin	-	0,5	0,5	0,2	-	1,2
11	Aydın	44,5	79,9	18,3	76,8	19,7	239,2
12	Balıkesir	79,5	41,8	43,7	52,6	-	217,6
13	Bartın	492,4	50,2	1,0	-	-	543,6
14	Batman	19,1	66,2	-	2,0	30,2	117,5
15	Bayburt	-	-	-	-	-	-
16	Bilecik	0,3	25,8	5,3	82,1	5,9	119,4
17	Bingöl	10,2	5,9	-	19,2	-	35,3
18	Bitlis	2,3	33,0	4,9	-	-	40,2
19	Bolu	49,0	9,9	28,9	1,5	1,3	90,6
20	Burdur	0,9	1,7	-	22,4	-	25,0
21	Bursa	2,7	263,3	-	-	-	266,0
22	Çanakkale	17,4	4,8	3,9	26,1	0,5	52,7
23	Çankırı	25,2	144,3	-	-	-	169,5
24	Çorum	54,8	1,0	2,4	100,7	-	158,9
25	Denizli	50,4	221,6	4,5	10,7	1,0	288,2

Kaynak: Topçu, P. (2012). *Tarım Arazilerinin Korunması ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar: Uzmanlık Tezi.* Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, ss.39-41.

Tablo 1: Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanıldığı Alanlar (Hektar) (Devamı)

No	İl Adı	Konut Amaçlı	Sanayi Amaçlı	Turizm Amaçlı	Madencilik Amaçlı	Ulaştırma Amaçlı	Genel Toplam
26	Diyarbakır	34,0	26,1	-	1,0	0,8	61,9
27	Düzce	5,9	101,8	-	660,9	-	768,6
28	Edirne	36,0	5.366,4	1,9	525,5	27,0	5.956,8
29	Elazığ	1.743,7	52,4	34,3	280,2	-	2.110,6
30	Erzincan	11,3	0,9	0,6	227,2	-	240,0
31	Erzurum	1.698,8	242,4	-	15,3	9,9	1.966,4
32	Eskişehir	7,3	82,5	-	1,0	-	90,8
33	Gaziantep	12,2	1,5	-	-	1,0	14,7
34	Giresun	9,3	69,5	-	229,1	-	307,9
35	Gümüşhane	7,9	213,2	-	-	0,4	221,5
36	Hakkari	-	-	-	31,3	-	31,3
37	Hatay	1.147,3	363,3	6,3	31,5	-	1.548,4
38	Iğdır	3,6	129,0	-	31,6	-	164,2
39	Isparta	9,1	1,5	-	1,9	1,8	14,3
40	İstanbul	7,5	5,6	-	81,9	-	95,0
41	İzmir	870,9	259,9	128,0	389,9	-	1.648,7
42	Kahramanmaraş	60,6	36,9	-	28,7	12,9	139,1
43	Karabük	0,7	19,8	0,9	20,1	-	41,5
44	Karaman	2,6	902,0	-	7,8	-	912,4
45	Kars	0,7	7,0	-	4,5	0,4	12,6
46	Kastamonu	15,0	5,3	-	-	1,4	21,7
47	Kayseri	675,0	162,8	-	30,1	5,0	872,9
48	Kırıkkale	175,2	-	-	10,7	-	185,9
49	Kırklareli	7,0	0,1	-	8,8	0,8	16,7
50	Kırşehir	551,8	154,3	-	52,4	1,1	759,6
51	Kilis	2,6	11,4	-	-	-	14,0
52	Kocaeli	-	-	-	-	-	-
53	Konya	124,2	1.520,9	7,3	83,4	1,1	1.736,9
54	Kütahya	24,7	29,1	602,9	105,8	-	762,5
55	Malatya	-	21,6	-	-	1,0	22,6
56	Manisa	5,6	1.089,1	2,4	86,7	-	1.183,8
57	Mardin	6,7	19,6	-	97,3	5,5	129,1
58	Mersin	44,0	11,7	-	-	-	55,7
59	Muğla	373,9	-	11,2	5,4	-	390,5
60	Muş	8,9	3,4	2,6	65,3	7,0	87,2

Kaynak: Topçu, P. (2012). *Tarım Arazilerinin Korunması ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar: Uzmanlık Tezi.* Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, ss.39-41.

Tablo 1: Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanıldığı Alanlar (Hektar) (Devamı)

No	İl Adı	Konut Amaçlı	Sanayi Amaçlı	Turizm Amaçlı	Madencilik Amaçlı	Ulaştırma Amaçlı	Genel Toplam
61	Nevşehir	442,2	91,8	-	57,3	-	591,3
62	Niğde	38,9	120,9	16,0	1,7	6,1	183,6
63	Ordu	137,1	25,3	-	1,2	-	163,6
64	Osmaniye	11,8	1,1	-	1,9	31,5	46,3
65	Rize	-	2,1	0,7	-	-	2,8
66	Sakarya	1,9	6,9	8,5	3,6	-	20,9
67	Samsun	184,9	32,2	1,1	143,9	5,5	367,6
68	Siirt	12,8	1,0	-	82,5	-	96,3
69	Sinop	14,6	2,8	-	0,7	0,8	18,9
70	Sivas	8,8	95,8	0,4	10,9	21,8	137,7
71	**Şanlıurfa**	**940,0**	**448,3**	**5,1**	**201,6**	**45,6**	**1.640,6**
72	Şırnak	-	30,5	-	-	-	30,5
73	Tekirdağ	0,1	-	-	117,9	5,7	123,7
74	Tokat	91,4	-	4,8	221,0	41,6	358,8
75	Trabzon	1.063,3	2,4	-	0,5	-	1.066,2
76	Tunceli	4,8	14,9	4,9	-	-	24,6
77	Uşak	6,2	-	-	7,3	-	13,5
78	Van	56,3	42,5	-	465,7	-	564,5
79	Yalova	9,6	-	-	7,9	-	17,5
80	Yozgat	-	10,2	-	74,1	3,9	88,2
81	Zonguldak	2,0	796,6	-	45,7	20,4	864,7
TOPLAM		12.365,7	22.405,7	1.145,9	7.883,2	646,9	44.447,40

Kaynak: Topçu, P. (2012). *Tarım Arazilerinin Korunması ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar: Uzmanlık Tezi.* Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, ss.39-41.

Tablo 1. incelendiğinde, Türkiye genelinde 44.447.40 hektar tarım arazisinin tarım dışı amaçlarla kullanıldığı görülmektedir. Bu miktarın 22.405,7'sinin Sanayi, 12.365,7'sinin Konut, 7.883,2'sinin Madencilik, 1.145,9'unun Turizm ve 646,9'unun da Ulaştırma amaçlı kullanıldığı görülmektedir.

Tarım arazilerinin tarım dışı amaçlarla kullanımında, Şanlıurfa'nın 81 il arasında, 1.640,6 hektarlık miktarla 8. sırada olduğu görülmektedir. Bu miktarın kullanım amaçlarına bakıldığında sırasıyla, 940,0 konut, 448,3 sanayi, 201,6 madencilik, 45,6 ulaştırma ve 5,1 ile turizm takip etmektedir.

Şanlıurfa'da toplam tarım alanı ve işlenen tarım alanlarına ilişkin veriler aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 2: Şanlıurfa Toplam Tarım Alanı ve İşlenen Tarım Alanı

Yıl	Toplam Tarım Alanı (hektar)	Toplam İşlenen Tarım Alanı (hektar)
2007	1.126.904	1.019.174
2008	1.149.344	1.039.815
2009	1.182.776	1.078.246
2010	1.259.145	1.155.384
2011	1.144.439	1.033.697
2012	1.071.960	957.294
2013	1.220.049	1.105.240
2014	1.181.590	1.066.906
2015	1.181.494	1.058.443
2016	1.155.226	1.014.279
2017	1.107.975	964.535
2018	1.054.371	897.014
2019	1.072.925	912.439

Kaynak: TÜİK, Erişim: 12.05.2020, http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1001, https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr

2007-2019 yılları arasında Şanlıurfa Toplam Tarım Alanı ve İşlenen Tarım Alanına ilişkin istatistikler incelendiğinde 2007 yılında 1.126.904 hektar olan toplam tarım alanı 2019 yılında % 4,79 oranında azalarak 1.072.925 hektara düşmüştür. Yine 2007 yılında 1.019.174 hektar olan işlenen tarım alanı 2019 yılında %10,47 oranında azalarak 912.439 hektara düşmüştür. Mevcut verilere bakıldığında tarım alanlarında sürekli bir daralma olduğu görülmektedir.

2.3.4. Tarım Arazilerinin İmara Açılması

Henüz kentsel topraklar haline gelmemiş ama kentsel toprakların sınırında bulunan ve verimli olan tarım topraklarının korunması gerekli görülmektedir. Çünkü verimli tarım topraklarının yapılaşmaya açılması bu toprakların geriye dönüşü olmayacak bir şekilde tahrip edilmesi anlamına gelmektedir. Tarım toprakları da aynen kent toprakları gibi sınırlıdır yani kıttır (Şahin, 2017, s. 230).

Devlet mülkiyetinde olan veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan toprakların özel mülkiyete konu olması sürecinde kentsel rantın varlığı bilinmektedir. Devlet mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan ormanlarda, meralarda, tarım topraklarında ve kıyılarda görülen özel mülkiyetin varlığı 2000'li yılların başından bu yana büyük ölçekli projeler, dev alışveriş merkezleri, turizm ve sanayi yatırım taleplerinin karşılanması amacıyla imar haklarında çeşitli ayrıcalıklar tanınarak ve yeni finansman yöntemleri ile bu varlıklar pazarlanmaya başlanmıştır. Pazarlamaya konu olan ve konum rantı yüksek olan alanlar öncelikle planı değiştirilerek sermaye artırımını sağlayan farklılık rantı oluşturulmakta, ardından ihale sürecinde sağlanan ayrıcalıklar ile satışı gerçekleştirildikten sonra da mutlak rant oluşturulmaktadır. Böylece toprağın yeni sahibine hem farklılık rantı hem de mutlak rant birlikte aktarılmaktadır. Planlama ile sağlanan bu ayrıcalıklardan kaynaklanan yoğun yapılaşma ve alt yapı maliyetleri ise devlet tarafından karşılanmaktadır. Bu durum kamunun zarar etmesine aynı zamanda sosyal adalet ilkelerinin de zedelenmesine yol açmaktadır (Turan, 2009, s. 14).

Kentler, nüfusun artması ve göç nedeniyle büyürken, tarım topraklarının kent toprağına dönüşmesine neden olmaktadır. Tarımsal topraklar, çeşitli imar hakları ve alt yapı imkânları sağlanarak, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. Bu üretimin sonucunda, bir yandan kente yeni katılan toprağın değeri artarken, diğer yandan mevcut kent topraklarının da konumundaki değişme sebebiyle değeri artmaktadır. Böylelikle kentlerde bir yandan kamunun eylem ve işlemleri sonucu rant oluşmakta, diğer yandan kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle tekelci rantlar oluşmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010, s. 62).

Kentsel gelişmeler daha çok yol boylarında yoğunlaşmaktadır. Çukurova bunun en çarpıcı örneklerinden biridir. Ankara'da Eskişehir yolu, İstanbul yolu ve Türkiye'nin tamamında yol boylarındaki tarımsal toprakların hızla kısırlaştırıldığı görülmektedir. Batıdaki ülkeler, özellikle İngiltere bu gidişatı önlemek için İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra büyük çabalar göstermiştir. Onların sakıncasını gördükleri ve bırakmak için çırpındıkları uygulamalar, Türkiye'de gözü kapalı bir şekilde sürdürülmekte, çözülmesi çok maliyetli sorunların oluşmasına sebebiyet vermektedir (Yavuz, 1980, s. 95).

2.3.5. Tarım Arazilerinin Sanayi ve Ticari İşletmeler İçin Kullanılması

Dünyanın çeşitli bölgelerinde görüldüğü üzere OSB'lerin kurulması için az engebeli, hafif meyilli arazilere ihtiyaç duyulmaktadır. OSB'lerin altyapı olanaklarının bulunmadığı dağlık alanlara kurulmaları düşünülemeyeceği gibi verimli tarım arazilerinin üzerine kurulmaları da kabul edilemez (Yavuz, 1980, s. 65).

Türkiye'de sanayileşmeye verilen önem nedeniyle sanayi tesisleri genellikle en yüksek kazanç sağlayabilecek arazilerde kurulmuştur. Arazinin düz olması, kolay bir şekilde inşaat yapılması ve karayollarına yakınlık gibi etkenler nedeniyle büyük kentlerin yakınındaki ovalar sanayi tesisleri ile dolmaya başlamıştır. Zamanla çevre kirliliğinin azaltılması, kentleşmenin yönlendirilmesi, çarpık sanayileşmenin önlenmesi, nüfus ve istihdam problemlerinin çözülebilmesi amacıyla organize sanayi bölgeleri kurulmuştur. Ancak kurulan sanayi bölgelerine yapılan yatırım giderlerinin sanayiciye yansıtılması nedeniyle, sanayici daha kolay ve ucuz bir şekilde elde ettiği, ulaşım, enerji, altyapı tesislerine yakınlık ve hafriyat kolaylığı gibi avantajları bulunan tarım arazilerine yönelmeye devam etmektedir (Topçu, 2012, s. 47)

İster organize sanayi bölgeleri için olsun, ister bireysel ticari işletmeler için olsun, girişimciler, arsa bulmakta zorlanma, bürokratik engeller ve benzer hususlardan yakınmaktadırlar. Bu yakınmaların neticesinde başta kamu taşınmazları olmak üzere, toprakları ucuza temin ederek ileride oluşacak yüksek rantlardan faydalanma düşüncesi de bulunmaktadır (Yavuz, 1980, s. 60).

Sanayileşme çabalarının bir sonucu olarak ucuz veya bedelsiz bir şekilde sanayiyi özendirme amaçlı toprak sağlama politikaları uygulanmaktadır. Ancak sanayileşme çabalarının yanı sıra önemli olan husus optimum noktada bir çözüm ile hem verimli tarım topraklarının heba edilmemesi hem de sanayi için cazip olan arazilerin, altyapı olanakları da gözetilerek, özenle seçilmelidir. Ayrıca OSB'lerde çalışan kişilerin ve ailelerinin konut, okul, hastane gibi ihtiyaçlarının da ilgili Bakanlık tarafından önceden planlanması çözüm noktasında faydalı olacaktır (Yavuz, 1980, s. 65).

2.3.6. Tarım Topraklarının Korunmasına Yönelik Mevzuat

Anayasanın Toprak Mülkiyeti başlıklı 44. maddesi ile toprağın verimli olarak işletilmesini korumak, geliştirmek ve bu doğrultuda gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak görevleri devlete verilmiştir. Yine 45. maddede, tarım arazileri ile çayır ve mer'aların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, için gereken tedbirleri alma ödevi devlete verilmiştir (Anayasa, 1982).

3 Temmuz 2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun amacı, " toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemektir" şeklinde açıklanmıştır. Ayrıca Kanunun 10. maddesinde; "Tarım arazileri, bu Kanunda belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, arazi kullanım plânlarında belirtilen amaçları dışında kullanılamaz." denilmektedir. Tarım arazilerinin hangi durumlarda amaç dışı kullanılabileceği Kanunun 13. maddesinde açıklanmış ve detaylandırılmıştır. Bu alanlar, Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar, Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı, Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri, Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar şeklinde sıralanmıştır (Toprak Koruma Kanunu, 2005).

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik yürürlüğe konmuştur.

Bu Yönetmelik ile "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda öngörülen toprak ve arazi varlığının belirlenmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, geliştirilmesi, zorunlu hallerde amaç dışı kullanımına izin verilmesi, toprağın ve tarımsal üretim gücü yüksek büyük ovaların belirlenerek korunması, toprak koruma plan ve projelerinin hazırlanması ve uygulanması, erozyona duyarlı alanların belirlenmesi, toprak koruma kurulunun teşekkülü, görevleri, çalışmaları ile çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak arazilerin planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasların" belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu yönetmelik ile tarım arazilerinin tarımsal veya tarım dışı amaçlarla kullanım esasları detaylandırılmıştır (Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik, 2017).

2.4. KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ

Kapitalizmin güçlendiği 19. yüzyılda, kentleşmenin hız kazanması ile arsa fiyatları artmış ve buna karşın batı ülkelerinde, büyükçe toprakları eline geçirerek, parselleyip satmak, önemli bir iş alanı haline gelmiştir. Türkiye de 20. yüzyılın sonlarında böyle bir durum ve dönem içine girmiştir. İkinci Dünya Savaşı'na dek sadece Ankara'da görülen arsa spekülasyonculuğu, bu savaşın ardından İstanbul'da yoğunlaşmış ve hızla Türkiye'nin diğer kentlerine de yayılmıştır. Kıyı bölgelerinde de bu yağmalama yönteminden yararlanıldığı görülmüştür (Yavuz, 1980, s. 81).

1950'li yılların başlarında, tarımda makineleşmenin etkisi ile birlikte köylerden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır. Bunun sonucunda daha çok ekilebilir toprağa gereksinim duyulmuştur. Diğer taraftan kentlere göç edenler kentlerin çevresindeki tarım topraklarına, meralara ve ormanlara yerleşmeye başlamışlardır. Böylece kırsal yerleşim alanlarında bulunan meyvelik ve ormanlar tarım topraklarına dönüştürülmüş, kentlerde bulunan meralar ve tarım toprakları da yerleşime açılmış ve kentsel toprak niteliği kazanmışlardır. Öte yandan 1970'li yıllardan sonra turizmde hareketliliğin başlaması ile birlikte kıyılarda da daha yoğun bir yapılaşma süreci başlamıştır. 1980'li yıllardan itibaren turizm bölgelerinde

bulunan kıyılar ve orman alanları turizm yatırımcılarının kullanımına sunulmuştur (Turan, 2009, s. 18).

Kentli nüfus arttıkça, büyük kentlerde nüfus yığılmalarına neden olmakta ve bu yığılmalar sonucunda kentsel sorunlar da artmaktadır. Kentteki nüfusun artması çevreye zarar vermekte ve bununla beraber toplumsal ve siyasal bunalımlara da zemin hazırlamaktadır. Kaynaklarının yetersizliği nedeniyle kentli nüfusun, sağlık, barınma, eğitim, çalışma, kültür, ulaşım, elektrik ve su gibi gereksinimlerinin karşılanması sorun haline gelmektedir. Kentler düzensiz yerleşim sebebiyle çevreye yük getirmekte ve yaşam standartları düşük yerler haline gelmektedir (Keleş ve Hamamcı, 2005, s. 76). Ayrıca nüfus artışıyla beraber artan bu altyapı ve benzeri gereksinimler arazi kullanımı gerektirdiğinden, kent arazilerine olan talep çok yüksek bir hızla artmaktadır. Bu talebi karşılamak için kent çevresindeki ham araziler kentsel arazi haline getirilirken sayılan gereksinimler de kamuya ek maliyetler getirmektedir. Daha da önemlisi kentsel yerleşme kararlarının bir kısmı geriye dönülmez hatalarla sonuçlanmakta ve bu kararların düzeltilmesi hem zor hem de yüksek maliyetli olmaktadır (Tekeli, 2011, s. 23).

Yerel ve merkezi yönetimler, kentsel dönüşüm projeleri, yeni konut alanları oluşturma, imar affı, kalkınma planları vb. birçok uygulamayla geçmişin hatalarını iyileştirmeye çalışmaktadırlar. Ancak bu çalışmaların bir çoğu kentte yeni rant alanlarının oluşması, haksız kazançlarla yeni zenginler yaratılması ve servet birikiminin toplumda ölçüsüz dağılımı ile sonuçlanmaktadır. Ayrıca, bu durum, arsa spekülasyonuna, arsa spekülasyonu ise kent, bölge ve hatta ülke ekonomisine kadar birçok alanda sorunların yaşanmasına neden olmaktadır. Yine bu durumun, sağlıklı bir kentleşmeye, çevrenin kalitesinin korunmasına ve sürdürülebilir kalkınmaya da engel olduğu bilinmektedir (Meydan, 2011, s. 113).

Şahin (2017, s. 234), sürdürülebilir kent kavramına vurgu yapmış ve sürdürülebilir bir kent için, doğal kaynakların korunması, mevcut kaynakların iyileştirilmesi, sanayi faaliyetlerinde çevresel değerlerin dikkate alınması ve kentlerin gelişmişlik düzeyleri arasındaki farklılıkların gözetilerek aynı kent içindeki refah düzeyleri arasındaki mesafenin azaltılmaya çalışılması gerekliliğini ifade etmiştir. Gardner (2016, s. 3) ise, kentlerin coğrafyası, kültürü, tarihi, zenginliği ve daha

birçok farklılıkları nedeniyle sürdürülebilir kent tanımının tek bir şekilde yapılmasının imkânsız olduğunu vurgulamıştır. Dolayısıyla sürdürülebilir kentler için, kent ile ilgili kararlar verilirken ve planlar yapılırken birçok faktörün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

2.5. KENTSEL RANT VE KENT PLANLARI İLİŞKİSİ

Kent planlarında yer alan konut, eğitim, sağlık, kültür ve spor hizmetleri ile ekonomik faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi için kent üzerinde yerleşilecek toprağa ihtiyaç bulunmaktadır. Kentsel işlevler arttıkça toprağa olan gereksinim de artmaktadır. Kentsel toprağa olan ihtiyaç arttıkça toprağın ekonomik değerinde artış görülür. Önce tarımsal topraklar kentsel toprağa dönüştürülür daha sonra bu alanlar kamusal hizmetlere ve diğer tesislere kavuşturulur. Bu gelişmeler arsa fiyatlarının yeniden artmasına neden olur. Toprağın arttırılamaz ve çoğaltılamaz olması, kimin elindeyse sahibine bir ayrıcalık ve üstünlük kazandırır (Keleş, 2016, s. 571).

Gelişmiş ülkelerde planlama işi bütüncül bir şekilde görülmekte ve geleceğe yönelik planlar tasarlanarak uygulanmaktadır. Türkiye'de ise ne yazık ki, kısa vadeli çözümler üretilirken, yapılan planlarda da sık sık değişikliğe gidilmekte ve böylelikle kentsel toprak rantından pay alma işlemi meşrulaştırılmaktadır (Yeşil, 2008, s. 75).

Yerel yönetimlerin planlama yetkilerinden dolayı kentsel topraklar üzerinde etkili oldukları bilinmektedir. Yerel yönetimler özellikle belediyeler, ihtiyaç duydukları toprakları planlama yetkilerini kullanarak, kendi kullanımlarına alabilmektedirler. Yalnızca belediyeler değil, diğer kamu kurum ve kuruluşları da kendilerine verilen yetkiler çerçevesinde kentsel topraklar üzerinde planlama yapabilmektedirler. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ilgili örneklerden bazılarıdır. Ancak, planlama konusunda asıl yetkili olan kurumlar belediyelerdir. Planlama yetkisi ile bütün kentsel toprakların kullanım şekli belediyeler tarafından değiştirilebilmektedir. Belediyeler kendilerine sağlanan çeşitli yasal düzenlemeler ile mülk sahibi olabilmektedirler. Bu düzenlemelerin ortak noktası, düzenli kentleşmenin sağlanması amacıyla belediyelere çeşitli isimler altında ve kullanım amacına uygun olarak

kentsel topraklar verilmesidir. Bu tür toprakların verilme nedeni, çoğunlukla hazırlanmış olan imar planlarının uygulanması içindir. Ayrıca imar planında olsun veya olmasın hazineye ait olan ve gecekondulaşma sebebiyle yapılaşmış olan topraklar, af yasaları uyarınca, yapı sahiplerine teslim edilmek üzere belediyelere verilmektedir. Bu konularda belediyeler birer aracı kurum işlevi de görmektedir (Turan, 2009, s. 250, 251).

İmar planları ile oluşan rant ve yaratılan spekülasyon, çoğunlukla planların uygulanma aşamasında büyük engellere neden olmaktadır. Bu durum kentin, plansız, sağlıksız ve denetimsiz gelişmesi ile sonuçlanmaktadır. Kentsel rantın vergilendirme yolu ile kontrol altında tutulması, imar planlarının uygulanması aşamasında faydalı olacaktır (Karasu ve Karakaş, 2012, s. 435).

Ankara'nın başkent ilan edilmesinden sonra, Türkiye için Modern ve Planlı bir başkent kurmak amacıyla, imar planının hazırlanması için yapılan yarışma sonucunda, Alman mimar ve şehir plancısı Hermann Jansen'in planı kabul edilmiştir. Jansen'e göre, planın başarıya ulaşması için iki koşulun gerçekleşmesi gerekmektedir. Bunlardan ilki, imar faaliyetlerinin güçlü bir elde toplanması ikincisi ise arazi spekülasyonunun önüne geçilmesidir. Bu kriterlerden ilki gerçekleşmiş olsa bile, ikincisi ilk maddede bahsedilen güçlü elin spekülasyon yapanlarla işbirliği içinde olması sonucu gerçekleşememiş ve Ankara'nın planlı gelişme fırsatı kaçırılmıştır (Kahraman, 2010, s. 87).

Planlama sürecinin ranta etkisini bazı örneklerle açıklamak daha aydınlatıcı olacaktır. Örneğin kişiler konut satın alma ile ilgili tercihlerini yaparken, metro, metrobüs, otopark ve yol gibi ulaşım olanaklarına; özellikle adrese dayalı sistem başladığından bu yana nam salmış okullara yakınlık gibi eğitim olanaklarına; sağlık tesislerine yakınlık; ticaret ve eğlence merkezlerine ulaşım imkanlarına; sportif faaliyetler, kültürel, sanatsal, bilimsel faaliyetler ve parklardan yararlanma mesafelerine göre seçimler yapmaktadırlar. Bu tür kentsel hizmetlerin rantı etkilediği gerçeği göz önünde bulundurularak, karar vericilerin planlama ve bu planları uygulama aşamasında, kentleşme faaliyetlerini hangi yönde gerçekleştirdikleri önem taşımaktadır. Kentsel rantın oluşumunda etkili olan kent planlarının, toplum yararı gözetilerek, sosyal adalet ilkesine göre yapılması gerekmektedir.

2.6. KENT, RANT VE SİYASAL KARARLAR

Siyasal kararlar, ülkede, bölgede ve kentte gelişim yönünü belirleyen en önemli faktörlerdendir. Sırasıyla ülkedeki ekonomik istikrar, bir bölgeye tanınan imtiyaz ve destekler, kente dair verilen siyasal kararlar gelişimin yönünü belirlerken aynı zamanda rantın oluşumuna da kaynaklık etmektedir.

Siyasal kararların kent, kentleşme, rant ve arsa-konut sorunlarının oluşmasında ne denli etkili olduğunun göstergesi olarak Ankara'nın başkent olması, yerinde bir örnek olacaktır. Yavuz (1980, s. 2), başkentlik tartışmalarının ilk başladığı yıllarda çeşitli söylentilerin oluştuğunu ve bu söylentilerin, arsa-konut sorunlarının çözümünü etkilediğini, bazı spekülatörlerin bu kuşku ve sallantı havasından faydalanarak, Ankara'da evi, bağı, bahçesi, tarlası olan kişilerin mallarını satmaya teşvik ettiğini belirtmektedir. Ardından bu kişilerin, Ankara'daki, bağ, bahçe, tarla ve evleri, o güne kadar Ankaralıların görmediği, duymadığı ölçüde yüksek fiyatlarla satın almaya başladıklarını vurgulamaktadır. Yerliler arasında dolaşan çeşitli spekülatif söylentiler nedeniyle, İstanbul'da Boğaziçi, Adalar ve saraylar dururken, nasıl olsa Ankara'nın başkent olarak kalmayacağı ve bu gün topraklarını pahalıya satarak, ileride siyasi bir karar ile başkent değişince sattıkları bu malları daha ucuz fiyatlarla geri alacakları düşüncesi hakim olmuştur. Ankara için çıkarılan özel yasalar, kurulan örgütler, yapılan uluslararası imar yarışması neticesinde bu söylentilerin spekülatif olduğu anlaşılmış ve böylece Ankara İkinci Dünya Savaşı'nın sonuna değin emlakçılığın, arsa spekülâsyonunun, konut sorununun, gecekonduculuğun gözde olduğu bir kent durumuna düşmüştür (Yavuz, 1980, s. 2).

Kentlerde, kent sakinlerinin ortak yaşam alanları olan alanlarının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından korunması ve geliştirilmesi gerekirken, kamusal alanların elden çıkarıldığı pazarlandığı bir sürecin yaşandığı görülmektedir. Başta büyük kentler olmak üzere, Türkiye'deki bütün kentlerde büyük ölçekli projeler, dev alışveriş merkezleri, turizm tesisleri ve kruvaziyer limanlar inşa edilmekte ve bu faaliyetler, devlet mülkiyetinde bulunan toprakların satılması ile

gerçekleştirilmektedir. Devletin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan topraklar özel mülkiyete konu olmakta ve benimsenen yeni politikalarla bazı ayrıcalıklı toplumsal kesimlerin özel mülkü haline gelmektedir. Bu konu sadece kent topraklarını tehdit etmekle kalmayıp hem kentsel hem de kırsal alanları da tehdit eder bir hale gelmiştir (Turan, 2009, s. 290).

Kent planlaması, gelişmekte olan ülkelere modernite projesinin bir parçası olarak girmiştir. Böylelikle belli bir siyaset kabulü ve yurttaşların desteğinin sağlanması amaçlanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde görülen, popülist siyaset yapma pratiği ile beraber sürekli olarak plan dışı kalma yollarının üretildiği görülmektedir. Plan dışı gelişmelerin yasallaştırılabilmesi için her seferinde belli alanlarda sınırlı ve geçici çözümler üretilmektedir. Bu sistem bir taraftan planlı görüntüsü vermekte iken diğer taraftan da plan dışı gelişme emrivakilerini kabul etmektedir (Tekeli, 2011, s. 104). Arsa sahiplerinin kârını maksimize etme çabası ve belediyelerin seçim ile işbaşına gelen kurumlar olması imar planlarının yozlaşmaksızın uygulanmasını olanaksız hale getirmektedir (Ürün, 1994, s. 24).

2.7. KENT PLANLAMA SÜRECİNDE RANT BASKISI

Siyasal kararlar neticesinde kamusal mal ve hizmetlerin arz ve talebi şekillenir. Kamusal mal ve hizmetlerin arzını siyaset ve bürokrasi belirlerken, talep tarafını ise seçmenler ve çıkar grupları oluşturur. Çıkar grupları, ortak menfaatler için bir araya gelerek, kendi çıkarları doğrultusunda karar verilmesi için siyasi iktidar ve bürokrasi üzerinde baskı oluştururlar (Aktan, Ay ve Çoban, 2007, s. 205).

Bireyler veya çıkar grupları devletten rant sağlama amacı ile çeşitli faaliyetlerde bulunmaktadırlar. Politikacılar, bürokratlar, münferit özel kişi ve firmalar ile baskı ve çıkar grupları bu süreçte aktif rol oynayan taraflardır. Rant dağıtımında rol alan politikacılar, seçim öncesinde seçilmek için seçim sonrasında ise tekrar seçilip iktidarda kalmak için çeşitli vaatlerde bulunurlar. İktidara geldikten sonra da baskı gruplarına verdikleri sözleri gerçekleştirmek durumunda kalmakta ve bu amaçla kullanılan kaynakları da devlet bütçesinden sağlamaktadırlar. Rant dağıtımında taraflardan biri olan bürokratlar bir taraftan kişisel çıkarlarını korumaya

çalışırken diğer taraftan da bütçelerini maksimize etmek için politikacılar ile birlikte hareket etmektedirler. Ayrıca bürokratlar, rant sağlama çabası içinde bulunan kesimler ve siyasiler arasındaki iletişimde de köprü görevi görmektedirler. Rant sağlama sürecinde yer alan baskı ve çıkar grupları ise, siyasileri ve bürokratları etkileme yoluyla devletten veya devlet aracılığıyla toplumun diğer bireylerinden sosyal ve ekonomik nitelikte transferler elde etme mücadelesi vermektedirler (Demir,1998, s. 64)

Baskı gruplarının rant sağlamak amacıyla, ikna yoluyla siyasal iktidarı ve bürokrasiyi etkilemek, lobicilik yapmak, siyasi partilere seçim kampanyaları boyunca yardımda bulunmak, rüşvet vermek, bir yaptırım aracı olarak tehdit yöntemini kullanmak, bir baskı metodu olarak siyasal iktidarın düşmesi için sabotaj yöntemine başvurmak, toplu eylemlerde bulunmak, medya aracılığı ile baskı yapmak gibi başvurdukları çeşitli yöntemler de bulunmaktadır (Demir, 1998, s. 90).

Kentsel rantın elde edilmesinde imar planları bir araç olarak kullanılmaktadır. Kent geliştikçe arsa ihtiyacı artmakta ve arsa talebinde artış görülmektedir. Bu talebi karşılamak için kent çevresindeki araziler imara dâhil edilmektedir. Bu durum, kentsel rant oluşumuna kaynaklık etmektedir. Çıkar gruplarının rant baskısı, imar planlarının sık sık değiştirilmesine veya gereği gibi uygulanamamasına neden olmaktadır. Üstelik ranta ortak olmak isteyenler, yasa dışı yolları kullanmakta da bir sakınca görmemektedir (Karasu, 2010, s. 375, 376). Hatta bu kişiler arasında kanunların kendi çıkarlarına uygun biçimde yorumlanmasını ve hatta gerekirse değiştirilmesini sağlayacak güçte olanlar da vardır. Böylelikle konut sorununa kalıcı çözümler getirmek yerine, avutucu, oyalayıcı kanunlar çıkarılabilmektedir (Yavuz, 1980, s. 81).

İmar planlarının değiştirilmesine örnek olan, nişasta bazlı şeker üretmek için kurulan bir şirket olan ABD sermayeli Cargill Tarımsal Sanayi Şirketi, 1998 yılında Bursa'nın Orhangazi ilçesinde tarımsal niteliği korunacak arazi üzerinde, 212.240 metrekarelik alanda kurulmuştur. Şirketin kurulduğu alan çevre düzeni planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirlenmiştir. Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nca 1998 yılında çıkarılan karar ile imar planlarında değişiklik yapılarak yasal düzenlemeler yapılmıştır. Dahası şirketin kurulmuş olduğu alan Bakanlar

Kurulu Kararı ile özel endüstri bölgesi olarak ilan edilmiştir. Ardından şirketle ilgili olduğu düşünülen bu düzenlemelere karşı yargıya başvurulmuştur. Açılmış onlarca dava ve yargı kararlarına rağmen birinci sınıf verimli tarım arazileri üzerine kurulmuş olan şirket, çalışmalarını devam ettirmiş ve yatırımını amorti edebilmiştir. Kamu yönetimlerince uygulanan ayrıcalıkların bu pazarda önemli bir rolü olduğu düşünülmektedir (Turan, 2009, s. 188-208).

Buna benzer ayrıcalıklar sık sık gündeme gelmekte ve çeşitli imtiyazlar nedeniyle ranta konu olan kararlar ülke gündemine oturmaktadır. Basına konu olan İstanbul Boğazı ve hazine arazilerini de kapsayan kaçak ya da imar sorunu bulunan 13 milyon yapıyı kapsayan "İmar barışı, deprem ve rant kaygısıyla tartışma yarattı" başlıklı haber, günümüzde hala rant sorununun güncelliğini koruduğunu göstermektedir. Şehir plancıları, mimarlar ve deprem uzmanlarının, "af" olarak nitelendirdikleri bu düzenlemeye rant ve deprem gerekçesiyle itiraz ettikleri görülmektedir. Haberin devamında, Mimarlar Odası Başkanı Eyüp Muhçu'nun, bunun "barış" değil "af" olduğunu vurguladığı görülmektedir. Muhçu konuşmasının devamında, "bu afla birlikte vatandaşların bazı mağduriyetleri bahane edilerek, mutlak yapı yasağı olan bölgelerdeki yapılaşma meşrulaştırılacaktır. Tamamen ruhsatsız kaçak yapılar yasaya uygun hale getirilmeye çalışılıyor. İmar affı gündeme geldiğinden beri kaçak yapılaşmada gözle görülür artış oldu" denilmektedir. Ayrıca lüks yapıların olduğu semtlerde kat ilaveleri ve ek alanlar gibi yasal olmayan uygulamalara göz yumulduğu ve bu durumun rant dağıtma sistemi olduğu belirtilmiştir (haberturk.com, 2018).

Kamu yararı ile özel mülkiyet hakkının çatışması nedeniyle kentsel topraklara yönelik yapılan, tapu ve kadastro çalışmaları; göçmen ve aşiretlerin yerleştirilmesi sorunu; gecekondu ve sosyal konut politikaları, kira denetimi, çeşitli toprak ve tarım reformları gibi uygulamalar başarısız olmuştur. Emlakçılığın sağladığı aşırı kazançlar ve bu sektördeki nüfuzlu kişilerin bu kaynaktan yararlanma çabaları, köklü önlemlerin alınmasını güçleştirmiş ve alınan önlemlerin savsaklanması, yozlaştırılması sonucunu doğurmuştur (Yavuz, 1980, s. 55).

İmar ve gecekondu afları, bütün dünyada kentleşme problemini körükleyen, çözümünü zorlaştıran, gecekondulaşmaya ve imarsız yapılaşmaya özendiren

uygulamalar olarak görülürken, Türkiye'de bu uygulamalara devam edilmektedir. Yapılan afların devamında kent toprakları sakıncalı bir şekilde dağıtılmakta ve bu sakıncalar telafisi zor boyutlara ulaşmaktadır (Ürün, 1994, s. 24).

Planlama süreci üzerinde, arsa, arazi, konut, işyeri mülk sahiplerinin etkisi bilinmektedir. Bu kesimler bir taraftan yapı sanayi ile bir taraftan da belediye meclisi ile sıkı bir ilişki içindedirler. Belediye meclisi üzerindeki etkileri nedeniyle, planlama ve plan değişiklikleri ile kendi taşınmazın değerinde artış sağlamakta veya değer kaybını önlemektedirler. Mülk sahibi, hem plan kararları ile rant elde etmekte hem de, belediye harcamalarının yönüne ve tahsis tutarına etki ederek, kendi rant gelirlerini arttırma olanağına sahip olmaktadır (Güler, 1998, s. 254).

2.8. KENT PLANLAMA SÜRECİNDE ÇIKAR GRUPLARININ KARAR ORGANLARINDA YER ALMASI

İmar planları ile kentin hangi bölgelerinin gelişeceğine, sosyal, kültürel ve ekonomik faaliyetlerin nerede ve nasıl yapılacağına karar verilmektedir. Planlar yoluyla belirlenen bu kararlar, önemli bir rantın oluşmasına neden olmaktadır. Bu rantın bölüşümü konusu da imar planlarına siyasal bir boyut kazandırmaktadır. Merkezi ve yerel çıkar grupları olan; siyasi parti temsilcileri, müteahhitler, emlakçılar, arsa ve yapı sahipleri, arsa spekülatörleri, sivil toplum örgütleri ve kamu görevlileri karşılıklı ilişkiler ile karar alma mekanizmalarını etkilemekte ve nüfusları ölçeğinde oluşturulan bu ranttan pay almaktadırlar (Karasu, 2010, s. 369).

Plan yapma, değiştirme, planı onaylama ve uygulama yetkisini elinde bulunduran belediyeler, bu yetkileri nedeniyle doğal olarak yerel yaşamın merkezi durumunda olmaktadırlar. Toprak politikalarını oluşturmaya ve bu politikaları uygulamaya yetkili organlar belediye meclisleridir. Nüfus artışı, toplumsal gelişme ve kentleşme düzeyi açısından belli bir noktaya ulaşmış yerleşim yerlerinde, belediye meclislerinin kentsel toprak ve yapılaşma ile ilgili meslekler ile ilgili çıkar gruplarınca doldurulduğu bilinmektedir. Emlakçı, mimar, inşaat mühendisi, müteahhit gibi meslek sahipleri ve taşınmaz sahiplerince doldurulan bu meclis üyelikleri, toprak politikasının oluşturulmasına doğrudan katılmaktadırlar. Başka bir

ifade ile toprak kullanımı ve yapılaşma ilkelerini kendileri belirlemektedirler. Kendilerine tanınan bu yetki yalnızca ilkeleri belirlemekle sınırlı olmayıp, kararlaştırılan plan kesinleştiğinde, belediye bütçesine yön vererek, bütçenin öncelikli olarak hangi projelerde ve nasıl kullanılacağını da aynı karar organları belirlemektedir (Güler, 1998, s. 253).

Kentsel topraklar üzerindeki politikaları ve gelişmeleri yakından takip eden müteahhitlerin ve hatta elinde imkan bulunan yönetimlerin rant sağlama amacıyla kullandığı farklı yöntemler de bulunmaktadır. Örneğin, gelişmekte olan bölgelerde devam eden projelerdeki, ileride en çok tercih edileceği öngörülen ve en iyi rant elde edilebilir kısımları bir kenarda tutarak proje tamamlandığı zaman bunun üzerinden rant sağlamaktadırlar (Harvey, 2015, s. 489).

Bu parselci ve spekülâtörlerin gerçek kimliklerini tespit etmek çoğu zaman olanaksızdır. Onları, vatanı için çalışan yurtsever; kültür ve sanatın dostu, koruyucusu; kente, topluma yeni gelir kaynakları sağlayan, iş alanları oluşturan, konutlar, mahalleler, kentler kazandıran bir kent yöneticisi, bir kamu görevlisi, bir iş adamı rolünde görmek mümkündür. Bu kişiler, insanların duygularını suiistimal ederek, kamuoyunu saptırarak, basını etkileyerek kendilerine rant alanları oluşturmaktadırlar (Yavuz, 1980, s. 82).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ŞANLIURFA'DA KENTSEL GELİŞME VE RANT İLİŞKİSİ

3.1. ŞANLIURFA'YA DAİR BAZI VERİLER

Şanlıurfa, sahip olduğu 19.451 km² alan ile yüzölçümü açısından Türkiye'deki 7. büyük ildir (www.sanliurfa.bel.tr, 2019). Harran, Suruç ve Viranşehir gibi önemli tarım alanlarına sahiptir. İl sınırlarında, Adıyaman, Gaziantep, Mardin ve Diyarbakır illeri bulunmaktadır. Şanlıurfa güneyinde Suriye ile sınır komşudur. Adıyaman ve Gaziantep sınırlarını Fırat Nehri belirlemektedir. Şanlıurfa'da 1 büyükşehir belediyesi ve 13 ilçe belediyesi olmak üzere toplamda 14 belediye bulunmakta ayrıca bu belediye sınırlarında toplamda 1.379 mahalle bulunmaktadır. Şanlıurfa'nın Belediye ve Mahalle Sayılarını gösterir veriler aşağıda Tablo 3.'de belirtilmiştir (www.sanliurfa.gov.tr, 2018).

Tablo 3: Şanlıurfa Belediye ve Mahalle Sayıları

İlçeler/Belediye	**Mahalle Sayısı**
Akçakale	111
Birecik	82
Bozova	88
Ceylanpınar	48
Eyyübiye	154
Halfeti	44
Haliliye	169
Harran	109
Hilvan	69
Karaköprü	99
Siverek	176
Suruç	95
Viranşehir	135
Toplam	1379

Kaynak: T.C Şanlıurfa Valiliği, Erişim: 12.10.2018, http://www.sanliurfa.gov.tr/genel-bilgiler

Yukarıda Şanlıurfa İli Belediyelerini ve Mahalle Sayılarını gösteren tablo incelendiğinde, toplam mahalle sayısının 1379 olduğu ve mahalle sayısı açısından en büyük ilçelerin Siverek, Haliliye ve Eyyübiye olduğu; en küçük ilçelerin ise Halfeti ve Ceylanpınar olduğu görülmektedir. Şanlıurfa İline ait nüfus verileri Tablo 4.'te gösterilmiştir.

Tablo 4: Şanlıurfa Nüfus Verileri (2019)

İlçeler	**Toplam**
Akçakale	115.615
Birecik	95.128
Bozova	55.423
Ceylanpınar	89.020
Eyyübiye	379.852
Halfeti	40.879
Haliliye	381.877
Harran	89.798
Hilvan	42.724
Karaköprü	219.796
Siverek	260.970
Suruç	102.265
Viranşehir	200.267
Toplam	2.073.614

Kaynak: TÜİK, Erişim: 21.04.2020, https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr .

Tablo 4. incelendiğinde nüfus rakamları açısından en kalabalık ilçenin Haliliye (381.877 kişi), en küçük ilçenin ise Halfeti (40.879 kişi) olduğu görülmektedir. Şanlıurfa'nın 1927'den günümüze kadar olan toplam nüfus gelişimi Tablo 5.'te gösterilmiştir.

Tablo 5: Şanlıurfa İlinin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (1927-2018)

Yıllar	Toplam Nüfus
1927	207.487
1935	229.614
1940	245.398
1945	263.885
1950	298.394
1955	348.199
1960	401.919
1965	450.798
1970	538.131
1975	597.277
1980	602.736
1985	795.034
1990	1.001.455
1997	1.303.589
2000	1.257.753
2001	1.294.842
2002	1.330.964
2003	1.367.305
2004	1.404.961
2005	1.443.639
2006	1.483.244
2007	1.523.099
2008	1.574.224
2009	1.613.737
2010	1.663.371
2011	1.716.254
2012	1.762.075
2013	1.801.980
2014	1.845.667
2015	1.892.320
2016	1.940.627
2017	1.985.753
2018	2.035.809
2019	2.073.614

Kaynak: TÜİK, Erişim: 09.05.2020, http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1001 ile Atacan, M. Ş. (2006), Şanlıurfa Dağeteği İmar Planı Raporu verilerinden derlenmiştir.

Yukarıdaki tabloya bakıldığında 1927 yılından günümüze kadar Şanlıurfa nüfusunun doğrusal olarak arttığı görülmektedir. Şanlıurfa'nın 1990 yılında 1.001.455 olan nüfusu, 2019 yılında 2.073.614 kişiyi bularak % 100 oranında artış göstermiştir. Şanlıurfa Büyükşehir verilerine göre nüfusun % 55,14'ü kent merkezinde, % 44,86'sı ise kırsal alanda yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 19.451 km² olup, bu da km² başına il genelinde yaklaşık 102 kişiye denk gelmektedir (www.sanliurfa.bel.tr, 2019).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2018 verileri, Şanlıurfa'nın nüfusunu 2.035.809 kişi şeklinde açıklamıştır. Böylelikle Şanlıurfa, Türkiye'de, nüfus büyüklüğü açısından 9. sıradan 8. sıraya yükselmiştir. Yine bölgede 2017 yılına kadar en yüksek nüfus oranına sahip Gaziantep ilinden sonra ikinci en büyük il nüfusuna sahip olan Şanlıurfa, 2018 yılı son TÜİK verilerine göre bölgenin nüfus yoğunluğu açısından birinci en büyük ili durumuna gelmiştir. 2019 yılı TÜİK verilerine bakıldığında aynı sıralamanın devam ettiği görülmektedir.

Şanlıurfa'nın, 11.500 yıllık tarihi geçmişi bulunmaktadır. Coğrafi konumu, ticari İpekyolu güzergâhında olması, Doğu ile Batıyı birleştiren bir kavşak noktasında yer alması sebebiyle, stratejik bir öneme sahip olmanın yanı sıra din, kültür ve medeniyetlerin buluşma noktası olan bir çekim merkezi olmuştur. Tarih süresince dünyanın en verimli topraklarına sahip olması nedeniyle bir tarım şehri olmuştur. Sahip olduğu zenginliklerden dolayı Türkiye'nin en büyük sürdürülebilir projesi olan GAP uygulamaya konulmuş ve Atatürk Barajı ile Şanlıurfa, bir ticaret, kültür, tarım ve sanayi şehri haline gelmiştir (Yavaşcan, 2006).

3.2. KENTSEL GELİŞİM VE GAP

Kentsel gelişme sürecine bağlı olarak Şanlıurfa'da görülen kentsel sorunların başında çarpık kentleşme ve gecekondulaşma gelmektedir. Gecekondulaşma Türkiye'de 1950'li yıllardan itibaren özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyükşehirlerde başlamıştır. Şanlıurfa'da ise ilk gecekondulaşma, 1950'li yılların sonunda görülmeye başlanmıştır (Şahinalp, 2005, s. 346).

Türkiye'de kentleşme 1950'li yıllarda başlarken Şanlıurfa'da bu süreç 1980'li yıllardan itibaren hız kazanmaya başlamıştır. Kırsal alanlardan büyük kentlere doğru yoğunlaşan bir göç hareketi görülmüştür. Bu göç hareketlerinde bölgede baş gösteren terör olayları ve ekonomik faktörlerin etkili olduğu söylenebilir. Bu süreçte sanayi, kentleşmenin gerisinde kalmıştır. Nüfus arttıkça zaten kısıtlı olan istihdam alanları tamamen yetersiz hale gelmiştir. Ekonomik gelişmişlik düzeyinin yetersizliği, imar planlarının yapılmaması, arsa eksikliği, kentin gelişimini olumsuz etkilemiş ve gecekondu, çarpık kentleşme, altyapı eksikliği gibi sorunlara neden olmuştur. Plansız, denetimsiz bir kentleşmenin göstergesi olarak, Şanlıurfa'da Bağlarbaşı semti sınırlarında bulunan, Devteşti, Süleymaniye ve Sigorta Mahallerindeki konutların hiç birinin tapusunun olmadığı ve yine Şanlıurfa'nın güney-batı kısmındaki Halepli Bahçe, Yakubiye ve Eyübiye semtlerinde; kuzey-doğusunda bulunan Sırrın, Yeşildirek, Nacar Semtlerinde; kuzey-batı kısmında bulunan Sigorta, Süleymaniye, Bağlarbaşı Semtindeki konutların % 80'ninin tapu ve iskan ruhsatının olmadığı yetkililerin verdiği bilgiler arasındadır (Kayan, 2012, s. 145, 150).

Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine dönüşmesinden sonra Eyyübiye İlçesi kapsamında kalan bu mahallelerin günümüzde de mevcut sorununun devam ettiği Eyyübiye Belediyesi İdare Faaliyet Raporu 2017'de belirtilmiştir. Raporda "İlçede gecekondu ve çarpık kentleşmenin yoğun olması" ibaresi kullanılmıştır (www.eyyubiye.bel.tr, 2019).

Şanlıurfa, Cumhuriyet tarihinin en kapsamlı ve maliyetli projesi olan GAP, kapsamında bulunan dokuz ilden biridir. GAP, 1989 yılında hazırlanmış olan Master Plan ile tarım, sanayi, ulaştırma, eğitim, sağlık, kırsal ve kentsel altyapı yatırımlarını da içine alan bir bölgesel kalkınma projesidir. Şanlıurfa, GAP Bölgesi içinde, 2019 yılı itibari ile nüfusu en yüksek birinci ildir ve bölge nüfusunun % 23'üne sahiptir (www.gap.gov.tr, 2019).

Tablo 6: GAP Bölgesindeki İllerin Nüfus Dağılımı

	İller	1990	2000	2010	2018
1	Şanlıurfa	1.001.455	1.257.753	1.663.371	2.035.809
2	Gaziantep	1.010.396	1.292.817	1.700.763	2.028.563
3	Diyarbakır	1.096.447	1.317.750	1.528.958	1.732.396
4	Mardin	558.275	709.316	744.606	829.195
5	Adıyaman	510.827	568.432	590.935	624.513
6	Batman	344.121	408.820	510.200	599.103
7	Şırnak	262.006	362.700	430.109	524.190
8	Siirt	243.435	270.832	300.695	331.670
9	Kilis	130.198	109.698	123.135	142.541
GAP		**5.157.160**	**6.298.118**	**7.592.772**	**8.847.980**
Türkiye		**56.473.035**	**67.803.927**	**73.722.988**	**82.003.882**
Türkiye'de GAP (%)		**9,132**	**9,288**	**10,299**	**10,789**

Kaynak: TÜİK (1990-2000, 2000-2018) verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur. Erişim: 20.02.2019, http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist.

Aşağıdaki tabloda 2018 yılı verilerine göre GAP bölgesindeki illerin GAP içindeki nüfus dağılım oranları verilmiştir.

Tablo 7: GAP Bölgesindeki İllerin GAP İçindeki Nüfus Dağılım Oranları (2018)

	İller	2018 Yılı Nüfus	GAP İçindeki Nüfus Oranı
1	Şanlıurfa	2.035.809	23,0
2	Gaziantep	2.028.563	22,9
3	Diyarbakır	1.732.396	19,6
4	Mardin	829.195	9,4
5	Adıyaman	624.513	7,1
6	Batman	599.103	6,8
7	Şırnak	524.190	5,9
8	Siirt	331.670	3,7
9	Kilis	142.541	1,6

Kaynak: TÜİK (1990-2000, 2000-2018) verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur. Erişim: Erişim: 20.02.2019, http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist.

GAP'ın etkisiyle 2000'li yıllardan sonra Şanlıurfa'nın sektörel yapısında kayda değer gelişmeler olmuştur. Özellikle 2000-2005 yılları arasında Şanlıurfa'nın tarım sektörü açısından da önemli bir gelişme göstermeye başladığı anlaşılmaktadır. Ancak bu gelişmelerin beraberinde, GAP sürecinin etkisiyle, yerleşim yerlerinden ayrılan halkın, yakın çevreye göre daha cazip olan Şanlıurfa iline göç etmesi kentsel alanın genişlemesi ile sonuçlanmıştır (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 736).

GAP'ın hayata geçmesiyle birlikte bölgede en çok göç alan illerden biri Şanlıurfa'dır (Kayan, 2013, s. 30). GAP Bölgesinde Diyarbakır, Gaziantep ve Şanlıurfa illerinin sürekli göç alarak büyüdüğü görülürken, Şırnak, Siirt ve Kilis gibi kentlerin ise sürekli göç verdiği görülmektedir. Bölgede büyük kentlerin sürekli olarak göç alması, küçük kentlerin ise göç vermesi nüfusun, kentler arasında dengesiz olarak dağılımına yol açmaktadır (Kayan, 2012, s. 145).

3.3. ŞANLIURFA'DA KENT PLANLAMASINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ

Şanlıurfa'da kent planlamasına yönelik çalışmalar incelendiğinde yakın tarihimizde modern anlamdaki ilk imar çalışmalarının 1903 yılında valilik yapan Ethem Bey zamanında başladığı görülmektedir. Ethem Bey, bugünkü Köprübaşı semtine adını veren Hacıkâmil Köprüsü ile üzerindeki han ve dükkânları Hacı Yusuf Kamil Efendi'ye yaptırarak kentin Karakoyun Deresi'ni aşıp kuzeye doğru gelişmesi gerektiğine işaret etmiştir. Kent merkezindeki yığılmayı önlemek amacıyla devlet hastanesini kentin dışında bir alana yaptırmıştır. Ayrıca o dönem Ethem Bey'in teşvikleriyle şehrin birçok ileri geleni konak ve evlerini o zamanlar kent merkezine uzak ve ıssız olan kentin kuzey yönlerine doğru inşa etmiştir. Ethem Bey'in tarihi kent dokusunu korumayı amaçlayan planlama anlayışını Vali Nusret Bey de benimsemiş ve kentin bu yönde gelişmesine katkı sunmuştur. Ancak bu iki korumacı validen sonra yapılan imar çalışmalarının çoğunlukla sur içindeki tarihi mimari doku içerisinde ve bu dokuyu tahrip edecek şekilde yapıldığı görülmektedir (Kürkçüoğlu, 2011, s. 20).

Şanlıurfa'nın Cumhuriyet dönemi ilk imar planı 1937 yılında belediye mühendisi Himmet Öçmen tarafından çizilmiştir. Karakoyun deresinden kuzeye doğru günümüzde Bahçelievler Mahallesi olarak adlandırılan bölge "Yenişehir" olarak adlandırılmıştır. Bu bölgedeki yapılaşmaya bakıldığında plan kararlarının uygulanmadığı anlaşılmaktadır. Bu plan kapsamında, 1939 yılında Hasan Padişah Camii'nin önündeki yolun açılması sırasında Sakıbiye Tekkesi, Rahimiye Medresesi ve Hasan Padişah Medresesi ile birlikte çok sayıda tarihi ev de yıktırılmıştır (Kürkçüoğlu, 2011, s. 40)

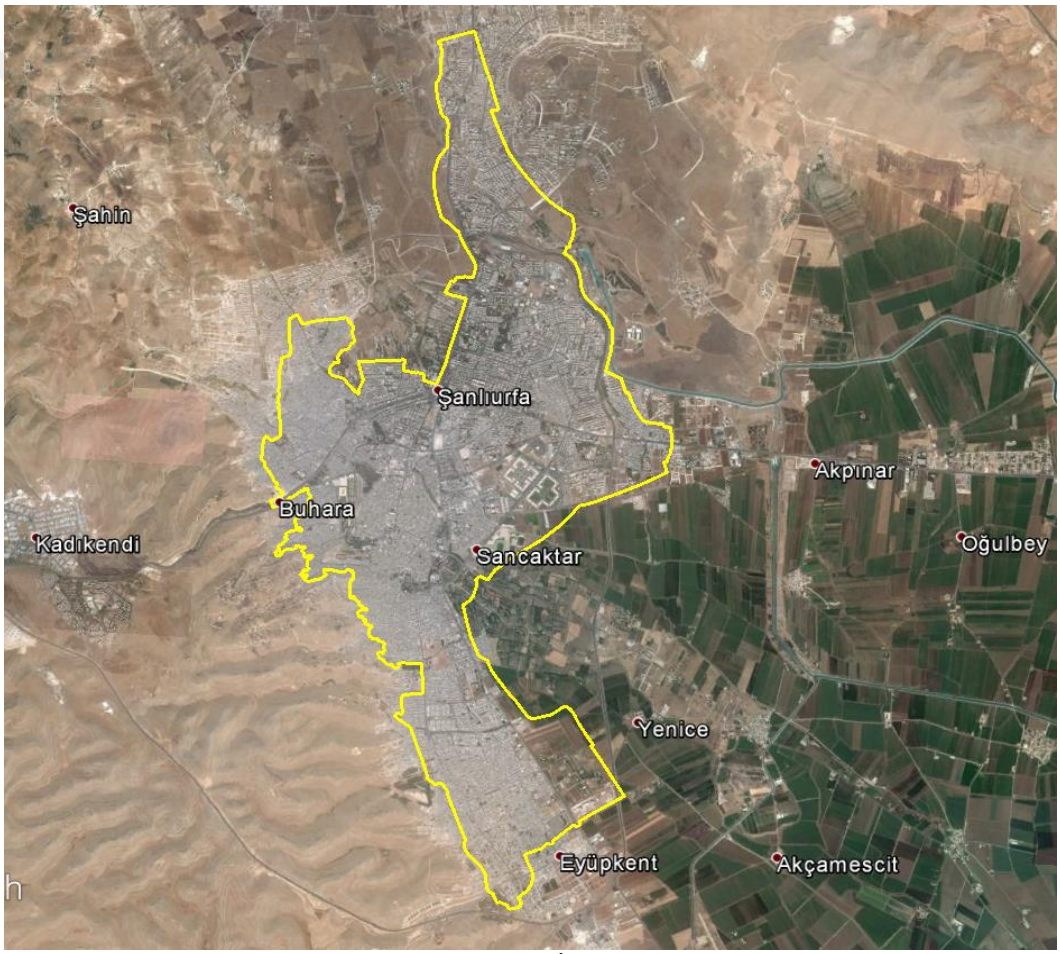
1950 yılında Şanlıurfa için yapılan imar planı ise bugünkü anlamda bir imar planından çok yol istikamet planı özelliği taşımaktadır. 1957-1959 yılları arasında dönemin valisi Kadri Erdoğan, Kara Meydanı dolaylarından başlayarak Haşimiye Meydanına kadar yol genişletme çalışmaları yapmıştır. Günümüzde de kullanılan kentin ana caddesi (Atatürk Bulvarı) bu dönemde inşa edilmiştir. Şanlıurfa için hayati bir öneme sahip olan Birecik Köprüsü 1956 yılında hizmete açılmıştır. Fırat Nehri üzerine yapılan bu köprü sayesinde Şanlıurfa'nın Batıyla dolayısıyla ulusal pazarla bağlantısı sağlanmıştır (Karasu, 2014, s. 184).

1960'lara doğru kırsaldan kent merkezine doğru gelen göçler nedeniyle Şanlıurfa büyümeye başlamıştır. Büyükşehirlerdeki il dışından gelen göçlerin aksine Şanlıurfa il içinden aldığı göç nedeniyle gecekondulaşma sürecine girmiştir. Bu süreç 1963-1974 yılları arasında hız kazanmış ve plansız bir şekilde yapılan konutlar çarpık kentleşmeye neden olmuştur (Şahinalp, 2005, s. 221).

Şanlıurfa'nın gerçek anlamda yapılan imar planı ilk olarak 1974 yılında İller Bankası tarafından hazırlanmıştır. Bu planda kentin gelişim yönü Urfa-Diyarbakır karayolu ve Akçakale yolu olarak belirlenmiştir. Kent merkezi olan Atatürk Bulvarı üzerinde binalarda kat sayısı sınırı beş olarak belirlenmiş ancak daha sonra yapılan değişiklikle kat sayısı sınırı yediye çıkarılmıştır. Ön cephe için belirlenen bu izin tüm Bahçelievler mahallesi için de geçerli hale getirilmiştir. Günümüzde kent merkezinde yaşanmakta olan yapılaşma ve trafik yoğunluğunun nedeninin o dönem verilen bu kararların bir sonucu olduğu söylenebilir (Karasu, 2014, s. 184).

1989 yılında Şanlıurfa için yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Bu planda Şanlıurfa'nın nüfus artışına yönelik tahminlerde bulunulmuş ancak bu tahminlerin ulaşılan rakamların çok gerisinde kaldığı görülmüştür. Örneğin Şanlıurfa nüfusunun 2000 yılında 300 bine ulaşacağı tahmin edilirken, daha 1990 yılında kent içi nüfusunun 550 bini, toplam nüfusunun da 1 milyonu aştığı görülmüştür. 1989 tarihli imar planı ile kent merkezindeki yoğunluğun giderilmesi amacıyla kentin Karaköprü yönüne doğru genişlemesi öngörülmüştür (Karasu, 2014, s. 184).

Şekil 2: Şanlıurfa'da 1989 Yılında Yapılan Uygulama İmar Planı Çalışması



Kaynak: Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama / Planlama Şube Müdürlükleri, (2019), Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, s. 10.

İller Bankası tarafından 23-24.10.1989, 23.02.1990 tarihlerinde onaylanan Şekil 2'de görülen Şanlıurfa Uygulama İmar Planı ile ticari kullanım alanları, otopark alanları, konut alanları ve sosyal alanlar düzenlenmeye çalışılmıştır. Bu

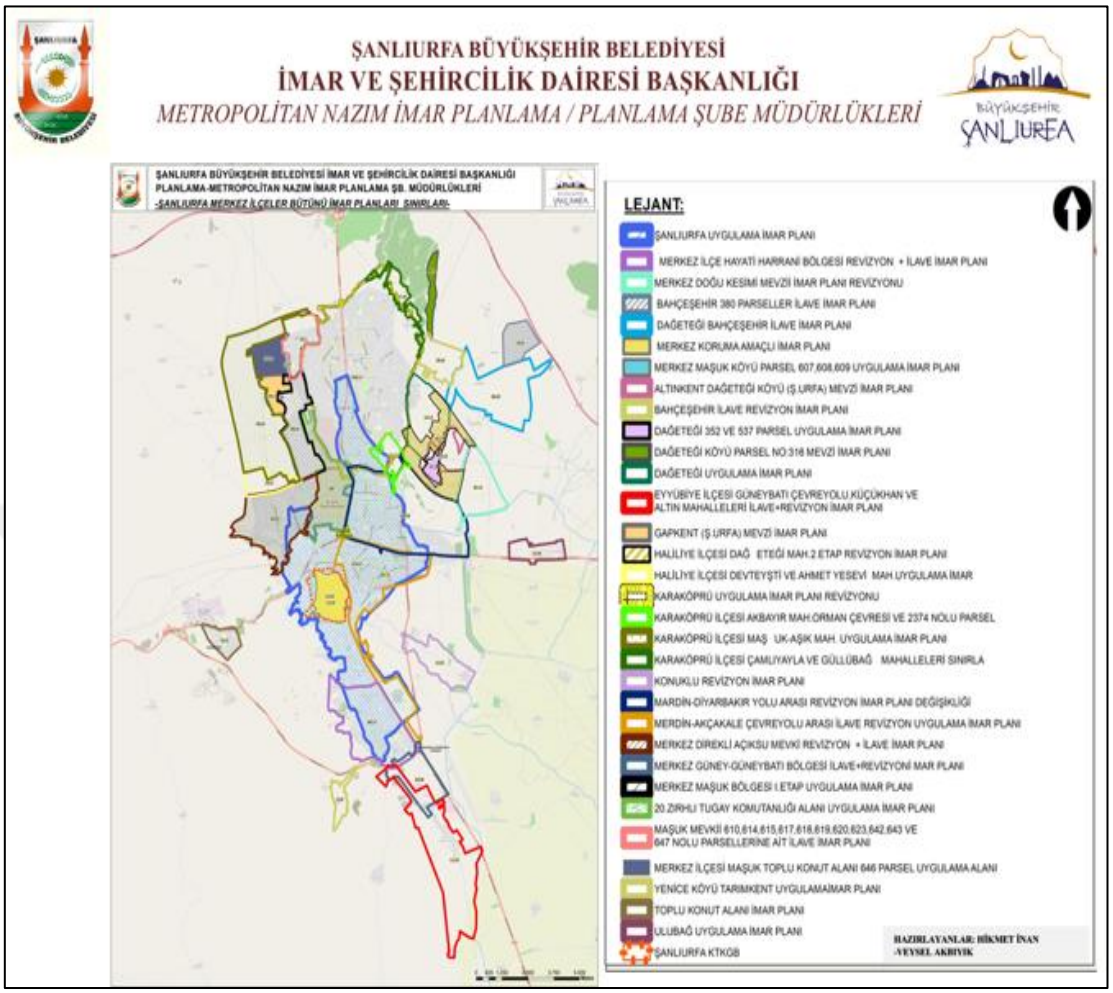
tarihten sonraki Uygulama İmar Planlarının genelinin Şanlıurfa Belediyesi/Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararları ile onaylandığı görülmektedir (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, 2019, s. 9).

Şanlıurfa'da kent planlamasına yönelik çalışmaların, Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Karacadağ Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, GAP İdaresi, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapıldığı görülmektedir. Sayılan bu kurumların kent planlamasına yönelik çalışmalarına aşağıda değinilmiştir.

3.3.1. Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi

1974 ve 1989 tarihlerinde kentin bütününe ilişkin yapılan imar planlarından sonra günümüze kadar onaylanmış 33 adet uygulama imar planı olduğu anlaşılmaktadır. İmar plan sınırları Şekil 3'te verilen haritada görüldüğü gibidir. Tablo 8'de ise bu planların onaylanma tarihleri bulunmaktadır.

Şekil 3: Şanlıurfa Merkez İlçeler Uygulama İmar Planı Sınırları



Kaynak: İnan, H. ve Akbıyık, V. (2019). Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama / Planlama Şube Müdürlükleri, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, s. 8.

Tablo 8: Uygulama İmar Planlarının Onaylanma Tarihleri

	PLAN ADI	PLAN ONAMA TARİHİ	ALAN (ha)
1	Şanlıurfa Uygulama İmar Planı	23-24/ 10/ 1989 23.02.1990 İller Bankası	2732.01
2	Karaköprü Uygulama İmar Plan Revizyonu	03.01.20 13 Tarih ve 26 BMK	2094.14
3	Mardin-Diyarbakır Yolu Arası Revizyon İmar Planı Değisikliği	18.12.2009 Tarih ve 99 Sayılı BMK	1039.95
4	Karaköprü İlçesi Maşuk-Aşık Mah. Uygulama İmar Planı	13.12.2017 Tarih ve 570 Sayılı Karar	795.94
5	Eyyübiye İlçesi Güneybatı Çevreyolu Küçükhan ve Altın Mahal	13.10.2017 Tarih ve 458 BBMK	713.33
6	Mardin-Akçakale Çevreyolu Arası İlave Revizyon Uygulama İmar Planı	06.05.2008 Gün ve 43 Sayılı BMK	697.16
7	Merkez İlçe Hayati Harrani Bölgesi Revizyon + İlave İmar Planı	03.07.2007 Tarih	592.18
8	Mrkz. Direkli Açıksu Mevki Rvz.+İlave İmar Pln	06.05.2008 Gün ve 43 Sayılı BMK	530.97
9	Dağeteği Bahçeşehir İlave İmar Planı	08.02.2008 Tarih ve 23 BMK	508.59
10	Merkez İlçesi 20. Zırhlı Tugay Komutanlığı Alanı (Ali Şaip Kışlası) Uygulama İmar Planı	19.04.2012 Tarih ve 6236 Sayılı Karar	389.00
11	Haliliye İlçesi Dağeteği Mah.2.Etap Revizyon İmar Planı	18.05.2017 Tarih ve 579 Sayılı Karar	351 .17
12	Dağeteği Uygulama İmar Planı	07.06.2006 Gün ve 21 Sayılı BMK	316.1 5
13	Merkez Maşuk Bölgesi I. Etap Uygulama İmar Planı	04.07.2013 Gün ve 78 BMK	294.43
14	(Merkez) Doğu Kesimi Mevzii İmar Planı Revizyonu	04.10.2002 Gün ve 03 Sayılı BMK	281 .33
15	Merkez Güney-Güneybatı Bölgesi İlave+Revizyon İmar Planı	05.10.2011 Gün ve 74 BMK	242.96
16	Şanlıurfa KTKGB	30.11.2017 Tarih ve 553 Sayılı BBMK	215 .93
17	Konuklu Revizyon İmar Planı	03.12.2012 Tarih ve 2012/12 Karardır	214.91
18	Merkez İlçesi Maşuk Mevkii 610,614,615,617,618,619,620,623,642,643 ve 647 Nolu Parsellerine Ait İlave İmar Planı	17.06.2010 Tarih ve 2937 Sayı	193.70
19	Merkez Koruma Amaçlı İmar Planı	Diyarbakır Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 31.07.1992 Gün ve 1103 Sayılı Kararı	173.49
20	Altınkent Dağeteği Köyü (Ş.Urfa) Mevzi İmar Planı	14.10.1997 Gün ve 04 Sayılı BMK	170 .35
21	Bahçeşehir İlave Revizyon İmar Planı	10.08.2007 Tarih ve 83 Karar	168.85
22	Merkez İlçesi Maşuk Toplu Konut Alanı 646 Parsel Uygulama Alanı	Bakanlık Makamının 26/12/2012 Tarih ve 19764 Sayılı Olur İle Resen Karar Alınmıştır	153 .34
23	Bahçesehir 380 Parseller İlave İmar Planı	24.11.2012 Tarih ve 552 BMK	138.03
24	Haliliye İlçesi Devteşti ve Ahmet Yesevi Mah.Uygulama İmar	16.0 2.2017 Tarih ve 75 Sayılı Karar	123.51
25	Ulubağ Uygulama İmar Planı	06.03.2012 Gün ve 24 BMK	121.94
26	Karaköprü İlçesi Çamlıyayla ve Güllübağ Mah.	15.02.2018 Tarih ve 73 Sayılı Karar.	111 .58
27	Karaköprü İlçesi Akbayır Mah.Orman Çevresi ve 2374 Nolu Parsel	12.05.20 16 Tarih ve 262 Karar	109.03
28	Gapkent (Ş.Urfa) Mevzi İmar Planı	Gün ve 01 Sayılı BMK	106.13
29	Toplu Konut Alanı İmar Planı	06.02.2006 Gün ve 03 BMK	95.78
30	Mrkz İlçe Yenice Köyü Tarımkent Uyg.İm.Pln.	21.10.2005 Günü 24 Sayılı BMK	72.26
31	Dağeteği Köyü Parsel No:316 Mevzi İmar Planı	11.05.2012 Tarih ve 175 BMK	69.47
32	Dağeteği 352 ve 537 Parsel Uygulama İmar Planı	04.06.2012 Gün ve 61 BMK	59.19
33	(Merkez Maşuk Köyü) Pafta N41 Parsel 607, 608,609 Uygulama İmar Planı	17.02.1998 Gün ve 02 BMK	12. 53

Kaynak: Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama / Planlama Şube Müdürlükleri, (2019), Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, s. 9

Şanlıurfa İli Merkez İlçelerde geçmişten günümüze onaylanan 1/1000 ölçekli imar planlarına göre yaklaşık 15.569 ha alan planlı durumda olup 6.835 ha'nı da yapılaşmış durumdadır. İl merkezinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik konut, kentsel çalışma alanları, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları Şekil 3'te görülen haritada sınırları belirtilmiş olan onaylı imar planı sınırı içinde sağlanmaktadır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, 2019, s. 8).

Şanlıurfa Belediyesi'nin yapmış olduğu belli başlı imar planı raporlarına bakıldığında aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır:

Şanlıurfa, Mardin-Akçakale Çevreyolu Arası İlave, Revizyon İmar Planı kapsamında toplam 1226,00 ha. alan planlanmıştır. Mevcut ana yollara paralel, kuzey-güney ve doğu-batı yönlerinde alternatif trafik ve yaya yolları planlanmıştır. Planda, konut, merkez, küçük sanayi, büyük yeşil alanlar, konut dışı kentsel kullanım alanları ile ilgili kararlar verilmiştir. Plan kapsamında 80'li yıllarda kentin batı girişindeki Evren Sanayi'nin kurulmasıyla, bugün planlama alanı içerisinde kalan Küçük Sanayi Sitesi'nin yeni kurulan bu alana taşınması kararlaştırılmış ve taşınma işinin başladığı belirtilmiştir. Bu karar ile kent içinde yer alan küçük sanayi kullanımlarının tek bir merkezde toplanması ve kentin gelecekteki ihtiyaçlarının da karşılanması amaçlanmıştır (2009, Atacan Şehir Planlama Tic. Ltd. Şti. s. 39). Günümüzde küçük sanayi bölgesinin taşınma işinin neredeyse tamamının gerçekleştirildiği ve bu alanın değişik kurum ve kuruluşlar tarafından kullanıldığı görülmektedir.

Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Maşuk Köyü ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu'na göre planlama alanı, Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Maşuk Köy yerleşiminin güneyi ile Ahmet Yesevi Mahallesi arasında kalan bölgeyi kapsamaktadır. Bu plan ile artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla alternatif yol arayışlarına girildiği ve yeni yol çalışmalarının planlandığı anlaşılmaktadır. Planlama alanında, bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak için ana merkezde resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sosyo-kültürel tesis, sağlık tesisi, dini tesis alanı, spor alanı ve büyük yeşil alanlar

tasarlanmıştır (Anonim, Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Maşuk Köyü ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 10).

Şanlıurfa Belediye yetkililerinden alınan tarihsiz ancak 2010 yılından önce yazıldığı anlaşılan Şanlıurfa Yenişehir (Diyarbakır – Mardin yolu arası) Revizyon ve İlave İmar Planı Açıklama Raporu'nda son yirmi yıllık sürede yüzün üzerinde imar plan tadilatı yapıldığı belirtilmiştir. Bu tadilatlar nedeniyle Yenişehir bölgesinin plan kararlarına aykırılıklar oluşmuş ve plan bütünlüğü bozulmuştur. Ayrı ayrı paftalarda yapılmış imar planı tadilatları, imar adası içinde 7-8 farklı kat adedi ve yapılaşma emsallerine neden olmuştur. Planlı alanlarda yapılaşmanın tamamlandığı adalarda yeni yapılacak yapıların komşu parsellerden hangisine uyumlu olacağı belirsiz hale gelmiş ve her parselde imar tadilatı ile imar durumu verilir hale gelmiştir. Bu tadilatların tümünün yeni halihazır haritalara işlenerek bütünlüğünün sağlanması gerekliliği vurgulanmıştır (Anonim, Şanlıurfa Yenişehir (Diyarbakır – Mardin yolu arası) Revizyon ve İlave İmar Planı Açıklama Raporu, s. 1).

Şanlıurfa Kenti Küçük ve Orta Ölçekli Sanayiler İle Hizmet Grupları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu'nda, planın temelini oluşturan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın ilgili bölümleri özetle sunulmuştur. Böylelikle 1/5000 ölçekli Nazım Plan'ın yaklaşımı ile 1/1000 ölçekli Uygulama Planı'nın temeldeki bütünlüğü ile ölçekler arasındaki farklılıkların vurgulanması amaçlanmıştır. Buna göre Nazım Planda uygulanması kaçınılmaz olan "Genel Hükümler" açıklanmıştır. Bu kararlar, imar uygulaması yapımının yapı izni için gerekli olduğuna, alt yapı tamamlanmadan oturma izni verilmeyeceğine, deprem ve otopark yönetmeliklerine uyulacağına, ada orta çizgisinin şematik olduğuna, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediye'nin yetkili olduğuna, bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacağına ilişkindir (UTTA, 2010, s. 2).

Farklı Kullanım Alanlarına İlişkin Kararlar, Sanayi Alanları, Ticaret Alanları, İdari Tesis Alanları, Mesleki ve Teknik Eğitim Alanları, İbadet Yeri, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanları, Tır Parkı, Akaryakıt ve LPG

Servis İstasyonları, Terminal Alanı, Spor Alanı, Bölge Parkı, Tekno-Park / Ar-Ge, Parklar, Ağaçlandırılacak Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Doğal Karakteri Korunacak Alanlar (DKKA) başlıkları altında detaylı olarak açıklanmıştır. Raporda detaylandırılan bu kararların her zaman genel hükümlerle birlikte değerlendirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır (UTTA, 2010, s. 3).

Şanlıurfa geneli kent planlarına bakıldığında, planlanmış Maşuk, Dağeteği ve Bahçeşehir, Altınköy, Akçamesçit, Büyükhan Bölgelerindeki 16 adet planlama alanında yapılaşmanın olmadığı görülmektedir. Ayrıca bir kısmı yapılaşmış olan Karaköprü Uygulama İmar Planı, Direkli-Açıksu, Hayati Harrani Bölgesi ve Konuklu Bölgesi Uygulama İmar Planlarındaki yapılaşmamış alanlar da eklendiğinde toplamda yaklaşık olarak 2500 ha'lık "konut alanı" olarak planlı alanın yapılaşmamış olduğu anlaşılmaktadır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, 2019, s. 52).

"Bu doğrultuda planlı olup yapılaşmamış alanlarda verilen emsal değerleri baz alınarak; en az 750.000 kişilik nüfusun barınabileceği boş (rezerv) alanın mevcut olduğu saptanmaktadır". Bu nedenle, kamu yararına olmayan örnek bir planlama alanı oluşturulmadığı sürece imar planı yapılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Mevcut planlı fakat yapılaşmamış alanlara altyapı ve ulaşım yatırımları ile değer katılarak ve ihtiyaç duyulan bölgelerde kentsel dönüşüm programları uygulanarak planlı kentleşmenin sürdürülmesi esas alınmalıdır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi, 2019, s. 52).

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi yetkililerinden alınan bilgilere göre kent merkezinde devam etmekte olan iki adet kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki olan "Eski sanayi Kentsel Dönüşüm Projesi", alan itibariyle iki etap halinde projelendirilmiş ve birinci etap alanda inşaatlar başlatılmıştır.

Devam etmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin ikincisi, "Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projesi", kapsamında projede saha çalışmaları, kıymet takdir raporları, uzlaşma ve matematiksel model çalışmalarının tamamlandığı yetkililerin verdiği bilgiler arasındadır. Ayrıca, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesine

göre bakanlar Kurulu Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim ilanı yapılan 14.000 dönüm alanda planlama çalışmalarının başlatıldığı da belirtilmiştir.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Stratejik planlara kent planlaması açısından bakıldığında aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır:

3.3.1.1. 2015 – 2019 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı

2015-2019 dönemi için yapılan Stratejik Planda, kent bütününde yaşanabilir bir kent oluşumunu sağlamak belirlenen hedefler arasında sayılmıştır. Bu doğrultuda, belirlenen stratejiler şu şekildedir: "Planlamaya ilişkin mekânsal verileri güncellemek", "Çevre düzeni planını yapmak", "İl bazında imar planlarının uygulamalarının denetimini sürekli yapmak", "İlimizde uygulama birliğinin sağlanması amacıyla imar yönetmeliğini hazırlamak", "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarındaki Parselasyon Planlarını yapmak", Belediyemiz tarafından planlanan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarındaki yol kotu ve temel vize ile ilgili işlemleri yapmak", "Belirlenen bölgelerde kamulaştırma işlemlerini yapmak".

Kent planlamasına yönelik diğer bir hedef, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasıdır. Belirlenen stratejiler arasında, eski sanayi bölgesi, 300 evler bölgesi ve ŞUSKİ çevresi kentsel dönüşüm projelerinin yapılması yer almaktadır.

Ayrıca, gelecek nesillere aktarımını sağlamak adına kültürel ve tarihsel dokuyu korumak da stratejik planın hedefleri arasında sayılmıştır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı, 2014, s. 41, 42).

3.3.1.2. 2016 – 2020 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı

2016-2020 dönemi için yapılan Stratejik Planda, kent bütününde yaşanabilir bir kent oluşumunu sağlamak hedefi tekrarlanmış ve belirlenen stratejiler daha fazla detaylandırılmıştır. Bu stratejilerin bazıları, mahallelerin (köy) gelişme alanı imar

planlarını yapmak, jeoloji etütleri ve halihazır haritaları dahil olmak üzere imar planının revizyonunu yapmak, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerin projelerini yapmak, kaçak yapılaşmaya yatkın alanların imar planını yapmak, kent bütünü 1/25.000 nazım imar planı yaptırmak ve Halfeti ilçesi koruma amaçlı imar planlarını yapmak, şeklinde sayılmıştır. Ayrıca, Kale Eteği Güneyi, Çevik Kuvvet Evren San. Çevre Yolu, Kuzeydoğusu Akçakale Bağlantı Yolu, Yakubiye (Fuzuli - Yakup Kalfa Arası), Güney Surları, Karşıyaka Tandoğan Caddesi, Balıklı Göl Hastanesi yanı SSK Caddesi, Kara Koyun Deresi Süleymaniye Bağlantı Yolu ve planda belirlenen diğer yolların kamulaştırmasını yapmak belirlenen stratejiler arasındadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik olarak ise bu planda, Eski sanayi bölgesi, Karayolları karşısı, Karakoyunlu, Hızmalı Mahalleleri ve karar alınan 7 ayrı bölgede kentsel dönüşüm projelerinin yapılması yer almaktadır.

Kültürel ve tarihsel dokuyu korumak hedefi tekrarlanarak, koruma amaçlı imar planları yapmak, restorasyon uygulamaları, projelendirme işlemleri ve çeşitli stratejiler belirlenmiştir (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı, 2015, s. 73-76).

3.3.2. Karacadağ Kalkınma Ajansı

Karacadağ Kalkınma Ajansının sorumluluk bölgesi olan, TRC2 Bölgesi Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta kesimlerinde yer alan Diyarbakır ve Şanlıurfa illerinden meydana gelmektedir. Çalışmanın ilgisi nedeniyle Ajansın yapmış olduğu çalışma ve planlarda Şanlıurfa ile ilgili olan bölümler ele alınacaktır. Bu çalışmalardan bazılarını şu şekilde sıralamak mümkündür.

3.3.2.1. TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi 2011-2013 Bölge Planı Çalıştayları Raporu

Yerel sorunların ve ihtiyaçların belirlenmesi amacıyla 20-23 Eylül 2010 tarihleri arasında Şanlıurfa'da sekiz sektörde çalıştaylar düzenlenmiştir. Çalıştayların

amacı bölge aktörlerinin de katılımıyla bölgesel hedef ve önceliklerin belirlenmesidir. Her sektörde sorunlar tartışılarak belirlenmiştir. Burada bu çalışmanın konusu ile ilgili olan sorunlar ele alınacaktır. Tarım çalıştayında "Tarımsal arazilerin amaç dışı-yanlış kullanımı/Tarım arazilerine olan yapılaşma baskısı" belirlenen sorunlardan biridir. Sanayinin tarım dışı alanlara yönlendirilmesi ve tarım arazilerinin tarım dışı kullanımlara yasaklanması önerilen çözümlerdir. Kentleşme, Çevre ve Altyapı Çalıştayı'nda ise "Şanlıurfa il merkezi ve ilçelerinde gecekondulaşma sorunu kent merkezinin güneyi ve batısında kaçak yapılaşmanın tarım alanlarına baskı yapması" ve "Kent merkezinde yoğun yapılaşma ve imar rejiminin yol açtığı sorunlar" tespit edilmiştir. Buna karşın çözüm olarak, "Planlamanın çok boyutlu bir yaklaşımla ele alınması" önerilmiştir. Göçlerin önlenmesi, planlı yapılaşmanın teşvik edilmesi, Hazine arazilerinin belediyelere devrinin sağlanması, gecekondulaşmanın önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması gibi çalışmalar programlanmıştır (Karacadağ Bölge Planı Çalıştayları Raporu, 2010).

3.3.2.2. TRC2 2011-2013 Bölge Planı

Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından, 2011-2013 dönemini kapsayan TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planı, "Bölgede ortak kalkınma bilincinin yükseltilmesi, bölgenin potansiyelinin ve dinamizminin tespit edilmesi ve harekete geçirilmesi suretiyle sosyo-ekonomik kalkınmanın ve gelişmenin hızlandırılması" amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsamda 21.09.2010 tarihinde yapılan Şanlıurfa Kentleşme, Çevre ve Altyapı Çalıştayı'nda daha çok kültür ve turizme yönelik altyapı eksiklikleri (ulaşım altyapısı, tesis yetersizliği vb.) konuları üzerinde yoğunlaşılmış ve bunlara yönelik çözüm önerileri üretilmiştir (www.karacadag.gov.tr, 2018).

3.3.2.3. Şanlıurfa Kentleşme Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşüm Danışma Toplantısı Sonuç Raporu

"Karacadağ Kalkınma Ajansı, 10. Ulusal Kalkınma Planı hazırlık çalışmalarına paralel olarak yürüttüğü Bölge Planı çalışmaları kapsamında 14 Kasım

2012 tarihinde "Şanlıurfa Kentleşme, Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşüm Danışma Toplantısı" gerçekleştirmiştir." Bu toplantıda kırsaldan kente doğru yaşanan yoğun göç nedeniyle hızlı ve çarpık kentleşmenin ortaya çıktığı ve bu durumun sosyal, ekonomik, mekânsal ve fiziksel anlamda ciddi sorunlara neden olduğu belirtilmiştir. Yapılaşma kalitesinin düşük olduğu ve deprem tehlikesi, taşkın, sel ve heyelan risklerine karşı yapıların dayanıksız olduğu da vurgulanan konular arasındadır.

Toplantı sonucunda, kentsel dönüşüm çalışmalarında insan unsurunun dikkate alınması, fiziksel dönüşümün yanı sıra sosyo-ekonomik dönüşümün de dikkate alınması, kentsel rantın adil dağılımının sağlanması, sel ve heyelan riski taşıyan alanlarda yapılaşmaların denetim altına alınması uzlaşıya varılan konular arasındadır. Ayrıca tarım alanları üzerindeki yapılaşma, sağlıksız kentleşme ve ulaşım gibi sorunların aşılması için kent genelinde bir planlama (nazım plan) çalışmasının yapılması gerekliliği vurgulanmıştır (www.karacadag.gov.tr, 2018).

3.3.2.4. TRC2 2014-2023 Bölge Planı Analiz ve Genel Değerlendirme

Bölge planına temel oluşturmak amacıyla hazırlanan "Analiz ve Genel Değerlendirme" dokümanı, Bölgeye ilişkin değerlendirmeler, ekonomik, sosyal ve mekânsal yapıya ilişkin araştırma ve analizleri içermektedir. Bu dokümanın, 1970-2012 yılları arasındaki dönemi kapsayan çalışmasında Şanlıurfa'nın kent büyüklüğünün üç katına çıktığı vurgulanmış ve kentsel alanlarda büyük oranda çarpık yapılaşma ile sosyal ve ekonomik sorunların baş gösterdiği belirtilmiştir. Dokümanın "Genel Değerlendirme" kısmında, Bölgede sağlıklı kentleşmenin sağlanabilmesi için yerleşmelerin dengeli bir şekilde dağılmasının gerekliliğine vurgu yapılmıştır. Çözüm olarak, bölge merkezlerinde ve alt merkez işlevi görecek orta büyüklükteki yerleşmelerde istihdam olanaklarının sağlanması, altyapı ve donatı imkânlarının oluşturulması, yerleşmelerin yönlendirilmek istendiği alanlara daha fazla mal, hizmet, istihdam imkânlarının sunulması ve göçün dengelenmesi için kırsal kalkınma yatırımlarına öncelik verilmesi yer almaktadır (www.karacadag.gov.tr, 2018).

3.3.2.5. TRC2 2014-2023 Bölge Planı

2014-2023 dönemini kapsayan TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planının hazırlanmasında, gelişme ekseni kapsamında dört temel amaç belirlenmiştir. Bunlardan ilki, "Bölge Yerleşmelerinin Gelişme Dinamiklerinin Harekete Geçirilmesi ve Bölge İçi Üretim Organizasyonunun Etkinleştirilmesi"; ikincisi, "Ulaştırma Altyapısının Güçlendirilmesiyle Merkezler Arasındaki Bağlantıların ve İlişkilerin Artırılması"; üçüncüsü, "Altyapının İyileştirilmesi ve Geliştirilmesi ve son olarak, "Yerleşmelerin Yaşam Kalitesinin Yükseltilmesi" amaçlanmaktadır. Ayrıca hızlı nüfus artışının ve kentleşme hızının bölgede "devam eden doğal kaynak kullanımına bağlı büyük yatırımlar, doğal kaynaklar üzerinde artan bir baskı" yarattığı ve doğal kaynakların (özellikle su ve toprak) korunmasının bölgenin ekonomisi için stratejik önem taşıdığına da vurgu yapılmıştır.

Bölgede Afet Risklerinin Azaltılması ve Güvenli Kentsel Alanların Oluşturulması amacıyla, kentsel planlamada afete duyarlı bir planlamanın yapılması; afete dayanıklı konut alanlarının oluşturulması; "Şanlıurfa'da sağlıksız yaşam koşullarına sahip bölgelerde sosyal, ekonomik ve kentsel dönüşümü hedef alan insan unsuru ve yaşam kalitesini merkezine alan çalışmaların yapılması"; kentsel dönüşüm sonrasında depreme dayanıklı yapılaşmanın sağlanması; halkın farkındalık düzeyini arttırmak için çalışmalar yapılaması ve "Şanlıurfa'da kent bütünü nazım imar planı çalışmalarının öncelikli olarak yapılması" belirlenen stratejiler arasındadır.

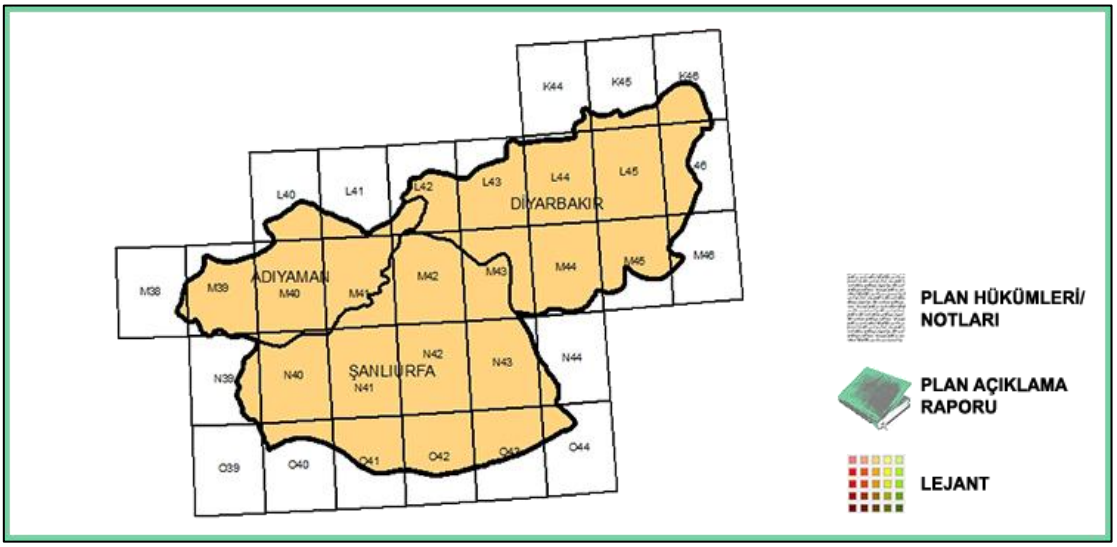
Aynı planda, "Bölgenin Küçük ve Orta Boy Yerleşmelerinde Fiziki, Sosyal ve Ekonomik Gelişmenin Sağlanması" amacıyla belirlenen Stratejiler de şu şekildedir: Şanlıurfa'nın Suruç ve Ceylanpınar ilçelerinde ikinci Küçük Sanayi Sitelerinin kurulması; Harran ilçesinin restorasyonu kapsamında Harran Koruma Amaçlı İmar Planının yapılması, "Harran Kalesi, Ulucami, Harran Surları ve Kümbet Evler'in restorasyonu, Harran'dan Soğmatar'a kadar uzanan turizm güzergâhında (Harran- Han El Ba'rur- Şuayb Şehri-Soğmatar) yol iyileştirme çalışmalarının yapılması ve Şuayb Antik Kenti, Soğmatar'daki kutsal tepeler ile Pognon Mağarası'nın çevre düzenlemesi ve restorasyonunun yapılması". Bozova'da Baraj

Gölü Nehir Turizmi Projesinin gerçekleştirilmesi ve eko-turizmin geliştirilmesi planlanmaktadır (www.karacadag.gov.tr, 2018).

3.3.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmış ve plan hükümleri belirlenmiştir. 28.02.2013 yılında onaylanan bu plan Adıyaman, Şanlıurfa ve Diyarbakır illerinin idari sınırlarının tamamını kapsayacak şekilde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 2040 yılı hedef alınarak hazırlanmıştır. Sürdürülebilir bir çevre yaratılması; doğal ve kültürel değerlerin, ekonomik kaynakların ve özellikle tarım arazilerinin korunması amaçlanmıştır. Hazırlanan raporda, genel arazi kullanım kararlarının üretilmesi, yerleşmelerin çevresel ve yerel dinamiklerle koordineli bir şekilde gelişmesinin sağlanması, tarım, hayvancılık, sanayi ve hizmet sektörü ile bu sektörlere bağlı alt faaliyet kollarındaki gelişmelerin yönlendirmesi ve alt ölçekli planlara temel oluşturulması hedeflenmiştir (webdosya.csb.gov.tr, 2019).

Şekil 5: Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Erişim: 10.05.2020, https://mpgm.csb.gov.tr/adiyaman---sanliurfa---diyarbakir-planlama-bolgesi-i-82181

Yukarıda haritası görülen planda “Yerleşme Alanları” başlığı altında kentsel yerleşme alanları ile ilgili olarak konut alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve teknik altyapı alanları, ticaret, sanayi alanları vb. yerleşmelerin kabul alanları belirlenmiştir. Ayrıca üst ölçekli olan bu planda, çevre düzenlemesi ile ilgili olarak toplamda on dokuz başlık altında yapılan planlama alanları şu şekilde belirlenmiştir. “Çalışma Alanları, Turizm Tesis Alanları, Üniversite Alanları, Büyük Kentsel Yeşil Alanlar, Fuar, Panayır, Festival Alanları, Tarım Arazileri, Teknolojik Sera Bölgesi, Çayır - Mera Alanları, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar, Mesire Yerleri, Askeri Alanlar, Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları ve Ocaklar, Su Ürünleri Yetiştirme Alanları, Özel Kanunlara Tabi Alanlar, Sit Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Özel Planlama ve Proje Alanları” (webdosya.csb.gov.tr, 2019).

3.3.4. GAP İdaresi

Şanlıurfa, GAP uygulamalarından en fazla yararlanan kent olarak 1989 yılından günümüze, birçok olumlu gelişme göstermiştir. Sulama projeleri sayesinde tarımda verimlilik artmış ve tarımsal sanayi gelişmiştir. Diyarbakır ve Gaziantep illeri ile birlikte bölgede cazibe merkezi olarak belirlenen Şanlıurfa bölgenin çok yönlü kalkınmasında sulama etkeninin ne denli belirleyici olduğunun göstergesi olmuştur. GAP sonrası Şanlıurfa ekonomik ve mekânsal açıdan gelişmiş ve turizm sektörü de canlanmıştır (webdosya.csb.gov.tr, 2019).

1989 yılında 288 sayılı KHK ile GAP İdaresinin kurulması ile bu idareye GAP bölgesi için kalkınma amacıyla uzun vadeli planlar yapmak, yıllık programlar çerçevesinde gerekli çalışmalar yapmak, nazım ve uygulama imar plânlarını yapmak veya yaptırmak görevleri de verilmiştir (388 Sayılı KHK). GAP İdaresi tarafından 1993 yılında GAP Master Planı’na bağlı olarak, Bölgesel Ulaşım Altyapı çalışmaları kapsamında, 9 adet 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı yaptırılmıştır (www.gap.gov.tr, 2020).

GAP İdaresinin 1993 yılında Şanlıurfa için hazırladığı 1/25.000 ölçekli bir Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu planda Şanlıurfa nüfusunun 2005 yılında 700.000, 2020 yılında ise 1.330.000 olacağı öngörülmüştür. Şanlıurfa Nüfusu için yapılan bu tahminler gerçek rakamların çok gerisinde kalmış nüfus 2007 yılında 1.523.099, 2019 yılında ise 2.073.614'ü bulmuştur. Planda, kent merkezinin yoğunluğunu azaltmak amacı ile Karaköprü bölgesinde ikinci bir kent merkezi kurulması amaçlanmıştır. 1989 tarihli bu Çevre Düzeni Planı'nda kentin gelişme yönünün kentin doğusuna doğru olduğu, ancak bu bölgede kıymetli tarım topraklarının bulunduğu bu nedenle gelişmenin batı ve kuzey istikametlerine yönlendirilmesinin doğru olacağı öngörülmektedir. Plan 2002 ve 2005 yılında iki kez revize edilmiş ancak uygulama şansı bulamamıştır (Karasu, 2014, s. 184).

GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı'nca (1993-2014) yılları arasında yapılan yerleşim yerlerinin 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Tablo 9'de gösterilmiştir.

Tablo 9: GAP İdaresi Tarafından (1993-2014) Yılları Arasında Yaptırılan İmar Planları

	Adıyaman	**Batman**	**D.Bakır**	**G.Antep**	**Kilis**	**Mardin**	**Siirt**	**Şanlıurfa**	**Şırnak**	
1993				*Nizip		*Nusaybin		*Akçakale *Siverek	*Merkez	5
1994	*Besni *Gölbaşı	*Merkez *Kozluk *Sason	* Bismil *Çermik *Çınar *Ergani *Silvan	* Araban *Nurdağı *Oğuzeli *Yavuzeli		*Mazıdağı *Yeşilli	*Baykan			17
1995		*İkiköprü			*Merkez			*Bozova *Viranşehi		4
1996	*Merkez *Kesmetepe									2
1997	*Çakırhöyük *Eskiköy					*Savur *Dikmen *Girmeli *Kılavuz *Sümer	*Eruh	*Karaköprü		9
1998	*İnlice			*Boğaziçi		*Gelinkaya				3
1999				*İslahiye *Salkım *Yeşildere			*Kayabağlar			4

2000						*Sürgücü				1
2001	*Sarıyaprak *Yaylakonak					*Kabala *Söğütlü				4
2002						*Yüceli			*Sırtköy	2
2003	*Suvarlı *Köseceli									2
2004										-
2005							*Kurtalan			1
2006	*Pınarbaşı						*Pervar *Şirvan		*İdil	4
2007								*Onbirnisan	*Beytüşşebap	2
2008	*Çelikhan		*Eğil					*Hilvan	*Çalışkan *Kasrik	5
2009										-
2010								*Bozova		1
2011	*Harmanlı, Samsat (**)	Beşiri (**)	Çermik (**)						Uzungeçit(**)	5
2012			Lice (**)	Karkamış (**)	*Polateli		*Aydınlar			4
2013	Çakırhöyük (**)	Gercüş (**)	Hazro (**), Kocaköy (**) *Hani						Kumçatı (**)	6
	16	6	11	10	2	13	7	8	8	81

(*) Tamamlanmış olan yerleşimler

(**) İller Bankası ile GAP-BKİ arasında imzalanan protokol kapsamında imar planı çalışmaları devam eden yerleşimler

Kaynak: GAP, Erişim: 13.05.2020, http://www.gap.gov.tr/upload/dosyalar/pdfler/icerik/IMAR_PLANLARI.pdf.

GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı'nca (1993-2014) yılları arasında yaptırılan imar planları incelendiğinde Şanlıurfa için toplam 8 adet imar planı yapıldığı görülmektedir.

2008-2012 GAP Eylem Planında, kent planlaması ile ilgili olarak, Sosyal Fiziki Altyapı başlığı altında, "Haritası olmayan ya da haritaları güncelliğini yitirmiş olan yerleşim yerlerinin hali hazır haritaları temin edilecek, düzenli kentleşmenin sağlanması ve altyapı projelerine altlık oluşturmak amacıyla imar planları yapılacaktır" şeklinde bir planlama mevcuttur. Aynı başlık altında, koruma amaçlı imar planı ve kentsel tasarım projelerinin de yapılacağı vurgulanmıştır. Ayrıca yine aynı başlık altında ve TOKİ'nin sorumluluğunda ihtiyaç duyulan yerlerde, konut üretiminin teşvik edileceği ve gerekli desteğin sunulacağı belirtilmiştir. Şanlıurfa Merkez II OSB ve Şanlıurfa Birecik OSB projelerinin tamamlanacağı da bu plan kapsamında yer almaktadır (www.gap.gov.tr, 2019).

2014-2018 GAP Eylem Planında ise yıllardan beridir kırsaldan kente doğru gerçekleşen göç nedeniyle kentleşmenin, plansız ve sağlıksız gerçekleştiği ve belediyelerin altyapı sorunlarını gidermekte yetersiz kaldığı belirtilmiştir. Sağlıklı ve güvenli konut üretiminin ve kentsel dönüşüm projelerinin gerekliliğine vurgu yapılmıştır. Turizm başlığı altında, 2014-2016 tarihleri arasında Şanlıurfa Koruma Amaçlı İmar Planı ve kentsel tasarım projelerinin tamamlanacağı belirtilmiştir.

Şehirlerde yaşanabilirliğin artırılması amacı ile Konut-Kentsel Dönüşüm başlıkları altında, GAP illerinde, ihtiyaç bulunan yerlerde konut üretiminin teşvik edilmesi, gerekli finans desteği ve teknik altyapının sağlanması ve sağlıklı, güvenli yaşam alanları oluşturmak için kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması planlanmıştır. Ayrıca kentsel planlamaya ilişkin olarak, "Planlı kentsel gelişmenin sağlanması amacıyla örnek imar uygulamaları desteklenecektir" (www.gap.gov.tr, 2019).

3.3.5. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Şanlıurfa'da kentsel sit alanlarının daha iyi korunabilmesi, korunacak bölgelerin sınıflara ayrılması ve bu bölgelerde yapılaşma şartlarının belirlenmesi amacıyla Kültür Bakanlığınca Yakup Hazan Restorasyon-Mimarlık Atölyesi'ne hazırlattırılan Şanlıurfa Koruma Amaçlı İmar Planı, Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Kurulu'nun 31.07.1992 tarih ve 1103 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Plan içeriğindeki tarihi kent dokusunun korunmasına ve ıslahına yönelik kararlara zaman zaman uyulmamış, plana aykırı işlemler, yıkımlar ve betonarme yeni yapılar yapılmıştır. 1990'lı yıllarda Kapaklı Pasajı doğusundaki Ferahiye Sokak ve Zincirli Sokak çevresinde, Çifte Han - Ellisekiz Meydanı arasında, Kazancı Pazarı'ndan Hızanoğlu Camisi'ne ve Harran Kapısına giden yollar üzerindeki tarihi evler yıkılarak yerlerine otopark ve betonarme iş hanları yapılmıştır. Böylece benzeri bir daha yapılamayacak tarihi bir şehrin mimari dokusu hızla tahrip edilmiştir. Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na aykırı olarak çalışma alanı içerisindeki geleneksel ticaret merkezinde yer alan hanlar bölgesi gibi tarihi yapılara bitişik olarak inşa edilen beton yapılar bu tarihi yapıların görünümlerini olumsuz yönde etkilenmiştir (Kürkçüoğlu, 2011, s. 23).

2019 yıl sonu itibari ile Şanlıurfa'da 792 adet arkeolojik sit alanı, 7 adet kentsel sit alanı, 2 adet tarihi sit alanı, 4 adet kentsel arkeolojik sit alanı, 1 adet arkeolojik ve kentsel sit alanı olmak üzere toplam 806 sit alanı Kültür ve Turizm Bakanlığınca koruma altına alınmıştır (https://kvmgm.ktb.gov.tr, 2020)

Günümüze değin Şanlıurfa için yapılan planlara bakıldığında çoğunun uygulanmadığı görülmektedir. Bunun birçok nedeni olmakla beraber ikisinin ağır bastığı görülmektedir. Bunlardan birincisi hazırlanan planlarda kentin gelişimi konusunda yapılan tahminlerin yetersiz kalmasıdır. Hızlı büyüme ve hızlı nüfus artışına sahip olan Şanlıurfa için yapılan nüfus tahminleri gerçek rakamların çok gerisinde kalmıştır. İkinci neden ise kentteki rantın büyüklüğüdür. Kentin ana sektörü konumundaki inşaat sektörünün tümüyle rant sağlama üzerine kurulduğu görülmektedir. Bu sektörde bir standart veya istikrar bulunmamaktadır. Örneğin tarımsal verimdeki artışa bağlı olarak arsa fiyatlarında ani yükselişler olduğu görülmekte ve bu durum planlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Kentteki aşiret kültürünün beslediği patronaj ilişkileri siyasi iktidar üzerinde rant baskısı yaratmakta ve siyaseti ranta dayalı bir hale getirmektedir. Bu durum kentsel gelişimin kent yararına değil de belli kesimlerin çıkarlarına göre şekillenmesine neden olmaktadır (Karasu, 2014, s. 185).

3.4. ŞANLIURFA'DA KENT PLANLARI VE RANT İLİŞKİSİ

Büyükşehir Belediyesinin Stratejik Planında da yer aldığı üzere, Şanlıurfa'nın tarım ve sanayi bakımından hızla gelişmesi bir avantaj olmakla beraber, sahip olduğu kıymetli tarım topraklarında kaçak yapılaşmanın ve çarpık kentleşmenin bilinçsiz bir şekilde meydana gelmesi mevcut tehditler arasındadır (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı, 2015, s. 26).

Büyük bir kısmı birinci sınıf tarım arazileri üzerinde bulunan Şanlıurfa ilinin, 1988 -2010 yılları arasındaki yirmi iki yıl gibi kısa bir sürede kapladığı alan, 1988 yılına kadarki yaklaşık olarak 2000 yıllık bir sürece bakıldığında, alansal genişleme açısından, 3 kattan fazla arttığı görülmektedir (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 738). Şanlıurfa'nın durdurulamayan bu alansal büyümesi nedeniyle geriye dönülmesi mümkün olmayan bir şekilde verimli tarım arazilerinde kayıpların meydana geldiği görülmektedir. Şanlıurfa'nın, 1988 ve 2010 yılları arasında alan ve yön bakımından gelişiminin kentin çevresindeki verimli tarım alanlarını işgal ettiği görülmektedir (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 731).

Örneğin çok eski değil, daha 90'lı yılların başına kadar Şair Nabi (Bamyasuyu) mahallesinin sınırları içinde kalan alanların büyük bir kısmının tarım alanı özelliğinde olduğu bilinmektedir. Mahalleye adını veren Bamyasuyu kaynağı, o bölgede sebze tarımının yapıldığı önemli bir su kaynağı niteliğindeydi. Geçmişte çok sayıda sebze üretim alanı bulunan yerlerden biri de eski hal pazarı ve çevresiydi. Kentsel gelişmenin etkisiyle beraber bu alanlar ilerleyen yıllarda konut alanlarının istilâsına uğramış ve kentsel alan içinde kalmıştır. Günümüzde, Bamyasuyu Mahallesi sınırları içinde kalan alanın tamamıyla bir konut ve ticaret alanı durumuna geldiği görülmektedir (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 729).

Bamyasuyu kaynağı dışında Şanlıurfa ve çevresinde insanların içme, kullanma ve tarımsal alanda kullanabilmesi bakımından birçok su kaynağı bulunmaktadır. Dergâh Kaynakları, Direkli Kaynağı, Cavsak Kaynağı ve Kehriz Kaynağı bunlardan bazılarıdır. Kentin ve çevresinin su kaynakları bakımından elverişli olması, yerleşim alanı olarak seçilmesinin nedenlerindendir (Şahinalp, 2005, s. 30-33). Ancak, kentleşmenin hızlı bir şekilde gelişmesi, konut ve ticari alan

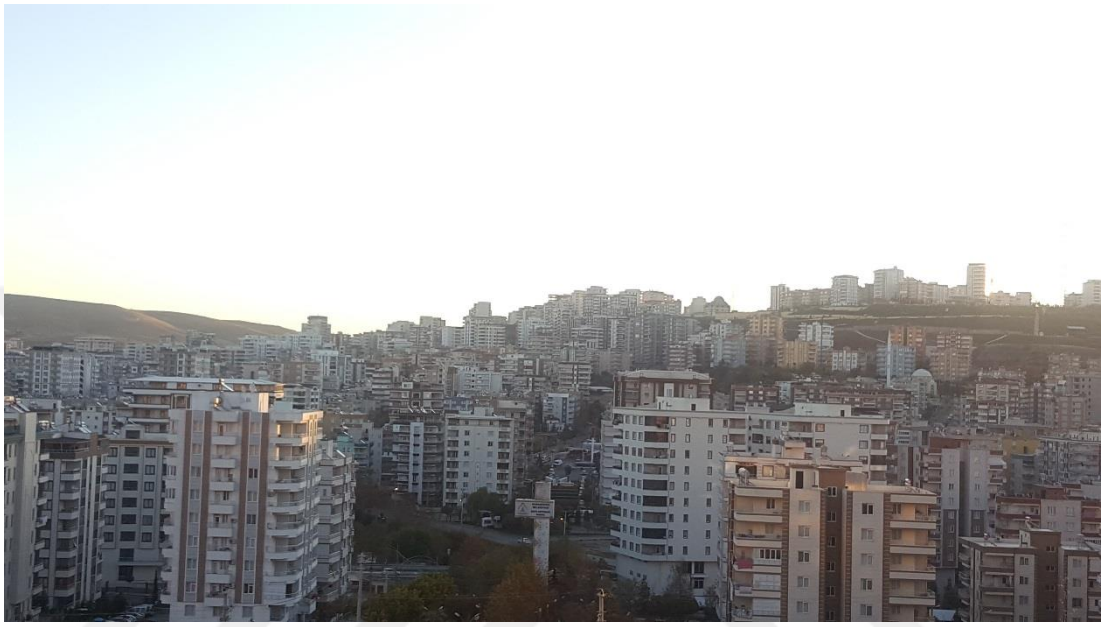
ihtiyacının artması, bu kıymetli alanların yapılaşmalar içinde kaybolması ile sonuçlanmaktadır.

Şanlıurfa'da kentsel gelişmeyle birlikte özellikle doğu yönünde bulunan tarım arazilerinin hem yerleşim faaliyetleri ve hem de sanayi faaliyetleri nedeniyle işgal edildiği görülmektedir. Yine kentin güneydoğusunda bulunan, Sırrın, Şeyhçoban, Konuklu, Yenice ve doğusunda bulunan Ulubağ mahalleleri sınırlarında bulunan arazilerin bilinçsiz ve sürdürülebilirlik yönünden elverişsiz koşullarda kentsel yerleşmeye açıldığı görülmektedir. Akabe konumunda, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yaptırılan konutların arazi kullanım özellikleri ve yönlendirilme açısından uygun bir yer seçimi örneği olmasına karşın, kentin diğer mahallelerine oranla yüksek rakımlı olması, şehir merkeziyle bağlantısının, virajlı bir yol olması ve ulaşım bakımından kopuk bir alanda bulunması nedeniyle Akabe TOKİ konutları çekim merkezi haline gelememiştir. Bu nedenle kent hedeflendiği gibi batı istikametine doğru gelişememiş ve ne yazık ki Harran ovası ile kuzeyindeki Karaköprü'ye doğru büyümeye devam etmiştir (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 730).

Kentin kuzeydoğusunda gelişme gösteren konut alanlarından olan Şanlıurfa-Mardin karayolunun güneyinde kalan alan, 1990 yılından itibaren öncelikle bu karayolu ile Şair Nabi ve Paşabağı mahallelerinin Cumhuriyet Caddesi'ne yakın olan kesimlerinde başlamış ve 1993 yılından itibaren güneydoğu istikametine doğru gelişim göstermiştir. Yine 1993 yılından itibaren İmam Bakır ve Sırrın Mahalleleri'nin güney kesimlerindeki konut alanları da görünmeye başlamış ve bulundukları konum itibariyle nispeten Harran Ovası'nın kuzeybatı noktası üzerinde gelişme göstermiştir. Tarım alanlarının işgali ile sonuçlanan ve imar plânlarına aykırı bir şekilde gelişen bu durum, zaman zaman çıkarılan imar aflarıyla kalıcı hale gelmiştir (Şahinalp, 2005, s. 342).

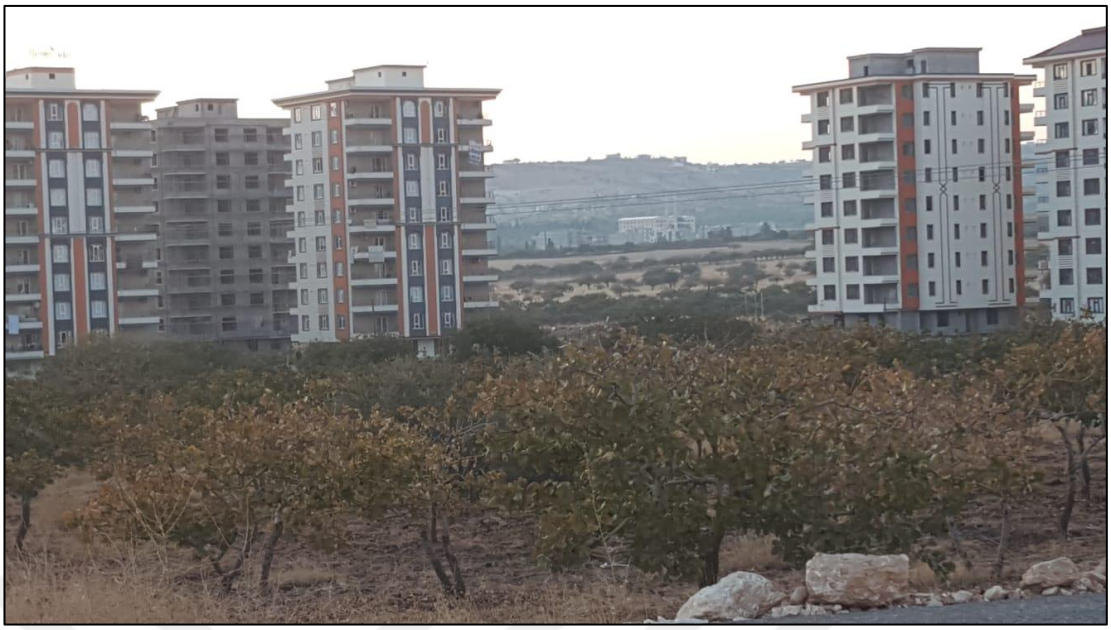
GAP'ın etkisiyle Şanlıurfa'nın sektörel yapısında meydana gelen gelişmeler neticesinde, halkın yerleşim yerlerini terk ederek yakın çevreye göre daha cazip olan Şanlıurfa'ya göç etmesi kentsel alanın genişlemesi ile sonuçlanmıştır. Kent, Karaköprü köyüne doğru büyümeye devam etmiş ve buradaki bağ ve fıstık tarımının yapıldığı verimli tarımsal alanlar yok edilmiştir (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 742).

2012 yılında Şanlıurfa'nın Büyükşehir olması ile ilçeye dönüşen Karaköprü'de verimli tarımsal alanların yok edilmesi ile sınırlı kalmayan bu yayılma aynı zamanda çarpık düzensiz bir kentleşmeye de neden olmuştur. Binalar fiziki açıdan düzensiz yapılaşmakta, çok yakın mesafede ve görüntü kirliliğine neden olacak mahiyettedir.



Kaynak: Hülya KAHRAMAN USTA, (2020).

Harran ovasındaki Konuklu köyünün 2013 yılında imara açılması ve yine daha güneyindeki ovanın imara açılması da birinci sınıf tarım arazilerini tehdit etmektedir. Bu alanlarda yeni hal pazarı, Şire pazarı, itfaiye, Gap arena stadyumu, vb. kamu kurumlarının yapılmasıyla ovanın kuzeyi tamamen işgale uğramıştır. Yine, Şanlıurfa- Diyarbakır karayolunun batısındaki Maşuk köyünün imara açılmasıyla, fıstık bahçelerinin yok olmasına zemin hazırlanmıştır (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 742). Aşağıda Maşuk Bölgesinde binaların arasında kalmış olan fıstık bahçelerinin fotoğrafı bulunmaktadır.



Kaynak: Hülya KAHRAMAN USTA, (2020).

Yine aşağıdaki fotoğrafta maşuk bölgesinde devasa binalar ile çevrilmiş bir fıstık bahçesi görülmektedir. Çevredeki inşaat alanları arttıkça arazinin ekonomik değerinin artacağını ve bu fıstık bahçesinin kısa süre içinde yok olacağını tahmin etmek zor görünmemektedir.



Kaynak: Hülya KAHRAMAN USTA, (2020).

GAP'ın etkiyle Şanlıurfa'da tarıma bağlı sanayi gelişmiş ve nüfus il merkezine doğru kaymıştır. Artan nüfus nedeniyle konut ihtiyacı da artmış ve mevcut konutlar talebi karşılayamadığından gecekondulaşma artmıştır (Sönmez ve Akgül, 2013, s. 60). Kentin gecekondulaşmış alanları, Devteşti, Ahmet Yesevi, Süleymaniye, Yavuz Selim, Akabe, Buhara, Haleplibahçe, Mance, Dedeosman, Yakubiye, Topdağı, Eyyubiye, Şıhmaksut, Onikiler, Hacıbayram, Muradiye, Selçuklu, Hayati Harrani, Sancaktar, Sırrın ve Karşıyaka mahalleleridir. Ayrıca kısmen gecekondu alanlarına sahip olan, Bağlarbaşı, Karakoyun, Hızmalı Eyüpnebi, Şairnabi, Paşabağı, İmambakır, Bamyasuyu ve Yeşildirek mahallelerini de saymak mümkündür (Şahinalp, 2005, s. 325).

Gecekondulaşmayı önlemek, düzenli bir kent oluşturmak ve daha yaşanır bir kent ortaya çıkarmak amacıyla planlar geliştirilmiş ve yeni yerleşim alanları oluşturulmuştur. Nüfusun artması neticesinde, Şanlıurfa ili hızlı bir şekilde alansal olarak genişlemeye başlamıştır. Bu hızlı alansal gelişme tarım arazilerinin yerleşime açılmasına ve bazı köylerin şehir alanı içerisinde kalmasına neden olmuştur (Sönmez ve Akgül, 2013, s. 60).

Kentleşme arttıkça kentte yaşayan kişilerin ihtiyaç ve beklentilerinde de artış olduğu görülmektedir. Siyasi kararlar, kent planları, kentleşme ve kentlileşme eğilimleri, büyük yatırımların yer seçimleri, çevre düzenlemeleri, sosyal imkânlar, ulaşım olanakları vb. nedenlerle kentlerde arazi ve konut fiyatları artmakta ve kentsel rantın oluşumuna neden olmaktadır.

2012 yılında 6360 sayılı yasa ile Şanlıurfa büyükşehir kapsamına alınmış, belde ve köyler mahalleye dönüştürülmüştür. Bu değişim hem şehir merkezinde hem de kırsalda yaşayanların beklenti düzeylerinde farklılaşma yaratmıştır.

Harran Üniversitesi Osmanbey Kampüsü'nün kurulduğu alan çevresinde yapılaşmalar başlamıştır. Üniversite personelinin, öğrencilerin ve akademisyenlerin barınma ve sosyal aktivite gibi kentsel ve yaşamsal ihtiyaçlarının giderilmesi için bu yapılaşmaların devam edeceği düşünülmektedir. Tıp Fakültesi'nin aynı yerleşkede olmasının da ayrıca yaşamsal faaliyetlerin bu yöne doğru kaymasında etkili olduğu düşünülmektedir.

Büyük yatırımların yer seçimleri kentsel rantın doğmasına neden olabilmektedir. Örneğin, Osmanbey Kampüsü çevresindeki tarım arazisi sahiplerinin arazilerinin ekonomik değerinin artacağı beklentisi içinde olmaları ve bu arazilerini yapılaşma amaçlı yüksek fiyatlarla satmaları şaşırtıcı bir durum olmamaktadır. Lüks yapılaşmanın yoğunlaştığı Esentepe Mahallesi'ne şehir otogarının da taşınması ile zaten yüksek olan ev ve arsa fiyatları daha da artış göstermiştir. Yine kentin doğu istikametinde ve kenar semtlere nispeten daha yüksek gelirli kimselerin oturduğu bir semt olan Karaköprü'de açılan Şanlıurfa Fuar Alanı, çevresindeki konutların ekonomik olarak değerlenmesinde etkili olmuştur.

Şanlıurfa AVM (Mozaik), Piazza ve Novada alışveriş merkezlerinin açılması çevredeki konutların hem kalite, hem statü hem de konum bakımından değerlenmesinde etkili olmuştur. Konutların değer kazanması bakımından Piazza'nın diğer AVM'lere göre daha az etkili olduğu düşünülmektedir. Piazza, bir alışveriş merkezi olarak kentlilerin ihtiyacına karşılık gelmiş ve ilgi görmüştür. Ancak doğu istikametine doğru gelişim gösteren Şanlıurfa'nın, batı istikametinde kurulan bu AVM'nin çevresindeki konutların değerlenmesinde etkisi minimum seviyede kalmıştır. Bu etkinin düşük olmasında, dar gelirli kimselerin yaşadığı bir semtte kurulmasının etkili olduğu düşünülebilir. Ayrıca kentin tarihi bölgesinde yer alan bu alışveriş merkezinin mimarisinin, yöresel tarihi doku ile de uyumlu olmadığı görülmektedir.

Görüldüğü üzere karar vericilerin yer seçimleri ranta neden olmaktadır. Kent merkezine yakın yerlerde yapılan peyzaj, yol ve çevre düzenlemesi gibi çalışmalar, sağlık, eğitim, sosyal ve ulaşım imkânları ve lüks binaların bulunduğu yüksek gelirli kimselerin tercih ettiği mahallelerde arsa fiyatları artmakta ve kentsel rantın oluşumuna neden olmaktadır.

3.5. HARRAN OVASI'NIN TARIM DIŞI AMAÇLARLA KULLANILMASI

Harran Ovası'nın Kuzey-güney yönünde uzunluğu 65 km, toplam alanı ise yaklaşık olarak 225 bin hektardır. Harran Ovası, doğuda Tek Tek Dağları, batıda Fatik Dağları, kuzeyde Şanlıurfa ve Germiş Dağları, güneyde ise Akçakale ve Suriye sınırı ile çevrilidir (Çelik, M. A., & Gülersoy, A. E. 2013, s. 47).

Harran Ovası, Şanlıurfa'nın güneydoğusundan başlayan ve Suriye sınırına kadar uzanan bir bölgedir. Harran ovası çok verimli topraklara sahip olan ovaların başında gelmektedir (www.ova.gen.tr, 2018). Bu verimli ovanın, yanlış tarım teknikleri, plansız kentleşme veya birilerine rant sağlama amacıyla imar planları üzerinde yaratılan baskılar neticesinde heba edildiği görülmektedir.

Türkiye'deki toprak kaynakları mevcut ihtiyaçları karşılayacak yeterli potansiyele sahip olmasına rağmen, arazi kullanım planlamalarının yetersizliği, sanayide yanlış yer seçimleri, sağlıksız, hızlı kentleşme ve hızlı nüfus artışı, tarımsal arazilerin kullanımını gittikçe sınırlandırmakta ve sonuçta tarımsal üretim potansiyeli olan toprağın amaç dışı kullanımına neden olmaktadır (Aydoğdu, Tarini, Akçar ve Aydemir, 2009, s. 1).

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, Arazi Kullanım Plânlarının Yapılması başlıklı 10. maddesinde; "Tarım arazileri, bu Kanunda belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, arazi kullanım plânlarında belirtilen amaçları dışında kullanılamaz." denilmektedir (Toprak Koruma Kanunu, 2005). Ancak Şanlıurfa açısından bakıldığında verimli tarım arazilerinin tarım dışı alanlarda kullanıldığı ve tarım arazilerinin imara açıldığı görülmektedir.

Harran Ovasında tarım alanlarının amaç dışı kullanılması, konut ve sanayi olmak üzere iki alanda görülmektedir. Toplamda 4224 adet yapılaşmanın 11.651 dekar tarım alanı üzerinde yapıldığı belirlenmiştir. Tarım alanlarında amaç dışı kullanımı bu şekilde devam ederse, gelecek nesiller, Harran Ovasını betonlarla kaplı bir alan olarak göreceklerdir (Aydoğdu vd. 2009, s. 5).

Kentin çevresindeki tarım alanlarının amaç dışı kullanılması, ilk olarak gecekondulaşma şeklinde görülmüştür. Kentleşmenin etkisiyle hızlı nüfus artışı, kentin çevresindeki tarım alanları üzerinde ciddi kentsel baskılar oluşturmuştur. Doğrusu bu baskının nedeni, arsa yetersizliği değil, yer seçiminin yanlış yapılmasından kaynaklanmıştır. 1960'lı yıllarda ilk gecekondulaşma Şanlıurfa kalesinin batısında ve güneyinde bulunan alanlarda görülmüş ve özellikle 1990'lı yıllardan sonra kentin güneyinde bulunan tarım alanlarına doğru yayılmıştır. Ancak tarım alanlarının sadece gecekondular tarafından işgal edildiğini düşünmek yanlış olur. Çünkü, Bahçelievler ve Atatürk mahallelerinin güney ve doğu bölgeleri, Şair

Şevket, Sancaktar, Bamyasuyu, Kamberiye, İpekyol, Şair Nabi, Yenişehir, İ.Bakır, Yeşildirek, Sırrın, Veysel Karani ve Karşıyaka, mahalleleri gibi çoğunlukla modern konutların yapıldığı alanların da önemli tarım alanlarını kapladığı görülmektedir. Bugünkü Recep Tayip Erdoğan Bulvarı'nın kuzeyi ve güneyinde kalan bölgenin tamamı aslında tarım arazisi niteliğindedir. 1990 yılından sonra Abide kavşağından ayrılan Diyarbakır ve Mardin karayolunu bağlayan çevre yolunun önceleri çok seyrek olan yerleşim yapısı konutların yayılmaya başlaması ile 2000 yılı itibari ile tamamen konutlarla dolmuştur (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 740; Şahinalp, 2005, s. 350).

1960'lı yıllarda, Gaziantep karayolunun kuzeyinde bulunan ve o yıllarda birçok bağ, bahçenin bulunduğu alanlar da işgal edilen tarım topraklarına örnek olarak verilmektedir. 1970'li yılların başlarında Abide kavşağının açılması ve Şanlıurfa-Gaziantep karayolunun buradan geçiyor olması, konut yapılaşmalarının bu kesime doğru kaymasına neden olmuştur. 1974 yılından itibaren kentsel yapılaşma doğuya doğru yani şimdiki Bağlarbaşı mahallesine doğru yönelmiş ve bu alanda bağ ve bahçelerden iz kalmamıştır. Yapılaşmaların yayılmasıyla, bu olumsuz gelişmelerden etkilenen alanlar arasında, şehrin kuzeybatısında yer alan Devteşti ve Ahmet Yesevi mahallelerinin bulunduğu alanlar da bulunmaktadır. Yine Şehrin güneyinde bulunan, Eyyubiye mahallesinden başlayarak güneye doğru uzanan Eyyüp Peygamber Caddesi'nin doğusunda kalan alanlar da birinci derece tarım alanı özelliğindedir. Sancaktar mahallesinin işgal ettiği tarım alanlarının devamı niteliğinde olan bu alan, özellikle 1960'lı yılların başından itibaren hızlı bir yapılaşmayla karşılaşmıştır. 1970'lerin ortasında başlayıp 1980'li yıllarda hızlanan sanayi çalışmaları bu alanlardaki tarım alanlarının işgaline ortam hazırlamıştır. Akçakale karayolu üzerinde inşa edilen çok sayıda sanayi tesisi de konut alanlarını kendine çekmiştir. Bu alanlar, Yenice köyüne kadar olan konutlar tarafından kaplanmış durumdadır. Ayrıca kentin güneyinde bulunan Şanlıurfa Havaalanı'nın da önemli miktarda tarım alanını kapladığı görülmektedir (Şahinalp, 2005, s. 351).

Tarım alanlarının işgal edildiği, birinci sınıf tarım arazilerinin bulunduğu, Şanlıurfa-Mardin karayolunun kuzeyinde bulunan ve özellikle Karşıyaka Mahallesi ve Jandarma Komutanlığı arasında kalan bölgede modern özellikli çok katlı yapılaşmanın yoğunlaştığı görülmektedir. Bu bölgede Cumhuriyet Parkının da

açılması ile parkın kuzeyinde bulunan Dağeteği köyüne doğru hızlı bir yapılaşma görülmektedir. Özellikle 2005 yılından sonra kentin bu karayolu boyunca ticari amaçlı gelişme göstermesi bu alanların daha sonra konutlar tarafından kaplanması ile sonuçlanmıştır (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 740). Yolun kuzeyinde bulunan ve özellikle Yeşildirek mahallesinin doğusunda kalan alan, önemli bir tarım alanı niteliğindeydi. 1974 yılından sonra kentin bu karayolu boyunca gelişmesi ve özellikle bu gelişmenin 1988 yılından sonra hızlanması, bu alanların konutlar tarafından işgali ile sonuçlanmıştır. Karşıyaka mahallesinin kuzeyinde kalan alanda, konutların arasında bile tarım yapılan alanların varlığı bilinmektedir. Ayrıca bu bölgede belediye tarafından sosyal konutların yaptırılması, kentin bu bölgelere doğru gelişmesinde etkili olmuştur. Bu konutların cazip oluşu ve önemli bir karayoluna yakınlığı nedeniyle yapılaşmalar Mardin karayolu boyunca artmış ve bu yapılaşmalar aynı zamanda karayolunun güneyindeki verimli tarım topraklarına da sıçramıştır (Şahinalp, 2005, s. 351).

Kentsel alanın büyümesi sadece konut alanlarının değil, aynı zamanda sanayi ve iş alanlarının, kültürel alanların, yeşil alanların ve spor alanlarının da artmasında etkili olmuştur. Kentsel alan kullanımında meydana gelen çeşitlilik, zamanla değişen ve ortaya çıkan ihtiyaçlarla beraber kentsel alana olan ihtiyaç artmıştır (Şahinalp, 2005, s. 366). Önemli miktarda tarım topraklarının heba edilmesi ile sonuçlanan bu süreç ciddi bir sorun oluşturmaktadır. Türkiye ekonomisinde çok önemli bir yeri bulunan tarım faaliyetlerinin aleyhine olan bu sürecin durdurulması gerekmektedir. Kentin çevresinde bulunan tarım alanlarının korunmaya alınması gerekmekte ve imara açılmasının engellenmesi gerekmektedir. Şanlıurfa'da nüfusun artması nedeniyle konut ihtiyacının arsa miktarı üzerinde oluşturduğu baskı, kentin tarım alanlarına doğru kaymasına neden olmuştur. Konut ihtiyacı için, tarım alanları dışında arsa üretilmesi, tarım alanlarının korunmasında etkili olacaktır (Şahinalp, 2005, s. 368).

Mardin karayolunda sağlı ve sollu olarak birçok kurum ve ticari işletmenin açılması ve Harran Üniversitesi Osmanbey kampüsünün bu yol üzerinde bulunması şehir içi nakil hatlarının buralara sefer yapmalarına neden olmuş ve şehir içi ile bağlantının kolaylaştırılması da yapılaşmayı hızlandırıcı bir etki yaratmıştır. Şanlıurfa-Mardin karayolu boyunca ticari alanlar artmış, Harran Üniversitesi

Osmanbey kampüsünde yer alan Araştırma Hastanesi de bu yol üzerindeki yapılaşmanın hızlanmasında etkili olmuştur. Bu yapılaşmalar, karayolunun güneyindeki verimli tarım topraklarına da sıçramıştır (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 740-741).

Kentsel alanın çevreye doğru yayılmasından etkilenen, eskiden tahıl tarımının yanı sıra bağ, bahçe ve Antep fıstığı tarımının da yapıldığı, Devteşti, Ahmet Yesevi, Süleymaniye ve Direkli mahallelerinin bulunduğu alanlar; kentin güneyindeki tarım arazileri üzerine kurulan Eyyübiye mahalleleri sayılabilir. Ayrıca Akçakale karayolu üzerinde kurulmuş olan çok sayıda sanayi tesisi, konut alanlarını kendine çekmiş ve Yenice köyüne kadar olan alanlar konutlar tarafından işgal edilmiştir. Bu yolun doğu bölgesi birinci sınıf tarım arazisi olması sebebiyle, 2000 yılına kadar imara açılmamıştır. Ancak Akçakale ve Mardin yolu arasında kalan bu alanda 2000'li yılların ardından bu korunma ihlal edilmeye başlanmıştır. Oto alım- satım dükkânlarının üzerinde bulunduğu Akçakale-Mardin karayolunu bağlayan cumhuriyet caddesinin açılması, yeni valilik binası, adliye sarayı gibi kurumların açılması bu bölgede hızlı bir şekilde yapılaşmalarla kaplanmasına neden olmuştur. Kentin kuzey yönünde mekânsal olarak gelişme göstermesinde ise en büyük etken, şu anda ilçe olan, Şanlıurfa-Diyarbakır karayolu üzerinde bulunan Karaköprü Belediyesidir. Karaköprü beldesinin imar çalışmalarını geliştirmesi, ulaşım imkânlarının elverişli olması, kentin modern konut ihtiyacını karşılaması gibi faktörler kentin buralara doğru gelişmesinde etkili olmuştur (Özcanlı ve Güzel, 2015, s. 741-742).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA İLİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

4.1. ARAŞTIRMANIN AMACI, ÖNEMİ VE ÖZGÜN DEĞERİ

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

Bilindiği üzere doğada hem kentsel topraklar hem de tarımsal topraklar sınırlıdır yani kıt kaynaktır. Plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmaya açılan bu topraklar ileride geri dönüşü mümkün olmayan hatalara ve tahribatlara yol açabilmektedir. Verimli tarım topraklarına sahip olan, hızlı nüfus artışı, göç ve sanayileşmenin de etkisiyle kentleşme sürecinde olan Şanlıurfa'nın nasıl bir gelişim içinde olduğu önemlidir. Bu süreçte kentleşmenin gelecek nesillerin ihtiyaç duyacağı sağlıklı yaşam alanlarını tehdit etmeyecek yönde ilerlemesinin sağlanması gerekmektedir.

Bu çalışmayı rant ile ilgili diğer çalışmalardan ayıran en önemli fark, verimli tarım arazilerine ve çok verimli topraklara sahip olan ovaların başında gelmekte olan Harran Ovası'na sahip bir kent olan Şanlıurfa'nın kentsel gelişiminde ranta konu olmasıdır. Zira Şanlıurfa yüksek doğum oranıyla sürekli büyüyen ve yeni yerleşim alanlarına gereksinim duyan bir hızda gelişimini sürdürmektedir. Ancak bu kentsel

gelişimin nedense tarım yapılabilir alanlar yönünde yürütülmesi düşündürücüdür. Bu nedenle özellikle Şanlıurfa ili bu farklılıklarıyla bu çalışmaya konu edilmiştir.

Bu çalışmanın özgün değeri; kent planları ve kentsel rant ilişkisinin Şanlıurfa özelinde incelenmesi, arsa ve konutların piyasa fiyatlarının yakın takipçisi olan emlakçılar ve TMMOB'a kayıtlı mimar ve mühendisler ile görüşme yöntemi ile elde edilen bilgilerle hipotezler test edilecektir.

4.2. ÇALIŞMANIN HİPOTEZLERİ (VARSAYIMI)

1. Şanlıurfa'da düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki vardır.
2. Düzenli kentleşmenin yolu önce bölge planı, sonra çevre düzeni planı, daha sonra da bu planlara uygun imar planı yapmaktan geçmektedir. Şanlıurfa'da Kent imar planları bu sıralamaya göre yapılmamaktadır.
3. GAP İdaresi'nin yaptığı imar planları Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamaktadır.
4. TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı Kent imar planları, kentsel rantı engelleyecek niteliktedir.
5. Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarının yapımında etkisi vardır.
6. İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki vardır.
7. Arsa fiyatları normal değerinin üzerindedir. Çünkü imar planları yapılırken, bazı kesimlere (kişi, kurum, sektör) ayrıcalık tanınmaktadır.
8. Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmaktadır.
9. Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapılmaktadır.
10. Şanlıurfa'da yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile gecekonduların ortadan kaldırılması ve geri kalmış yerlerin yenilenmesi amacıyla yapılan kentsel dönüşüm projelerinde rant sağlama amacı bulunmaktadır.

11. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planları TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye Meclisi, Mimarlar ve Mühendisler Odası işbirliğiyle yapılmalıdır.
12. Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rant artmıştır.
13. Şanlıurfa'da plansız, düzensiz kentleşme anlamına gelen çarpık kentleşme vardır.

4.3. ARAŞTIRMANIN MODELİ

Bu bölümde araştırmanın çalışma grubu, veri toplama araçları, verilerin toplanması, geçerlik ve güvenirlik çalışmalarına yer verilmiştir. Bu çalışma genel tarama ve görüşme modeli olarak tasarlanmıştır. Genel tarama ve görüşme modelleri nitel araştırma kapsamında ele alınmaktadır. Nitel araştırmalarda kullanılan veri toplama şekillerinden biri bireysel görüşmedir. Bireysel görüşme, ilgili kişiden ya da bir uzmandan derinlemesine bilgi alma işlemidir. Görüşme sözle iletişim yoluyla veri toplama tekniğidir (Türnüklü, 2000; Karasar, 1999).

4.3.1. Araştırmanın Çalışma Grubu (Evren ve Örneklem)

Nitel araştırma yöntemlerinde nicel araştırmalardaki gibi evren ve örneklem seçme imkânı bulunmadığından çalışma gruplarından veri toplama yoluna gidilmektedir. Çalışma gruplarındaki katılımcıların seçimi ise nicel araştırmalardaki örnekleme belirleme tekniğine uygun olarak yapılmaktadır. Genel olarak nitel araştırmalarda amaçlı (non probabilistic sampling) örneklem yöntemi kullanılır. Bu olasılık temelli bir yaklaşımdır. Seçilen kişilerin evrende eşit bir şekilde dağıldığı varsayımına dayanmaktadır. Yani tüm katılımcılar örnekleme dahil edilmek için eşit şansa sahip olarak kabul edilir. Amaçlı örnekleme içinde ise tercih edilen örnekleme yöntemi tabaka örnekleme yöntemidir. Bu yöntem seçilen evrenin kendi içindeki alt tabakaların varlığından yola çıkarak evren üzerinde çalışma durumudur (Yıldırım ve

Şimşek, 2013). Bu doğrultuda iki grup olarak tabakalandırılan örneklem grubu, katılımcılar; "K" ile kodlanıp, kodların yanına birer numara verilmiştir. Örneğin KE1, birinci emlakçı katılımcı demektir. KT1 ise TMMOB'a bağlı birinci katılımcı teknik personel (Mimar, Mühendis, Şehir Plancısı, Müteahhit) demektir. Bu araştırmanın çalışma grubunu 34 kişi oluşturmaktadır. Katılımcı 34 kişiye ilişkin demografik bulgular Tablo 10'da gösterilmiştir.

Tablo 10: Çalışma Grubuna ait Demografik Bulgular

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

Tablo 10'a bakıldığında araştırmanın çalışma grubunu toplam 34 (%100) katılımcının oluşturduğu görülmektedir. Bu katılımcıların 6'sı 20-30 yaş (%18) aralığında; 6'sı 31-40 yaş (%18) aralığında; 11'i 41-50 yaş (%32) aralığında; diğer 11'i de 51 yaş ve üstü (%32) yaş aralığındadır. Katılımcıların 2'si mimar (%6); 6'sı mühendis (%18); 2'si şehir plancısı (%6); 2'si müteahhit(%6); 22'si emlakçıdır (%65). Katılımcıların 18'i 1-10 yıl (%53); 12'si 11-20 yıl (%35); 4'ü 21-30 yıl (%12) mesleki kıdeme sahiptir. TMMOB'a (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği) bağlı katılımcıların 12'si lisans (%100) mezunudur. Katılımcılar içinde emlakçılık yapan kişilerin 1'i lisans (%5); 1'i önlisans (%5); 11'i ortaöğretim(%50); 9'u (%41) ise ilköğretim (ilkokul+ortaokul) mezunudur.

4.3.2. Veri Toplama Araçları

Veri toplama amacıyla "Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği Mülakat Formu" adlı bir görüşme formu kullanılmıştır. Görüşme formu, araştırmacı tarafından geliştirilmiştir ve açık uçlu 16 sorudan oluşmaktadır. Formun ilk kısmı öğrenim durumu, yaş ve mesleki kıdemi ortaya koyan demografik bilgileri elde etmeyi hedefleyen sorulardan, ikinci kısmı ise içeriğe ve araştırma problemine ilişkin durumu ortaya koymaya çalışan sorulardan oluşmuştur (Ek:1). Görüşme formunda konuyu açıklığa kavuşturacağı düşünülen sorular aşağıya çıkarılmıştır:

1. Düzenli kentleşmeden ne anlıyorsunuz? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız?
2. Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki var mıdır? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız?
3. Ne zamandan itibaren Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandı? Bu konuda bilgi sahibi misiniz?
4. Bilindiği gibi düzenli kentleşmenin yolu önce bölge planı, sonra çevre düzeni planı, daha sonra da bu planlara uygun imar planı yapmaktan geçmektedir. Sizce Şanlıurfa'da Kent imar planları bu sıralamaya göre yapılıyor mu? Cevabınız "Hayır" ise nedenini açıklar mısınız?

5. Bilindiği gibi GAP İdaresi de imar planları yapabilme yetkisine sahiptir ve uzun süre bölgedeki kentler için imar planları yapmıştır. Sizce GAP idaresinin yaptığı Kent imar planları yukarıdaki sıralamaya (bölge planı, çevre düzeni planı, imar planı) uygun mudur? GAP İdaresi'nin yaptığı imar planları Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamakta mıdır?
6. Planlı ve düzenli kentleşmenin gelişmesi için TOKİ ve Kalkınma Ajansı (Karacadağ Kalkınma Ajansı) Şanlıurfa'da Kent imar planı yapmakta mıdır? Eğer cevabınız "Evet" ise, TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı Kent imar planları, kentsel rantı engelleyecek nitelikte midir?
7. Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğunu düşünüyor musunuz?
8. İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki var mıdır? Açıklar mısınız?
9. Arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğunu düşünüyor musunuz? Bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kişi, kurum, sektör) ayrıcalık tanındığını düşünüyor musunuz?
10. Şanlıurfa'da Eyyübiye, Süleymaniye, Sırrın, Yakubiye gibi bölgelerde gecekondular çoğunluktadır. Sizce Şanlıurfa'daki gecekondulaşmanın nedenleri nelerdir?
11. Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmaktadır. Sizce neden böyle bir yol tercih edilmektedir? Kentsel rant bakımından bu durumu açıklar mısınız?
12. İleride meydana gelmesi beklenen değer artışlarından yararlanabilmek için kişilerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri ve bu amaçla arsa satın almalarına arsa spekülasyonu denir. Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığını düşünüyor musunuz?
13. Gecekonduların ortadan kaldırılması ve geri kalmış yerlerin yenilenmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Sizce Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri bu amaca uygun

yapılmakta mıdır? Yapılan bu projelerin rant sağlama amacı taşıdığını düşünüyor musunuz?

14. Sizce kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını kim (TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye Meclisi, Mimarlar ve Mühendisler Odası) yapmalıdır? Açıklar mısınız?
15. Sizce Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rant artmış mıdır? Azalmış mıdır? Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi düzenli ve planlı kentleşmenin gelişmesi için imar planları yapmakta mıdır?
16. Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık kentleşmenin olduğunu düşünüyor musunuz? Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?

Veri toplama aracının uygulanması sonucu elde edilen veriler katılımcı sayısı (N) ve yüzde (%) değerine göre analiz edilmiştir. Yüzde (%) değerinin karşılık geldiği ifade aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 11: Yüzde Değeri ile İfade Tablosu

	% Değeri	**İfade**
1	0-20	Çok düşük
2	21-40	Düşük
3	41-60	Orta
4	61-80	Yüksek
5	81-100	Çok yüksek

Yukarıdaki tabloya göre; Çok yüksek (%81-100), Yüksek (%61-80), Orta (%41-60), Düşük (%21-40), Çok düşük (%0-20) şeklinde ifade değerleri kullanılmıştır.

4.3.3. Verilerin Toplanması

Veriler toplanmadan önce, farklı alanlardaki (Eğitim Bilimleri Bölümü ve İktisat Fakültesi) uzmanlardan konuyla ilgili kimlerle görüşme yapılacağına dair öneri alınmıştır. Bu çerçevede konuya açıklığa kavuşturacağı düşünülen iki kesim belirlenmiştir. Bu kesimler kentsel rantla ilgili olarak düşüncesi olduğu değerlendirilen emlakçılar ile TMMOB'a bağlı mimar ya da mühendislerdir. Şanlıurfa kent merkezinde çalışmakta olan emlakçılara dair bilgiler ve sayılar Şanlıurfa Tüm Emlakçılar Esnaf Odası (ŞUTEM) ile yazışma yapılarak elde edilmiştir. Buna göre Şanlıurfa il merkezinde 354 emlakçının faaliyet gösterdiği görülmüştür. Çalışmada yer alması uygun görülen kişilerden görüşme öncesi randevu alınmış ve bu kişilerle uygun oldukları vakitlerde bireysel görüşme yapılmıştır. Görüşme yapılan katılımcılara form üzerinde bir yönerge sunulmakla birlikte konuyla ilgili sözel bir bilgilendirme de yapılmıştır. Görüşmeler yaklaşık olarak 40 dakika sürmüştür. Katılımcıların cevaplarını forma yazması istenmiştir.

Çalışmada veri toplama yöntemi olarak yarı yapılandırılmış görüşme tekniği kullanılmıştır. Bu metodun kullanılma sebebi, hem tam yapılandırılmış görüşme hem de yapılandırılmamış görüşmeler kadar kesin sınırlara ya da çok ileri bir serbestliğe sahip olmamasıdır. Görece esnek bir veri toplama şeklidir (Karasar, 1999; Balcı, 2006). Verilerin çözümlenmesinde, içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu doğrultuda katılımcılar; "K" ile kodlanıp, kodların yanına birer numara verilmiştir. Örneğin KE1, birinci emlakçı katılımcı demektir. KT1 ise TMMOB'a bağlı birinci katılımcı teknik personel (Mimar, Mühendis, Şehir Plancısı, Müteahhit) demektir.

4.3.4. Geçerlik ve Güvenirlik

Çalışmanın geçerlik ve güvenirliğini sağlamak için bazı tedbirler alınmıştır. Görüşme soruları hazırlanmadan önce konuyla ilgili literatür taraması yapılmış ve çalışmanın amacı doğrultusunda görüşmeye ne türden soruların dahil edilebileceğine dair alan uzmanlarından görüş toplanmıştır. Bu çerçevede, görüşme soruları için öncelikle bir soru havuzu oluşturulmuştur. Bu soru havuzu 22 maddeden oluşmuştur. Daha sonra çalışmaya hizmet edeceği düşünülen bu 22 soru tekrar uzman görüşüne

sunulmuştur. Görüşüne başvurulan kişiler, ölçme değerlendirme ve alan uzmanlarıdır. Uzmanların fikir birliği doğrultusunda sorular 16'ya düşürülmüş ve görüşme formu son halini almıştır. Görüşme sırasında, veri kaybını engellemek için görüşmenin yazılı olarak kayıt altına alınacağı açıkça belirtilmiş ve katılımcılara yeterli süre verilmiştir. Katılımcının sorulara dair tereddüt yaşadığı durumlarda katılımcılara açıklayıcı yeni sorular yöneltilmiştir. Herhangi bir yönlendirme yapılmamıştır.

4.4. BULGULARIN YORUMLANMASI

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

1. Düzenli kentleşmeden ne anlıyorsunuz? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi (N=12, %100) cevap vermiştir. Katılımcı gruptan KT1 "Ülkenin gelişimi karşısında kent sayısının artması ve kentlerin büyümesinin açtığı sonuçlarıdır." KT2 "Birbirinin önünü kapatmayan binalar, düzgün yollar, çıkmazı olmayan sokaklar, bina aralarında yeterli genişlikte yaşam alanlarının bulunmasıdır." KT3 "Yatay mimari, geniş caddeler, yeşil alanlar ve toplanma alanlarının bulunmasıdır." KT4 "Şehir planlaması Urfa için konuşulduğunda şehrin belli bir yerde ve düzende belli istikamette dağılmasıdır." KT5 "Urfa şartlarında düzenli kentleşme bulunmamaktadır. Her yerde kötü bir betonlaşma bulunmaktadır. Günümüzde Urfa'da Karaköprü ve Sırrın'da zeminin çorak olmasından dolayı binalar riskli durumdadır." KT6 "İyi düzenlenmiş imar planı ile birlikte standart ölçümlere ve iyi yaşam kalitesine ulaşmak ve bu düzenin sürekli değiştirilmeyen imar yönetmelikleri ile desteklenmesidir. Yılda iki kez değişen imar yönetmeliği maalesef ki ülkemizde düzenli kentleşmeyi mümkün kılmamaktadır." KT7 "Tüm insanların yaşayabileceği ve tüm insanların

ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülü kentleşmenin yapılmasıdır.” KT8 “Planlı, projeli, gecekondunun olmadığı belirli plan ve düzen içerisinde imarların var olmasıdır.” KT9 “Çarpık kentleşmenin olmadığı kentin belirli bir düzen içinde yapılaşmasıdır.” KT10 “Alt yapı ve üst yapının düzgün olması düzenli binaların olması. Cadde ve sokakların daha düzgün olmasıdır.” KT11 Düzenli kentleşme deyince bir şehrin altyapısı, yolları, yeşil alanları, alt geçit ve üst geçitlerin kalitesinin yaşamı kolaylaştıracak şekilde yapılması gerekmektedir.” KT12 “Doğru ve geleceğe dönük, uzun döneme hitap eden imar projeleridir.” biçiminde cevap vermişlerdir. Genel olarak cevaplara bakıldığında düzenli kentleşmenin “birbirinin önünü kapatmayan binalar, düzgün yollar, çıkmazı olmayan sokaklar, bina aralarında yeterli genişlikte yaşam alanlarının bulunması, yatay mimari, geniş caddeler, yeşil alanlar ve toplanma alanlarının bulunması, şehrin belli bir yerde ve düzende belli istikamette dağılması, standart ölçümlere ve iyi yaşam kalitesine ulaşılması, tüm insanların yaşayabileceği ve tüm insanların ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülü kentleşmenin yapılması, planlı, projeli, gecekondunun olmadığı belirli plan ve düzen içerisinde imarların var olması, çarpık kentleşmenin olmadığı kentin belirli bir düzen içinde yapılaşması, alt yapı ve üst yapının düzgün olması, düzenli binaların olması, cadde ve sokakların daha düzgün olması, şehrin altyapısı, yolları, yeşil alanları, alt geçit ve üst geçitlerin kalitesinin yaşamı kolaylaştıracak şekilde yapılması, doğru ve geleceğe dönük, uzun döneme hitap eden imar projelerinin yapılması” biçiminde tanımlandığı görülmektedir.

Birinci soruya KE grubundan tüm katılımcılar (N=22, %100) cevap vermiştir. Katılımcı gruptan KE1 “Tüm alt yapının yapılmış olduğu, yaşanabilir kentlerin bulunduğu, projeler yaşam alanları vs.nin bulunmasıdır.” KE2 “Maalesef düzenli kentleşme yoktur.” KE3 “Binaların çok katlı değil de 5-6 katı geçmemesidir. Bir de Urfa'da yeşil alandan çok her tarafımız beton yığını ile kaplanmıştır.” KE4 “Düzenli kentleşme için park alanları geniş olmalı, sitelerini ara mesafeleri geniş tutulmalı, yollar geniş olmalıdır.” KE5 “Düzenli kentleşme planlı yapılan yapılardır. KE6 “İmar sisteminde denge bulunmasıdır.” KE7 “Planlı yapıların olmasıdır.” KE8 “Düzenli ve imarlı yerleşmelerdir.” KE9 “Maalesef düzenli kentleşme yok. Nizam yok. Kimi binalar 10 katlı iken yanındakiler 5 katlıdır.” KE10 “Şanlıurfa'da güzel gelişme var yani kentleşmemiz güzel.” KE11 “Düzenli kentleşmeden, yeni yerleşim

alanları oluşturmanın önemini anlıyoruz. Afet ve depremlerde ulaşılabilecek önlemler alınmalıdır." KE12 "Belirli bir düzen dahilinde kentin yapılaşmasıdır." KE13 "Yerleşmelerin belirli bir proje dahilinde yapılmasıdır. Sitelerin etrafında park olmalıdır. Her anlamda donanımlı yerleşim yerleri olmalıdır." KE14 "Bu konuda pek bilgi sahibi değilim ama gecekonduların olmadığı, çarpık kentleşmenin olmamasıdır." KE15 düzenli kentleşme imarlı olur. Yol, su, doğalgaz her şey düzenli olur. Herhangi bir doğal afetle daha kolay mücadele edilebilir." KE16 "Gecekondulaşmanın olmadığı kentin belirli bir plan ölçeğinde olan düzenidir." KE18 "Bir kentte altyapı, yolların, kentin doğru planlanması ve belli bir düzen içerisinde planlı olarak bir kentin düzenlenmesidir." KE19 "Düzgün bir imar yapısının olması. Ana ve tali yolların yeterince geniş olması gerekmektedir. Alt yapı hizmetlerinin düzenli olması gerekmektedir." KE20 Urfa'da düzenli kentleşme yoktur. Altyapı hizmetlerinin, yolların ve parke taşlarının düzenli yapılmasıdır." KE21 "Gecekonduların yıkılması, kent planlamasının yapılması ve çarpık kentleşmenin önünde durulmasıdır." KE22 "İşini bilen, kentin yapısından anlayan belirli bir şehir düzeni kurmaktır." Katılımcılarda sadece biri, KE17, "Urfa'da olmadığı için bir şey anlamıyorum, cevap vermek istemiyorum." biçiminde görüş belirtmiştir. Genel olarak bu grubun verdiği cevaplara bakıldığında düzenli kentleşmenin "Tüm alt yapının yapılmış olduğu, yaşanabilir kentlerin bulunduğu, projeler yaşam alanları vs.nin bulunması, binaların çok katlı değil de 5-6 katı geçmemesi, park alanlarının geniş olması, sitelerin ara mesafelerinin geniş tutulması, yolların geniş olması, planlı yapılan yapıların olması, imar sisteminde denge bulunması, düzenli ve imarlı yerleşmelerin olması, yeni yerleşim alanları oluşturulması, afet ve depremlere dair önlemler alınması, belirli bir düzen dahilinde kentin yapılaşması, yerleşmelerin belirli bir proje dahilinde yapılması, sitelerin etrafında park olması, her anlamda donanımlı yerleşim yerleri olması, gecekonduların olmaması, çarpık kentleşmenin olmaması ana ve tali yolların yeterince geniş olmasıdır." biçiminde tanımlandığı görülmektedir.

İki katılımcı grubun cevaplarına bakıldığında katılımcıların düzenli kentleşmeye ilişkin olarak çok yüksek düzeyde hemfikir oldukları görülmektedir.

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

Bu soruya da KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Katılımcı gruptan KT1 "Çarpık kentleşme kentlerin herhangi bir plan olmadan plansız yapılaşması ile oluşur ve Şanlıurfa'da düzensiz kentleşme fazlasıyla kendini göstermektedir. Tabii şu anda düzeltme çalışmaları başlatılmıştır. Düzensiz olan yapılar yıkılmaktadır." KT3 "Genellikle çarpık kentleşme mevcuttur. Çankaya imar olarak en iyi durumda olan yerdir. Karaköprü, Devteşti ve Maşuk çok kötü durumdadır." KT4 "Evet vardır. İmar planları değişkendir. Urfa için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının düzenli imar planları yapmasına ihtiyaç vardır." KT5 "Genel olarak imar plancıları kent planlarını yapmaktadır. Karaköprü ve Sırrın'ın her yerinde betonlaşma görülmektedir. Sosyalleşmenin önemi nedeniyle yeşil alanların olması şarttır." KT6 "İmar planı düzenlenirken estetik duruşa ve 3 boyuttan uygulama sonrasında kentin oluşacak olan siluetine önem verildiğinde düzenli kentleşme ile doğrudan ilişki kurulmuş oluyor." KT7 "Vardır. Siyasi oy kaygısıyla her seçim döneminde gecekondulara hizmet götürülmesi nedeniyle gecekondu meşrulaştırılmaktadır." KT 9 "Evet. İmar planları düzensiz yapıldığı için düzensiz kentleşme ortaya çıkmıştır." KT11 "Şanlıurfa'da imar planları yapılırken gerçekten geleceğe yönelik düzenlendiğini düşünmüyorum. Belediyelerin yapmış olduğu imar planları 10-15 yıllık yapılmakta ama yapılması gereken imar planlarının en az 100 yıllık bir hesap çıkartılıp yapılması gerekmektedir." KT12 "Kesinlikle vardır. Temel problem imar planı hatasından kaynaklanmaktadır." biçiminde görüş belirtmişlerdir. Düzenli kentleşme ile imar planları arasında yüksek düzeyde bir ilişki olduğunu belirten KT grubundan toplam katılımcı sayısı 9'dur (N=9, %75). Buna karşın KT grubundan 3 katılımcı genel kanının tersine görüş belirtmişlerdir (N=3, %25). KT grubundan KT2 "Hayır yoktur. İmar planları saçmadır ve ranta kurban gitmektedir. Sırrın, Yeşilurfa (dağeteği), konuklu gibi yerlerin imara açılması örneklerden bazılarıdır." KT8 "Hayır yoktur. Düzenli ve düzensiz kentleşme iç içe yapılmıştır." KT10 "Aralarında hiçbir bağlantı yoktur. İmar planlarını Müteahhit odası, Mimarlar ve Mühendislerin ortak kararlar alarak yapmaları gerekir." biçiminde görüş

belirtmişlerdir. Ancak yaygın kanı, düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir.

Bu soruya KE grubundan bütün katılımcılar görüş bildirmişlerdir. Katılımcı gruptan KE1 “Tabiki ilişki vardır. Düzensiz kentleşmeyi imar plan ve düzenlemeleri ile ilişkilendirmek mümkündür. Çarpık kentleşme düzenli kentleşmeye doğru iter.” KE2 “Alakasız yerleri imara açıyorlar. Mesela havaalanının kurulduğu yerde yaklaşık 10 bin parsel var. Orda ne bir alt yapı ne de üst yapı var. Alt yapı yoksa neden 10 bin parsellik araziyi kötüye kullandılar.” KE4 “Sen semt değişiyor. Şu an düzensiz yapıldığını düşünüyorum.” KE5 “Tabii ki vardır.” KE6 “Vardır.” KE7 “Evet vardır. Planlar hazırlanırken Ankara'dakilerin değil Şanlıurfa'da ve yerinde yapılan çalışmalarla düzenli kent kurulabilir.” KE9 “Alakasız bir düzen var. Yanlış yerlerdeki parseller imara açılıyor.” KE10 “Tabii ki vardır. Maşuk tarafı imara kapandı. Oranın imara açılması Şanlıurfa için iyi olacaktır.” KE11 “Düzenli kentleşmeden yeni yerleşim alanları oluşturmanın önemini anlıyoruz. Bu sayede oluşabilecek afet ve depremlerde önlem alınabilir.” KE 12 “Evet vardır. Düzensiz ve çarpık bir kentleşme vardır.” KE13 “Vardır. En basit örnek olarak, çarpık kentleşmenin olduğu yerlerde doğal gaz yok, düzenli kentleşmenin olduğu yerlerde ise doğalgaz bulunmaktadır.” KE16 “Evet vardır. İmar Planlarında düzensiz kentleşme var. Bazı semtlerde gecekondulaşma var.” KE17 “Var. İlçe ilçe imar olayı faktörü etkilidir. Örneğin Haliliye ilçesinde 1 kat olan yerlerde 12 kat için izin vermeleri lazım. Ama 12 kata izin verilmiyor.” KE18 “Şanlıurfa'da şehir planına bakıldığında çarpık kentleşme görüyoruz. Örneğin Karaköprü de yeni imar planı ile düzenli bir kent yerleşmesi görüyoruz ama bunu Eyyübiye ve Haliliye gibi ilçelerde göremiyoruz.” KE21 “Rant bölüşümü olmuştur. Kentleşme rant üzerine kuruluyor. İmar planları üzerine yapılıyor.” KE22 “Urfa'da düzensiz kentleşme vardır.” biçiminde görüş belirtmişlerdir. Yaygın kanı, düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir. Düzenli kentleşme ile imar planları arasında yüksek düzeyde bir ilişki olduğunu belirten KE grubundan toplam katılımcı sayısı 15’tir (N=15, %68). Buna karşın KE grubundan 7 katılımcı genel kanının tersine görüş belirtmişlerdir. KE grubundan KE3 “Bence yoktur.” KE8 “Yoktur.” KE11 “Yoktur. İmar planında ruhsatsız yapıların yeniden düzenlenmesi faydalı olacaktır.” KE14 “Hiçbir ilişki yok. Hepsi birbirinden bağımsız yapılmış. Esenkent (Dağeteği),

ve Güzelyurt'ta üst yapı olarak eksiklikler var, altyapısı ise henüz yok." KE15 "Bir ilişki yoktur. Gayri resmidir." KE19 "Yoktur. Tamamen ranta dayalıdır." KE20 "Koruklu bölgesinde tarım alanlarına imar verilmesinin ilişkisi yoktur." biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=7, %32). Ancak yaygın kanı düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir.

3. Ne zamandan itibaren Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandı? Bu konuda bilgi sahibi misiniz? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya da KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Katılımcı gruptan KT1 "İmar planları Şanlıurfa'da uzun süredir gündemde olan bir şey fakat bunun çok az bir kısmı uygulanmakta." KT2 "Hiç yapılmadı." KT3 "Henüz yapıldığını düşünmüyorum. Kentleşme durumu Şanlıurfa'da çok zayıf. Park alanları yaparak düzenli gibi gösterilmeye çalışılıyor." KT4 "2014 yılından sonra yapılmaya başlandı." KT5 "Şu anda yürürlükte. 3 yıldır yürürlükte." KT6 "Bu konuya çok fazla hakim değilim ancak son zamanlardaki planlamaların kime göre düzenli olduğu sorgulanabilir. Çünkü ben aynı fikirde değilim." KT7 "Düzenli imar planı yapılsa da plana sadık kalınmadı." KT8 "2000'lerden başlanmış" KT9 "2000'li yıllardan itibaren." KT10 "Şanlıurfa Büyükşehir belediyesi olduktan sonra düzenli olarak kent imar planları yapılmaya başlandı." KT11 "Halen yapılmakta fakat yapılan imar planları geleceğe yönelik değil." KT12 "Yaşım gereği Karaköprü İlçesi'nin tüm imar çalışmalarına şahit oldum. Yer yer doğru yer yer yanlış planlar yapıldı. Daha iyi planlar yapılabilirdi." biçiminde görüş belirtmişlerdir. Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğuna dair olarak katılımcı grupta genel bir kuşku hali olduğu anlaşılmaktadır (N=12, %100). Yine Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandığı döneme ilişkin olarak da genel olarak grupta bir kuşku hali bulunmaktadır.

Bu soruya KE grubundan bütün katılımcılar görüş bildirmişlerdir (N=22, %100). Katılımcı gruptan KE1 "Yaklaşık 20-30 yıldır düzenli kalkınmaya doğru yol aldığını düşünüyorum. Düzenli kentleşme diyoruz ama dışardaki illerde mesela Kayseri gibi illerin örnek alınması lazım ki düzenli kentleşme diyebilelim." KE4

“Karaköprü’de düzenli yapılmaya başlandı.” KE5 “Büyükşehir Belediyesinin denetimi sayesinde yapılmaktadır. Özellikle Şanlıurfa’nın büyükşehir olmasından sonra başladı.” KE8 “2012’den bu yana yapı denetim sistemi geldikten sonra düzenli yapılmaya başlandı.” KE9 “Maalesef 20 yıl daha sürer. 1989’da imar planı yapıldı. Öyle de devam ediyor.” KE10 “Yaklaşık 10 yıldır.” KE11 “2010’dan itibaren kentleşmeye girildi.” KE12 “2013’ten itibaren.” KE13 “2000’den itibaren kent imar planları yapılmaya başlandı.” KE15 “Belediye Başkanı Ahmet Eşref FAKIBABA zamanında başladı. Tam tarih hatırlamıyorum.” KE16 “1983 yıllarından itibaren başladı.” KE18 “Yaklaşık 15 yıl önce Karaköprü’de Haliliye, Sırrın taraflarında başlamıştır.” KE19 “Yaklaşık 20 yıldır imar planları yapılmaya başlandı. Ancak gelen yönetimlerin rant amaçlı, imarda tren yolu ve park alanı olarak geçen yerleri konut alanlarına çevirmesinden dolayı çarpık kentleşmenin önüne geçilememektedir.” KE21 “Yaklaşık 10 yıldır başlanmış ama çok yavaş ilerlemektedir.” KE22 “2000’li yıllardan itibaren başlanmıştır.” biçiminde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=15, %68). Buna göre katılımcıların çoğuna göre yaygın kanı Şanlıurfa’da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu yönündedir. Buna karşın KE grubundan 7 katılımcı genel kanının tersine görüş belirtmişlerdir (N=7, %32). Bu katılımcılardan KE2 “Hiçbir zaman.” KE3 “Şanlıurfa’da hiç düzenli şekilde yapılmadı.” KE6 “Şimdiye kadar düzgün bir plan yapılmadı.” KE7 “Belediye Başkanlığı yapıyor fakat yeterli değil. İmara açılan sahalar kullanılmıyor. Kullanılmamasının sebebi kamu kurumlarının yeteri kadar hizmet yapmamasında.” KE14 “Düzenli bir çalışma yapılamadı.” KE17 “İmar planı yapıldı fakat uygulanmadı. Projeler tam uygulanamadı.” KE20 “Hiç yapılmadı. Ahmet Yesevi Mah. 3 kattan fazla izin verilmedi. Askeriye etrafı gecekondulaştırıldı. Düzenli imar çalışması yoktur.” (N=7, %32) biçiminde görüş belirtmişlerdir.

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

Bu soruya da KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). Katılımcı gruptan KT1 “Bence yapılmakta çünkü en başta parklar, bahçeler, yapılıp veya düzenlenip sonra imara geçiş var.” KT5 “Şu anda yapılmaktadır. Belediyenin vermiş olduğu membran döşemesi yapılıyor binanın temelinde. Redye temelde zemin depreme dayanıklı yapılıyor.” biçiminde olumlu görüş belirtmiştir (N=2, %17). Buna karşın katılımcıların büyük çoğunluğu bu konuda çok yüksek düzeyde olumsuz görüş belirtmektedir (N=10, % 83). Katılımcılardan KT2 “Hayır uyulmuyor. Belediyecilerin rant sağlama çabalarından dolayı uyulmuyor.” KT3 “Hayır. Özellikle Şanlıurfa Karaköprü’de çelişiyor. Yeni yapılan caddeler çok kötü. Düzenli bir imar planı mevcut değil.” KT4 “Hayır yapılmıyor. Planlar Ankara’da yapılmaktadır ancak alanda herhangi bir çalışma yapılmamaktadır. Farklı ülkelerde yüz yıllık planlar yapılırken Türkiye’de seçimlerle beraber belediye yönetimi değiştikçe planlar da en fazla beş yıl uygulanabiliyor.” KT6 “Hayır. İmar planı sadece inşaat ve beton yapılaşmadan ibaret sayılıyor. Çevre ile ilgili özellikle kent içerisinde homojen ve yeterli dağılmış yeşil alan, kamu alanları, ortak mekanlar olmadığı görüldü.” KT7 “Yapılmıyor. Rantçılar ve adam kayırmacılar olduğu sürece yukarıda sayılan sıralamalardan hiç biri yürümez.” KT8 “Hayır. Karaköprü, Eyyübiye gibi semtler gecekondulaşmaya açıldığından düzensiz imar planı vardır.” KT9 “Hayır yapılmıyor. Gecekondulaşma ve imara açılmış tarım toprakları var.” KT10 “Hayır Yapılmıyor. Bu konu üzerinde çalışmalar yok. Örneğin, Karaköprü iki dağeteği arasına sıkışmış bir imar planına sahiptir. Karaköprü için 1995 senesinde Anakara’da plan yapılıp gönderilmiştir.” KT11 “Hayır. Çünkü Şanlıurfa’da halen bu sıralamaya uyulmuyor. Yapılan imar planları daha sonra değiştiriliyor. Yapılması gereken hastaneler yapılmıyor. Yollar ve altyapı çalışmaları yeterli değil.” KT12 “Maalesef hayır. Düzenli çalışmalar olması için sürekli tamiratla düzeltilmeye çalışılıyor. Koordineli bir çalışma yapılmamaktadır.” biçiminde görüş belirtmişlerdir. Bu soruya verilen cevapların çoğunluğunun olumsuz olması dikkat çekmektedir. Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa’da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır.

Bu soruya KE grubundan bütün katılımcılar görüş bildirmişlerdir (N=22, %100). Katılımcı gruptan KE4, KE5, KE9, “Evet” biçiminde; KE15 ise “İmarlı yerlerde bu şekilde yapılıyor.” biçiminde olumlu görüş belirtmişlerdir. Olumlu görüş

belirten katılımcıların sayısının azlığı dikkat çekmektedir (N=4, %18). Buna karşın KE1 "Hayır katılmıyorum. Yapılmıyor. Kişisel menfaatler hep en önde tutulduğundan, yani toplumu ilgilendiren menfaatler olunca kişisel menfaatler daha en ön planda tutulduğundan çevre düzenlemesi gerçekleştirilemiyor." KE2 "Maalesef hayır. Her belediye başkanı kafasına göre imar açıyor." KE3 "Hayır. Ne çevre düzenine ne de alanlara önem veriliyor." KE6 "Hayır. İmar ve projelerdeki düzensizlikler, kat sayısındaki düzensizlikler takip edilmiyor." KE7 "Hayır. İmar planları gereği gibi yapılmamıştır. Çevre düzeni yoktur." KE8 "Hayır. Önce imara açılıyor. Sonra alt yapı çalışmaları yapılıyor." KE10 "Hayır yapılmıyor." KE11 "Hayır." KE12 "Hayır yapılmıyor. Karaköprü, Esentepe gibi semtlerde bile gecekondulaşma var." KE13 "Hayır yapılmıyor. Belediyelere, müteahhitlerin uymaması nedeniyle yapılamıyor. "Belediyelerin maddiyat desteği olmayınca eksiklikler oluyor." KE14 "Hayır uygulanmıyor. Rantla ilgili olduğunu düşünüyorum." KE16 "Hayır yapılmıyor. Gecekondulaşma var. Yollar sıkıntılı, imarlar tarımsal alanlara yapılmış." KE17 "Hayır. Durmadan imar planı değişiyor. Örneğin, Esentepe'de şu an imar planı durdurulmuş durumda." KE18 "Hayır. Günümüzde artan yapılardan dolayı ve inşaat malzemelerinin pahalı olmasından dolayı bir çok yerde bu planlara uyulmadan bir çok kaçak yapı yapılıyor." KE19 "Hayır. Düzenli bir yapının olmamasından kaynaklanıyor." KE20 "Hayır. İmar planları göreve uygun kişiler tarafından yapılmadığı için ranta dayalı yapılmaktadır. Bu nedenle sıralamaya uygun değildir." KE21 "Hayır. Şanlıurfa'da yerel yönetimde olan yöneticiler inşaatı bilmedikleri için çarpık kentleşme oluyor. Örneğin ziraat mühendisi belediyede inşaat mühendisi olarak görev yapmaktadır. Bu yanlıştır." KE22 "Hayır yapılmıyor. Çünkü herkes istediği yere ev kuruyor." biçiminde çok yüksek düzeyde olumsuz görüş bildirmişlerdir (N=18, %82). Bu soruya verilen cevapların çoğunluğunun olumsuz olması dikkat çekmektedir. Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır. Mevcut görüşlere bakıldığında bu konuda hem teknik elemanların hem de emlak sektörünün büyük ölçüde Şanlıurfa'da düzenli kent imar planları olmadığında ve mevcut imar planlarına uyulmadığında hemfikir oldukları görülmektedir.

5. Bilindiği gibi GAP İdaresi de imar planları yapabilme yetkisine sahiptir ve uzun süre bölgedeki kentler için imar planları yapmıştır. Sizce GAP idaresinin yaptığı Kent imar planları yukarıdaki sıralamaya (bölge planı, çevre düzeni planı, imar planı) uygun mudur? GAP İdaresi'nin yaptığı imar planları Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamakta mıdır? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 10 kişi cevap vermiştir. 2 katılımcı ise (KT1, KT11) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KT2 "Hayır. Gap İdaresinin hiçbir faaliyetini görmedim." KT3 "Hayır uygun değil. Aktif olarak çalıştığını düşünmüyorum." KT4 "Türkiye geneli için söylüyorum genelde uygun değil. GAP'ın illaki etkisi vardır, doğruluğu tartışılır. Şanlıurfa son 15 yıldır Karaköprü tarafında gelişiyor. Ama bu böyle mi olmalı tartışmak lazım. Yani doğru yerden mi gelişiyoruz acaba?" KT5 "%50 oranında uyum vardır. GAP idaresinin katkısı olduğunu düşünmüyorum. Düzensiz bir kentleşme vardır." KT6 "Bu noktada planlamayı daha geniş çerçeveden ele aldıklarını düşünüyorum." KT7 "GAP İdaresinin yaptığı imar planlarının uygulanıp uygulanmadığı konusunda şüphelerim var." KT8 "Hayır katkı sağlamamaktadır." KT9 "Hayır uygun değil. Hiçbir katkı da sağlamamaktadır." biçiminde GAP İdaresi'nin katkısının var olduğuna dair olumsuz görüş belirtmişlerdir. Buna karşın katılımcı gruptan 2 katılımcı KT10 "Son zamanlarda uygunluk vardır. Şanlıurfa'nın düzenli kentleşmesine katkısı vardır." KT12 "Kısmen projeleri doğrudur. Belediyeye göre daha iyi işler çıkarıyorlar." biçiminde GAP İdaresi'nin katkısının var olduğuna dair olumlu görüş belirtmişlerdir. Bu konuda katılımcı grupta GAP İdaresi'nin katkısına dair olumsuz görüşler çoğunlukta olsa da (N=8, %66) tam bir fikir birliği olmadığı anlaşılmaktadır.

Bu soruya KE grubundan toplam 20 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 2 katılımcı ise (KE11, KE19) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KE1 "GAP İdaresinin Şanlıurfa'mıza katkısı yoktur. Zararından başka bir şeyi de söz konusu değil. Zaten gerçek işlerini yapsalar Şanlıurfa'mız bu hale gelmezdi. Katkı sağladığını düşünmüyorum." KE2, KE3, KE6, KE7, KE8, KE9, KE10, KE12, KE14, KE20, KE22 kısaca "Hayır. Uygun değildir. Katkısı yoktur." biçiminde olumsuz görüş belirtmişlerdir (N=12, %55). Buna karşın KE4 "Tabi ki uygundur. GAP İdaresi bazı yerlerde uygun bazı yerlerde uygun olmamak şartıyla düzenli kentleşmeye katkı

sağlamaktadır.” KE5 “Tabi ki yasal bir denetim yaparak bunu başarmıştır.” KE13 “Pek bilgi sahibi değilim ama yapmışsa da katkı sağlamıştır.” KE15 “Doğrudur. GAP idaresi kentleşmede imar planlarında önemli bir yere sahiptir.” KE16 “Evet az da olsa katkı sağlamaktadır.” KE17 “En son dönemlerde GAP katkı sağlamaya başladı. Buraya yapacakları katkı da uygun olacaktır.” KE18 “Evet kesinlikle katkı sağlamaktadır. Uygundur.” KE21 “GAP İdaresi imara uygun davranıyor. Şanlıurfa’da biraz düzenli bir kentleşme varsa GAP İdaresi sayesindedir.” biçiminde GAP İdaresi’nin rolüne ilişkin olumlu görüş belirtmişlerdir (N=8, %36).

6. Planlı ve düzenli kentleşmenin gelişmesi için TOKİ ve Kalkınma Ajansı (Karacadağ Kalkınma Ajansı) Şanlıurfa'da Kent imar planı yapmakta mıdır? Eğer cevabınız “Evet” ise, TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı Kent imar planları, kentsel rantı engelleyecek nitelikte midir? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 9 kişi cevap vermiştir. 3 katılımcı ise (KT6, KT11, KT12) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KT1 “Evet yapmaktadır.” KT2 “TOKİ’nin yaptıkları etkiliyor.” KT3 “TOKİ’nin kentsel rantı etkileme noktasında katkısı vardır. Ancak TOKİ’nin yaşam alanlarını geliştirme noktasında katkısı yoktur.” KT5 “Evet yapmaktadır. Evet, kentsel rantı engellemektedir. Şanlıurfa’da son iki yıldır inşaat sektörü bitmektedir. Ekonomik açıdan kazancı yoktur.” KT8 “TOKİ yapmaktadır. Rantın TOKİ’yi etkilediğini düşünüyorum. İnsanlar daha çok TOKİ’yi tercih ediyor.” KT9 “Evet yeni projeler kentsel rantı etkiler.” biçiminde TOKİ’nin kentsel rantın oluşumunu etkilediği yönünde görüş belirtmişlerdir (N=6, %50). Buna karşın KT4 “TOKİ’nin imar planı olduğunu düşünmüyorum. Ancak Kalkınma Ajansı’nın mevcuttur. Her ajansın çalışmaları farklıdır. Örneğin Karacadağ Kalkınma Ajansı, önce iyi bir araştırma yapıyorlar. Proje gerekli mi değil mi, nasıl yapılmalı diye araştırma yapıyorlar. Ama TOKİ toplu konut adı altında hazine arazisinin olduğu yerlere kent kuruyor.” KT7 “Bildiğim kadarıyla Karacadağ Kalkınma Ajansının imar planı yoktur.” KT10 “Hiçbir şekilde yapmamaktadır. TOKİ’nin Şanlıurfa’ya hiçbir katkısı olmamıştır. TOKİ Şanlıurfa’dan sadece parasal rant elde etmektedir.” biçiminde önceki görüşün aksine görüş belirtmişlerdir ((N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 19 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 3 katılımcı ise (KE6, KE11, KE17) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KE2, KE3, KE4, KE5, KE7, KE8, KE10, KE12, KE13, KE14, KE15, KE16, KE19, KE21, KE22 "Evet, olabilir, kısmen, bir nebze" biçiminde TOKİ'nin kentsel rantı engellediği yönünde görüş belirtmişlerdir (N=15, %68). Bu kanıya ek olarak KE13 ve KE22 "Evet TOKİ devreye girdikten sonra binalar satılmıyor. Halk TOKİ'yi tercih ediyor." biçiminde kanılarını gerekçelendirmektedirler. Buna karşın KE9 "TOKİ imar planları yapmaktadır fakat hiçbir şekilde rantı engellememektedir. Tam tersine TOKİ'nin yapmış olduğu planlar rant kapısı haline gelmiştir." KE18 "Evet yapıyor. İlk örneğini Maşuk'ta görebiliriz. Hayır kentsel rantı engelleyecek nitelikte değildir. Tam tersine rantın en çok olduğu yerlerdir." KE20 "Kent merkezine 35 km. uzakta yapılmış ancak ulaşım için herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Kentsel rantı engelleyeceğini düşünmüyorum." biçiminde TOKİ'nin çalışmalarının kentsel rantı engelleme kapasitesi olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=3, %14). Katılımcılardan KE1 ise her iki grubun dışında "Kentsel rantı arttırmıştır. Bölgemizdeki insanların sadece kişisel menfaatlerini düşündüğü için toplum yararına TOKİ fayda sağlamamıştır." biçiminde görüş ifade ederek TOKİ'nin kentsel rantı arttırdığını belirtmiş ve bu kanısını "kişisel menfaatlerle" gerekçelendirmiştir.

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

Bu soruya KT grubundan toplam 11 kişi cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KT6) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KT1 "Özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığının büyük katkısı mevcuttur." KT2 "Evet vardır." KT3 "Denetim Mekanizması olarak etkisi vardır." KT4 "Olması lazım. Örneğin Şanlıurfa'da turizm ile ilgili olarak Valiliğin çalışması olmuştur. Eski Urfa evi olanlara şöyle bir teklif sunulmuştur. Evin mülkiyeti sahibinde kalacak, evler Valilik tarafından onarılıp butik otele çevrilecek. İşletmesi de Valilik tarafından yapılarak kazancın aylık %4 oranında bir kısmı alınacak. Bu mantıklı bir çalışmadır." KT11 "Tabi ki etkisi var. Çevre ve Şehircilik Bakanlığından izin alınmadığı dönemlerde çarpık kentleşme daha

fazla idi. Şimdi kentleşme biraz daha düzenli hale gelmiştir.” KT12 “Vardır. Mutlaka olmak zorundadır.” biçiminde; KT10 ise “Çok az bir miktarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının etkisi vardır.” şeklinde kısmen Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir (N=7,%58). Buna karşın KT7 “Hiçbir şekilde olduğu kanısında değilim.” KT8 “Hayır düşünmüyorum.” KT9 “Hayır.” biçiminde Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=3,%25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KE4, KE5, KE7, KE9, KE10, KE13, KE15, KE18, KE21 “Evet etkili olduğunu düşünüyorum. Şanlıurfa’nın tarihi bir kent olma potansiyeline sahip olması nedeniyle.” “Evet imar planlarını düzene koymuşlardır.” “Etkisi olduğunu düşünüyorum.” “Şanlıurfa’nın tarihi bir kent olma potansiyeline sahip olması nedeniyle.” biçiminde Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir (N=9,%41). Buna karşın katılımcı gruptan KE1, KE3, KE6, KE8, KE12, KE14, KE16, KE17, KE22, “Düşünmüyorum.” biçiminde; KE2 “Hayır düşünmüyorum. Konuklu Bölgesi tarım alanı olduğu halde imara açılmıştır.” KE19 “Hayır düşünmüyorum. Tamamıyla belediyelerin meclis kararı ile ranta dayalı olarak yönettiğini düşünüyorum.” KE20 “Kesinlikle düşünmüyorum. Belediye tarafından ranta dayalı yapılmaktadır.” biçiminde Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde olumsuz görüş belirtmişlerdir (N=12,%55).

8. İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki var mıdır? Açıklar mısınız? sorusuna ilişkin bulgular:

Bu soruya KT grubundan toplam 11 kişi cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KT1) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KT4 “Evet vardır. Mesela tarım alanları imara açılmaktadır. Belediyenin başındaki belediye başkanı karar verirse tarım

arazisini imara açabilir. Bunun en büyük örneği Karaköprü'deki eski bağlardır. Normalde hepsi fıstık bahçesiydi." KT5 "Evet aralarında ilişki vardır." KT7 "Vardır. Ama hiçbir şekilde coğrafi yapıyı göz önünde bulundurulan imar planı yapılmamaktadır." KT8 "Evet vardır. Tarım toprakları imara açılıyor ve üzerine evler inşa ediliyor." KT9 "Evet vardır. Tarım topraklarına ait alanlarda imarların kurulmasıyla tarım alanları imar alanları oldu." KT10 "Evet vardır. Topraklar imara açıldığında imarlı yerlerin değeri artacaktır. Örneğin Güzelşehir daha önce dağlık bir alan olmasına rağmen imara açıldıktan sonra lüks bir yere dönüştü. TOKİ Seyrantepe (Maşuk) bu örneklerdendir." KT11 "İmar Planlarını hazırlayan kuruluşlar bunu mutlaka dikkate almak zorundadır. Tarım arazilerinin imarın dışında bırakılması gerekmektedir." KT12 "Var. Yoğunlaşma nedeniyle kentsel gelişme orada oluyor." biçiminde İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olduğu yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=8, %67). Buna karşın KT2 "Hayır yoktur. Çünkü imar planları hakkında bize bilgi verilmiyor." KT3 "Hayır yoktur. İmar planları genellikle belediyelerin rant alanı olarak görülmektedir." KT6 "İmara açılmış arazilerin de imar planlarına dâhil edilmesi gerekir." biçiminde İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 "Evet vardır. Kentsel araziler yani tarım arazisi dışındaki araziler için imar planlaması yapılmalıdır. Bölgemizde tarım arazisi ile kentsel araziler bir türlü bir birinden ayırt edilemiyor. Edilmesi gerekmektedir." KE2 "Tabi ki vardır. Tarım arazisi olan yerlere imar verilmemelidir." KE3 "Var. Tarım arazilerini bina ile doldurdular." KE6 "Evet vardır. İhtiyaç anında imara açılması kentin gelişimini sağlar. KE8 "Tarım arazileri imara açılıyor. Örneğin Konuklu Beldesi." KE9 "Tabi ki vardır." KE10 "Var tabi ki Urfa'da." KE12 "Evet vardır. İmara açılmış kentsel topraklar arttıkça tarım alanlarına doğru kayan yapılaşma tarım alanlarını olumsuz etkilemiştir. KE16 "Evet vardır. İmara açılmış alanlar verimli toprakların üzerine kurulmuştur. Bu da yanlıştır." KE17 "Vardır. Belediyenin izni oldu mu tarım toprakları imara açılıyor. Örneğin imara açılan Konuklu Köyü tarım arazisi olduğu için binalarda çatlama olmuştur. Karşıyaka Mahallesi kentsel dönüşüme uygun değil ama yapılaşma

vardır.” KE19 “İlişki vardır. Ancak yanlış yönetimeler yapılmaktadır. Tarım alanlarının imara açılması gibi.” KE21 “Vardır. Tarım alanlarını imara açıyorlar. Şanlıurfa’da Konuklu Mahallesinde tarım arazilerine imar verilerek inşaata dönüştürülmüştür.” KE22 “Evet var. İmara açılmış alanlar tarım alanları üzerine kurulmuştur.” biçiminde İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir (N=13, %59). Buna karşın KE4 “Şu an bildiğim kadarıyla yoktur.” KE5 “Hayır.” KE7 “Yok sayılacak derecededir. Tarım arazileri imara açılmıştır. Bu da yanlıştır.” KE13 “Yoktur. Orası imara açılmış arazilerdir.” KE14 “Hiçbir ilişkisi yoktur. Alakasız yerleri imara açmışlardır.” KE15 “Mevzuata göre ekilebilen arazilerin imara açılmaması gerekir ama Şanlıurfa’da buna pek uyulmamıştır.” KE18 “Hayır yoktur. Çünkü Şanlıurfa’da imara açılan toprakların çoğu tarım topraklarıdır.” KE20 “İmara açılan yerlerin hepsi tarım alanlarıdır.” biçiminde İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=8, %36).

9. Arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğunu düşünüyor musunuz? Bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kişi, kurum, sektör) ayrıcalık tanındığını düşünüyor musunuz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT6 kodlu tek katılımcı “Bununla ilgili çok bir bilgim yok.” biçiminde cevap vermiştir. Katılımcı gruptan KT2 “Fiyatlar yüksektir. Evet ayrıcalık yapılıyor. Özellikle belediye içerisinde.” KT3 “Evet vardır. Özellikle belediyede encümeni en fazla olan kişilerin arazisi imara açılmaktadır.” KT4 “Evet düşünüyorum. Örneğin benim ormanlık alan sınırında arazim var. Belediye meclisinde tanıdığım var. Birden tarlama imar izni çıkıyor ve bir dönümün değeri on bin iken yüz bine çıkıyor. Sizce bu bir ayrıcalık, rant değil mi?” KT5 “Evet çok fazla. Her şartta yapılmaktadır.” KT7 “Arsa fiyatlarını şişirmişler. Piyasa 3-5 insanın elinde olup spekülatif hareketler yapılmaktadır.” KT8 “Evet belli nitelikteki kesim ve kişilere ayrıcalık tanınıyor.” KT9 “Evet değerinin üstünde. Evet kişi, kurum ve sektöre ayrıcalık tanınıyor.” KT10 “Evet yeni imar alanları açılmadığı için mevcut arsalar normal değerinin üzerindedir. Tabi ki yandaş kesime ayrıcalık tanınmaktadır. Belediye meclis komisyonunun

etkisinden dolayı kişilere ayrıcalık tanınmıştır.” KT11 “Arsa fiyatları gerçekten yüksek. İmar planı yapılırken de belli bölgelerdeki yeni açılan imar yerlerinde menfaat olduğunu düşünüyorum.” KT12 “Arsa Fiyatları çok yüksek. Bu yükseklik yapıların da maliyetini arttırıyor. Kişi ve kurumlara yönelik bir ayrıcalık yoktur ama imar alanları az olduğu için gereksiz bir artış vardır.” biçiminde arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğu ve bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (yandaş, belediye encümeni) ayrıcalık tanındığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=10, %83). Buna karşın sadece KT1 kodlu katılımcı “Fiyatlar aynı düzeyde devam etmektedir. Gayet makul düzeydedir.” biçiminde görüş belirtmiştir (N=1, %8).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 “Arsa fiyatları kişilere peşkeş çekildiği içindir ki bu fiyatlar normalinin çok üstündedir. Ayrıcalık tanındığı içindir ki şu an itibariyle normalinin üstündedir.” KE3 “Değerinin üzerinde olduğunu düşünüyorum.” KE4 “Evet. Onaylanmışsa doğru yapılmıştır.” KE6 “Evet arsa fiyatları normal değerinin üzerinde ama bu normal. Şu an inşaat sektöründe maliyete demir, çimento vb. malzemelere çok fazla zam geldi.” KE8 “Evet.” KE10 “Evet. Şanlıurfa’da çok rant dönüyor.” KE15 “Arsa fiyatları çok yüksek. Bazı yerlerde kamu kurumlarına öncelik tanınıyor.” KE16 “Evet normalin üzerinde. Kişi olsun kurum olsun ayrıcalık tanınıyor.” KE19 “Tamamen ranta dayalıdır.” KE20 “Normal fiyatının üzerindedir. Hükümete yakın kişilere ayrıcalık tanınıyor.” KE21 “Arsa fiyatları çok yüksektir. Ayrıcalık Şanlıurfa’da var. Örneğin 50 metre olarak yapılan çevre yolunda bir tarafa 5 kat yapılırken diğer tarafa 15 kat izin verilmektedir.” KE22 “Evet öyle düşünüyorum. Herhangi bir kişi yada sektör istediği kişilere ayrıcalık tanıyor.” biçiminde arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğu ve bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kamu kurumu, kişiler, hükümete yakın kişiler, TOKİ, Belediye) ayrıcalık tanındığı yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=12, %55). Buna karşın KE2 “Arsa fiyatları maliyete göre ucuz.” KE5 “Yok hep aynı fiyat düzeyinde satılıyor. Gayet ucuz.” KE7 “Hayır düşünmüyorum. Arsa fiyatları dibe vurdu.” KE9 “Özel kişilere fark olmadı.” KE12 “Hayır arsa fiyatları normal değerde. Evet kesinlikle ayrıcalık tanınıyor.” KE13 “Hayır arsa fiyatları normal değerinin üzerinde değil. Muhakkak ayrıcalık

tanınıyordur.” KE18 “Kesinlikle değildir. Nedeni ise, daha önce bir yere imar planı gelmemişse arsa çok ucuzdur. İmar planı geldiğinde ise değerinin çok üzerinde satılıyor. Bunlar kişi ve sektöre göre bayağı fark ediyor.” biçiminde önceki görüşün aksine görüş belirtmişlerdir (N=7, %32). Katılımcılardan KE14 ve KE17 ise arsa fiyatlarını normal değerinde görmekle birlikte bazı kurumlara ayrıcalık tanındığı kanaati taşımaktadırlar. Bu katılımcılardan KE14 “Normal değerinin üzerindeydi. Şimdi tam değerine gelmiş. Evet ayrıcalık tanındığını düşünüyorum. Belediyeye, TOKİ’ye ayrıcalık tanınıyor.” KE17 ise “Fiyatlar yüksek değil, normale döndü. Evet kişi, sektör, kurum istediği kişiye ayrıcalık tanıyıp istediği yerleri imara açıyor. Tarım arazilerini de imara açıyorlar.” biçiminde görüş belirtmiştir (N=2, %9).

10. Şanlıurfa'da Eyyübiye, Süleymaniye, Sırrın, Yakubiye gibi bölgelerde gecekondular çoğunluktadır. Sizce Şanlıurfa’daki gecekondulaşmanın nedenleri nelerdir?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT1 “Kırsal kesimden gelen insanların oturduğu yerlerdir. Ekonomik açıdan zayıf insanların yeridir.” KT2 “Yoksul kesimin yaşadığı, maddi imkânsızlıkların olduğu, kırsal kesimin yaşadığı yerlerdir.” KT3 “Halkın maddi durumunun kötü olması, çoğunun kırsal kesimden gelmesi o bölgedeki yapıların genelinin kaçak yapılaşmış olmasının nedenlerindendir.” KT4 “Eski yapılaşmalardır. Dönemin belediyelerinin hatası etkili olmuştur. O dönemlerde bunlara çok tapu verdiler. Önüne de geçemediler. İsteselerdi önüne geçebilirler miydi sanmıyorum. Çünkü o yapıların çoğu köyden bozmadır.” KT5 “Geçmiş zamanlarda yapılmış yapılardır. Trafik sorunu, yol genişletme çalışmaları ve yeşil alan çalışmalarının yapılması gerekmektedir.” KT6 “İmar planının yetersiz gelmesi ve bu yapılaşmaların yapımının kontrolünün sağlanması ve ayrıca politik nedenlerden dolayı kentleşmenin sağlıklı bir şekilde yeniden düzenlenemediğini düşünüyorum.” KT7 “Belediyelerin göz yumması.” KT8 “Ekonomik yönden aileye yakın olma isteği.” KT9 “Ekonomik, siyasi nedenler ve aileye yakınlık.” KT10 “Farklı kesimlerin alım gücü düşüklüğünden dolayı Süleymaniye, Eyyübiye, Devteşti ve SSK (Balıklıgöl Devlet Hastanesi) hastanesinin tarafı çarpık kentleşmenin en yoğun olduğu yerlerdir.” KT11 “En önemli sebebi arsalara yüksek kat izni verilmemesi ve bitişik nizam izni

verilmesidir. Bu tür gecekondu bölgelerinin jeolojik alt yapılarına bağlanarak, kentsel dönüşüm ile yüksek kat izni verilmesi gerekmektedir." KT12 "Yeni yapıların fiyatlarının yüksek olması nedeniyle." biçiminde görüş belirtmişlerdir. Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da gecekondulaşmanın nedenleri "Kırsal kesimden gelen insanların yer bulma ihtiyacı, ekonomik açıdan zayıf olunması, yoksulluk, maddi durumunun kötü olması, kaçak yapılaşma, eski yapılaşma, belediyelerinin hataları, köyden bozma yerleşim alanları, imar planının yetersiz gelmesi, politik nedenlerden dolayı kentleşmenin sağlıklı bir şekilde yönetilememesi, ekonomik yönden aileye yakın olma isteği, siyasi nedenler, farklı kesimlerin alım gücü düşüklüğü, yüksek kat izni verilmemesi ve bitişik nizam izni verilmesi ile yeni yapıların fiyatlarının yüksek olması" olarak belirtilmiştir.

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 "Zamanın idarecilerinin iyi niyetleri ve ileriyi düşünmemelerinden kaynaklanmıştır." KE2 "Yoksulluk." KE3 "Yaşam şartları." KE4 "Zaten eski mahalleler. O günün şartlarında yapılmış olup eski yapılaşmalardır." KE5 "Eski yapılar eski kentleşme içindir. Yeni yapılar olsa tabi ki güzel imar yapılırdı." KE6 "Asgari ücret ve yaşam standartları birbirini karşılamadığı için bu tür gecekondular gereklidir. Hem kira olarak hem de satın almak için uygun yerlerdir." KE7 "Bürokratların getirdiği düzensizlikler ve kamu kuruluşlarının yanlışları sonucu oluşmuştur." KE8 "Bilinçsiz ve liyakatsiz yöneticiler nedeniyle." KE9 "Belediyeler tarafından yeterince kontrol edilmemesi bu bölgelerde kaçak yapıların artmasına neden olmuştur." KE10 "Daire ve arsa fiyatlarının yüksek olmasından dolayı." KE12 "Göç, ekonomi, kentin çekici özellikleri, akrabaya yakın olma isteği, kırsal alanda alt ve üst yapının olamayışından dolayıdır." KE13 "Ailelerin büyük ve geniş olması, göçler ve müstakil evlerde oturmanın tercih edilmesi." KE14 "Daire fiyatlarının yüksek olması, daha önce imar planı ve düzenin olmamasındandır." KE15 "Maddi yetersizlik. Dar gelirli kişilerin imarlı bir eve bütçeleri yetmediği için bu tür kenar mahallelerde kaçak olarak gecekondu yapıp barınıyorlar." KE16 "Ekonomi, aileye yakınlık, işsizlik, kültür, eğitim, sağlık gibi çekici özelliklerden dolayı." KE17 "Göç ve maddi imkânsızlıklar nedeniyle." KE18 "Buralar eski yapılar ve merkezden uzak olmalarından dolayı kaçak yapılaşmanın serbest olduğu bölgeler olduğu için gecekondu çoktur." KE19 "Yönetim eksikliği ve

yanlış yönetim.” KE20 “Buralara kat irtifakının verilmemesinin nedeni plansız yapılardır.” KE21 “En büyük sebebi yoksulluktur.” KE22 “Ekonomi, alt ve üstyapı eksikliği, aileye yakın olma isteği.” biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=21, %95). Bu gruptaki katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa’da gecekondulaşmanın nedenleri “Zamanın idarecilerinin iyi niyetleri ve ileriyi düşünmemelerinden, yoksulluk, yaşam şartları, zaten eski mahalleler olması, yapıldıkları günün şartlarında iyi yapılmış olup eskimiş yapılar, asgari ücret, bürokratların getirdiği düzensizlikler ve kamu kuruluşlarının yanlışları, bilinçsiz ve liyakatsiz yöneticiler, belediyeler tarafından yeterince kontrol edilmemesi nedeniyle bu bölgelerde kaçak yapıların artması, daire ve arsa fiyatlarının yüksek olması, göç, ekonomi, kentin çekici özellikleri, akrabaya yakın olma isteği, kırsal alanda alt ve üst yapının olamayışı, ailelerin büyük ve geniş olması, göçler ve müstakil evlerde oturmanın tercih edilmesi, imar planı ve düzenin olmaması, maddi yetersizlik, dar gelirli kişilerin imarlı bir eve bütçeleri yetmediği için bu tür kenar mahallelerde kaçak olarak gecekondu yapıp barınma isteği, eski yapıların merkezden uzak olması, yönetim eksikliği ve yanlış yönetim, kat irtifakının verilmemesinin nedeni plansız yapılaşma” olarak belirtilmiştir.

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

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi (N=12, %100) cevap vermiştir. Katılımcı gruptan KT1 “Devletin yeterli düzeyde denetim yapması gerekir. Belli kuruluşlara katkısı da mevcuttur.” KT2 “Özellikle belediye meclisinde görevli kişilerin belli bir kesime yaranma amaçlı yaptığını düşünüyorum.” KT3 “Rantsal açıdan yapıldı. Özellikle güçlü bir politikacı tarafından belli ailelere tanınan ayrıcalıktan dolayı yapıldı.” KT4 “Rant amaçlıdır. Yerel yönetimlerin çok sık el değiştirmesinin de etkili olduğunu düşünüyorum. İmara açma yetkisi belediyelerdedir. Örneğin Karaköprü Belediyesi mevcut arazilerin nüfusun ihtiyaçlarını karşılamadığı gerekçesiyle arada kalan tarım arazilerinin imara açılmasını talep ediyor. Belediyeden karar çıkarsa tarlalar arsaya dönüşmüş olur.” KT5 “Sırrın’da imara yer yok. Şehrin nüfus artışından dolayı buralar da imara açılmaktadır. Kentsel rantın %50 olduğunu düşünüyorum.” KT6 “Yapılaşma tek

taraflı düşünüldüğü için bunun doğal çevreye zarar vereceği, geçim kaynaklarının önünün kapatılması gibi ileride çok yönlü sorunların oluşacağı düşünülmüyor.” KT7 “Rant.” KT8 “Tarım topraklarında inşa edilen imarlar kıraç topraklarda olsaydı daha iyi olurdu. Kentsel rant nedeniyle yanlış politikalar uygulanıyor.” KT9 “İnsanlar ev kurarken istedikleri yer bakımından kısıtlanmadıkları ve onları kısıtlayacak bir yasa olmadığı için.” KT10 “Kıraç topraklarda ulaşım, altyapı, üstyapı olmadığından inşaat sektörü o tarafa yaklaşmamaktadır. Ulaşım kolaylığı, alt ve üst yapı kolaylığı olduğu için tarım topraklarını seçerler.” KT11 “Arsa fiyatları yine bu konuda ön planda. Binaların yapılması gereken arsa fiyatlarının yüksek olması.” KT12 “Maalesef kıraç topraklar doğru değerlendirilemedi. Olan tarım arazilerine oldu. Rant yok diyemem.” biçiminde Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmasını ana sebebinin rant olduğu yönünde ortak görüş belirtilmiştir (N=12, %100).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 “Daha önceki maddelerde de belirttiğim gibi kişisel menfaat ya da rant.” KE2 “Belediye meclis üyelerinin rantı.” KE3 “Parayı veren tarım arazilerini bir anda değiştiriyor.” KE6 “Çok ters ve yanlış imar veriliyor. Bunun bir an önce düzeltilmesi lazım. Şu an Şanlıurfa’nın bütün toprakları verimlidir. En azından ağaç kesilmesin.” KE7 “Evet kentsel rant bakımındandır.” KE8 “Tamamen rant amaçlı kişiye özel imar açılıyor.” KE9 “Özel ilişkiler olabilir. Rant sağlanıyor. Gereksiz ve donanımsız belediyelerin oluşmasıyla bulundukları bölgelerdeki tarım arazileri imara açılmıştır.” KE10 “Evet çok rant var.” KE12 “Kentsel rant ile yanlış bir politika izleniyor. İstediği kişinin istediği yerde ev kurmasına izin veriliyor. Bu nedenle tarım alanları işgal ediliyor.” KE13 “Ranttan dolayı böyle bir yol tercih ediliyor. İstedikleri yerleri imara açıyorlar. Yakınlarına rant sağlıyorlar.” KE14 “Ranttan dolayı bu yol tercih edilmektedir.” KE15 “Daha fazla gelir getirdiği için tarım topraklarını kıraç toprak gibi gösterip imara açıyorlar.” KE16 “Tarım toprakları üzerinde etkileri olumsuz yönde oluyor. Üretim azalıyor. Evler yumuşak zemin üzerine kurulduğu için kolay yıkılıyor.” KE17 “Ranttan dolayı böyle yerler tercih edilmektedir. Belediye başkanı imara açılmaması gereken yerleri imara açıyor.” KE18 “Bunlar daha çok kişi ve sektörlere tanınan rantlardan dolayıdır.” KE19 “Rantın çokluğu.” KE20 “Rüşvet ve seçimden

dolayı bu topraklar imara açılmıştır.” KE21 “Ranttan dolayı, tarım toprakları olarak kullandıklarından daha az gelir elde ettiklerinden dolayı sahip oldukları toprakları imara açıyorlar.” KE22 “Yanlış politika ve plan izleniyor. Gevşek yapılı zemine sahip tarım topraklarında ev inşa ediliyor.” biçiminde Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım toprakları imara açılmasını ana sebebinin rant olduğu yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=19, %86). Buna karşın katılımcılardan KE4 “Rant olayını bilemem.” KE5 “Kentsel rant olup olmadığını bilemem ama tabi tekrar takip edilmelidir.” biçiminde konuyla ilgili yansız bir tutum yönünde görüş belirtmişlerdir (N=2, %9).

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

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT2 “Evet vardır. Arsa değerlerini yükseltmek için yapılıyor.” KT3 “Fiyatları daha yüksek tutmak amacıyla bu durum yapılmaktadır.” KT4 “Evet her yerde var. Özellikle Karaköprü’de çok yapılır.” KT5 “Piyasa değerinin artmasından dolayı yapılmaktadır. Maliyet değerlerinin artması nedeniyle bekletme özellikle Karaköprü ve Sırrın’da yapılıyor. Bunda ülkedeki ekonomik krizin de etkisi bulunmaktadır.” KT6 “Elbette. Arsa alım satımı bu bölgede de yatırım olarak görülüyor.” KT7 “Kesinlikle yapıldığını düşünüyorum. En yüksek gelir elde eden kişiler arsa spekülatörleridir. Ayrıca hiçbir katkıları yok. Vergi bile ödemezler.” KT10 “Serbest piyasadan dolayı yapılmaktadır. Örneğin Güllübağ tarafında son zamanlarda yoğun şekilde arsa fiyatlarında artış vardır.” KT11 “Yapılıyor.” KT12 “Fazlasıyla yapılmaktadır.” biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=9, %75). Buna karşın katılımcı gruptan KT1 “Arsa spekülasyonu yoktur. Maliyet fazla olduğu için boş tutuluyor.” KT8 ve KT9 “Hayır düşünmüyorum.” biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapılmadığı yönünde görüş belirtilmiştir (N=3, %25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 “Evet yapılıyor. Halen de devam etmektedir.” KE3 “Burada arazi mafyası olduğunu düşünüyorum.” KE6 “Sadece Şanlıurfa’da değil ülke çapında yapılan bir şey.” KE7, KE9 “Evet arsa spekülasyonu yapılıyor.” KE10 “Evet bekletilip yüksek fiyata satılıyor.” KE13 “Yapıldığını düşünüyorum.” KE14 “Evet Havaalanı ve Dağeteği’nde yapılıyor.” KE15 “Evet Şanlıurfa’da özellikle kentleşmenin yoğunlaştığı bölgelerde bu durum görülebiliyor. KE17 “Evet tabi ki yapılıyor. Hatta Şanlıurfa’nın olmazsa olmazı.” KE18 “Evet çok yerde bunu görüyoruz ve bu kentin görünümüne çirkinlik katıyor.” KE19 “Şanlıurfa spekülasyonun en çok olduğu kenttir.” KE20 “Var. Çoğunluğu hükümet yanlısı insanlara aittir.” KE21 “Yapılıyor. En çok Karaköprü ve Eyyübiye’de yapılıyor.” biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtilmiştir (N=14, %64). Buna karşın katılımcı gruptan KE2 “Son yıllarda yok.” KE4, KE8, KE12, KE16, KE22 “Hayır.” KE5 “Arsa spekülasyonu yoktur ama inşaatların maliyeti yüksek olduğu için arsalar boş tutuluyor.” biçiminde Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapılmadığı yönünde görüş belirtilmiştir (N=7, %32).

13. Gecekonduların ortadan kaldırılması ve geri kalmış yerlerin yenilenmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Sizce Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri bu amaca uygun yapılmakta mıdır? Yapılan bu projelerin rant sağlama amacı taşıdığını düşünüyor musunuz?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT2 “Hiçbir şekilde uygun değil. Kesinlikle rant vardır.” KT3 “Uygun yerler yapıldı. Projeler yeterli değildir. Rant amaçlı olduğundan sorunlar çözülmüyor.” KT4 “Kısmen uyuldu. Türkiye’nin her yerinde rant mevcuttur. Şanlıurfa’da da rant mevcuttur.” KT5 “Yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç vardır. Süleymaniye, Bağlarbaşı civarlarındakiler amaca uygundur. Evet rant vardır ama kullanılmaması gerekir.” KT6 “Yerine ve amacına uygun olduğunu düşünmüyorum.” KT7 “Henüz yapılmış bir semt olduğuna şahit olmadım. Rantın olmadığı yer yok.” KT8 “Projeler amacına uygun yapılmamaktadır. Evet rant sağlama amacı taşıyor.” KT9 “Kentsel dönüşüm amacına uygun değildir. Evet tabii ki de rant sağlama amacı taşıyor.” KT12

“Maalesef geri dönüşüme kazandırılan yapılar eskisinden daha kalitesiz yapılmaktadır.” biçiminde Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşıdığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=9,%75). Buna karşın katılımcılardan KT1 “Evet amacına uygun ve düzenli yapıldığını düşünüyorum.” KT10 “Kısmen uyuldu. Örneğin Yeşildirek, Kızılkoyun ve Yakubiye, için yapılması gerekiyordu maliyet yüksekliğinden dolayı yapılmadı. Sigorta ve Haleplibahçe’de yakın zamanda kentsel dönüşüm yapılması bekleniyor.” KT11 “Zannetmiyorum. Kentsel dönüşümde müteahhit firma yıkıp yaptığı yerleri az bir kar ile yaptığını düşünüyorum. Yalnız bu konuda belediyelerin yapının kalitesini iyi bir şekilde kontrolünü yapması gerektiğini düşünüyorum.” biçiminde Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşımadığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=3,%25).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KE2, KE3 “Uygun yapılmamaktadır. Rant amacı vardır.” KE4 “Kesinlikle hayır.” KE6 “Kentsel dönüşüm güzel bir uygulama ama denetlenmediği için halk sıkıntı çekiyor ve kimse bu projelere sıcak bakmıyor.” KE7 “Hayır uygulanmamaktadır.” KE8 “Kısmen rant sağlıyor.” KE9 “Rant sağladığını düşünüyorum. Amacına uygun kentsel dönüşüm sağlanamamaktadır.” KE12 “Hayır amacına uygun yapılmamaktadır. Rant sağlama amacı vardır.” KE13 “Hayır daha hiç başlamadık. Kentsel dönüşüm olmadı. Bir mahallenin yıkılıp yeni bir kentsel dönüşüm olmadı. Hepsinin rant sağlama amacı taşıdığını düşünüyorum.” KE14 “Uygun yapılmamaktadır. Siyasiler rant amacı taşıyor.” KE16 “Hayır amacına uygun yapıldığını düşünmüyorum. Gecekondulaşma devam ediyor. Rant amacı taşıyor. İstenen kişiye ayrıcalık tanıyıp orda ev yapmasına izin veriliyor. Düzensiz yapılaşma ortaya çıkıyor.” KE17 “Hiç uygulandığını görmedim. Uygulanan birkaç yer var ama Abide yol ayırımında olduğu için yıkıldı. Kentsel dönüşüm projeleri amacına uygun yapılmıyor. Rant amacı taşıyor.” KE18 “Bunu birçok yerde görüyoruz ama uygulandığı yerlerde daha çok rant sağlıyor.” KE21 “Rant olan yerlerde bu proje uygulanmaktadır. Diğer yerlerde yok denecek kadar azdır.” KE22 “Hayır amacına uygun değildir. Rant sağlama amacı vardır.” biçiminde Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşıdığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=15,%68). Buna karşın katılımcılardan KE1 “Kentsel dönüşüm konusunda Türkiye’nin en gerisinde olduğumuzu düşünüyorum. Rant

amaçlı değildir.” KE5 “Uygun ve düzenli yapıldığını düşünüyorum.” KE10 “Hayır düşünmüyorum.” KE15 “Eğer yapılıyorsa da yok denecek kadar az. Semtlere göre değişkenlik gösteriyor.” biçiminde Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşımadığını düşündüğünü ifade etmiştir (N=4,%18). Katılımcılardan KE19 “Ortada hiçbir şey yoktur.” KE20 “Şimdiye kadar kentsel dönüşüm yapılmamaktadır. Proje var ama çalışmalar yok. Yeşildirek Mahallesine 25 yıldır kentsel dönüşüm gelmiş ama herhangi bir çalışma yoktur.” biçiminde Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=2, %9).

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

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT1 “Öncelikle Belediye Meclisi yapmalı ve sonra da Mimar ve Mühendisler Odasının kontrolünde olmalı.” KT2 “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mimarlar ve Mühendisler Odası. En başta bunların yapması gerekmektedir.” KT3 “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belediye meclisi ile Mimar ve Mühendisler Odasının beraber yapması gerektiğini düşünüyorum.” KT4 “En başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapması gerektiğini düşünüyorum. Bakanlığın her ilde hatta her ilçede imar planı yapması gerektiğini düşünüyorum. Özellikle yapılan planların en az 50 yıllık olması gerektiğini, düşünüyorum. Bazı maddelerin değişmez bazılarının ise bölgeye göre ayarlanabilir olması gerekir. Mesela orman arazileri yandığında Tarım ve Orman Bakanlığı bir şey yapmıyor. Çevre ve şehircilik ise nasıl olsa buralar yanmış artık bir işe yaramaz bari biz bunu araziye çevirelim deyip imara açıyor. Hâlbuki Tarım ve Orman Bakanlığı’nın buraları temizlemesi, sürmesi ve verimli hale getirip fidan ekmesi gerekir.” KT5 “Hepsinin bir toplantı içinde yapması gerekir. Özellikle Büyükşehir Belediye Meclisinin yapması şart.” KT6 “Bütün birimler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilişkilidir. Bu yüzden tek bir kurumun yapmasını çok doğru bulmuyorum.” KT7 “Bütçesi az ilgili kurumlar kârlar yaratıyor. Kim tarafından

yapılması gerekiyor? rantın olmadığı hiçbir yer yok. Hepsi oy kaygısıyla yapıyor." KT8 "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, çünkü Bakanlığın amacı bu ve bunu uygulamalı." KT9 "Mimar ve Mühendisler Odası. Alanları olduğundan dolayı yapabilirler." KT10 "En başından belediyenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile birlikte yapması gerekir." KT11 "Ortak bir şekilde toplanıp tüm kurumların ortak kararıyla bir kuruluşa verilmesi gerekmektedir." KT12 "Hepsinin ortak çalışması gerekmektedir." biçiminde görüş belirtmişleridir. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını "TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı yapmalıdır" diyen herhangi bir katılımcı bulunmamaktadır. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KT4, KT8) 2 (N=2,%17); Mimar ve Mühendisler Odasının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KT9) 1 (N=1,%8); ortak şekilde yapılması gerektiğini belirtenlerin sayısı (KT1, KT2, KT3, KT5, KT6, KT10, KT11, KT12) ise 8'dir (N=8,%67).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. Katılımcı gruptan KE1 "TOKİ yapmalıdır. Çünkü yapıldığı yerler değer kazanmaktadır. Belediyeler de yapmalıdır. Yani imar planlamasında toplumun menfaatlerini gözeterek sağlam zeminli olan, depreme dayanıklı, yerlere imkân sağlanmalıdır." KE2 "İmar planlarını belediyeler yapmalı. Ama gerçek belediyeler." KE3 "Hiç birine güvenmiyorum." KE4 "Bence kentsel rantın önüne geçmek zor görünmektedir. Yetkililer doğrusunu yapmaya çalışırlar." KE5 "Kentsel rant olduğunu düşünmüyorum." KE6 "TOKİ yapmalıdır. Tek tip ve düzenli bir yapısı var." KE7 "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapmalıdır. Bence en uygunu budur." KE8 "Evet imarlı ve projeli yapıların olması gerekiyor." KE9 "Belediye Meclisi yapmalıdır. Belediye meclislerinde teknik elemen sayısının arttırılması lazım." KE10 "Evet yapılması lazım." KE12 "Mimarlar ve Mühendisler Odası yapmalıdır." KE13 "Hepsi belli bir ortak çalışma ile yapmalıdır." KE14 "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapması gerekir. Yüksek bir yetkiye sahip olması lazım ki herkes ulaşamasın, torpil, ayrıcalık tanınmasın. Haksızlık olmasın." KE15 "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ tarafından yapılırsa hem düzenli bir kentleşme planı çerçevesinde hareket edilir hem de rantın önüne geçilmiş olur."

KE16 “Hepsi beraber ortaklaşa düzenli ve uygulanması kesin bir plan hazırlamalıdırlar.” KE17 “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapmalıdır. Mantıklı olan bu. Mecliste de rant olur ama belediyelere göre çok nadir olur.” KE18 “Evet imar planı yapımına bunlarda katılmalı. Bu sayede biraz da olsa rantın önüne geçilmiş olur.” KE19 “Yukarıdaki idarelerin yapması gerekmektedir. Bu konuda hiçbir bilgi ve becerisi olmayan tamamen siyaseten görevlendirilmiş belediye yönetimlerinin yapmaması gerekir.” KE20 “Şu anki kurumlar kendi çıkarlarını göz önünde bulundurduğu için bu kurumların hiç biri güvenilir değildir.” KE21 “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı rantın önüne geçme amacıyla daha etkili olur diye düşünüyorum.” KE22 “Mimarlar ve Mühendisler Odası bu konuya daha yakın olduğu için yapmalıdır.”

Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını “GAP İdaresi ya da Kalkınma Ajansı yapmalıdır” diyen herhangi bir katılımcı bulunmamaktadır. Kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE7, KE14, KE17, KE21) 4 (N=4,%18); TOKİ’nin yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE1, KE6) 2 (N=2,%9); Mimar ve Mühendisler Odasının yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE12, KE22) 2 (N=2,%9); Belediyelerin yapması gerektiğini belirten katılımcı sayısı (KE2, KE9) 2 (N=2, %9); ortak şekilde yapılması gerektiğini belirtenlerin sayısı (KE13, KE15, KE16, KE18, KE19) ise 5’dir (N=5,%23).

15. Sizce Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rant artmış mıdır? Azalmış mıdır? Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi düzenli ve planlı kentleşmenin gelişmesi için imar planları yapmakta mıdır?

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi cevap vermiştir (N=12, %100). KT6 “Arttığını düşünüyorum. Planlamalar ile ilgili geçmişe oranla daha bilinçli yapıldığını düşünüyorum. Ama hala olmamız gereken noktada olduğumuzu düşünüyorum.” KT7 “Şu ana kadar hiçbir imar düzenli yapılmamıştır. Rant biraz daha artmıştır. Spekülatörlere yaramıştır.” KT8 “Artmıştır. Hayır belediye

yapmamaktadır.” KT9 “Artmıştır. Hayır belediye imar planı yapmıyor.” KT10 “Artmıştır. Yaptıkları imar planları yetersizdir. İşin ehli insanları yapmamasından kaynaklanıyor.” KT11 “Bence kentsel rant azalmamıştır.” biçiminde Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=6, %50). Buna karşın katılımcılardan KT12 “Henüz düzenli bir çalışma yok. İmar planı yetersizdir.” KT1 “Azalmıştır. Ekonominin durgunluğundan dolayı.” KT2 “Kentsel rantta ciddi artış olmuştur. Hayır azalmamıştır. En son 2018 yılında Maşuk’ta Mehmetçik Mahallesinin orasında yapmışlardır.” KT3 “Azalma var. İnşaat sektörünün durgunluğu nedeniyle.” KT4 “Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantta azalma var. Bunda yerel belediyelerin etkisinin azalması etkili olmuştur. Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi imar planı yapmaktadır ama başarısızdır.” KT5 “Ülkedeki ekonomik krizden dolayı azalmış. Evet yapmaktadır.” biçiminde Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=6, %50). Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı ve azaldığı yönündeki görüşe katılanların sayısının eşit olması dikkat çekmektedir.

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE2 “Artmıştır.” KE3 “Artmıştır. Yapmamaktadır.” KE7 “Evet artmıştır. Evet yapmaktadır. Yetersizdir.” KE10 “Evet. Gelişmiş. Yapılmıştır.” KE12 “Artmıştır. Belediyenin imar hakkında hiçbir planı yoktur, yapmamıştır.” KE14 “Artmıştır. Yapmamaktadır.” KE16 “Artmıştır. Belediye imar planı yapmamaktadır.” KE17 “Tabii ki artmıştır. Şu anda imara açılan yerler göremiyoruz. Açılan yerlerde kapandı.” KE19 “Ortada hiçbir şey yok.” KE21 “Kentsel rant artmıştır. Şu anda belediyelerin öyle bir işlevi yoktur.” KE22 “Artmıştır. Hayır yapmamaktadır.” biçiminde Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı yönünde görüş belirtmişlerdir (N=11, %50). Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı yönünde görüş belirtenlerden sorunun ikinci kısmı olan Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi düzenli ve planlı kentleşmenin gelişmesi için imar planları yapmakta mıdır sorusuna olumlu cevap verenlerin sayısı ise sadece 2 katılımcıdır (N=2, %9). Buna karşın katılımcılardan KE1 “Artmamıştır. Hayır yapmamaktadır. Bundan sonraki yani şimdiki idarecilerin iyi niyeti var mıdır? Ona bakmak ya da

beklemek lazım.” KE4 “Kesinlikle rantın önüne geçmiştir.” KE5 “Düzenli imar yaptığına inanıyorum.” KE6 “Gün geçtikçe yapılar azalıyor. Bunun için gelişme olmamakta.” KE8 “Hayır.” KE9 “Biraz azaldı.” KE13 “Azalmıştır. Hayır belediye yeni bir planlama yapmıyor. Eski planlara bakıyoruz, kalmışız.” KE15 “Şanlıurfa Büyükşehir olduktan sonra kentleşme üzerinde herhangi bir değişim olduğunu gözlemleyemedim.” KE18 “Rant azalmıştır. Bence yapmaktadır. Son yıllarda Karaköprü düzenli ve şehir merkezinde de bunu görmekteyiz.” KE20 “Azalmıştır. Hayır yapmamaktadır.” biçiminde Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rant azaldığı yönünde görüş beyan edilmiştir (N=10, %45). Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı yönünde görüş belirtenlerden sorunun ikinci kısmı olan Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi düzenli ve planlı kentleşmenin gelişmesi için imar planları yapmakta mıdır sorusuna olumlu cevap verenlerin sayısı 3 (N=3, %14); olumsuz cevap verenlerin sayısı ise 1 katılımcıdır (N=1, %5). Diğer katılımcılar ise bu konuda herhangi bir görüş beyan etmemiştir (N=6, %27).

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

Bu soruya KT grubundan toplam 12 kişi (N=12, %100) cevap vermiştir. Katılımcı gruptan KT1 “Evet. Yeni yapılanan yerlerin imar planlarının daha düzgün yapılması lazım. Yeşil alanların yapılması gerekir. Çalışmaların denetim altında yapılması gerekir.” KT2 “Evet düşünüyorum. Yeni yapılacak imar planının sosyal yapılarının ve yollarının geniş olması gerekir. Yeşil alanların arttırılması şart. Kat sayılarının arttırılması gerekir.” KT3 “Özellikle en fazla Karaköprü’de mevcuttur. Ticari kaynaklıdır. Belediyenin özellikle yeni imar planı yapması şart. Kentin yapılaşmasında Mimarlar ve Mühendisler odasıyla çalışılması şart. Binaların yatayda değil de dikeyde yapılması gerekir. Rüzgara karşı olan bölge de gerekir.” KT4 “Evet çarpık kentleşme vardır. Merkezi sistemde düzen şart. Bir bölgede nüfusun artması nedeniyle imara açılacak alanlara ihtiyaç duyulması olağan bir durum. Ancak belediyelerin bir bölgeyi imara açmadan önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvurması gerekir. Bakanlıktan gelen yetkililerin denetimi neticesinde imara açma

kararı verilmelidir. Yani imara açma sürecine mutlaka Çevre ve Şehircilik Bakanlığının dâhil edilmesi gerekir." KT5 "Evet vardır. Eski sanayi, eski hal pazarı, oto alım satımcılar sitesi çarpıklaşmanın merkezidir. Özetle yeni yerleşim alanları gereklidir. Bu konuda eğitimin gerekliliğine inanıyorum." KT6 "Evet plansız yapılaşma var. Düzenli ve planlı kentleşme için ise özellikle yeni imara açılmış bölgelerde düzenlemenin sadece betonlaşma olarak değil diğer yönleriyle de ele alınması gerektiğini düşünüyorum." KT7 "Kesinlikle çarpık yapılaşma vardır. Yeni yerleşim yerlerinde de bu durum vardır. Örneğin Karaköprü yeni bir yerleşim yeri olduğu halde otopark sorunu vardır." KT8 "Evet olduğunu düşünüyorum. Gecekondulaşmanın olmadığı, bütünü kapsayan projelerle yeni bir imar planlamasıyla bu durum iyileştirilebilir." KT9 "Evet düşünüyorum. Alt ve üst yapılar eksiksiz tamamlanmalı, gecekondulaşma engellenmeli ve yollar yapılmalıdır." KT11 "Şanlıurfa'nın plansız ve düzensiz bir kentleşmeye sahip olduğunu düşünüyorum. Kentsel dönüşüm ile yıkılan yerlerin konuta çevrilmesinde rant sağlayacak kişilerin değil de işin ehli olan kişiler tarafından Şanlıurfa'nın görünümünü güzelleştirecek projeler ile bir düzene konulmasını istiyorum." KT12 "Şanlıurfa'nın her tarafı çarpık kentleşme ile dolmuştur. Gerekli kentsel dönüşüm yapılmalıdır." biçiminde Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık kentleşmenin olduğu yönünde çok yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=11, %95). Katılımcı gruptan KT10 kısmen, gruptan farklı olarak "Son zamanlarda düzelme olduğunu düşünüyorum. Yeni imar planı yapılmalı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının denetlemesi şart. Gecekonduların yıkılması gerekir. Belediyenin düzgün imar planı yapması gerekir." biçiminde nisbi bir görüş belirtmiştir. 16. sorunun 2. kısmı olan "Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?" biçimindeki soruya katılımcılar "Yeni yapılanan yerlerin imar planlarının daha düzgün yapılması lazım. Yeşil alanların yapılması gerekir. Çalışmaların denetim altında yapılması gerekir. Yeni yapılacak imar planının sosyal yapılarının ve yollarının geniş olması gerekir. Yeşil alanların arttırılması şart. Kat sayılarının arttırılması gerekir. Belediyenin özellikle yeni imar planı yapması şart. Kentin yapılaşmasında Mimarlar ve Mühendisler odasıyla çalışılması şart. Binaların yatayda değil de dikeyde yapılması gerekir. Rüzgara karşı olan bölge de gerekir. Merkezi sistemde düzen şart. Belediyelerin bir bölgeyi imara açmadan önce Çevre ve

Şehircilik Bakanlığına başvurması gerekir. Bakanlıktan gelen yetkililerin denetimi neticesinde imara açma kararı verilmelidir. Yani imara açma sürecine mutlaka Çevre ve Şehircilik Bakanlığının dâhil edilmesi gerekir. Yeni yerleşim alanları gereklidir. Bu konuda eğitimin gerekliliğine inanıyorum. Düzenli ve planlı kentleşme için ise özellikle yeni imara açılmış bölgelerde düzenlemenin sadece betonlaşma olarak değil diğer yönleriyle de ele alınması gerektiğini düşünüyorum. Gecekondulaşmanın olmadığı, bütünü kapsayan projelerle yeni bir imar planlamasıyla bu durum iyileştirilebilir. Alt ve üst yapılar eksiksiz tamamlanmalı, gecekondulaşma engellenmeli ve yollar yapılmalıdır. Kentsel dönüşüm ile yıkılan yerlerin konuta çevrilmesinde rant sağlayacak kişilerin değil de işin ehli olan kişiler tarafından Şanlıurfa'nın görünümünü güzelleştirecek projeler ile bir düzene konulmasını istiyorum. Kentsel dönüşüm yapılmalıdır. Gecekonduların yıkılması gerekir. Belediyenin düzgün imar planı yapması gerekir." biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=12, %100).

Bu soruya KE grubundan toplam 21 katılımcı (N=22, %100) cevap vermiştir. 1 katılımcı ise (KE11) cevap vermemiştir. KE1 "Şanlıurfa'da halen çarpık kentleşmenin devam ettiğini düşünüyorum. Halen devam etmekte olan imar planı ve kat irtifakının itina ile gözden geçirilmesi gerekmektedir. Diyarbakır ilinin de zemini Karaköprü gibi volkanik yani sağlam bir zemindir. Her iki il arasında kat irtifakları ve arsa kullanım alanları çok farklıdır. Şanlıurfa'da yüzdelik bazda arsa kullanım alanları uygulamada çok farklılık göstermektedir. Bu tür farklılıkların olmaması gerekir." KE2 "Çarpık istimlak (kamulaştırma) yapmamak lazım. Ama bütçe yok maalesef." KE3 "Düşünüyorum. Arazileri birilerine peşkeş çekmemeliler." KE4 "Şanlıurfa'da düzensiz planlar olsa da bunun nedeni büyükşehir olmasıdır." KE6 "Evet düzensiz kentleşme vardır. Öncelikle yol sonra da kat sayılarının düzeltilmesi lazım." KE7 "Yeni imar planlarına ihtiyaç vardır." KE8 "Evet düşünüyorum." KE9 "Çarpık kentleşme had safhada. Belediyelerin ciddi anlamda kontrollerini yapmaları gerekmektedir. Yeni açılacak imar planlarında hazineye ait uydu kentlerin kurulması lazım." KE10 "Maşuk, Dağeteği ve Karaköprü'nün ilerisi imara açılsın." KE12 "Evet olduğunu düşünüyorum. Ayrıcalıklar kaldırılmalı, tarım alanlarında ev yapılmamalı." KE13 "Evet düşünüyorum. Kentsel dönüşüm, yeni yollar ve sokaklar, yeni bir kent yapılmalıdır." KE14 "Evet. Yolların geniş olması, otoparkların

yapılması, sosyal alanların arttırılması lazım.” KE15 “Hem çarpık hem de düzensiz kentleşme çoktur. Bütün mahallelerin yapılması mümkün olamasa da ana caddelerdeki yollar ve kaldırımlar, yola bakan evler üzerinde çalışmalar yoğunlaştırılabilir.” KE16 “Evet düşünüyorum. Yeni planlar yapılmalı. Gecekondulaşmaya izin verilmemelidir. Alt ve üst yapı çalışmaları yapılmalıdır.” KE17 “Evet düşünüyorum. İlçe ilçe kat oranlarını standart bir şekilde belirlemek ve sosyal alanlara, yeşil alanlara daha çok alan ayrılmalıdır.” KE18 “Evet çarpık kentleşme olduğunu düşünüyorum. Şehrin tamamına baktığımızda ilçeler arasında büyük farklılıklar görmekteyiz. Örneğin Eyyübiye ve Karaköprü arasında belirgin farklılıklar bulunmaktadır. Altyapı hizmetlerinin arttırılması, kaçak yapıların önüne geçilmesi, imar planlarının profesyonel kişiler tarafından yapılması gerekmektedir.” KE19 “Evet. Özellikle Şanlıurfa’nın en sağlam zeminine sahip Devteşti zirvenin olduğu yerlerin 3 kat olarak imara açılması büyük bir kayıptır. Tamamıyla Mimarlar ve Mühendisler Odasının bağımsız olarak yeni bir imar planı yapması gerektiğini düşünüyorum.” KE20 “Evet. Örnek olarak Ahmet Yesevi Mahallesini örnek olarak verebilirim. Tarım alanlarının imara açılmaması gerekir. Rant olmaması gerekir. Altyapı, parke ve yolların daha planlı yapılması gerekir.” KE21 “Evet düzensiz ve çarpık kentleşme vardır. Bunları belediyenin ele alması gerekir. Yeni imara açılan yerlerde halkla beraber halka danışarak tek tip projelerin uygulanması gerekir.” KE22 “Çarpık kentleşmenin önüne geçmek için yasalar konmalı. Yeni imara açılan yerlerde gecekondulaşmaya izin verilmemeli. Yollar yapılmalı. Alt ve üst yapı hizmetleri geliştirilmeli. Uygulanması kesin önemli yasalar konmalı.” biçiminde Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık kentleşmenin olduğu yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir (N=20, %91). Katılımcılardan sadece KE5 “Çarpık kentleşme yoktur.” Biçiminde görüş belirtmiştir (N=1, %5). 16. sorunun 2. kısmı olan “Sizce Şanlıurfa'da düzenli ve planlı bir kentleşmenin gelişmesi için neler yapılabilir? Bu konudaki önerilerinizi belirtir misiniz?” biçimindeki soruya katılımcılar “Halen devam etmekte olan imar planı ve kat irtifakının itina ile gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çarpık istimlak (kamulaştırma) yapmamak lazım. Arazileri birilerine peşkeş çekmemeliler. Öncelikle yol sonra da kat sayılarının düzeltilmesi lazım. Yeni imar planlarına ihtiyaç vardır. Belediyelerin ciddi anlamda kontrollerini yapmaları gerekmektedir. Yeni açılacak imar planlarında hazineye ait

uydu kentlerin kurulması lazım. Maşuk, Dağeteği ve Karaköprü'nün ilerisi imara açılsın. Ayrıcalıklar kaldırılmalı, tarım alanlarında ev yapılmamalı. Kentsel dönüşüm, yeni yollar ve sokaklar, yeni bir kent yapılmalıdır. Yolların geniş olması, otoparkların yapılması, sosyal alanların arttırılması lazım. Ana caddelerdeki yollar ve kaldırımlar, yola bakan evler üzerinde çalışmalar yoğunlaştırılabilir. Yeni planlar yapılmalı. Gecekondulaşmaya izin verilmemelidir. Alt ve üst yapı çalışmaları yapılmalıdır. İlçe ilçe kat oranlarını standart bir şekilde belirlemek ve sosyal alanlara, yeşil alanlara daha çok alan ayrılmalıdır. Altyapı hizmetlerinin arttırılması, kaçak yapıların önüne geçilmesi, imar planlarının profesyonel kişiler tarafından yapılması gerekmektedir. Tarım alanlarının imara açılmaması gerekir. Rant olmaması gerekir. Altyapı, parke ve yolların daha planlı yapılması gerekir. Yeni imara açılan yerlerde halkla beraber halka danışarak tek tip projelerin uygulanması gerekir. Çarpık kentleşmenin önüne geçmek için yasalar konmalı. Yeni imara açılan yerlerde gecekondulaşmaya izin verilmemeli. Yollar yapılmalı. Alt ve üst yapı hizmetleri geliştirilmeli. Uygulanması kesin önemli yasalar konmalı." biçiminde görüş belirtmişlerdir (N=21, %95).

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu bölümde araştırma konusuna ilişkin sonuç ve önerilere değinilmiştir. Araştırma kapsamında sorulan nitel araştırma sorularına ilişkin sonuçlar aşağıda belirtilmiştir:

KT grubundan katılımcılar düzenli kentleşmeyi "birbirinin önünü kapatmayan binalar, düzgün yollar, çıkmazı olmayan sokaklar, bina aralarında yeterli genişlikte yaşam alanlarının bulunması, yatay mimari, geniş caddeler, yeşil alanlar ve toplanma alanlarının bulunması, şehrin belli bir yerde ve düzende belli istikamette dağılması, standart ölçümlere ve iyi yaşam kalitesine ulaşılması, tüm insanların yaşayabileceği ve tüm insanların ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülü kentleşmenin yapılması, planlı, projeli, gecekondunun olmadığı belirli plan ve düzen içerisinde imarların var olması, çarpık kentleşmenin olmadığı kentin belirli bir düzen içinde yapılaşması, alt yapı ve üst yapının düzgün olması, düzenli binaların olması, cadde ve sokakların daha düzgün olması, şehrin altyapısı, yolları, yeşil alanları, alt geçit ve üst geçitlerin

kalitesinin yaşamı kolaylaştıracak şekilde yapılması, doğru ve geleceğe dönük, uzun döneme hitap eden imar projelerinin yapılması"; KE grubundan katılımcılar ise düzenli kentleşmeyi "Tüm alt yapının yapılmış olduğu, yaşanabilir kentlerin bulunduğu, projeler yaşam alanları vs.nin bulunması, binaların çok katlı değil de 5-6 katı geçmemesi, park alanlarının geniş olması, sitelerin ara mesafelerinin geniş tutulması, yolların geniş olması, planlı yapılan yapıların olması, imar sisteminde denge bulunması, düzenli ve imarlı yerleşmelerin olması, yeni yerleşim alanları oluşturulması, afet ve depremlere dair önlemler alınması, belirli bir düzen dahilinde kentin yapılaşması, yerleşmelerin belirli bir proje dahilinde yapılması, sitelerin etrafında park olması, her anlamda donanımlı yerleşim yerleri olması, gecekonduların olmaması, çarpık kentleşmenin olmaması ana ve tali yolların yeterince geniş olmasıdır." biçiminde tanımlamışlardır. Katılımcı grupların görüşleri arasında yüksek düzeyde benzerlik olduğu görülmektedir.

KT grubundan katılımcılar arasında Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu düşüncesine yüksek düzeyde katılım belirtilmiştir. Yine KE grubundaki katılımcılar da KT grubundaki benzer olarak Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu düşüncesine yüksek düzeyde katılım belirtmişlerdir. Menteş (2017) de "Kentsel Planlamada Rant Etkisi: İstanbul Zekeriyaköy Örneği" adlı çalışmasında benzer bir sonuca ulaşmıştır. Çalışmada kentsel rantı etkileyen önemli faktörlerden biri olarak imar planları ve siyasi güç ifade edilmiştir. Buna göre Şanlıurfa'da düzenli kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki olduğu varsayımı **doğrulanmıştır.**

KT grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandığı döneme ilişkin olarak kuşku hali olmakla birlikte genel olarak "2000'li yıllar" biçiminde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar da benzer biçimde görüş belirtmişlerdir. Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandığı dönemle ilgili olarak grupların yüksek düzeyde hem fikir oldukları görülmektedir.

KT grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da Kent imar planlarının bölge planı, sonra çevre düzeni planı, daha sonra da bu planlara uygun imar planı sıralamasına göre yapılmadığı hususunda çok yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. Katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır. KE grubundan katılımcılara göre de Şanlıurfa'da düzensiz imar planları bulunmakta ve genel olarak da imar planlarına uyulmamaktadır. Mevcut görüşlere bakıldığında bu konuda hem teknik elemanların hem de emlak sektörünün büyük ölçüde Şanlıurfa'da düzenli kent imar planları olmadığında ve mevcut imar planlarına uyulmadığında çok yüksek düzeyde hemfikir oldukları görülmektedir. Buna göre, düzenli kentleşmenin yolu önce bölge planı, sonra çevre düzeni planı, daha sonra da bu planlara uygun imar planı yapmaktan geçmektedir. Şanlıurfa'da Kent imar planları bu sıralamaya göre yapılmamaktadır biçimindeki varsayım **doğrulanmıştır.**

KT grubundan katılımcılar GAP idaresinin yaptığı Kent imar planlarının bölge planı, çevre düzeni planı, imar planı'na uygun olduğu ve GAP İdaresi'nin yaptığı imar planlarının Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamakta olduğuna dair olumsuz görüşler çoğunlukta olduğundan bu konuda katılımcılar düşük düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar da düşük düzeyde görüş belirtmişleridir. Bu sonuca göre GAP idaresinin yaptığı imar planlarının Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamaktadır varsayımı **doğrulanamamıştır.**

KT grubundan katılımcılar TOKİ'nin kentsel rantın oluşumunu etkilediği yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar ise KT grubundan katılımcılar TOKİ'nin kentsel rantın oluşumunu etkilediği yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı kent imar planlarının kentsel rantı engelleyecek nitelikte olduğu varsayımı **doğrulanmıştır.** Menteş (2017) TOKİ'nin belediyelerle ortaklaşa çalışmak ve gecekondu bölgeleri için kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek gibi çalışmalar yaparak ciddi bir aktöre dönüştüğünü ifade etmektedir. Kılıç (2006) ise bu konuda farklı bulgulara ulaşmıştır. Kılıç, Ataşehir bölgesinde yaptığı araştırmaya göre toplu konut projeleri doğrudan rant yaratan bir aktör değil, ancak çevrede rantın

oluşmasına neden olan bir aktördür. Müderrisoğlu da (2006) araştırmasında aynı bulguya ulaşmıştır.

KT grubundan katılımcılar Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğu yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar ise Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olmadığı yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu hususta KT ve KE grupları farklı düşünmektedir. Bu sonuca göre Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Şanlıurfa'daki kent imar planlarının yapımında etkisi olduğu varsayımı katılımcı görüşlerine göre **doğrulanamamıştır.**

Bu soruya KT ve KE grubundan katılımcılar imar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olduğu yönünde orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre imar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki olduğu varsayımı **doğrulanmıştır.** Menteş (2017) de araştırmasında Rant kollayan kesimlerin spekülasyon ihtimallerini takip ederek, elindeki sermayeyle taşınmaza yatırım yaptığını ve merkezi ya da yerel yönetimlerin kararları ve planları doğrultusunda bu taşınmazları piyasaya çıkartarak yüksek oranlarda rant elde ettiklerini belirtmektedir.

KT grubundan katılımcılar arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğu ve bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (yandaş, belediye encümeni) ayrıcalık tanındığı yönünde çok yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar ise orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre arsa fiyatları normal değerinin üzerinde olduğu ve imar planları yapılırken bazı kesimlere (kişi, kurum, sektör) ayrıcalık tanındığı varsayımı **doğrulanmıştır.**

KT grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da gecekondulaşmanın nedenlerini "Kırsal kesimden gelen insanların yer bulma ihtiyacı, ekonomik açıdan zayıf olunması, yoksulluk, maddi durumunun kötü olması, kaçak yapılaşma, eski yapılaşma, belediyelerinin hataları, köyden bozma yerleşim alanları, imar planının yetersiz gelmesi, politik nedenlerden dolayı kentleşmenin sağlıklı bir şekilde yönetilememesi, ekonomik yönden aileye yakın olma isteği, siyasi nedenler, farklı kesimlerin alım gücü düşüklüğü, yüksek kat izni verilmemesi ve bitişik nizam izni verilmesi ile yeni yapıların fiyatlarının yüksek olması" olarak belirtilmiştir. KE

grubundan katılımcı görüşlerine göre Şanlıurfa'da gecekondulaşmanın nedenleri "Zamanın idarecilerinin iyi niyetleri ve ileriyi düşünmemelerinden, yoksulluk, yaşam şartları, zaten eski mahalleler olması, yapıldıkları günün şartlarında iyi yapılmış olup eskimiş yapılar, asgari ücret, bürokratların getirdiği düzensizlikler ve kamu kuruluşlarının yanlışları, bilinçsiz ve liyakatsiz yöneticiler, belediyeler tarafından yeterince kontrol edilmemesi nedeniyle bu bölgelerde kaçak yapıların artması, daire ve arsa fiyatlarının yüksek olması, göç, ekonomi, kentin çekici özellikleri, akrabaya yakın olma isteği, kırsal alanda alt ve üst yapının olamayışı, ailelerin büyük ve geniş olması, göçler ve müstakil evlerde oturmanın tercih edilmesi, imar planı ve düzenin olmaması, maddi yetersizlik, dar gelirli kişilerin imarlı bir eve bütçeleri yetmediği için bu tür kenar mahallelerde kaçak olarak gecekondu yapıp barınma isteği, eski yapıların merkezden uzak olması, yönetim eksikliği ve yanlış yönetim, kat irtifakının verilmemesinin nedeni plansız yapılaşma" olarak belirtilmiştir. KT ve KE grubundan katılımcıların gecekondulaşmanın nedenlerine ilişkin olarak yüksek düzeyde ortak görüş içinde oldukları görülmektedir.

KT ve KE grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım topraklarının imara açılmasının ana sebebinin rant olduğu yönünde çok yüksek düzeyde ortak görüş belirtmişlerdir. Buna göre Şanlıurfa'da kıraç topraklar dururken, bazı semtlerde, tarım topraklarının imara açıldığı varsayımı **doğrulanmıştır.** Uyanıker (2011) "İzmir Kemalpaşa Örneğinde Tarımsal Arazinin Kentsel Arsaya Dönüşüm Sürecinin Rant Teorisi Çerçevesinde İncelenmesi" adlı çalışmasında Türkiye genelinde tarım arazilerinin kentleşme gerekçesiyle imara açıldığı ve ciddi bir rant oluşturulduğu yönünde görüş belirtmektedir. Çalışmadan anlaşıldığı kadarıyla tarım topraklarının rant amacıyla imara açılması sadece Şanlıurfa'nın değil Türkiye'nin genel bir sorunu olduğu biçiminde bir değerlendirme yapmak mümkün olmaktadır.

KT grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubundan katılımcılar da Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişleridir. Bu sonuca göre Şanlıurfa'da arsa spekülasyonu yapıldığı varsayımı **doğrulanmıştır**.

KT ve KE grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projelerinin rant sağlama amacı taşıdığını yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre Şanlıurfa'da yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile gecekonduların ortadan kaldırılması ve geri kalmış yerlerin yenilenmesi amacıyla yapılan kentsel dönüşüm projelerinde rant sağlama amacı bulunduğu varsayımı **doğrulanmıştır.**

KT grubundan katılımcılar kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planlarını TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye Meclisi, Mimarlar ve Mühendisler Odası tarafından ortak bir şekilde yapılması gerektiği yönünde yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. KE grubunda katılımcılar ise bu konuda düşük düzeyde görüş belirtmişlerdir. KT grubu ile KE grubu katılımcılarının bu konuda farklı düşüncelere sahip oldukları anlaşılmaktadır. Bu sonuca göre kentsel rantın önüne geçmek ve düzenli kentleşmenin gelişmesini sağlamak için imar planları TOKİ, GAP İdaresi, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediye Meclisi, Mimarlar ve Mühendisler Odası işbirliğiyle yapılması gerektiği varsayımı **doğrulanamamıştır.**

KT grubundan katılımcılar Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığına dair orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Yine aynı grup Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın azaldığına dair de orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Aynı grup içinde farklı düşünenlerin sayısı eşittir. KE grubundan katılımcılar da bu konuda orta düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rantın arttığı varsayımı **doğrulanmıştır.** Müderrisoğlu (2016) yaptığı araştırmada yerel yönetimlerin rant oluşturan ana kurumlardan biri olduğunu ifade etmektedir.

KT ve KE grubundan katılımcılar Şanlıurfa'da plansız, düzensiz yani çarpık kentleşmenin olduğu yönünde çok yüksek düzeyde görüş belirtmişlerdir. Bu sonuca göre Şanlıurfa'da plansız, düzensiz kentleşme anlamına gelen çarpık kentleşmenin olduğu varsayımı **doğrulanmıştır.**

Öneriler

Aşağıda araştırma bulgularına dayalı olarak Araştırmacılar ve Uygulayıcılar için önerilere yer verilmiştir.

-Bu araştırmada nitel araştırma yöntemi benimsendiğinden başka araştırmalarda nicel yöntemler kullanılmak suretiyle Türkiye'de kentsel ranta dair durum ortaya konabilir.

- Mevcut araştırma sorularından hareketle başka illerde benzer araştırma yapılabilir.

-Bu araştırmada çalışma grubu, teknik personel ve emlakçı görüşlerini karşılaştırmaya dayalı olarak seçildiğinden, başka araştırmalarda araştırmaya konut sahipleri de dahil edilebilir.

-Benzer araştırmalar siyasetçi ve belediye meclisi üyeleri görüşlerine göre yapılabilir.

-Kentsel rant içerikli araştırmalara muhtarlar dahil edilebilir.

-Benzer bir araştırma farklı ülkelerle karşılaştırılarak yapılabilir.

-İmar planları yapılırken ilgili tüm kurum ve kuruluşların ortak görüşlerine dayalı olarak yapılabilir.

-Tarım alanları ile tarihi alanların imara açılması için yeni bir mevzuat hazırlanabilir.

-Kaçak yapılaşmayı engelleyici yeni tedbirler alınabilir.

-Kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için cezalar daha caydırıcı hale getirilebilir.

-Kentsel dönüşüm kent dokusuna uygun olarak yapılabilir.

-Kentten köye tersine göçü özendirici çalışmalar yapılabilir.

KAYNAKÇA

2015 – 2019 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı, (2014). Erişim adresi: https://www.sanliurfa.bel.tr/files/1/58a2b66b3f34e.pdf Şanlıurfa: Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Yayınları, (Erişim 20.04.2019).

2016 – 2020 Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı, (2015). Erişim adresi: https://www.sanliurfa.bel.tr/kategori/96/3/stratejik-plan. Şanlıurfa: Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi Yayınları, (Erişim 09.10.2018)

3194 Sayılı İmar Kanunu, Resmi Gazete (09.05.1985), Sayı: 18749. Erişim adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf. (Erişim: 10.10.2018).

4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, Resmi Gazete (27.11.1994), Sayı: 22124. Erişim adresi: https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4046.pdf. (Erişim: 26.06.2020).

5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu, Resmi Gazete (19.07.2005), Sayı: 25880. Erişim adresi: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050719-2.htm (Erişim: 18.06.2020).

5449 Sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun, Erişim adresi: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/02/20060208-1.htm (Erişim: 06.03.2019).

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Resmi Gazete (23.07.2004), Sayı: 25531. Erişim adresi: https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf (Erişim: 29.06.2020).

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Resmi Gazete (16/3/1982), Sayı: 17635. Erişim adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf (Erişim: 04.04.2019).

2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu, Resmi Gazete: (11/8/1983), Sayı: 18132. Erişim Adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2873.pdf (Erişim: 04.04.2019).

388 Sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Resmi Gazete: (6.11.1989), Sayı: 20334. Erişim Adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/4.5.388.pdf (Erişim: 05.04.2019).

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, Resmi Gazete: (17.03.1984), Sayı: 18344. Erişim Adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf (Erişim: 09.04.2019).

5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, Resmi Gazete: (04.03.2005), Sayı: 25745. Erişim Adresi: https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5302.pdf

Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu, Erişim Adresi: https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/CDP_100000/ASD/asd_PLAN_ACIKLAMA_RAPORU.pdf (Erişim: 19.04.2019).

Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, Erişim Adresi: https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/icerikler/plan-hukumleri-20190108112536.pdf (Erişim: 22.04.2019).

Aktan, C. C., Ay, H., & Çoban, H. (2007). "Siyasal karar alma sürecinde çıkar grupları", (CC Aktan, & D. Dileyici), Modern Politik İktisat Kamu Tercihi, https://www.researchgate.net/publication/322302503_Siyasal_Karar_Alma_Surecinde_Baski_Gruplari (Erişim: 18.02.2019), Ankara: Seçkin Yayıncılık, 201-230.

Anonim, (Tarihsiz). Şanlıurfa İli, Merkez İlçesi, Maşuk Köyü Ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.

(Anonim, (Tarihsiz). Şanlıurfa Yenişehir (Diyarbakır – Mardin yolu arası) Revizyon ve İlave İmar Planı Açıklama Raporu.

Atacan, M. Ş. (2006). Şanlıurfa Dağeteği İmar Planı Raporu.

Atacan Şehir Planlama Tic. Ltd. Şti. (2009). Şanlıurfa-Mardin-Akçakale Yolu Arası İlave-Revizyon İmar Planı.

Aydoğdu, M., Tarini, M., Akçar, H. T. ve Aydemir, A. (2009). Harran Ovasında coğrafi bilgi sistemleri ve uzaktan algılama ile tarım arazilerinde amaç dışı kullanımın tespiti. *TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, 02-06.

Balaman, H. (2006). *Kentsel kalkınma ve yaşam kalitesi*. Okutan Yayıncılık.

Başaran, İ. (2008). *Kent ve yerel yönetim. İstanbul*: Okutan Yayıncılık.

Batmaz, Y. N. (2010). *Küresel kentlerin yönetimi ve İstanbul için bir model önerisi.* Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.

Çelik, M. A., & Gülersoy, A. E. (2013). Güneydoğu Anadolu Projesi'nin (GAP) Harran Ovası tarımsal yapısında meydana getirdiği değişimlerin uzaktan algılama ile incelenmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi,* 28(6), 46-54.

Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik. Resmi Gazete. (11.11.2008). Sayı: 27051. Erişim Adresi: http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/11/20081111-8.htm. (Erişim: 10.10.2018).

Değirmendereli, A. (2016). Rant vergisi tartışmaları bağlamında kentsel rantın vergilendirilmesi konusundaki gelişmeler ve bir çözüm önerisi. *Paradigma,* 1(1), 47-61.

Demir, M. (1998). *Rant kollama kuramı ve rant kollama sürecinde baskı grupları.* Eskişehir Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

DPT (2000). Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, Erişim adresi: http://www.sbb.gov.tr/Lists/Kalknma%20Planlar/Attachments/2/plan8.pdf (Erişim Tarihi: 10.10.2018).

Eryılmaz, B. (2014). *Kamu yönetimi.* 7. Baskı, Kocaeli: Umuttepe Yayınları.

GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı. (2008). 2008-2012 GAP Eylem Planı, Erişim Adresi: http://www.gap.gov.tr/upload/dosyalar/pdfler/icerik/GAP_EYLEM_PLAN_2008_2012.pdf (Erişim: 12.04.2019).

GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı. (2014), 2014-2018 GAP Eylem Planı, Erişim Adresi: http://www.gap.gov.tr/upload/dosyalar/pdfler/icerik/GAP_EYLEM_PLANI.pdf, (Erişim: 15.04.2019).

Gardner, G. (2016). Sürdürülebilir Bir Kent Düşünmek. (Ed. L. Mastny), *Dünyanın durumu 2016 bir kent sürdürülebilir olabilir mi* (ss. 3-12). Çev. Duygu Kutluay. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

Güler, B. A. (1998). *Yerel yönetimler: liberal açıklamalara eleştirel yaklaşım*. Ankara: Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları.

Gülersoy, A. E. (2013). Farklı uzaktan algılama teknikleri kullanılarak arazi örtüsü/kullanımında meydana gelen değişimlerin incelenmesi: Manisa merkez ilçesi örneği (1986-2010). *Electronic Turkish Studies*, 8 (8).

Haktanır, K. (1998). *Türkiye'nin çevre sorunları 99*. Ankara: Türk Çevre Vakfı Yayını.

Harvey, D. (2015). *Sermayenin mekanları: eleştirel bir coğrafyaya doğru.* (Çev. Başak Kıcır, Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel). 2. Baskı, İstanbul: Sel Yayıncılık.

Hesapçioglu, M. (1994). *İnsan kaynakları yönetimi ve ekonomisi*. İstanbul: Beta Basim Yayım Dağıtım.

Lefebvre, H. (2017). *Şehir hakkı,* 2. Baskı. (Çev. Işık Ergüden). İstanbul: Sel Yayıncılık.

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

http://www.ankaraka.org.tr/tr/bolge-planlari_47.html (Erişim: 10.10.2018).

http://www.ekodialog.com/Konular/eko_konu/eko_konu7.html (Erişim: 11.10.2018).

http://www.haberturk.com/imar-barisi-deprem-ve-rant-kaygisiyla-tartisma-yaratti-1944918 (Erişim: 02.05.2018).

https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44974/illere-gore-sit-alanlari-istatistigi.html, (Erişim: 09.05.2020).

http://www.sanliurfa.gov.tr/genel-bilgiler, (Erişim: 12.10.2018).

http://www.tarimdunyasi.net/2015/03/26/erozyontuzluluk-ve-coraklasma/, (Erişim: 11.10.2018).

https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr (Erişim: 21.04.2020).

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5ac21a9d2111b4.98726131 (Erişim: 11.10.2018).

http://tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27587 (Erişim Tarihi: 09.10.2018).

http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047 (Erişim: 20.02.2019).

http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist (Erişim: 12.10.2018).

http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist (Erişim: 20.02.2019).

http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist (Erişim: 09.05.2020).

http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist, (Erişim: 04.01.2018).

https://www.iktisatsozlugu.com/nedir-2236-RANT (Erişim: 11.10.2018).

https://www.ova.gen.tr/harran-ovasi.html, (Erişim: 12.10.2018).

https://www.sanliurfa.bel.tr/icerik/24/2/nufus, (Erişim: 19.02.2019).

http://www.gap.gov.tr/upload/dosyalar/pdfler/icerik/IL_profilleri/SANLIURFA.pdf, (Erişim: 04.01.2018).

http://www.gap.gov.tr/gap-nedir-sayfa-1.html, (Erişim: 04.01.2018).

http://www.gap.gov.tr/upload/dosyalar/pdfler/icerik/IMAR_PLANLARI.pdf, (Erişim: 13.05.2020).

http://www.gap.gov.tr/fiziksel-planlama-calismalari-sayfa-58.html, (Erişim: 13.05.2020).

https://www.karacadag.gov.tr/kurumsal/#kurumsal, (Erişim: 06.03.2019)

http://www3.kalkinma.gov.tr/DocObjects/View/13736/plan1.pdf, (Erişim: 18.03.2019).

https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm (Erişim: 18.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/%C4%B0kinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1968-1972%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 18.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/%C3%9C%C3%A7%C3%BCnc%C3%BC-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1973-1977%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 18.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/D%C3%B6rd%C3%BCnc%C3%BC-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1979-1983%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 19.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Be%C5%9Finci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1985-1989.pdf, (Erişim: 19.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Alt%C4%B1nc%C4%B1-Be%C5%9F-Y%C4%B1lll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1990-1994%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 19.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Yedinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1996-2000%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 20.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Sekizinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2001-2005.pdf, (20.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Dokuzuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2007-2013%E2%80%8B.pdf, (Erişim: 20.03.2019).

http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Onuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2014-2018.pdf, (Erişim: 20.03.2019).

https://mpgm.csb.gov.tr/adiyaman---sanliurfa---diyarbakir-planlama-bolgesi-i-82181, (Erişim: 10.05.2020).

https://tvk.csb.gov.tr/gorev-i-32 (Erişim: 04.04.2019).

https://www.ilbank.gov.tr/index.php?Sayfa=iceriksayfa&icId=4 (Erişim: 02.04.2019).

http://www.planmodern.com/imar-plani-yapma-yetkisine-sahip-kurumlar/ (Erişim: 03.04.2019).

https://www.sanliurfa.bel.tr/kategori/106/3/kurumsal-kimlik (Erişim: 26.04.2019).

https://www.eyyubiye.bel.tr/files/3/5acf35caafb39.pdf (Erişim: 30.04.2019).

https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf (Erişim:18.06.2020).

https://gayrimenkulmevzuati.com/belediye-ve-mucavir-alan-sinirlari-disinda-imar-plani-yapma-ve-uygulama-yetkisi/ (Erişim: 19.06.2020).

Ildırar, M. (2004). Bölgesel kalkınma ve gelişme stratejileri. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

İnan, H. ve Akbıyık, V. (2019). Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama / Planlama Şube Müdürlükleri, Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi.

İspir, E.G. (2012). *Kentleşme ve konut politikaları.* (Edt: Açma, B.), http://www.nevoku.com/kentlesme-ve-konut-politikalari--e-kitap--kentlesme-ve-konut-politikalari/viewdeck/64d4f5a2-760a-4ff2-a27c-ae00eae41792 (Erişim: 03.01.2019). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yayınları.

İsbir, E. G. (1991). *Şehirleşme ve meseleleri: çevre, mesken, yönetim*. Ankara: Gazi Büro.

Kahraman, T. (2010). *Kentlerde kamu mülklerinin satışı ve devlet eliyle kentsel rant üretimi: İstanbul örneği.* Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı. İstanbul.

Karacadağ Kalkınma Ajansı. (2011). TRC2 Bölgesi (Diyarbakır-Şanlıurfa) 2011-2013 Bölge Planı, Erişim Adresi:

https://www.karacadag.gov.tr/Planlama/Dosya/www.karacadag.gov.tr_32_YI3L31XG_trc2_bolgesi_bolge_plani_2011__2013.pdf (Erişim: 15.04.2019).

Karacadağ Kalkınma Ajansı, (2015), TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planı, 2014-2023 Erişim Adresi: https://www.karacadag.gov.tr/Planlama/Dosya/www.karacadag.org.tr_4_TE3R95NX_trc2_2014_2023_bolge_plani.pdf (Erişim: 15.04.2019).

Karacadağ Kalkınma Ajansı. (2015). TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 Analiz ve Genel Değerlendirme, Diyarbakır.

Karacadağ Kalkınma Ajansı. TRC2 (Diyarbakır-Şanlıurfa) Bölgesi Bölge Planı (2011-2013) Çalıştayları Raporu, Erişim Adresi: https://www.karacadag.gov.tr/Planlama/Dosya/www.karacadag.gov.tr_34_OH9Z39DI_trc2_bolgesi_tarim_calistaylari_raporu_2011__2013.pdf (Erişim: 16.04.2019).

Karacadağ Kalkınma Ajansı, Şanlıurfa Kentleşme Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşüm Danışma Toplantısı Sonuç Raporu, (2012), Erişim Adresi: https://www.karacadag.gov.tr/Planlama/Dosya/www.karacadag.gov.tr_31_BX0B70CW_sanliurfa_kentlesme_yasam_kalitesi_ve_kentsel_donusum_danisma_toplantisi_2014__2018.pdf (Erişim: 17.04.2019).

Karasar, N. (1997). *Bilimsel araştırma yöntemi* (9. Baskı), Ankara: Nobel.

Karasu, M. A. (2010). Kentsel rant, imar planları ve siyasal yozlaşma. *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu Bildirileri*. Memleket Yayınları. Ankara: ss. 369-384.

Karasu, M. A., & Karakaş, M. (2012). Belediyelerin emlak vergisindeki gelir kaybı: şanlıurfa belediyesi örneği. *Maliye Dergisi*, 163, 431-445.

Karasu, M.A. (2014). Şanlıurfa'da kentsel gelişme ve 6360 sayılı büyükşehir kanunu. *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,* Cilt: 1, Özel Sayı (Sf:178-193).

Kayan, A. (2015). Küreselleşmenin kentler üzerindeki etkileri ve küresel kentlerin özellikleriyle ilgili bir değerlendirme. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 10(1), 271-292.

Kayan, A. (2012). *Gap bölgesinde çarpık kentleşme ve gecekondu sorunları (Diyarbakır, Gaziantep, Şanlıurfa örneği)*. Yayınlanmamış Dok. Tezi, Gazi Üni. Sos. Bil. Ens., Ankara.

Kayan, A. (2013). GAP bölgesinde kentleşmeden doğan sorunlar ve çözüm önerileri. *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi,* 2(3), 24-42.

Kayan, A. (2012). Türkiye'de bölge planlaması: sorunlar ve çözüm önerileri. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(20), 103-134.

Keleş, R. & Hamamcı, C. (2005). *Çevre politikası* (5. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim terimleri sözlüğü* (2.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2016). *Kentleşme politikası* (15. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Kürkçüoğlu A.C. (2011). *Urfa fotoğraflarla evvel zaman içinde*. Ankara: Şanlıurfa Belediyesi Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü Yayını.

Kıray, M. (2003). *Kentleşme yazıları*. İstanbul: Bağlam Yayıncılık.

Marks, K. (2004). *Kapital, ekonomi politiğin eleştirisi*. Cilt: 3, (çev. Alaattin Bilgi), (2. Basım). Ankara: Eriş Yayınları.

Merriam, S. B. (2015). *Nitel araştırma: desen ve uygulama için bir rehber* (3. Baskı). (Çev. Edt. S. Turan). Ankara: Nobel.

Onal, G. (1998). *İşletme yönetimi ve organizasyonu* (2. Baskı). İstanbul: Türkmen Kitabevi.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik. Resmi Gazete. (09.12.2017). Sayı: 30265. Erişim Adresi: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/12/20171209-3.htm#:~:text=MADDE%201%20%E2%80%93%20(1)%20Bu,tar%C4%B1msal%20%C3%BCretim%20g%C3%BCc%C3%BC%20y%C3%BCksek%20b%C3%BCy%C3%BCk. (Erişim: 18..06.2020).

Turan, M. (2008). *Türkiye'de kentsel rantın oluşumu ve bölüşümü: devlet mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş süreci*. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Turan, M. (2009). *Türkiye'de kentsel rant devlet mülkiyetinden özel mülkiyete*. Ankara: Tan Kitabevi.

Keleş, R., Geray, C., Emre, C., Mengi, A. (1999). *Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması.* Ankara: Öteki Yayınları.

Kılıç, Atilla. (2006). *Toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisi ve ataşehir örneği*. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Resmi Gazete, (14.06.2014), Sayı:29030. Erişim Adresi: http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.19788&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=mekan, (Erişim: 10.10.2018).

Menteş, Elif. (2017). *Kentsel planlamada rant etkisi: istanbul zekeriyaköy örneği*. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Meydan, S., G., (2011). *Kentsel toprakta değer artış süreci kentleşme ve kentsel rant ilişkisi: kayseri örneği.* Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Müderrisoğlu, Burcu. (2006*). Kentsel rantın dönüşümü ve yerel yönetimler*. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ökmen, M. & Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*, Sayı 158, Ocak – Haziran 2010, ss. 58-73.

Özcanlı, M., & Güzel, A. (2015) Şanlıurfa şehrinin alansal gelişiminin çevresindeki tarım arazilerine etkisi. *Turkish Studies-International Periodical for the Languages, Literature and Historyof Turkish or Turkic*, 10, 6.

Paşaoğlu, D. (2013). *Yönetim ve yöneticilik*. (Edit. Celil, K., İnan, Ö.), içinde Yönetim ve organizasyon (1. Baskı). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yayınları.

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

Sönmez, M. E. & Akgül, V. (2013), Şanlıurfa şehrinin alansal gelişiminin tarihi yapıların konumları ve uydu görüntüleri ile belirlenmesi. Türk *Coğrafya Dergisi*. (61), ss. 45-62.

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

Şahinalp, M. S. (2005). *Şanlıurfa şehri'nin kuruluş ve gelişmesi*. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitisü Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama / Planlama Şube Müdürlükleri, (2019), Şanlıurfa İl Bütünü İmar Planları Brifingi.

Seyidoğlu, H. (2016). *Bilimsel araştırma ve yazma el kitabı* (11. Baskı). İstanbul: Güzem Can Yayınları.

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

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

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

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

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

Usta, M.E. (2013). *Okul yöneticilerinin pozitivist ve kaos yönetim anlayışlarını benimsemelerinin kendilerinin ve öğretmenlerin örgütsel bağlılık düzeylerine etkileri*. Elazığ, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi.

Usta, M. E., Demirtaş, Z. & Demir, M. Ş. (2013). Yurtdışına gitmiş eğitimcilerin küreselleşmeye ilişkin görüşleri. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, Cilt X. Sayı:1.

UTTA, Planlama, Projelendirme, Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. (2010). Şanlıurfa Kenti Küçük ve Orta Ölçekli Sanayiler ile Hizmet Grupları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, Ankara.

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

Yavaşcan, Y. (2006). Takdim, Kurtoğlu, M. (haz.). *Kültür şehri Urfa*. Ankara: Şanlıurfa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yayınları Şehir Kitaplığı Dizisi-4, Desen Ofset A.Ş.

Yavuz, F. (1980). *Kentsel topraklar: ülkemizde ve başka ülkelerde*. Ankara: SBF Basın ve Yayın Yüksek Okulu Basımevi.

Topçu, P. (2012). *Tarım arazilerinin korunması ve etkin kullanılmasına yönelik politikalar: Uzmanlık Tezi*. Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü.

Yıldırım, A., Şimşek, H. (2013). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri*. (9. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

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

Rees, J. (2016). *Industrialization and urbanization in the united states*.1880-1929.

Yalçın, C. (2010). Türkiye'de kentlileşme sorunları üzerine bir tartışma. *H.Ü İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi,* Sayı: 1, (ss. 225-245).

Yeşil, A. M. (2008). *Kentsel toprak rantının yaratılmasında kent planlamasının rolü.* Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

EKLER

EK-1: PLANLI KENTLEŞME VE RANT İLİŞKİSİ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ MÜLAKAT FORMU

Sayın Katılımcı, "Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği" adı altında bir yüksek lisans tezi hazırlamaktayım. İsim yazmadan dolduracağınız bu mülakattan elde edilen veriler, ilgili araştırmanın bilimsel olarak yorumlanmasında kullanılacaktır. Mülakata vereceğiniz samimi cevaplar, Şanlıurfa'da kentsel rantın planlar üzerinde etkisi hakkında bilimsel veriler elde edilmesine katkı sunacaktır. Bu bağlamda Şanlıurfa'da kentsel gelişmenin araştırılması, bu gelişmenin planlı ve düzenli olarak gerçekleştirilmesinde faydalı olacaktır. Vereceğiniz bilgilerin bilimsel bir amaç dışında kullanılmayacağını taahhüt ederim. İhtiyaç halinde, iletişim bilgilerim aşağıda belirtilmiştir. Zaman ayırdığınız için teşekkür ederim.

Hülya KAHRAMAN USTA
Harran Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü
Kamu Yönetimi Bilim Dalı

Mail: hulya.k.u@hotmail.com
Tel: 0505 475 39 49

ÖĞRENİM DURUMUNUZ :.....
YAŞINIZ :.....
KAÇ YILDIR BU MESLEĞİ YAPIYORSUNUZ :.....

MÜLAKAT SORULARI

(NOT: Soru numara**sını yazarak cevabınızı arka sayfaya dilediğiniz uzunlukta yazabilirsiniz)**

1. Düzenli kentleşmeden ne anlıyorsunuz? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız?
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……

……
……

2. Şanlıurfa'da düzenli ya da düzensiz kentleşme ile imar planları arasında bir ilişki var mıdır? Bu konuda bildiklerinizi yazar mısınız?

……
……
……
……
……
……
……
……

3. Ne zamandan itibaren Şanlıurfa'da düzenli bir şekilde kent imar planları yapılmaya başlandı? Bu konuda bilgi sahibi misiniz?

……
……
……
……
……
……
……
……

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

……
……
……
……
……
……
……
……

5. Bilindiği gibi GAP İdaresi de imar planları yapabilme yetkisine sahiptir ve uzun süre bölgedeki kentler için imar planları yapmıştır. Sizce GAP İdaresinin yaptığı Kent imar planları yukarıdaki sıralamaya (bölge planı, çevre düzeni planı, imar planı) uygun mudur? GAP İdaresi'nin yaptığı imar planları Şanlıurfa'da düzenli kentleşmenin gelişmesine katkı sağlamakta mıdır?

6. Planlı ve düzenli kentleşmenin gelişmesi için TOKİ ve Kalkınma Ajansı (Karacadağ Kalkınma Ajansı) Şanlıurfa'da kent imar planı yapmakta mıdır? Eğer cevabınız "Evet" ise, TOKİ ve Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın yaptığı Kent imar planları, kentsel rantı engelleyecek nitelikte midir?

7. Merkezi yönetim kuruluşlarının (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı vb.) Şanlıurfa'daki kent imar planlarında etkisi olduğunu düşünüyor musunuz?

8. İmar planları ile kentsel topraklar (imara açılmış araziler) arasında bir ilişki var mıdır? Açıklar mısınız.

9. Arsa fiyatlarının normal değerinin üzerinde olduğunu düşünüyor musunuz? Bu kapsamda imar planları yapılırken, herhangi bir kesime (kişi, kurum, sektör) ayrıcalık tanındığını düşünüyor musunuz?

10. Şanlıurfa'da Eyyübiye, Süleymaniye, Sırrın, Yakubiye gibi bölgelerde gecekondular çoğunluktadır. Sizce Şanlıurfa'daki gecekondulaşmanın nedenleri nelerdir?

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

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

13. Gecekonduların ortadan kaldırılması ve geri kalmış yerlerin yenilenmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Sizce Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm projeleri bu amaca uygun

yapılmakta mıdır? Yapılan bu projelerin rant sağlama amacı taşıdığını düşünüyor musunuz?

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

15. Sizce Şanlıurfa Belediyesinin Büyükşehir Belediyesi olmasıyla kentsel rant artmış mıdır? Azalmış mıdır? Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi düzenli ve planlı kentleşmenin gelişmesi için imar planları yapmakta mıdır?

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

Sabırla verdiğiniz cevaplar için teşekkür ederim.

EK-2: Ek Tutanak

T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

ELEKTRONİK ORTAMDA YAPILAN YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMASINA ÜNİVERSİTEMİZ DIŞINDAN KATILAN ÖĞRETİM ÜYESİ TUTANAĞI

Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi 175232008 numaralı Hülya KAHRAMAN USTA'nın hazırlamış olduğu "Planlı Kentleşme ve Rant İlişkisi: Şanlıurfa Örneği" adlı tezi 16/06/2020 tarihinde, saat 13:00'da elektronik ortamda yapılan savunma sonucunda;

■ **KABUL EDİLMESİNE**

☐ **DÜZELTİLMESİNE***

☐ **REDDEDİLMESİNE****

Kanaatine varılmıştır.

Prof. Dr. Seyfettin Aslan
Jüri Üyesi

* Öğrenciye tezindeki düzeltme ve tamamlamaları yapması için üç (3) ay ek süre verilmesi önerilmektedir.

** Reddedilmesi halinde, jüri üyesi kişisel raporunun sınav tutanağına eklenecektir.

Not: Üniversitemiz dışından tez savunmasına katılan öğretim üyesinin bu tutanağı imzaladıktan sonra ilgili danışman öğretim üyesine tarayıcıdan tarayarak mail adresine gönderecektir.

Anabilim dalı başkanlığınca tez savunmasını izleyen üç gün içinde Enstitüye tutanaklar bir üst yazı ile EBYS üzerinden bildirilir.