

KÖKTÜRK, Erol, “Sermaye Birikiminin Bir Aracı Olarak Kentsel Rantların Yaratılması ve Dağıtılması Düzenekleri”, *Yerel Yönetimler Sempozyumu*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 7 Şubat 2009

SERMAYE BİRİKİMİNİN BİR ARACI OLARAK KENTSEL RANTLARIN YARATILMASI VE DAĞITILMASI DÜZENEKLERİ ÜZERİNE 3 ÖYKÜ¹

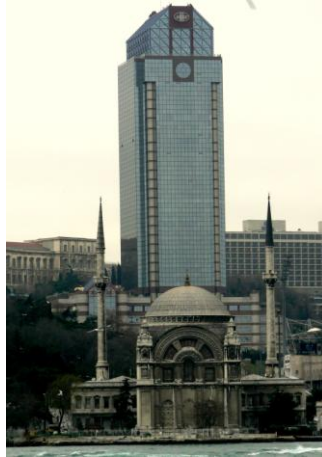
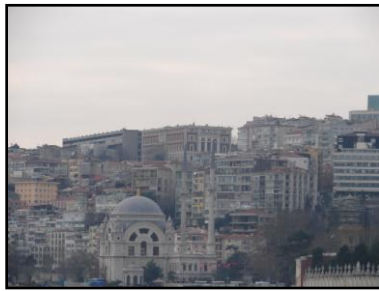
Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK
Kocaeli Üniversitesi
Harita Mühendisliği Bölümü

GİRİŞ

Bugün Dünya kenti İstanbul’da, yapımlarına 1990’lar sonrası başlanan ve kat sayıları 24 ile 54 arasında, yükseklikleri ise 138 ile 270 metre arasında değişen 30 dolayında gökdelen vardır. İstanbul’a gökdelenlerin yapılması ve sayılarının sürekli artması kentin tarihi ve yaşamı açısından önemlidir.

Bu gökdelenlerin bir bölümü bitmiş, bir bölümü yasal olmayan biçimde bitmiştir. Bazılarının yapımı sürmektedir. Bazılarının ise yapımına başlanamamıştır.

Bu yapılardan 3 tanesinin öyküsü bu makalenin konusunu oluşturmaktadır: **PARK OTEL, GÖKKAFES, İETT ARAZİSİ (DUBAI TOWERS)**...



Neden bu 3 örneği seçtim?

Birincisi, kaba inşaatı bitmişken, fazla katları kesilerek yasal sınırına indirildi.
İkincisi, tüm tartışmalara ve yargı kararlarına karşın bitirildi.
Üçüncüsüne ise, yoğun bir mücadele sonucunda hiç başlanamadı.

¹ Bu makale, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 6-7 Şubat 2009 tarihlerinde İstanbul’da düzenlenen “YEREL YÖNETİMLER SEMPOZYUMU”nda yapılan sunudan derlenmiştir.

Aşağıda bu 3 gökdelenin öykülerini bulacaksınız...

BİRİNCİ ÖYKÜ: PARK OTEL

Tarihsellik

Park Otel'in bulunduğu alan 19. yüzyılın sonlarında dönemin İtalya Büyükelçisi Baron Blanc tarafından, elçilik konutu olarak yaptırılmıştı. Büyükelçinin daha sonra tayini çıkınca, II. Abdülhamit ile görüşerek Osmanlı Devleti'ne sattı. II. Abdülhamit burayı Dışişleri Konutu olarak kullanmak üzere Dışişleri Bakanı Tefik Paşa'ya verdi. Tefik Paşa yurtdışına gönderilince, kendisinden sonraki Dışişleri Bakanı Rifat Paşa'ya özgülendi. Dışişlerinin mutfağı olduğu çok önemli görüşmelerin ve ilişkilerin burada gerçekleştirildiği belirtilir. 1911 yılında çıkan yangında, önemli bir kısmı yandı.

I. Dünya Savaşı'nın bitiminin ardından İstanbul'a dönen Tefik Paşa ailesi, konağın ayakta kalan kısmına yerleşti. Buranın otel olarak kullanılması fikrini ilk Tefik Paşa'nın İsviçre asıllı karısı Elizabeth Tschumi ortaya attı. Tefik Paşa'nın oğulları bu fikri benimsedi. Yapılan çalışmalardan sonra 1930 yılında Miramare Otel olarak faaliyete geçti. Kısa sürede çok popüler oldu. Dönemin ünlü otelleri Pera Palas ve Tokatlıyan'dan daha popüler duruma geldi. Oteli işletemeyen Tefik Paşa'nın çocukları, Aram Hir'e sattılar.

Park Otel 1979 yılında, İstanbul'un değişen otel konseptine uymadığı için sahibi Aram Hir tarafından kapatıldı.

Yapı Süreci

Park Otel'in bir gökdelen olarak ilk projelendirilmesi 1985 yılına dayanmaktadır. Yapı ruhsatı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi eski Başkanı Bedrettin DALAN zamanında (1984-1989) verilmiştir. Yapımına, 23 katlı otel olarak 1989 yılında başlanmıştır. Yapı hızlıca yükselmiş ve 18 katının yapımı tamamlanmıştır.



Ama bu sırada yapılan 1989 yerel yönetim seçimlerinde Prof. Dr. Nurettin Sözen Büyükşehir Belediye Başkanlığına seçilmiştir. Nurettin Sözen yönetimi döneminde kente karşı işlenen

suçlara yönelik hukuk savaşının önemli adımlarından birisi Park Otel olmuştur. “*Kentin silüetini ve tarihi yapısını bozduğu,*” gerekçesiyle dava açılmıştır.

Bunun üzerine Turgut Özal’ın başbakanlığındaki hükümet, yapının sürmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin imar yetkisini elinden alarak bölgeyi turizm merkezi olarak duyurmuştur.

Bunun üzerine hukuk süreci çalışmaya başlamıştır. Hükümetin bu kararına karşın, mahkeme, 1994 yılında yapımı süren otele ilişkin yıkım kararı vermiştir. Hukuk yolları tamamlanınca da yapının 10 katı yıkılmış, yükseklik bugünkü duruma indirilmiştir.

Ve yapının 10 katı yıkıldı.



Bu kazanımın anlamı nedir? Bu yıkım neden önemlidir?

Yaklaşık 3 bin yıllık tarihi boyunca yedi tepesi üzerine yükselen anıt eserleri ve bu eserlerin yarattığı kent silüetiyle ünlü İstanbul’un çehresi, 20 yıl önce gökdelenlerle değiştirilmeye başlanmıştı. “*Kentin görünümüne, tarihine ve altyapısına zarar verdiği,*” eleştirilerine uğrayan gökdelenlerle ilgili tartışma, Gümüşsuyu’nda yapımına girişilen 23 katlı ve 87 metre yüksekliğindeki bu Park Otel’le başlamıştır. Kazanım ve yıkım bu nedenle önemliydi...

Bir Sivil Toplum Mücadelesi Örneği

Park Otel’e karşı yürütülen hukuk savaşlarında, mahalle ölçeğinde örgütlenen Ayaspaşa Derneği’ni de anmak gerekir... Bu dernek bugün de İnönü Stadyumu çevresinde artık yapımı tamamlanmak üzere olan tünel ve bağlantı yolları inşaatına ilişkin hukuksuzluk savıyla mücadelesini sürdürmektedir. Derneğin başkanı Prof. Zeynep Ahunbay, yaptığı açıklamada şöyle demektedir: “*Yerel seçimler öncesi yapmaktan çok, göstermeyi tercih ettiği işlere yönelik belediyelerin şeffaflığı önceleyen ve kamusal katılıma açık projelerle iş yapması ülkemizde gelenekselleşemeyen demokratik girişim modellerinden olarak hep bir kenarda*

tutulur. Katılımcılığı ve sivil toplumun müdahalesi adına çalışmalar yapan STK'larımız da demokrasi dışı bunca çabaya karşı dirençle durmaya çalışır. Bunlardan biri de "Kente Karşı İşlenmiş Bir Suç: Park Otel" rezaletinin 11 katını kestiren ve bir sivil toplum başarısı olarak tarihteki yerini başarıyla alan Ayaspaşa Derneği"dir...

Yeni Gelişmeler

Bu gelişmelere, yargı kararlarına ve yıkım olayına bakınca, sanılır ki, süreç tamamlanmıştır. Oysa gelişmeler durmaz... 2005 yılında yapının enkazı Global Holding tarafından satın alınmıştır. Global Yatırım Holding Yönetim Kurulu Başkanı, Mehmet Kutman; ortağı, dünyanın ikinci zengin adamı olduğu söylenen Warren Buffet'dir. İş dünyasının köstebeklerine göre ise, TÜPRAŞ'ın % 14'lük payına sahip olan İsraili Sami Ofer, bu alımın gizli ortaklarından birisidir.

Amerikan mimarlık şirketi Robert Stern Architects (RAMSA) yeni proje üzerinde çalışmıştır. İşin ilginç 1985 tarihli ilk projede yapı alanı 85.000 m² iken, bu yeni projede 106.000 m²'ye çıkarılmaktadır.

Ancak yaşanan deneyimlerden sonra tüm bu yeni tasarımların bir plan temeline dayandırılması da hedeflenmektedir. AKP erki, Turizm Bakanlığı eliyle 2006 yılında Park Otel'in içinde bulunduğu alanı turizm bölgesi ilan etmiş ve Park Otel'in bulunduğu arsada turistik tesisin yanı sıra konut ve alışveriş merkezi yapılabilmesinin de önünü açmıştır. Bunun üzerine TMMOB Şehir Plancıları Odası (ŞPO), Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, 24 Nisan 2007 tarihinde, onaylı "Park Otel Turizm Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması için dava açmıştır. Danıştay, 20 Mart 2008 tarihli kararında, ŞPO'nun, "*Park Otel'e konut, ofis ve alışveriş merkezi yapmanın Turizmi Teşvik Kanunu'nun amaçlarına uygun olmadığı, binanın tarihi kent silüetine telafisi olanaksız zararlar vereceği, Park Otel'de kişiye özel ayrıcalıklı imar hakları verildiği ve kamu yararının göz ardı edildiği,*" gerekçeleriyle açtığı "*planın iptali ve yürütmesinin durdurulması*" davasına onay vermiştir. Karara göre, Global Yatırım Holding'in otelin yerine rezidans ve alışveriş merkezi yapma planları gerçekleştirilmeyecektir.

Aynı parseldeki plan değişikliği üzerine açılan davada da, Danıştay, 7.11.2008 günlü, E: 2007/5262 sayılı kararında, "*1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği'nin yürütmesini durdurmuştur. Kararda, "bodrum katlarda öngörülen otopark haricindeki kullanım alanlarının yoğunluk artışına yol açtığı, sosyal ve teknik altyapıya yük getirdiği, ulaşım etütlerini etkilediği ve kentsel maliyetleri artırdığı," belirtilerek, "Planlama yapılırken 0.00 kotu altında bulunan bodrum katların emsal hesabına dahil olmayacağını kabul ederek anılan katların plan bütünlüğü içinde ele alınmaması suretiyle onaylanan bir planın, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşır bir yönü bulunmamaktadır,"* denilmiştir.

Ancak bugün yine de sormak gerekir: **Park Otel alanıyla ilgili defterler tümünden kapanmış, süreç durmuş mudur acaba?**

İKİNCİ ÖYKÜ: GÖKKAFES

İTÜ Taşkışla binası ile Dolmabahçe arasında bulunan ve Henri Prost'un hazırladığı İstanbul Nazım İmar Planında "II. Numaralı Park Alanı" olarak ayrılan vadiyi ve İstanbul silüetini onarılamaz bir şekilde tahrip eden ve kamuoyunda GÖKKAFES olarak anılan yapının olduğu alan, Pera Bağları olarak bilinmektedir.



Gökkafe ile ilgili girişim 26 yıl geriye gitmektedir. 4 Mayıs 1983'te, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)'na başvurarak "Dolmabahçe'de otel yapım izni" alan Süzer Grubu, aynı yıl İstanbul 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan bölgedeki tarihi Taşkılla binasının boyunu aşmamak kaydıyla, 24 metre ya da sekiz kat yüksekliğinde bir inşaat onayı almıştır. Ancak, yapı yoğunluğu, var olan imar planlarının tanıdığı sınırın çok üzerinde olunca bölge, Bakanlar Kurulu kararıyla 'turizm alanı' ilan edilmiştir. Bunun üzerine 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları değiştirilmiştir.

1984-89 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yapan Bedrettin DALAN döneminde projesinde değişiklik yapılan 'Gökkafe'in boyu 134 metreye, işyeri oranıysa % 20'den % 80'e çıkarılarak yoğunluk artırılmıştır. Ancak bir sorun vardır: Gökkafe'in yükseldiği arazi üzerine 2. Abdülhamit tarafından 14.02.1908'de "Senedi Hakanî"yle, "güvenlik" gerekçesiyle inşaat yapılamaz," şerhi konulmuştur. Bu şerh Cumhuriyet döneminde de sürmüştür. Yapı yasağı şerhi, Süzer'in araziyi 1983'te satın aldığı zaman tapu kütüğünde varlığını sürdürmektedir. Şerh 1984'te Mustafa Süzer'in başvurusuyla, idari bir işlemle tapu kütüğünden terkin edilmiştir. Medeni Kanuna göre "İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir." Burada ilgili, şerhi koyduran kişidir. O nedenle mahkeme kararı gereklidir.

Şerhin silindiği ise, Beyoğlu Belediyesi Hukuk İşleri Müdürü avukat Gönül Tüfekçi tarafından 1997 yılında fark edilmiştir. Bunun üzerine Belediye, "Şerhin 1984'te Süzer'in başvurusu üzerine Tapu Sicil Müdürlüğü'nce silindiğini, ancak tapu kayıtlarında mahkeme kararıyla bu tür bir işlem yapılabileceğini," belirterek, aynı yıl içinde dava açmıştır.

1989 yılında Büyükşehir Belediye Başkanı olan Prof. Dr. Nurettin Sözen, "inşaatı sınırları dışına taşıdığı," gerekçesiyle 'Gökkafe'i mühürletir ve tarihi kentin silüetini bozduğu gerekçesiyle hukuk savaşı başlatır. Aynı yıl Beyoğlu Belediyesi de plan değişikliği yaparak, inşaat iznini 1983'te verilen 24.5 metre yüksekliğine indirir.

Bunun üzerine dönemin ANAP hükümeti, 'Gökkafe inşaatının sürebilmesi için turizm alanındaki imar yapma yetkisini SHP'li belediyeden alarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlar. 1994'te göreve gelen Recep Tayyip Erdoğan da Gökkafe'in yıkımı için çaba harcar. (Gerçi bu tavrından Ankara'ya gidince vazgeçer!..) Ancak ANAP hükümeti, 'Gökkafe'in bulunduğu araziyi RP'li Beyoğlu'ndan alarak ANAP'lı belediyenin bulunduğu Şişli'ye katar.

Bu sürecin ardından Gökkafe hakkında yerel mahkeme, Yargıtay ve Danıştay arasında dolaşan 15 davaya konu olan bir hukuk savaşı başlar.

Parsel Ölçeğinde İlçe ve Belediye Sınır Değişikliği Nasıl Yapılır?

Şerhin tapu kütüğünden terkin davası Yargıtay aşamasındayken, dönemin Başbakanı Mesut Yılmaz'ın da direktifleriyle, Gökkafe olduğu parsel Şişli ilçesi sınırları içine alınmıştır. Bu işlemde, daha sonra seçim dönemi İçişleri Bakanlığı yapacak İstanbul Valisi Kutlu Aktaş önemli rol oynamıştır. İstanbul Valisi Kutlu Aktaş imzalı "Toprak Üstü Uygulama Tutanağı", İl İdare Kurulu Müdürlüğü'nün 24.03.1998 tarihli ve 84-2894 sayılı yazısıyla uygun görülmüştür. Yazıda, "*Şişli ve Beyoğlu ilçe sınırlarının tespiti ile ilgili 10.03.1998 tarihinde yapılan Toprak Üstü Uygulama Tutanağı'na göre Dolmabahçe Turizm A.Ş.'ne ait Gümüşsuyu 78 pafta, 755 ada, 12 parsel sayılı yerin Şişli ilçe hudutlarında kaldığı ve tespit edilen toprak üstü uygulamasına göre gereğinin yapılmasını rica ederim,*" denilmektedir.

Şişli Kaymakamlığı Yazı İşleri Müdürlüğü çıkışlı 26.03.1998 tarihli ve İl İdare Kurulu 10/V.547 sayılı yazı ile Şişli Belediyesi'nden yukarıda değinilen İstanbul Valiliği yazısı ve Toprak Üstü Uygulama Tutanağı'na göre gerekli işlemlerin yapılması istenmiştir. Şişli Kaymakamlığı'nın bu yazısı üzerine, Şişli Belediyesi tarafından "Gökkafe" inşaatına ait proje onayları yapılarak ruhsat verilmiştir.

Yapının ruhsat alabilmesini sağlamak için tüm imar, planlama ve hukuk ilkelerinin çiğnenmesi ile yetinilmediği, şirketin istemi üzerine ilçe sınırlarının bile değiştirildiği görülmektedir.

Süreci Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi büyük bir dikkatle izlemiştir. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası da, sınır değişikliği ile ilgili bir rapor hazırlayarak yetkili kurumlar nezdinde girişimlerde bulunmuştur.

"Gökkafe" inşaatının bulunduğu alandaki sınır değişikliği işleminde toprak üstü uygulama komisyonunun 5 mühendis ve 3 teknikerden oluşan 8 kişilik komisyonunun Beyoğlu Belediyesi temsilcileri dışındaki üyelerinin, eksik belgelere ve yetersiz değerlendirmelere dayanılarak karar verdikleri; Beşiktaş ilçe sınırı da değiştirilmesine karşın, bu belediyeye bir işbirliği yapılmadığı; bu yolla kamuoyunda yanlış kanıların ve haksız uygulamaların doğmasına yol açtıkları görülmektedir.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi'nin İstanbul Valiliği'ne göndermiş olduğu ve daha sonra Şişli Belediyesi Harita Müdürlüğü'ne aktarılan 21.05.1998 tarihli ve 98.06.0238 sayılı yazısı ve eki, "Gökkafe Parselinin Beyoğlu'ndan Şişli Belediyesi'ne Devri İşlemleri Hakkında Rapor"da çizilen sınırın, 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ve uygulama yönetmeliğinin öngördüğü belgelerin ışığında çizilen sınır olduğu, bu sınır tanımı ile "Gökkafe" olarak bilinen Dolmabahçe Turizm A.Ş.'ne ait Beyoğlu-Gümüşsuyu Mahallesi 78 pafta, 755 ada, 12 numaralı parselin Beyoğlu ilçesi (ve belediyesi) sınırları içinde kaldığı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi'nce de saptanmıştır.

Bu arada yapı almış başını gitmiştir...

Hukuk Savaşları...

Savaşın bir yanı imar planlarıyla ilgilidir. Belirtildiği gibi, İstanbul için 1930'lu yıllarda ünlü şehir plancılarından Henri Prost'a yaptırılan Nâzım İmar Planı'nda, 'Gökkafe'in içinde bulunduğu bölge kentin II Numaralı Park Alanı olarak yer alırken; 1954 Beyoğlu Nâzım Planı'nda, 'korunması gereken yeşil alan'; 1977 uygulama imar planında da, 'yeşil alan' olarak yer almıştır.

Hukuk savaşlarının bu aşamadaki diğer ayağı ise, terkin edilen şerhin yeniden kütüğe işlenmesidir.

Bu işin arkasını bırakmayan ve arazi üzerinde hakları bulunan İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Büyükşehir Belediyesi ve Hazine'nin taraf olduğu davada, özetle, "yapı yasağı şerhinin hukuka aykırı biçimde silindiği, bu nedenle de yeniden tapu kütüğüne işlenmesi," istenmektedir. Şişli 1. Asliye Hukuk Hâkimliği'nin bu başvuruyu doğru bulan 24.06.2003 günlü ve 1085-978 no'lu kararı, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nce 9 Mart 2004 tarihinde onaylanarak, Gökkafe's'in yükseldiği arazi için "Buraya bina yapılamaz" şerhinin yeniden tapu kütüğüne işlenmesine karar verilmiştir. Böylece "yıkım" tartışması başlamıştır.

İlgili şirket, "Bina yerinde yapılmış olduğundan yapı yapılamaz şerhinin bir hükmü yoktur," anlamına gelen son derece anlamsız bir gerekçe ile karara itiraz etmiştir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi bu itirazı da 7610/8396 sayılı kararıyla reddederek, hukuksuzluk bir kez daha tescil edilmiştir. Ancak tüm bu kararlara karşın, yapı bugüne kadar **yıkılamamıştır**.

Park Otel örneğinde olduğu gibi, belediyenin 'Gökkafe'si' yıkması gerektiğini belirten Prof. Dr. Nurettin Sözen, şunları söylemektedir: "Bunun için davalı tarafların başvurusu gerekmiyor, Yargıtay'ın bu kararı, yoklukla maluldür. Yani Yargıtay Gökkafe's'i yok saymıştır. Bu kararın ardından yasa uygulayıcı kamu kurumları gerekeni yapmalıdır. Orada bir gökdelen yapılmış olmasının bir önemi yoktur, hukukun üstünlüğüne paha biçilmez. 'Gökkafe's'in yapımında yasa dışılık sadece şerhin kaldırılmasında değildir; imar planlarına uymayan proje, projeye aykırı inşaat şeklinde de hukuksuzluk vardır. İmar Kanunu'nda belirtilmiştir, kanunsuz bir bina varsa mal sahibine süre verilerek yıkılması istenir. O yıkmazsa belediye kendi yıkar."

Çabalardan bir sonuç alınamaması üzerine, 12.11.2004 Cuma günü 32 sivil toplum kuruluşu, Gökkafe's önünde "Hukuka Saygı" eylemi yapmıştır.

Sonra ne mi olmuştur? Yapı bitmiştir... Elektriği, suyu bağlanmıştır... Bütün bürolarına yerleşilmiştir...

Hatta ve hatta, Enerji Piyasası Denetleme Kurulu (EPDK) bile burada irtibat bürosu kurmuştur... 04.05.2006 tarihli bilgiye göre, Devlet Denetleme Kurulu, EPDK'nın hesaplarını incelemeye alırken, Başbakanlık'ın kuruma yönelik 3'lü denetimi sonrası hazırlanan raporda da Gökkafe's'te büro alımıyla devletin zarara uğratıldığı belirtilip soruşturma açılması istenmiştir. Başbakanlık tarafından gerçekleştirilen 3'lü denetim sonucunda hazırlanan raporda ise, EPDK yönetimi hakkında soruşturma açılması istenmektedir. Raporda, EPDK'nın "İstanbul Gökkafe's"teki irtibat ofisi alımında devletin zarara uğratıldığı öne sürülmektedir. Raporda, Eylül 2002'de irtibat ofisi olarak Gökkafe's'te 13.1 trilyon liraya satın alınması için sözleşme imzalanan yer için, şu ana kadar 795.7 milyar lira ortak gider katılım payı ödendiği kaydedilmektedir. Böylece kurum kasasından her yıl katkı payı olarak ortalama 300 milyar liraya yakın para çıktığı belirtilmektedir. Aynı raporda, Balgat'taki BDDK'nın başkanlık binasına yıllık brüt 992.3 bin dolar kira ödenirken, Gökkafe's'te alınan yere yıllık 300 milyara yakın katılım payı ödendiğine dikkat çekilerek, 'Bu yer niçin ve neden özellikle Gökkafe's'ten alındı ve neden bugüne kadar buradan yararlanılmadı? Burası başka kurum ve kuruluşlara neden kiraya verilmedi veya satılmadı? Neden Maliye'ye bedelsiz devredilmek istendi?' sorularına yanıt istenmektedir.

Ama süreç yine bitmemiştir...

14.04.2008 tarihli Cumhuriyet Gazetesinde konuyla ilgili haberin başlığı "Gökkafe's Silueti Bozmuyor' Kararı" biçimindedir. Habere göre, "Eksik araştırma, inceleme ve bilirkişilerin yetersiz raporlarıyla hüküm kurulmasının doğru olmadığı," gerekçesiyle dosyayı geri gönderen Yargıtay'ın, bu kararını yeniden değerlendiren, Gökkafe's'in yapıldığı araziye

Osmanlı döneminde konulan "inşaat yapılamaz" şerhini görüşen Şişli 5. Asliye Hukuk Mahkemesi, şerhi ikinci kez kaldırmıştır. Mahkeme, "Gümüşsuyu'daki binanın İstanbul'un silüetini bozmadığına," da karar vermiştir.

Oysa Yargıtay bozma kararında, "Arazi üzerine gerek başlangıçta, gerekse sonradan kadastro uygulamasında konulan bu kısıtlamanın kamu düzeni amacını taşıdığı tartışılmamalıdır. Kayıtlara getirilen kısıtlama bir zaman süresiyle sınırlı tutulmadığından, konuluş amacı devam ettiği sürece kısıtlamanın da devam etmesi gerekir," denilmektedir.

Bu karar, İTÜ ve diğer hak sahiplerince yeniden temyiz edilmiştir.

Bu Öykünün Özeti

- Hakkında onlarca dava açılmıştır, uzun yıllar süren bir hukuk mücadelesi tarihine sahip olmuştur, olmayı sürdürmektedir.
- Var olan imar planlarına aykırı yapılaşmıştır.
- Siyasal süreçlerin kamu otoritesi tarafından nasıl güçlü olanın yanında kullanıldığını göstermiştir.
- Sermaye güçleriyle patronaj ilişkileri arasındaki bağıntının nasıl işlediği resmetmiştir.
- Önce yapılmak istenen projenin gerçekleştirilmesi için bir coğrafik mekâna gereksinme vardır... Sonra bu mekâna istenilen projeyi yapmak için bir mevzuat, yasallık gerekmiştir.
- Gökkafes için yeşil alanın olduğu yere turizm merkezi ilan kararı çıkartılmıştır.
- Davalar açılmaya başlanmıştır.
- İlçe sınırları değiştirilmiştir.
- Yetmemiş, II. Abdülhamit döneminden kalma "inşaat yapılamaz" şerhi kaldırılmıştır.
- Şişli 5. Asliye Hukuk Mahkemesi, 1949 yılından sonra bölgenin kentsel kullanım kararlarının tamamen değiştiğini kaydederek, bölgenin kültür ve dinence odaklı faaliyetlerin merkezi olduğunu, bölgede askeri güvenlik nedeniyle yapı yapılmasını kısıtlayacak bir kamusal amaç kalmadığını belirterek, tapudaki "inşaat yapılamaz" şerhini kaldırma kararı almıştır.

Ve süreç kapanmamıştır, sürmektedir...

- Açılan onlarca dava, yönetsel karar, rapor aslında neyi işaret etmektedir? Sürece bütünü içinde bakıldığında, olağandışı bir durum olduğu görülecektir.
- Sürecin içinde "hukukun üstünlüğü", "hukuk devleti" kavramlarının ne kadar sık kullanıldığı, ama ilgili yönetimler tarafından nasıl da uygulanmadıkları görülecektir.
- Sahiplerinin inatla bir yasallaşma istemini nasıl sürdürdüklerine tanık olunacaktır.
- Yıkılacağına ilişkin umutların giderek azaldığı izlenecektir.

Aslında gerçek şudur: Gökkafes dosyası karşısında devletin kendi varlığı tartışılır duruma gelmiştir...

Akla takılan soru şudur: Neden yasal olmayan bu yapıyı yasallaştırmak için bu kadar direnç gösterilmektedir?

Neden mi?

Bu sorunun yanıtı Gökkafes'in piyasa değerinde gizlidir:

İmar Verileri	Piyasa Verileri
Parsel: 6.500 m ²	GÖKKAFES'te normal bir dairenin metrekaresi, 8.000 €; Boğaz

KAKS: 6 H: 120.75 m 11 Bodrum Kat Zemin Kat 25 Normal Kat 3 Çatı Kat Toplam 40 Kat 267 Bağımsız Bölüm	manzaralı bir dairelerin metrekaresi 10.000-15.000 €'ya satılıyor. Örn. 80 m ² 'lik bir daire ~ 600.000-700.000 € Normal daireler metrekaresi 30 €'dan, Boğaz manzaralı daireler metrekaresi 40 €'dan kiralannaktadır.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Özet olarak bu yapının toplam değeri, ~ 300-350 Milyon €'dur. Bu nedenle bu yapıdan vazgeçilmemektedir.

ÜÇÜNCÜ ÖYKÜ: İETT ARAZİSİ (DUBAI TOWERS)

Dubai Towers, Galataport Projesi, Haydarpaşaport, AVM'ler, Göztepe Parkı'na cami... 2000'li yıllar sonrası İstanbul bunlarla konuşulur, bunları tartışılır olmuştur...

Bunlardan Dubai Kulelerinin ne projesi vardı, ne de mimarı. Tek bilinen 300 metre yükseklikte olacağıydı. Dubai'ye gidip-gelenler, orada gördükleri maketler üzerinden pazarlama ve satış faaliyetlerinin sürdüğünü söylüyorlardı.

Yatırımın niyetlisi, Dubai Şeyhi El Maktum'dur. Şirketi Dubai International Properties ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şişli ilçesinde yer alan eski İETT Garajı'nın bulunduğu alanla ilgili olarak 6 Ekim 2005 tarihinde ortak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi kurulması konusunda bir "iyi niyet anlaşması" imzalamışlardır. İki ortak, bu arsa üzerinde yükselecek yapıları 25 Ekim 2005'te kamuoyuna tanıtmışlardır.



İzmir Milletvekili Erdal Karademir'in soru önergesini 02.01.2006 tarihinde yanıtlayan İçişleri Bakanlığı, "Belediyenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin kurulması hakkında meclis kararı alındığı; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketine belediye mülkiyetindeki taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olduğunu; Büyükşehir Belediyesi ile Dubai International Properties arasında imzalanan

şirket kuruluşuna ilişkin anlaşma metninde belediyelerin mülkiyetinde bulunan Şişli eski İETT garajı arazisi dışında herhangi bir taşınmazın yer almadığı; Proje kapsamında yeni arsalarla gereksinme duyulması durumunda bu arsaların mevzuat dahilinde temin edileceğini,”

belirtmektedir.

Gelişmeler üzerine İzmir Milletvekili Erdal Karademir, 30.01.2006 günü yaptığı basın açıklamasında şunları vurgulamaktadır:

“Belediyelere ait taşınmazlar, belediye meclisi kararı ve belediye encümeni aracılığıyla tasarruf edilmektedir. Büyükşehir Belediye Başkanlarının, belediye parselleri üzerinde doğrudan satış, devir, tahsis gibi yetki kullanmaları olanaksızdır. Buna rağmen, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, hakkında Büyükşehir Belediye Meclisi ve Belediye Encümeni kararı olmadan “eski İETT garajının bulunduğu belediye parseli” ile ilgili olarak tek başına karar vermekte ve yabancı ülke temsilcileri ile anlaşmalar imzalayabilmektedir. Bu yetki kullanımı Belediye ve Devlet İhale Yasası hükümlerine açıkça aykırıdır.

28.07.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası'na (madde: 32/b, 35,36) ve 11 numaralı tebliğe göre, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'ndan izin alınması, anonim ortaklık şeklinde kurulması, başlangıç sermayesinin % 25'inin nakit karşılığı çıkarılması kaydıyla 1 trilyondan az olmaması, çıkarılmış sermayesinin en az % 49'unun bir yıl içinde halka arz edilmesi, portföy işletmeciliği için SPK'ya başvurulmuş olması gibi koşulların yerine getirilmesiyle, belediyeler, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)” kurabilmektedirler. 2499 sayılı yasaya göre (madde: 34, fıkra: son), sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunacak yabancı kuruluşlara ilişkin esasların da, SPK tarafından belirlenmesi zorunludur.

Oysa, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, SPK tarafından izin verilmeden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurma girişiminde bulunmuş ve kendine bir yabancı ortak da bulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş ve imza töreninde hazır bulunan Başbakan sayın Recep Tayyip Erdoğan yasal prosedürü tamamlamadan böylesi bir yetkiyi neye dayanarak kullanmışlardır? Bu tür yetki kullanımı, Anayasamızın 2. maddesinde ifadesini bulan, “Türkiye Cumhuriyeti ... bir hukuk devletidir,” ilkesine açıkça aykırıdır.

Birleşik Arap Emirliği (BAE), aralarında Dubai Emirliğinin de bulunduğu yedi emirliğin oluşturduğu bir federal devlettir. Dubai Emirliği'ni yapan Şeyh Maktum bin Raşid el-Maktum, aynı zamanda Federal Ulusal Konsey Başkanlığı'nı ve Devlet Başkanı Yardımcılığı'nı yürütmektedir. Dolayısıyla, Dubai Şeyhi, Birleşik Arap Emirliği devleti uyruğudur.

22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 35. maddesi 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı yasa ile yeniden düzenlenmiş ve 07.01.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Buna göre, “...yabancı uyruklu gerçek kişiler, **karşılıklı olmak** ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler...” Bu durumda, Dubai şeyhinin Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için, BAE ile Türkiye arasında taşınmaz edinme konusunda **karşılıklılık ilkesinin varlığı** şarttır. Oysa (www.tkgm.gov.tr)'ye göre, taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile Birleşik Arap Emirlikleri arasında karşılıklılık bulunmamaktadır.

Ayrıca Türkiye'deki GYO'ların yurt dışındaki faaliyetleri, yabancı ülkelerde taşınmaz mülkiyetine sahip olma koşuluna bağlanmıştır. Dolayısıyla, SPK tebliğine göre, Türkiye'deki bir GYO'nun Birleşik Arap Emirlikleri'nde faaliyette bulunma imkanı yoktur. Çünkü taşınmaz edinme hakkı bulunmamaktadır. Buna karşın, Birleşik Arap Emirlikleri uyruğu bir kişiye Türkiye'de sınırsız taşınmaz edinme hakkı tanınmaktadır. Başbakan ve SPK bu durumu nasıl değerlendirmektedir? Kamuoyuna ivedilikle açıklama yapılmalıdır!”

5 milyar dolarlık yatırımın ilk halkası olan Dubai Towers, İstanbul, Levent'teki 46 bin metrekarelik eski İETT garajında yükselecektir. Hedef budur. **'Üç emsal'** kuralına göre 146 bin 913 metrekarelik inşaat alanı olması gereken Dubai Towers, son belediye meclisi kararıyla emsalden kaçırılan 97 bin metrekarelik üç bodrum katıyla, inşaat alanı 243 bin 645 metrekareye ve 5.8 emsale ulaşmıştır. Meclis kararı dikkatle incelendiğinde, kulelerin yüksekliğinin 300 m'ye kadar çıkabileceği anlaşılmaktadır.

"Dubai Towers'ın yapılacağı arazinin fiyatının ekspertiz raporu ve mahkeme kararıyla belirleneceğini açıklayarak ihaleye çıkılmayacağını," sinyalini veren İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, gelişmeler üzerine ani bir kararla genel sekreter Mesut Pektaş'ı Dubai'ye göndermiştir. Mesut Pektaş, belediyenin satıştan alacağı yüzde 20'lik ortaklık payının yükseltilmesini isteyecektir.

İhalesiz devir yolları aranmaktadır... Bu amaçla 5 milyar dolar sermayeli bir ortak GYO kurulması protokolü yapılmıştır... Araziye 100 milyon değer biçilmiştir. Değer düşük biçildiğinden tartışmalar vardır... İmar planında gerekli değişiklikler yapılmıştır... Paylaşım pazarlıkları sürmektedir... Belediyenin projedeki payı % 20'dir. Bu nedenle eleştirilmektedir... Devirin ihale yoluyla yapılması baskıları vardır...

Mimarlar Odası Genel Başkanı Oktay Ekinci, *"Siyasi iradenin şehircilik kültüründen nasibini alamamış olmasından yararlanan bir şımarıklık... 300 metre yüksekliği İstanbul'un altyapısı ve silueti kaldırmaz..."* demektedir.

Şehir Plancıları Odası Başkanı Erhan Demirdizen, *"Kilitlenen akslarda hâlâ çok büyük yatırımlar yapılmaktadır. İstanbul yaşanamaz bir kent haline gelmektedir. Kimse gidip gelemese, o 300 metrelik kule ne işe yarayacaktır? İstanbul'un genel planı içerisinde ele alınmadan projeler kotarılmaya çalışılmaktadır,"* demektedir.

Baskılar sonucu ihale yapılmasına karar verilir. 13.03.2007 tarihli habere göre, Levent İETT arazisi için yapılacak ihaleye Trump'ın ortaklık yaptığı Yeşil İnşaat da katılmayı düşünmektedir... Uluslararası spekülâtorlerin iştahı kabarmıştır... Birkaç hafta önce İstanbul'daki Zincirlikuyu Karayolları arsası için kapışan Dubai Emiri Şeyh Muhammed Reşit El Maktum ile Ahmet Nazif Zorlu'nun burada da kapışacakları konuşulmaktadır... 21.03.2007 günü ihale yapılır...

İhaleye şartname alan 19 şirketten 12'si katılmamıştır. İlk turda Toray, Biskon, Taşyapı, Limak ihaleden elenmiştir. En yüksek teklifi veren üç şirket açık artırmaya katılmıştır. İlk teklifi 505 milyon 500 bin YTL artı KDV olan Nuro-Fiba, açık artırmanın başında teklif vermeksizin havlu atmıştır. Geriye Zorlu Grubu ile Sama Dubai İstanbul kalmıştır. Çekişmeli geçen açık artırmada rakamlar 1'er milyon dolarlarla yukarı çıkmıştır. 1 milyon dolar dediğiniz de 1 trilyon 400 milyar lira etmektedir. 33'üncü turda teklif Sama Dubai tarafından 689'a yükseltince, Zorlu Grubu'nun isteğiyle ihalede mola verilmiştir. Ardından 35'inci turda Zorlu, teklifini 701'e yükseltmiştir. Bunun üzerine Sama Dubai, "Bunu sana yar etmem," diyerek, 705 milyon dolar önermiştir. Zorlu, baktı iş zora girmektedir, "Sama Dubai şirketine hayırlı olsun," diyerek, ihaleden çekilmiştir. Şeyh Maktum'un şirketi Sama Dubai, toplam 46 bin 241 metrekare ticaret ve konut alanına sahip araziye, yüzde 18'lik KDV ile birlikte toplam 1 milyar 156 milyon YTL, eski parayla 1 katrilyon 156 trilyon liraya satın almıştır.

Ancak küçük bir sorun vardır: 19.05.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şubesi) tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2006/2974 Esasında kayıtlı olarak; TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi) ve İnşaat Mühendisleri Odası (İstanbul Şubesi) tarafından da İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2007/547 Esasında kayıtlı olarak davalar açılmıştır...

Mimarlar Odası tarafından açılan davada, dava dilekçesi ve 21.03.2007 tarihli ara kararı, mahkemece Büyükşehir Belediyesine 27.03.2007 tarihinde tebliğ edilmiştir. Belediye bu bildirimlerle davaları öğrendiğini belirtmektedir. Şehir Plancıları Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası tarafından ortaklaşa açılan davada, mahkemece İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne resmen yapılmış bir bildirim olmadığı açıklanmaktadır.

Ayrıca, TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükkent Şubesi) ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası (İstanbul Şubesi) tarafından ihale işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2006/854 Esasında kayıtlı dava açılmıştır... Büyükşehir Belediyesi bunu da 28.05.2007 tarihinde öğrendiğini kamuoyuna açıklamaktadır...

Tarih, 30.05.2007'dir. İETT arazisi için Dubaililer 50 gün süre istemişlerdir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, "*Sama Dubai Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, ödeme için 50 günlük ek süre istediğini ve bu müracaatın genel sekreterlikte her yönüyle değerlendirildiğini,*" ifade etmiştir. Topbaş, "*ihalenin iptal edilip edilmeyeceğine,*" yönelik soru üzerine de, "*Değerlendireceğiz. Ona bakmamız gerekiyor. Yasal süreler nedir? Bunun değerlendirmesi yapılıyor,*" demektedir.

Bu gelişmeler üzerine, Sama Dubai Holding, ihalenin iptali için açılan davalar nedeniyle bekleme kararı almıştır. İhale gereği yaptırması gereken 24 milyon dolarlık teminatı da ödememiştir. Oysa Kamu İhale Yasası açıktır: 21 Mart 2007'de yapılan İETT arazisi ihalesinde, yasa gereği 15 gün içinde teminatın yatırılması, yatırılmaması durumunda ise ihalenin iptal edilmesi gerekmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise, Sama Dubai'ye "yargı kararının projeyi önlemeyeceği" yönünde garanti vermiştir...

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, satış sonrasında, "*ihalenin yapıldığı parselin kamu ve park alanı olduğunu,*" belirterek, "*geçen yıl yapılan plan değişikliği ile 46.000 metrekarelik alanın 7'ye varan emsal ile 368.000 metrekareye çıktığını,*" bildirmektedir. "*Plan dengeleri açısından, ulaşım, altyapı, teknik donanım nedenleri açısından kabul etmenin söz konusu olmadığını,*" belirten Mimarlar Odası, 12 Nisan 2006'da arazinin imar planlarının iptali için yürütmenin durdurulması ve planın iptali istemi ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'ne dava açmıştır. Mimarlar Odası, ihale sonrasında 30 Nisan 2007 tarihinde ikinci bir dava açarak ihalenin iptalini istemektedir.

07.09.2007 tarihli haberlere göre, İstanbul 7. Bölge İdare Mahkemesi, "*Davacı meslek kuruluşlarının ihaleye katılmadıkları ve sözleşmenin tarafı olmadıkları, dava dilekçesinde ihalenin usulüne ve esasına yönelik hukuka aykırılık iddiasında bulunulmadığı, bölgenin imar durumuyla ilgili iddianın bir başka davada değerlendirilebileceği, davacı meslek kuruluşlarının bu davayı açmakla menfaatlerinin, dolayısıyla ehliyetlerinin bulunmadığı,*" gerekçesiyle, bir anlamda Büyükşehir lehine karar verir.

Arazinin imar planlarının iptali için açılan dava sürmektedir. Davada bilirkişi incelemesi tamamlanmak üzeredir...

Ama 26.12.2007 tarihli açıklamalarına göre, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, "*İETT arazisinin satışının mutlaka gerçekleştirileceğini belirterek, arsanın satışı hakkında dava açanların ülkeye zarar verdiklerini, İETT arazisinin mutlaka satılacağını ve gelirinin ulaşımda kullanılacağını,*" söylemektedir.

Dünya Döner, Zaman Geçer...

Ekim 2008'de, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi toplantısında CHP'li iki üye, Levent'teki İETT arazisi ihalesine ilişkin önerge verirler. Önergede, "*20 ay önce Sama Dubai firmasının*

kazanılan ihalenin, bedeli ödenmediği halde neden hala iptal edilmediği?"ni sorarlar... Demek ki Büyükşehir Belediyesine göre ihale süreci sürmektedir...

08.12.2008 günü itfaiyecilerle ve zabıtalarla bayramlaşan İBB Başkanı Kadir Topbaş, "Çok inatçıyız, İETT arazisini satacağız," biçiminde açıklamalar yapar... Açıklamalar arkası şöyledir: "Bu arazinin satışına karşı çıkanlar var. Bazı insanlarımız bir yerlere çomak sokuyor. Bu işi durdurmayı maharet sayıyorlar. İş engelleyip bunu maharet sayanlar şimdi gitsinler orada piknik yapsınlar." Öfkelidir Başkan... Açıklamasını sürdürür: "Bu paranın 20 ay önce kasamıza girmesi gerekiyordu. Bu kaynağa ihtiyacımız var. Orası bizim için bir kaynaktı. Engel olmaktan başka bir şey yapmıyorlar. Bu iş iptal edilirse dünyaya yansması farklı olur. Küresel sermaye ülkemize gelmekte daha dikkatli davranır. Bu arazi ile ilgili açılan davalar tek tek düşüyor. Hem işsizlikten bahsediyorlar hem de paranın gelmesini engelliyorlar. Kimse bu arazilere halat takıp bir yerlere götürmeyecek."

"Dubai Kuleleri İçin İmar Değişikliğine Yargı Freni; Danıştay 6. Dairesi Kararı Oybirliğiyle Aldı" başlıklı 31.01.2009 tarihli habere göre, "Danıştay 6. Dairesi, kamu mülkiyetindeki Şişli İETT Garajı'na inşası planlanan Dubai Kuleleri ile ilgili imar planı değişikliğinin yürütmesini durdurmuştur. Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi'nce açılan davada yüksek yargı, plan değişikliği işleminin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararlar doğacağına, idari işlemin açıkça hukuka aykırı olduğuna oybirliği ile karar vermiştir."

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 1/5000 Nâzım İmar Planı değişikliğine yaptığı itiraz İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca reddedilince, "planın iptali ve yürütmenin durdurulması," istemi ile İstanbul 7. İdare Mahkemesi'ne dava açmıştır. Davanın reddedilmesi üzerine Oda, kararı temyiz etmiştir. Danıştay 6. Dairesi tarafından görülen temyiz davasında, 19 Ocak 2009 günü oybirliği ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır."

Ama ben diğer 2 öykünün sonlarındaki sorumu burada da yineliyorum: **Süreç bitmiş midir acaba?**

SONUÇ MU?

Kuramsal Çerçeve

David Harvey, **Sosyal Adalet ve Şehir** başlıklı kitabında, bu sürecin kuramsal çerçevesini çizmektedir.

Kapitalist ekonomilerde rant, tekelci rant, farklılık rantı ve mutlak rant biçimlerinde ortaya çıkar. Bir kez ortaya çıkınca da, toprağın kullanımlara özgülenmesine yarar.

Eğer kullanım, değeri belirliyorsa, rantın etkin kapitalist üretim örüntülerine götürücü bir özgüleme aracı olarak, toplumsal bakımdan ussal bir şey olduğu söylenebilir (her ne kadar ödenen rantın toplam niceliği, böyle bir özgüleme düzeneği için toplumun ödeyeceği çok yüksek bir bedel gibi görünse de).

Değer, kullanımı belirlediğinde ise, özgüleme, yaygın spekülasyon, yapay olarak oluşturulan kıtlık ve benzerlerinin denetiminde oluşur ve üretim ve dağıtımın etkin örgütlenmesiyle uzaktan yakından bir ilgisi olduğuna ilişkin hiçbir savı kalmaz.

Sıklıkla savlanır ki, sosyal politikalar, ilk türdeki özgülemeleri özendirip, ikinci türdeki özgülemelerden vazgeçirmek üzere yönlendirilmelidir.

Ne yazık ki, iktisadi biçimiyle özel mülkiyetin tekeli gücünü gerçekleştirecek sayısız taktik bulunabilir. Eğer rant bir yoldan elde edilemezse, bir diğeriyle elde edilebilir.

Sosyal politikalar ne kadar iyi niyetli olursa olsun, bu taktikler karşısında çaresiz kalır – rantı, bu bir kilo eti ne olursa olsun elde edecektir.

Ama işte bu gerçek, ülkeden ülkeye (ve hatta kentten kente) siyasal, yasal ve yönetsel kurumlardaki ve üretim, dağıtım ve yaşamın toplumsal düzenindeki farklılıklara karşın, kapitalist kent biçimlerinde bir homojenlik sağlar...

Çıkarımlar

Bu kuramsal çerçeve ışığında, üç örnek süzgeçlendiğinde, şu süreçler ön plana çıkmaktadır:

- Neo-liberal politikaların uygulandığı küreselleşme koşullarında kente ve mekana bakış değişmiştir.
- Kentlerde artık kullanım değeri değil, değişim değeri süreçleri yönetmektedir.
- Kapitalizmin sanayi kapitalizminden finans ve ticaret kapitalizmine yönelmesi, kent mekanlarında yatay gelişme döneminin sona ererek, dikey gelişme süreçlerini başlatmıştır.
- Bu süreçte sermaye kesimi, kentsel mekanları yeniden üreterek, sermaye birikimini sürdürmeyi hedeflemektedir. Bunun sonucu olarak AVM'ler, oteller, hastaneler, işyerleri vb yapıp satmak, kiralamak, bunları kentin en hazır ve özel yerlerinde gerçekleştirmek temel hedeftir.
- Farklılık rantı, tekel rantı ve mutlak rant birbirine sarmışmış olarak, sermaye birikimine hizmet etmektedir.

İstanbul'a Biçilen Rol

Bu niyetlerin baskın olduğu bu yeni süreçte, başta İstanbul olmak üzere bazı kentlere **yeni roller** biçilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın oluşturduğu İstanbul Metropolitan Plan (İMP) Bürosu'nda "İstanbul Çevre Düzeni Planı" adıyla hazırlanan planda, belirlenen stratejik hedef doğrultusunda mekana bazı müdahalelerin yapılmak istendiği görülmektedir. Müdahalenin hedefi ise plan'da şu tümcelerle özetlenmektedir: "*İstanbul için öngörülen, küresel üst bölgenin yönetim hizmetlerine de talip olması ve üst bölge ekonomisinden daha fazla pay almasıdır. Bu üst bölge Avrupa, Balkanlar, Karadeniz havzası, Kafkaslar ve Türkiye Cumhuriyetleri, Ortadoğu ve Akdeniz havzasını kapsamaktadır. Dolayısıyla, İstanbul'un anılan üst bölgeyle ekonomik, sosyal, tarihi, kültürel, diplomatik, iletişim ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi öngörülmekte ve uluslararası bölgesel merkez olarak hizmet vermesi hedeflenmektedir.*"

Plan Raporu'nda, kentin yeni kimliği için şu hedefler konulmaktadır: Vizyon Bileşeni I: Güçlü ve Rekabetçi Bir Ekonomik Büyüme Sürecini Yakalamak, Kentin Rekabetçi Üstünlüklerini Ön Plana Çıkarmak...

- İstanbul'un tarihsel olarak 'Doğu-Batı Arasında Bir Ana Geçiş Kapısı' olma üstünlüğüne dayanan imajını çağdaş yorumlara konu etmek,
- İstanbul'da 'rekabet üstünlüğü taşıyan veya taşıyabilecek sektörler'i desteklemek,
- Farklı kültürel coğrafyaların ortasında konumlanan ve prestijli bir tarihsel geçmiş olan İstanbul'u, sürekli etkinliklerin yer aldığı bir 'Kültür Turizmi ve Kültürlerarası Diyalog Merkezi' olarak ön plana çıkarmak,

- İstanbul'un Batı'dan Doğu'ya doğru açılan geniş bir coğrafyanın 'Üst Düzey Hizmetler ve Yönetim Merkezi' olma potansiyelini vurgulamak,
- Kentin rekabetçi üstünlük taşıyan 'Geçiş Kapısı' konumunu değerlendirerek, İstanbul'u uluslararası ulaşım ilişkilerinde bir 'Yolcu ve Yük Transfer Merkezi' olarak geliştirmek."

Ekonomik anlamda bu neo-liberal altyapının kendi üstyapı kurumlarını üretmesi, ya da bu hukuk zeminine dayandırılması gerekir. Bu nedenle sürecin legal bir süreç olması için,

- Karar mekanizmalarının
- Kuralların
- Araçların
- Kurumsal işleyişlerin
- Denetimin
- Yargının

sorun çıkarmaması iyi olur. Bu düzenekler takılmaz işlerse, yatırımın sermaye birikimine dönüşmesinin önündeki engeller temizlenmiş olur.

Sonuç Yerine

Bunu bildiklerinden öncelikle hukuksal altyapı kurulmuştur. Bu sürece hizmet eden en temel yasalar 12 Eylül koşullarında yürürlüğe konulmuştur. Eksik olanlar zaman içinde çıkarılmıştır. Yasalarda süreç içinde engel çıkaran hükümler ayıklanmıştır.

En son girişimlerden biri de, anayasanın 35. Maddesindeki, çok işlemese de, bir denetim ve sınırlama kuralı olarak yer alan nitelemelerin, sayın Prof. Dr. Ergun Özbudun ve ekibinin *Haziran 2007'de* AKP için hazırladığı yeni Anayasa Taslağı'nda temizlenmesidir. Yani "Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz," kuralına katlanılmamakta ve taslakta bu kural kaldırılmaktadır.

Öyküler, kural dinlememenin öyküleridir. Süreçlerin, ne olursa olsun kapatılmamasının öyküleridir. Günün içinde engelleri temizleme niyetlerinin, kent rantlarını yaratma ve paylaşma emellerini sürdürmenin öyküleridir. Kentlerin tarihini, doğasını, kültür değerlerini, silüetini, ulaşımını, altyapısını dinlememenin öyküleridir...

Bu 3 öyküde de, kentler, net biçimde "**sermaye birikiminin aracı olarak**" görülmektedir. Düzenekler bu amaçlarla işletilmektedir. Bu amaçların içinde, bu kentte yaşayanlar, onların toplu çıkarları yoktur.

Bu nedenlerle, bu niyetleri sürdürmek isteyenler kadar kararlı olmak, kentin sahibi olmak, süreçlerin önünden gitmek gerekmektedir...