

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÖZELLEŞTİRİLEN KAMU TAŞINMAZLARI ÜZERİNDEN
KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ

Alper ÇAKIROĞLU

DOKTORA TEZİ

Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı

Şehir Planlama Programı

Danışman

Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Ağustos, 2022

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ÖZELLEŞTİRİLEN KAMU TAŞINMAZLARI ÜZERİNDEN
KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Alper ÇAKIROĞLU tarafından hazırlanan tez çalışması çalışması 9.8.2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı, Şehir Bölge Planlama Programı **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Zeynep ENLİL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Danışman

Jüri Üyeleri

Prof. Zeynep ENLİL, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. İclal DİNÇER, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Gülşen ÖZAYDIN, Üye
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN , Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Binnur Öktem ÜNSAL, Üye
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Danışmanım Prof. Dr. Zeynep Enlil sorumluluğunda tarafımda hazırlanan Özelleştirilen Kamu Taşınmazlar Üzerinden Kentsel Dönüşüm Deneyimi: İstanbul Örneği başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim

Alper ÇAKIROĞLU

İmza

Oğlum Can'a



TEŞEKKÜR

Doktora sürecim boyunca önerileri, değerli görüşleri ve tecrübesiyle hep yanımda olan sevgili hocam Zeynep Enlil'e, uzayan tez hazırlık sürecime rağmen desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen İclal Dinçer ve Gülşen Özaydın'a, araştırma sürecimde uzmanlık alanlarında değerli bilgilerini paylaştan Bilgi Üniversitesi öğretim üyesi Taner Ayanoğlu'na, akademisyen Emrah Altınok'a, gazeteci Bahadır Özgür'e ve her zaman yanımda olan sevgili eşim Ezgi Gizem Çakıroğlu'na teşekkür ederim.

Alper ÇAKIROĞLU

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ	VIII
ŞEKİL LİSTESİ	IX
TABLO LİSTESİ	XII
ÖZET	XIII
ABSTRACT	XV
1 GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti.....	1
1.2 Tezin Amacı	3
1.3 Orijinal Katkı.....	5
2 KURAMSAL ÇERÇEVE	7
2.1 Kuramsal Çerçeveye Giriş.....	7
2.2 Neoliberalizm Kavramı.....	10
2.2.1 Mülkiyet Kavramı ve Siyasal Liberalizmin Doğuşu.....	10
2.2.2 İktisadi Liberalizm ve Krizler Ekseninde Dönüşen Kapitalizm.....	13
2.2.3 Neoliberalizmin Temel Kavramları	17
2.2.4 Birikim Teorisi & Krizler.....	26
2.2.5 Mülksüzleştirme Yoluyla Birikim	29
2.2.6 Kapitalist Sistemde Devlet Aygıtının Rolü ve Hegemonik Yapı	32
2.2.7 Krizlerin Kentsel Köken ve Sonuçları.....	36
2.3 Bölüm Değerlendirmesi.....	44
3 TÜRKİYE’NİN NEOLİBERAL EKONOMİ DENEYİMİ VE ÖZELLEŞTİRMENİN KURUMSALLAŞMA SÜRECİ	47
3.1 Giriş	47
3.2 Türkiye’de Neoliberal Ekonomi Politikalarının Doğuşu	48
3.2.1 Kriz Sonrası Serbest Ekonomi Politikalarına Geçiş.....	50
3.2.2 Özelleştirme Kavramı, Özelleştirme Faaliyetlerinin Kurumsallaşması ve Özelleştirme Mevzuatının Gelişimi.....	51
3.2.3 Yapısal Reformlar ve Kurumsal Dönüşüm.....	56

3.3	Özelleştirme Yöntemleri.....	62
3.4	Özelleştirme Uygulamaları.....	64
3.5	Neoliberal Düzenlemeler ve Kamu Taşınmazlarıyla İlgili Özelleştirme Mevzuatının Kapsamının İzlenmesi.....	73
3.6	Kamu Taşınmazlarının Transfer ve Planlaması Konusunda Kullanışlı Aktörler.....	76
3.6.1	Kültür ve Turizm Bakanlığı.....	77
3.6.2	Maliye Bakanlığı (Hazine ve Maliye Bakanlığı)	80
3.6.3	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	82
3.6.4	Toplu Konut İdaresi.....	84
3.7	Tespit ve Değerlendirmeler	88
4	İSTANBUL'DA KAMU TAŞINMAZLARININ ÖZEL SEKTÖRE TRANSFERİ İLE GERÇEKLEŞEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ	91
4.1	Araştırma Kapsamı.....	91
4.2	Kuramsal Çerçeve Ekseninde İstanbul Kenti'nde Kentsel Dönüşüm Hareketi ve Özelleştirme Faaliyetlerinin Rolü.....	92
4.3	Kamu Taşınmazlarının Özel Sektöre Transferi ile Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerinin İncelenmesi.....	101
4.4	Kamu Taşınmazlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili Tespit ve Analizler	199
5	SONUÇ VE ÖNERİLER	209
5.1	Giriş.....	209
5.2	Araştırma Neticesinde Taşınmaz Özelleştirme Süreçlerine Bakış.....	209
5.2.1	Kamu Taşınmazlarının Özelleştirilmesi Sürecinde Kullanışlı Aktörlerin Rolü	211
5.2.2	Ortak Mülkiyetlerin Dönüşümü Sürecinde Yaratıcı Yıkımın Organize Edilmesi	212
5.2.3	Taşınmaz Dönüşümünde Alternatif Bir Yöntem: Sermayenin Uyku Modu	215
5.2.4	Dönüşüm Projelerinde Gerçekleşen Mülksüzleştirmenin Aşamaları...216	
5.2.5	İşlevsizleştirilen Kontrol Mekanizmaları ve Kentsel Muhalefet Bileşenleri	218

5.3 Kamu Taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm Yöntemiyle Mülksüzleştirmeye Kavramsal Bir Bakış	220
5.4 Sonsöz	222
KAYNAKÇA	225
A ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE MECLİS KARARI	234
B ATAÖY TURİZM MERKEZİ PLANI	235
C ATAÖY TURİZM MERKEZİ PLANI İMAR PLAN NOTLARI	236
D GENELGE 1743-2013/6	237
E BOMONTİ TURİZM MERKEZİ PLANI	238
F 6/1/1998 TARİHLİ KARARNAME	239
G ÖİB TAŞINMAZ SATIŞ VE DEVİRLERİ	240
H	253
I	258
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR	262

KISALTMA LİSTESİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AKP	Adalet ve Kalkınma Partisi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IMF	International Money Fund
KAKS	Katlar Alanı Kat Sayısı
KAP	Kamuoyunu Aydınlatma Platformu
OECD	Organization for Economic Co-Operation and Development
ÖİB	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
ÖYK	Özelleştirme Yüksek Kurulu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TDİ	Türkiye Denizcilik İşletmeleri
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Kondradiev dalgaları.....	23
Şekil 2.2 Yıllara göre New York'da inşa edilen yüksek bina (>70 m) sayısı.....	37
Şekil 2.3 Sermayenin dolaşım yolları.....	40
Şekil 3.1 Yıllara göre özelleştirme uygulamaları.....	64
Şekil 3.2 Dünyada özelleştirme uygulamalarının yıllara göre seyri.....	66
Şekil 4.1 Yapı ruhsat istatistikleri (yüzölçümü m ² / yıllar).....	101
Şekil 4.2 Kundura fabrikası yerleşim planı.....	112
Şekil 4.3 Beykoz Kundura yerleşkesi hava fotoğrafı.....	113
Şekil 4.4 Beykoz Kundura yerleşkesi güncel fotoğraf.....	114
Şekil 4.5 Beykoz Kundura 04.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	115
Şekil 4.6 Beykoz Kundura 08.2021 tarihli hava fotoğrafı.....	115
Şekil 4.7 Four Winds projesi.....	118
Şekil 4.8 Meteoroloji Arsası 01.2007 tarihli hava fotoğrafı.....	119
Şekil 4.9 Four Winds Projesi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı.....	119
Şekil 4.10 Silahtarağa Santrali 04.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	121
Şekil 4.11 Bilgi Üniversitesi Santral Kampüsü 11.2021 tarihli hava fotoğrafı..	121
Şekil 4.12 Ataköy Konutları yerleşim planı.....	123
Şekil 4.13 Ataköy Konutları tanıtım broşürü.....	124
Şekil 4.14 Hebdomon haritası.....	125
Şekil 4.15 Baruthane yapıları (2010).....	126
Şekil 4.16 Ataköy Turizm Merkezi proje görseli.....	133
Şekil 4.17 Ataköy Marina dolgu alanı.....	133
Şekil 4.18 Ataköy Marina 04.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	134
Şekil 4.19 Ataköy Marina 07.2020 tarihli hava fotoğrafı.....	134
Şekil 4.20 Bakırköy Pamuklu İşletmesi.....	136
Şekil 4.21 Bakırköy Sümerbak Pamuklu İşletmesi yerleşim planı.....	136
Şekil 4.22 Pruva 34 proje görseli.....	137
Şekil 4.23 Bakırköy Pamuklu Sanayi 04.2001 tarihli hava fotoğrafı.....	138
Şekil 4.24 Pruva 34 projesi 07.2020 tarihli hava fotoğrafı.....	138
Şekil 4.25 Ataköy sahil 181,182,186,160 parsel sahil projeleri.....	139

Şekil 4.26 Hilton Oteli 1955. 1952-1955 seneleri arasında inşa edilen bölümü	150
Şekil 4.27 Hilton Oteli güncel fotoğrafı	150
Şekil 4.28 Hilton Oteli 04.2002 tarihli hava fotoğrafı	151
Şekil 4.29 Hilton Oteli 11.2021 tarihli hava fotoğrafı	151
Şekil 4.30 Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü yerleşkesi	154
Şekil 4.31 Zorlu Center (2019)	155
Şekil 4.32 Karayolları 17. Bölge Müd. Yapıları 04.2002 tarihli hava fotoğrafı .	156
Şekil 4.33 Zorlu Center 04.2021 tarihli hava fotoğrafı.....	156
Şekil 4.34 Likör Fabrikası	160
Şekil 4.35 Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadyumu taşınmazlarının güncel durumu (2020)	160
Şekil 4.36 70'li yıllarda Ali Sami Yen Stadyumu ve Likör Fabrikası.....	164
Şekil 4.37 Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadı proje alanı (2020)	164
Şekil 4.38 ASY – Likör Fab. 02.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	165
Şekil 4.39 Torun Center ve Quasar 04.2021 tarihli hava fotoğrafı	165
Şekil 4.40 Unkapanı Tekel genel müdürlük binası	167
Şekil 4.41 Bomonti Bira Fabrikası tescilli taşınmazları.....	169
Şekil 4.42 Bomonti Turizm Merkezi (2018).....	170
Şekil 4.43 Bomonti Bira Fabrikası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	171
Şekil 4.44 Bomonti Turizm Merkezi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı	171
Şekil 4.45 Pervitich Haritaları'nda Cercle d'Orient.....	173
Şekil 4.46 Cercle d'Orient binası.....	174
Şekil 4.47 TEKEL Cevizli Yerleşkesi 07.2009 tarihli hava fotoğrafı	180
Şekil 4.48 Şehir Üniversitesi Yerleşkesi 06.2020 tarihli hava fotoğrafı.....	180
Şekil 4.49 Salıpazarı Liman Sahası 04.2002 tarihli hava fotoğrafı	185
Şekil 4.50 Galataport Projesi 11.2021 tarihli hava fotoğrafı	185
Şekil 4.51 Karayolları 1. Bölge Yerleşkesi 07.2009 tarihli hava fotoğrafı	189
Şekil 4.52 Nidakule Küçükalyalı Projesi 08.2021 tarihli hava fotoğrafı.....	189
Şekil 4.53 TSK Zeytinburnu Yerleşkesi 04.2002 tarihli hava fotoğrafı	192
Şekil 4.54 Büyükyalı Projesi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı.....	192
Şekil 4.55 Tersane Sahası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı.....	195
Şekil 4.56 Tersane İstanbul Proje Alanı 04.2021 tarihli hava fotoğrafı	195

Şekil 4.57 Paşabahçe İçki ve İspirto Fabrikası (1943)	197
Şekil 4.58 TEKEL Paşabahçe Fabrikası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı	198
Şekil 4.59 TEKEL Paşabahçe Fabrikası 04.2021 tarihli hava fotoğrafı	198
Şekil 4.60 ÖİB verileri ve özelleştirilen alan büyüklüğünün yıllara göre değişimi	199
Şekil 4.61 Kamu kurumlarının kullanımında olup kentsel dönüşüm projeleriyle özel sektöre transfer edilen alanlar.....	200
Şekil 4.62 Kamu taşınmazlarını özelleştiren kamu kurumları	201
Şekil 4.63 Özelleştirme yönteminin ürettiği inşaat alanı	202
Şekil 4.64 Özelleştirme yönteminin dönüştürdüğü alanlar	202
Şekil 4.65 İncelenen projelerde organize edilen transfer yöntemlerinin dağılımı	203
Şekil 4.66 Zorlu Center, Torun Center ve Quasar projelerinin konumları	205
Şekil 4.67 Dönüşüm taşınmazları haritası.....	208

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.1 Özelleştirme satış/devir uygulamaları.....	65
Tablo 3.2 Taşınmaz özelleştirmeleri ve planlama ile ilgili mevzuat değişiklikleri	74
Tablo 3.3 Emlak GYO ortaklık yapısı	87
Tablo 4.1 Tasnif dışı taşınmazlar listesi	103
Tablo 4.2 Taşınmazlarda yer alan tescilli eserlerin dönüşüm sonrası durumu .	204
Tablo 4.3 Resmi ve gerçekleşen (de-facto) inşaat alanlarının ve katsayıların karşılaştırılması	206



Özelleştirilen Kamu Taşınmazları Üzerinden Kentsel Dönüşüm Deneyimi: İstanbul Örneği

Alper ÇAKIROĞLU

Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Danışman: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

1980 sonrası neoliberalleşen ekonominin kent mekanı üzerinde hissedilen baskıları İstanbul'u 2000'lerin başından itibaren yoğunlaşan bir yıkıma sürüklemiş, ulaşım ve altyapı gibi *yapılandırılmış uyum* projelerinin yanısıra kentsel dönüşüm başlığı altında gerçekleştirilen eş zamanlı ve parçacı müdahaleler kenti topyekün bir şantiye alanına çevirmiştir.

Bu durumun arkaplanında tespit edilmesi gereken kritik husus ise iktidarın kurduğu hegemonik yapının birikim ve paylaşım rejimini inşaata dayalı büyüme üzerine kurması, sermayenin yapılı çevre üretimine yönelmesini kolaylaştıran düzenleme ve aparatların geliştirilmesidir.

Yapılan düzenlemeler çerçevesinde kent toprağı yeniden planlanarak *mekansal sabiteler* için karlı alanlar oluşturulmuştur. İstanbul'da sermayenin erişimine açılan bu alanların bir kısmı *kamunun mülksüzleştirilmesi* yoluyla elde edilen taşınmazlardan ve ortak mülkiyetlerden oluşmaktadır. Kamuya ait bu taşınmazlar, ilgili düzenlemeler sayesinde istisnai imar haklarıyla yeniden planlanarak sermayenin talep ettiği *kendisi dışındaki varlık fonu* (*a fund of assets outside of itself*) na aktarılmıştır.

Bu çalışmanın amacı İstanbul'da toprak arzının azaldığı kent dokusu ve yapılı çevre içerisinde kalmış kamu taşınmazlarının *kentsel dönüşüm* adı altına sunulan

inşaat projelerine kaynak olarak aktarılmasıyla organize edilen *yaratıcı yıkım* süreçlerini, bu süreçleri yöneten kamu aktörlerinin sermaye sınıfı ile kurduğu ilişkileri ve sonuçlarını açığa çıkarmaktır.

Taşınmaz özelleştirmeleri sürecinde sermaye ile kurulan ortaklıklarda kamuyu temsilen transfer ve inşaat süreçlerini idare eden, bu süreçler boyunca plan, proje, inşaat finansmanı, pazarlama ve satış finansmanı konularında destek sağlayan, hukuka aykırılıkları bertaraf eden bu “kamu” aktörleri, devlet aygıtının, üretim, enerji, altyapı, ulaşım, iletişim, turizm sektörlerinde olduğu gibi, kamunun mülksüzleştirilmesi süreçlerini ve yıkımı örgütleyebilmek/ sürdürmek için üretmiş olduğu kullanışlı aparatlara dönüşmüşlerdir.

Planlama yetkilerinin istisnalar yaratılarak farklı yürütme organlarına ve kamu kurumlarına dağıtılması, kontrol ve denetim mekanizmalarının hafifletilmesi, kamu yararını gözeten, bilimsel çerçevede yürütülmesi beklenen bütüncül kent planı anlayışını da ortadan kaldırmış, imar planının işaret ettiği bütünün değil de plan tadilatlarıyla dayatılan parçaların oluşturduğu paralel bir kentleşme modeli ortaya çıkmıştır.

Araştırma kapsamında incelenen kamu taşınmazlarının konumları, kentsel ve tarihsel bağlamları itibarıyla, evrensel planlama kriterleri çerçevesinde korunması ve yaşatılması talep edilecek niteliklere sahip oldukları tespit edilmiş ancak gerçekleştirilen müdahaleler sonrası, bu varlıkların dönüşüm adı altında vahşi bir tahribat ve yıkım sürecine tabi tutuldukları gözlemlenmiştir.

Bunun yanısıra, incelenen projeler kendi mülksüzleştirme mikro kozmosunu örgütlemiş, plan, proje ve inşaat aşamalarında mülksüzleştirme sürdürülmüş, ayrıcalıklı imar haklarına erişimi sağlamaya sıkıştırılmış bir planlama anlayışı, plan notları ve imar yönetmeliğinin sunduğu esneklikleri, paraya çevrilebilir alan miktarının maksimize edilmesi için kullanan işbirlikçi bir mimari tasarım anlayışı normalleştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Özelleştirme, kentsel dönüşüm, mülksüzleştirme, İstanbul

Urban Transformation Experience Through Privatized Public Assets: The Case Study of Istanbul

Alper ÇAKIROĞLU

Department of Urban and Regional Planning

Doctor of Philosophy Thesis

Supervisor: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

The pressures felt by the post-1980 neoliberalized economy on the urban space have dragged Istanbul to an intensifying destruction since the beginning of the 2000s, and the simultaneous and fragmented interventions carried out under the title of urban transformation, as well as *structured coherence* projects such as transportation and infrastructure, have turned the city into a total construction site. The critical issue that needs to be determined in the background of this situation is that the hegemonic structure built by the government establishes the accumulation regime on growth based on construction, and the development of regulations and apparatuses that facilitate the orientation of capital to built environment.

Within the framework of the regulations, the city land was re-planned and profitable areas were created for *spatial fixes*. Some of these areas, which are made accessible for capital in Istanbul, consist of public assets and other public owned properties obtained through dispossession of the public. Through relevant regulations, these publicly owned properties were re-planned with exceptional zoning rights and transferred to *a fund of assets outside of itself* demanded by the capital.

The aim of this study is to reveal the *creative destruction* processes organized by transferring the public assets, which remained in the urban texture and the built

environment, where the land supply decreased in Istanbul, to the construction projects submitted under the name of *urban transformation*, the relations between the public actors who manage these processes and the capitalist, and their results. These so-called “public” actors, who manage the transfer and construction processes on behalf of the public, provide support in planning, project, construction financing, marketing and sales financing, and eliminate illegalities, as in the infrastructure, transportation, communication and tourism sectors, they have transformed into useful instruments that they have produced to organize/sustain the processes of dispossession and destruction. The distribution of planning powers to various executive bodies by creating exceptions, the easing of control and inspection mechanisms, also eliminated the holistic city plan understanding that is expected to be carried out in a scientific framework, which considers the public welfare and a parallel urbanization model formed by parts imposed by plan amendments rather than the whole indicated by the zoning plan has emerged.

It has been determined that the public properties examined within the scope of the field research, in terms of their locations, scales, urban and historical contexts, have the qualities that can be demanded to be protected and kept alive within the framework of universal planning criteria, but after the interventions, it has been observed that these properties have been subjected to a wild ravage and destruction process under the name of transformation.

In addition, the examined projects organized their own dispossession microcosmos, dispossession was sustained in the plan, project and construction stages, a planning approach compressed to provide access to privileged zoning rights and an abettor architectural design approach that used the flexibility offered by the zoning plan notes and zoning regulation to maximize the amount of cashable area was normalized.

Keywords: Privatisation, urban transformation, dispossession, Istanbul.

1.1 Literatür Özeti

Araştırma, şehir planlama disiplini merkezinde, ekonomideki küresel ölçekli dönüşümlerin mekan organizasyonuna yönelik baskılarıyla ortaya çıkan kentsel ve mimari sonuçları eleştirel bir kavramsal çerçevede ele almaktadır. Kentsel mekanın dönüşüm sürecinin çok katmanlı bir yapıya sahip olması sebebiyle, kavramsal çerçevede sosyal bilimler başta olmak üzere birçok farklı disiplinin de yer aldığı zengin bir literatür karşımıza çıkmaktadır.

Kuramsal çerçevede neoliberalleşme ile beraber kapitalist coğrafyanın genişlemesi hususunda eleştirel yaklaşımlar ele alınmıştır. Kapitalist sistemde organize edilen birikim rejimlerinin temeli ve sürekliliği, krizler ve sistemin krizlerden çıkışı, kapitalist sistemde toplumsal uzlaşının çatısını oluşturan hegemonyanın inşası sürecinde devlet aygıtının gerekliliği ve neoliberal tahakkümün baskısına karşı kent hakkı kavramı alt başlıklar içerisinde anlatılmış, bu başlıklar çerçevesinde eleştirel bir yaklaşım oluşturulmuştur.

Çalışmanın eleştirel eksenini D. Harvey tarafından sunulan *mülksüzleştirerek birikim*¹ kuramı oluşturmaktadır. Harvey'nin ortaya koyduğu sermaye döngüleri, üretim faaliyetlerinde aşırı birikim krizine giren sermayenin yapılı çevre üretimine ve kentsel mekana yöneldiğini göstermektedir. Harvey bu bağlamda kapitalist sistemin girdiği krizlerin kökenini ve sonuçlarını irdelerken kentleşme süreçlerine dikkat çekmektedir. Sermayenin girdiği aşırı birikim krizleri yapılı çevre üretimi üzerinden çözülmeye çalışılması yani sermayenin *mekansal ve zamansal sabitelere*² dönüşmesi kentler için oldukça yıkıcı bir gücü de harekete

¹ Harvey, D. , 2003

² a.g.e

geçirmektedir. Bu bağlamda sermayenin mekan üretimine yönelmesi durumu krizi geciktiren ve derinleştiren bir eyleme dönüşmektedir.

Kuramsal açıdan ele alınan bir diğer önemli kavram, iktisadi açıdan Sombart³ ve Schumpeter⁴ tarafından gündeme getirilmiş, kentsel bağlamda yine Harvey tarafından da vurgulanan “*yaratıcı yıkım*”⁵ kavramıdır. Yeninin varedilebilmesi için eski olanın yok edilmesinin zorunluluğunu ifade eden bu kavrama göre kapitalist sistem, sürekliliğini sağlayabilmek adına yeni coğrafyalar yaratmak, zaman içerisinde bu yarattığı coğrafyaları yoketmek durumunda kalır ve bu döngü sayesinde her yıkım neticesinde yeni coğrafyalar ortaya çıkmaktadır.⁶ Bu tip sermaye hareketliliğinin yarattığı mekansal sonuçların varolan kentsel dokuyu ortadan kaldırmaya meyilli olduğu açıktır. Esnek imar politikalarının yürütüldüğü kentlerde yıkım yoğunluğu artmakta, sermayenin kentsel mekan üzerindeki dönüştürücü gücü şiddetlenmektedir. Bu durumda sermayenin sabitlenebileceği, erişiminin olmadığı bir *varlık fonuna* yani kamuya ait taşınmazlara yönelmesi de söz konusudur.⁷

Kapitalist sistemin girdiği krizlerin bertaraf edilebilmesi ve yaratıcı yıkımın organize edilebilmesi için yine sermayenin erişiminin olmadığı toplumsal normların ve kurumsal yapıların oluşturulması sağlanmalıdır. Devlet aygıtını da içine alan toplumsal ve siyasal yapıların bütünü “*düzenleme biçimi*”ni oluşturmaktadır. “*Birikim rejimi*”nin sürekliliğinin sağlanabilmesi ancak hegemonik bir yapı çerçevesinde toplumun farklı sınıflarının mütabakatı sayesinde gerçekleştirilebilmektedir. (Jessop, 1990) Bu bağlamda sermayenin mekana yönelen yaratıcı yıkım süreçleri, kapitalist coğrafyanın genişlemesine olanak sağlayan “*hegemonya projesi*” çevresinde organize edilebilmektedir.

³ (Sombart, 1913)

⁴ (Schumpeter, 1943)

⁵ (Harvey, 2003), 85

⁶ a.g.e 84

⁷ a.g.e 143

1.2 Tezin Amacı

M.Berman “*Katı Olan Herşey Buharlaşıyor*” kitabında, Goethe’nin ⁸ ünlü eserinde yer alan karakterlerden hareketle, tarihsel anlamda yeni bir kamu ve özel güç sentezi yaratacak, müteşebbis ve işçi sınıfını bütünleştirici, uzun vadeli sonuçlara odaklanmış Faust modeli olarak adlandırdığı bir gelişim modelinden bahseder. (Berman, 2004 , s. 108) Bu senaryoda Faust, toplumsal refahın sağlanabilmesi için büyük ölçekli ulaşım, enerji ve üretim projelerini geliştirirken, Mephisto’nun temsil ettiği sermaye sınıfı ile de işbirliğini organize eden, çalışmanın bütünü tasarlamanın kamusal planı rolündedir. Berman bu çerçevede işlerin yolunda gittiği ve ideolojik konumdan bağımsız – kapitalist ya da sosyalist – olarak toplumların ortak çıkarına hizmet eden, başarıya ulaşması ümit edilen, modernist bir gelişim modelini tasvir ederken, özellikle az gelişmiş ülkelerin sahte Faustvari gelişim stratejilerinin işe yaramazlığı, zararları ve yıkıcılığının altını çizmektedir.

Çağımızda çoğulcu demokrasilerde ve uluslararası çatı örgütlenmelerde geliştirici rolünü üstlenen farklı aktör ve ortaklıklar oluşmuştur. Artık devasa gelişim projelerinden ziyade insanlığın müşterek yararını gözeterek planlanmış gelişimin seyrine yön veren iklim krizi, sürdürülebilir enerji ya da küresel eşitsizlik gibi birçok problem var. Bunun yanında ideolojik kutupların erimesi ve küreselleşen kapitalist coğrafya, modernist geliştiricinin yarattığı olanak ve kaynakları, Faustvari kamu aktörlerinin yokluğunda müteşebbis Mephisto’lara teslim etmiş gözükmektedir.

Sermayenin aşırı birikim krizinin aşılabilmesi için coğrafi genişleme ve beraberinde gelen mekansal düzenlemeler önemli bir baskı unsurudur. ⁹ Yakın geçmişte ve günümüzde kentlerin silüetinde yaşanan dönüşüm de, kapitalist coğrafyanın genişlemesi neticesinde oluşan bu baskıların sonucudur ve bu

⁸ von Goethe, J. W. (1962). *Goethes Faust* (W. Kaufman, Çeviri.). Anchor Books

⁹ (Harvey, 2003, s. 75)

genişleme yeni mekansal düzenlemelerle beraber kentsel mekanın organizasyonunu da kaçınılmaz olarak etkilemiştir.

Türkiye’de 1980 ile başlayan neoliberalleşme sürecinde devletin açık bir biçimde sanayi üretiminden çekilmeye, yapılı çevre üretimine yönelik yasa ve düzenlemelerle beraber yapım işlerinde dolaylı ve fiilen etkin bir rol üstlenmeye başladığı görülmektedir. 1980’den itibaren kamu yatırımlarının altyapı ve inşaat projelerine yönelmesi, özelleştirme uygulamalarının kurumsallaşması, konut sahipliğinin desteklenmesi ve inşaat projelerine finansman desteği sağlanması bunların açık örneğidir.

2002 itibariyle yeniden yapısal reform sürecine girildiği, kamuya ait taşınmazlarla ilgili yapılan düzenlemelerle beraber arsa tahsisi, satışı vb. yöntemlerle yeni imar sahalarının açıldığı görülmüştür. Bu dönemde altyapı, ulaşım, iletişim gibi alanlarda kamu yatırımları sürdürülmüştür. Bu süreçlerin yönetiminde yeni düzenlemelerle beraber, inşaat faaliyetlerinin organizasyonu ile ilgili kamuyu temsil eden bir takım kullanışlı aktörlerin ortaya çıktığı görülmüştür.

Kritik hususlardan bir tanesi iktidarın inşa ettiği hegemonik yapının ikna ve rıza üretimini uzun bir dönem istikrarlı bir şekilde sağlayabilmesi, inşaata dayalı büyüme ve birikim rejiminin sürdürülmesiyle mümkün olabilmıştır, yani iktidarın bekası için inşaat etkinlikliği sürdürülmelidir.

Kentsel doku içerisinde konumlanmış, farklı fonksiyonlar tarafından çevrelenmiş ve işlevsizleştirilmiş kamu taşınmazları ortak mülkiyet olma özellikleri yokedilerek sermayenin sabitlenebileceği alanlara dönüşmektedir. Bu araştırma kapsamında İstanbul kentinin yapılı çevresi içerisinde kalan kamuya ait taşınmazları üzerinde tahsis, satış ya da kamu ve özel sektörün oluşturduğu çeşitli yapıdaki inşaat ortaklıkları gibi farklı modellerle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin işleyiş mekanizması açığa çıkarılarak, bu süreçlerin özgün nitelikleri tespit edilecektir.

Kamu taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen inşaat faaliyetleri, bu bağlamda yapılan düzenlemeler, kamu taşınmazlarının transfer süreçleri, kamu ve özel sektör arasında kurulan ortaklıklar, planlama, inşaat izinleri ve uygulama süreçleri

olmak üzere oldukça geniş ve karmaşık bir işleyişe işaret etmektedir. Bu açıdan bakıldığında, kamu taşınmazlarının tespit, değerlendirilme, transfer ve planlama süreçleri ve kentsel dokunun bu kıymetli alt kümesinde yer alan varlıkların dönüşümleri üzerinden, iktidarın kentsel mekanın organizasyonuna yaklaşımının farklı yönleriyle irdelenmesi amaçlanmaktadır.

1.3 Orijinal Katkı

1970'lerden itibaren yaşanan iktisadi krizler neticesinde küresel ölçekte yaygınlaşan ve neoliberalleşme adı verilen bu siyasi, ekonomik ve sosyal dönüşüm, Türkiye'de de 1980 ve sonrasında derin ve uzun soluklu bir yeniden yapılanmayı tetiklemiş, özelleştirme faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili mevzuatlar oluşturulmuştur.

Kamu taşınmazları açısından bakıldığında, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen özelleştirme faaliyetlerinin yanısıra Turizm Teşvik Yasası ya da Toplu Konut İdaresi görev ve yetkilerinde yapılan değişiklikler gibi düzenlemeler de taşınmazların özel sektöre transferinin organize edilmesi ile ilgili yetkili aktör sayısını arttırmış, kamu taşınmazlarının transferi ve planlanması ile ilgili yetkilerin kurumlar arasında dağıtılması özelleştirme uygulamalarının da alanını genişletmiştir. Taşınmaz özelleştirme süreçleri de bu genişleyen çatı altında yer bulan aktörlerin faaliyetleri takip edilerek tespit edilerek bu çerçevede incelendiği tespit edilmiştir.

Transfer süreçlerinde kamu taşınmazlarında gerçekleştirilen imar plan tadilatlarının, farklılık rantı yaratarak değer artışı sağlayabilmek, taşınmaz transfer bedellerini yükseltebilmek adına özelleştirme uygulamalarının kritik ve vazgeçilmez bir unsur haline geldiği görülmektedir. İmar plan tadilatlarının yürütülmesi ile ilgili, turizm teşviği, konut üretimi, sanayi faaliyetleri vb. amaçlar öne sürülerek planlama yetkilerinin merkeze çekilmesi, kamuyu temsil eden bazı kurumlar da kamu taşınmaz transferlerinin yürütülmesi sürecinde zamanla kullanışlı aktörler haline getirilmiştir. Bu durum kamu taşınmazlarının planlama süreçlerinde, denetim, kontrol mekanizmalarının ve katılımcılığın zayıflatıldığına da işaret etmektedir.

Yukarıda tariflenen işleyişten hareketle, hegemonik yapının iktisadi ayağını oluşturan ve sürdürülmesi elzem olan inşaata dayalı büyüme modelinde iktidar, toprak arzının azaldığı, yerleşik kentsel doku içerisinde konumlanan kamu taşınmazlarını sermayenin sabitlenebileceği karlı alanlara çevirebilmek üzere düzenleyici ve yürütücü rolü üstlenebilecek kapasiteye sahip, kullanışlı aktörler oluşturmaktadır. Bununla beraber kentsel dönüşüm faaliyetleri ile ilgili yapılan düzenlemeler de kamu taşınmazlarının imar planlamasının yapılabilmesi ve dönüşümü için de işlevsel hale gelmiştir.

Kamu taşınmazlarının imar müdahaleleriyle karlı alanlara dönüştürülmesi ve bu alanlarda gerçekleştirilen inşaat organizasyonları yeni bir özelleştirme yöntemine evrilmiştir. İmar müdahalelerinde, yapılaşma miktarındaki artış göze çarparken, bu artışın kamuya olan bedelinin ödenmesi ya da kamuya ayrılan paylardan sağlanan fayda konusunda soru işaretleri bulunmaktadır. Öte yandan kamu taşınmazlarının transferiyle beraber üretilen inşaat alanları da imar plan tadilatları marifetiyle arttıkça kamunun kaybı ve mülksüzleştirilme miktarı da arttırılmaktadır.

Neoliberalleşme sürecinde, kamu taşınmazlarının özelleştirilmesi sayesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri,

- mülksüzleştiren kamu aktörlerinin çeşitlendiğini, aktörler arasındaki güç dengelerinin değiştiğini,
- planlama süreçlerinin bilimsel ve çoğulcu çerçeveden koparılarak merkezileştirildiğini, imar müdahalelerinin sermaye lehine geliştirildiğini,
- inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için kurulan kamu özel ortaklıklarının projelerde örtülü mülksüzleştirme imkanı sağladığını,
- müdahalelerin parçacılığı, eşitsiz ve dengesiz bir kentsel örüntüye geçişi göstermektedir.

2.1 Kuramsal Çerçeveye Giriş

Bu bölümde kapitalist ekonominin güncel bir uzantısı olarak neoliberal ekonomi politikalarının ortaya çıkışı, bu ekonominin önemli bir ayağı olan özelleştirme kavramının mantığı ve kurumsal bir yapı haline gelmesi sonucunda neoliberal dönüşüm ve özelleştirme uygulamalarının, mekansal planlama ve kentleşme üzerindeki etkilerinin yanısıra tetiklediği fiziksel dönüşümler eleştirel bir çerçevede değerlendirilecektir.

20.yüzyıl dünyada yaşanan siyasal ve ekonomik krizler neticesinde farklı coğrafyalarda çöküşün, dönüşümün ve yeniden yapılanmanın sahnelendiği bir dönem olmuştur. Bu bağlamda, 20. yüzyılın son on yılında çift kutuplu dünyanın çöküşü ile beraber egemen hale gelen politik ve ekonomik sistem olan anamalcı anlayışın küresel etkinliği ve etkileri artmıştır.

Geçmiş yüzyılın son çeyreğinde başlayan ve küreselleşme olarak adlandırılan büyük dönüşüm, varolan siyasi, hukuki ve coğrafi sınırları yıkarak yeni bir ekonomi anlayışının giderek yaygınlaşmasını ifade etmektedir. Bu durumun okunabileceği etki alanları aşağıda ifade edilmiştir.

- Devletler arası ya da uluslararası işbirlikleri, seyahat, ticaret ve gümrük anlaşmaları sayesinde, nüfus, sermaye ve mal dolaşımının hızlanması, ulus devlet sınırlarının şeffaflaşması.
- Altayapısal dönüşüm, ulaşım ve iletişim ağlarının genişlemesi.
- Finansallaşma ve tüketim alışkanlıklarının yaygınlaşması
- Üretim sistemlerinin dönüşmesi, endüstriyel yöntemlerin yaygınlaşması ve konum olarak periferiye kayması

- Askeri aktivitenin ve uluslararası savaşların merkezden 20. yüzyılın ilk yarısından farklı olarak uzak coğrafyalara kayması.

olarak özetlenebilir. Bu etki alanları kesinlikle birbirlerinde bağımsız değildir, birbiriyle karşılıklı ilişki içerisinde bir örüntü oluşturmaktadır. Küreselleşme coğrafi olarak dünya çapında insani bir aynılaştırma, standartlaştırma ya da medenileşme gibi gözükse de bu örüntü günün sonunda öz olarak sermayenin hareketini etkinlik alanını genişleten bir “küreselleşme” senaryosunun sonucuydu.

Uluslararası anlaşmalar veya işbirlikleri sayesinde devletleri birbirinden ayıran sınırların şeffaflaşması, anamalcı sistem içerisinde sermayenin karlılığını arttırabilmek için ihtiyaç duyduğu, ucuz toprak ve işgücüne, yeni pazarlara erişimini kolaylaştırmaktadır. Endüstriyel faaliyetlerin bu coğrafyalara kayması ile beraber, altyapısal dönüşüm, otoyol, raylı sistem, havayolu ağları, internet altyapısı vb. için yapılan kamu yatırımları sayesinde de bu geçişin sürekliliği sağlanmıştır. Devlet aygıtının bu bağlamda yeni anamalcı sistem içerisinde araçsallaştırılması kaçınılmazdır. Kapitalist sistem içerisinde devletin rolü ile ilgili özellikle düzenleme okulunun ortaya koyduğu detaylı incelemeler ilerleyen bölümlerde sunulacaktır.

Kapitalist sistem, belli periyotlarda yapısal sebeplerle krize girmektedir. Keynesyen anlayış bu yapısal problemi, bir dönem devletin kontrolü ve müdahaleleri sayesinde çözebilmiş, ancak 70’ler itibariyle başlayan küresel kriz kökten bir değişime evrilmiştir. Krizin aşılması için yürürlüğe sokulan yapısal reform ve düzenlemeler sayesinde krizin sebebi olarak kabul edilen devlet kontrolünün etkinliğinin azaltılması sağlamış, aşırı sermaye birikiminin coğrafi eşitsizliklerden faydalanabilmesi için küreselleşme olarak adlandırılacak olan bir kaynak erişim sisteminin önünü açmıştır. Bu süreçte gerçekleştirilen iktisadi dönüşüm neoliberalleşme olarak adlandırılmaktadır. Neoliberalizm kavramı geçmişi ve temel bileşenleri ile beraber geniş bir çerçevede bir sonraki bölümde açıklanacaktır.

Neoliberalleşme, kapitalist coğrafyanın genişlemesi anlamını da taşıdığından kent mekanının yeniden organizasyonunu da tetiklemiştir. 20. yüzyılın son çeyreği

itibariyle ortaya çıkan ve günümüze değin şekillenen bu tablonun fiziksel mekan ve kentle ilişkilendiği noktalar oldukça fazladır. Günümüz Avrupa kentlerinin büyük bir kısmı 19. yüzyılın sonunda artan sanayileşme neticesinde yer değiştiren nüfusun biriktiği alanlardır. Genel olarak da üretim faaliyetleri ve kentleşme arasında karşılıklı bir ilişki olduğu her çağda görülmektedir. Bu bağlamda üretim faaliyetlerini yönlendiren anlayış aynı zamanda yapıyı çevreyi de şekillendirmektedir. Neoliberalleşme süregelen üretim ve tüketim alışkanlıklarını farklı bir boyuta taşımış, değişen ilişkiler neticesinde de modern kent silüeti de kapsamlı bir dönüşüme girmiştir.

Özellikle neoliberal politikalar ekseninde sanayi faaliyetlerinin terkettiği bazı kentlerde yapıyı çevreyi etkileyen oldukça derin dönüşümler yaşanmıştır. Bu bağlamda neoliberalizmin kentler üzerinde etkileri küresel olarak da benzer sonuçlar ortaya koymuştur. Varolan kentsel çerçeve içerisinde yapıyı çevredeki etkilere baktığımızda mimari olarak alışveriş merkezi, lüks konut ve ofis binalarının yanısıra, kentsel dönüşüm, kentsel yenileme gibi müdahalelerin, soylulaştırma, banliyöleşme gibi olguların gündeme geldiğini görebiliriz.

Tüm bu kavramların altyapısının neoliberal düşüncenin özünde varolan ve sermayenin krize girmemesi için önündeki sınırları kaldırma amacına dayandığı da söylenebilir. Bu bağlamda kent toprağının değerlendirilmesi de anamalcı anlayışa göre yeniden şekillendirilecektir. Kentsel dönüşüm kapsamında terkedilmiş sanayi tesislerinin, limanların, çöküntü alanların, kamuya ait taşınmazların ya da yoksul mahallelerin yeniden imar edilmesi, kent merkezinde konum rantı yüksek mahallelerde gayrimenkul fiyatlarında yaşanan spekülasyon artışları neticesinde yaşanan nüfus değişimi, periferide konut veya toplu konut alanlarının yaratılması gibi örnekler çoğaltılabilir.

Kentsel rant teorisi ekseninde bakarsak tüm bu örneklerde amaç sermayenin yönelebileceği ve sabitlenebileceği karlı alanlar, yani konum rantı yüksek olan ya da olacak kent toprağı üretebilmek, bu olguların en temel ortak özelliği ise bütüncül kent planının dışına çıkarak oluşturulan ve farklılık rantı olarak tanımlayabileceğimiz imar plan tadilatlarıdır. Başka bir açıdan bakıldığında

küresel ölçekte gerçekleşen senaryoda olduğu gibi neoliberal anlayış kar güdüsünü doyurabilmek için imar plan tadilatları ile arsa üreterek, sermayenin yönelebileceği kentsel rantı yüksek, küçük ölçekli coğrafi eşitsizlikler yaratmaktadır.

Kavramsal olarak yukarıda belirtilen tipte kentsel müdahaleler, sistem dışı varlıkların düzenleyici bir devlet aygıtı vasıtasıyla piyasaya sürülerek metalaştırıldığı, inşaat odaklı bir tür sermaye birikim rejiminin bileşenleridir.

Bu tezin araştırma konusu olmasa da neoliberal ekonomik sistemin önemli bir bileşeni olan finansallaşma, tüm bu rejim içerisinde ayrı bir karlılık potansiyeli yaratmakta ve gayrimenkul piyasasının cazip bir yatırım alanına dönüşmesine yol açmaktadır. Bu durum kaçınılmaz olarak imar hareketlerinin kontrolsüzce yoğunlaşmasını teşvik etmektedir.

Bu tez başlığı altında incelenen, özelleştirme yoluyla özel sektöre transfer edilmiş kamu taşınmazlarında gerçekleşen inşaat projeleri aynı birikim rejiminin bir alt kanadıdır. Özellikle yapılı çevrenin yoğunlaştığı ve toprak arzının azaldığı yani konum rantının yüksek olduğu bölgelerde yer alan kamuya ait taşınmazların bu tip müdahalelerle kentsel dönüşüm sistemine sokulduğu görülmektedir. Bu işleyişte yakın geçmişte yapısal reformlar neticesinde olgunlaştırılan neoliberal anlayışın yarattığı çelişkilerin yanında, düzenleyici aktörlerin müdahale biçimleri, projelerin mimari ve kentsel sonuçları dikkat çekicidir.

Kuramsal çerçeve kapsamında öncelikle neoliberalizm kavramı geçmişten günümüze geçirdiği evreler üzerinden tanımlanacak, kentleşme üzerindeki etkileri bağlamında eleştirel olarak değerlendirilecektir.

2.2 Neoliberalizm Kavramı

2.2.1 Mülkiyet Kavramı ve Siyasal Liberalizmin Doğuşu

Kamu ve özel mülkiyet arasındaki ilişki modern ekonominin temellerini oluşturan felsefi akımların odağında yer alan önemli bir çatışma olmuştur. Bu açıdan ideolojik tartışmalarda “mülkiyet” olgusunun ve “mülkiyet hakkı” konusunun belirleyici bir rol üstlendiği görülmektedir.

Mülkiyet kavramını açıklamaya çalışırken mal (object) ve insan (subject) arasındaki ilişkinin ne şekilde kurulduğu çok önemlidir bu bağlamda mülkiyet olgusunun esasları ortaya çıkacaktır. Bu konuda Roma Hukuku'nda¹⁰ özel mülkiyet mutlak ve dokunulmaz olarak görülmüş ancak belli sınırlamalar da getirilmiştir. Özel mal sahipliği ile ilgili ilk tanımlama gayrimenkuller ilgili olmuştur. Mülkiyet hakkı ile ilgili özellikler; *Usus (Bir malı kullanma)*, *Fructus (Ürünlerinden yararlanma)* ve *Abusus (dilediği gibi üzerinden tasarrufta bulunma)* olarak tanımlanmıştır. (Küçükbaşakçı, 2010)

Klasik liberal ekonomi anlayışına göre de özel mülkiyet hakkı birey özgürlüğünün temelini oluşturmaktadır. (Locke, 2004, s. 34) Bu bağlamda mülkiyet hakkını doğuştan kazanılan, vazgeçilemez, devredilemez ve doğal bir hak olarak gören bu anlayışa göre, bireyler sahibi oldukları mülkü istedikleri gibi kullanıp, bu mülk üzerinden tasarruf sağlayabilirler.

Siyasal liberalizmin en önemli kuramcılarında düşünür John Locke mülkiyet hakkının en temel hak olduğunu söylerken, mülkiyet sahipliğinin emek ile olan ilişkisini kurmaktadır.^{11 12} O dönem için kutsanmış ve dokunulmaz olan iktidarın

¹⁰ Roma Hukuku'nda özel mülkiyet hakkı tanımlanırken, mülkiyet haklarının kullanımıyla ilgili kamu yararı gözetilerek belli sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre; binaların yüksekliği ve binaların aralarında mesafe belli şartlarla düzenlenirken, deniz manzaralarının kapatılması engellenmiştir. Ayrıca şehirlerdeki yapılaşma düzeninin bozulmaması için binaların yıkılması yasaklanmıştır. (Tahiroğlu, 2001)

¹¹ Locke'un özel mülkiyetin doğuşunu tariflerken ifade ettiği "emek" vurgusu ve mülkiyete yönelen müdahalelere karşı "direniş" i meşru kılması kritik bir öneme sahiptir. Günümüzdeki liberal anlayışın kavramsal açıdan geçirdiği derin dönüşümü gözler önüne sermektedir. *"Yeryüzünün mülkiyetinin de önceki gibi kazanıldığına açık olduğunu zannediyorum. bir insanın sürdüğü, ektiği, islah ettiği, işlediği ve ürünlerinden yararlanabildiği kadar toprak onun mülkiyetidir. İnsan bu toprağı ortaklaşa olanın içinden bir bakıma kuşatır. diğer insanların tümünün bu toprağı ilişkin eşit hakları olduğunu ve dolayısıyla bu kişinin ortaklığın diğer bütün üyelerinin, bütün insanoğlunun onayı olmaksızın bu toprağı edinmeyeceğini, onu kuşatamayacağım söylemek de bu kişinin hakkını geçersiz kılacaktır."* (Locke, 2004, s. 26)

¹² D.Harvey, K.Marx'ın artık değer ve birikim ile ilgili görüşlerini aktarırken, Marx'ın Locke'un mülkiyet ve emek arasında kurduğu ilişkiden alıntılama da aklındaki başka bir şey olmadığını ifade eder. Harvey Locke'un ilkesini şöyle ifade eder: *"...mülkiyet hakları emeğini toprakla karıştırarak değer yaratanlara aittir. Artık değeri üreten işçilerdir ve bu değer onlara ait olmalıdır."* (Harvey, Marx'ın Kapital'i İçin Kılavuz, 2010, s. 265)

dahi özel mülkiyete olası müdahalelerinin, “*direnme hakkı*”nı¹³ da meşrulaştıracağını ileri sürmüştür. Locke’un bakış açısının, liberal düşüncenin temellerinin atıldığı dönemdeki şartlar çerçevesinde oldukça devrimci bir ruha sahip olduğunu söyleyebiliriz.

Liberal ekonomi düşüncesinin karşı cephesinde yer alan sosyalizm gibi ideolojilerin temel aldığı mülkiyet anlayışı ise ortak mülkiyettir. Bu anlayışa göre, özel mülkiyet tarihsel olarak toplumsal çatışmanın kaynağıdır ve bu sebeple mülkiyet topluma aittir, birey de toplumun bir parçası olarak mülkiyetten belli kurallar çerçevesinde faydalanır ancak mülkiyet üzerinde dilediği gibi tasarrufta bulunamaz.

İlerleyen zamanda klasik liberal mülkiyet anlayışının değişim geçirdiği ve “kamu yararı” ilkesinin, bireyin sahibi olduğu özel mülkiyet üzerindeki tasarruf hakkını sınırlandırmasının gündeme geldiği görülmektedir. (Mill, 1946, s. 33) Bu bağlamda liberal ekonominin bir uzantısı olarak sosyal devlet anlayışı sayesinde özel mülkiyetin sosyal işlevi tanımlanmakta ve özel mülkiyetin ile ilgili gerçekleştirilen tasarruflar esnasında kamu yararı aleyhine tutum içerisine girilmesini engellemektedir. Bu şekilde özel mülkiyetin bu çerçevede belli düzenlemelerle sınırlandırılabilmesi tartışılmıştır. (Hayek, 1982 (1978)) (Green, 2011 (1888))

Siyasal liberalizm, feodal toplumun baskıcı yapısından burjuva toplumuna geçişte özgürlükçü temeli inşa etmiştir. Bu süreçte Locke’un yanısıra Montesquieu, J.J.Rousseau, J.Stuart Mill, T.H. Green, gibi kuramcıların liberal teoriyi farklı tarzlarda geliştirdiği görülmektedir.

¹³ “İnsanların mülkiyetlerine zorla el koymaya kalkışan uyruklara ya da yabancılara karşı zor kullanarak direnilebileceği konusunda genel bir mutabakat vardır. Ancak aynı şeyi yapan yöneticilere karşı direnilebilmesi son zamanlara kadar ret edilmiştir: Sanki yasayla en büyük ayrıcalıklara ve avantajlara sahip olan bu kişiler bu sayede, kendilerini sadece kardeşlerinden daha iyi bir yere oturtmuş olan bu yasaları ihlal etme iktidarına da sahiplermiş gibi: Oysa yöneticilerin suçu bu yüzden hem yasayla sahip oldukları daha büyük paya karşı nankörlük etmeleri ve hem de ellerine kardeşleri tarafından konulan güveni ihlalth etmelerinden dolayı daha büyüktür.” (Locke, 2004, s. 149)

Liberal teorinin oluşturduğu özgürlükçü temel günümüzde vazgeçilemez olarak kanıksanmış temel insan haklarının o dönemlerde yaygınlaşmasına sebep olmuştur. Amerikan Bağımsızlık Savaşı sonrasında yayınlanan bağımsız bildirgesi, Avrupa’da Fransız Devrimi’yle kabul edilen İnsan ve Yurttaşlık Hakları Bildirgesi ifade özgürlüğü, yasalar önünde eşitlik gibi liberalizmin temel ilkelerini yansıtmaktadır. Ancak iktisadi liberalizmin mülkiyet anlayışının kamu yararıyla çeliştiği alanlar, bu düşüncenin yaygınlaşmasının gerilemesine sebep olmuştur.

2.2.2 İktisadi Liberalizm ve Krizler Ekseninde Dönüşen Kapitalizm

İktisadi liberalizmin öncüsü olarak kabul edebileceğimiz Adam Smith, “*Ulusların Zenginliği*” adlı eserinde “liberal” tanımını ilk kez kullanan iktisatçıdır. Smith’e göre devletin asgari müdahalesi sebebiyle denetlenemez gözüken serbest piyasa “görünmez bir el” tarafından düzenlenmekte, arz/talep miktarı dengelenmektedir.

16. yüzyıldan 19. Yüzyıla kadar olan zaman aralığı, liberal iktisadın Avrupa ve Amerika kıtasında yaygınlaştığı bir dönemdir ancak bu yüzyılın sonlarına doğru kentlerde artan işsizlik ve yoksulluk ile beraber kaybedilen işçi sınıfı desteğinin etkisiyle, liberal cephenin güç kaybettiği gözlemlenmektedir.

Fransa’da 1848 senesinden itibaren politik alanda liberal düşünce rol oynamamıştır, 1860’lar ve 1870’lerin ilk yıllarında liberal bir yörüngeye kaydığı görülen Almanya’da ise 1878’de korumacı anlayışa geri dönüş yaparak yeni sosyal politikalar geliştirmiş, liberal cephe gerilemiş, buna paralel olarak İtalya’da da ciddi bir gerileme gözlemlenmektedir. Büyük Britanya’da ise liberal düşüncenin egemenliği 20. Yüzyıl başlangıcına kadar devam etmiş, 1. Dünya Savaşı ile beraber tamamen sona ermiştir. (Hayek, 1982 (1978), s. 204-207)

Liberal düşüncenin gerilemesi ve etkinliğini tamamen yitirmesi ile ilgili olarak, bir tarafta ulusal birlik hareketlerinin ve otoriter rejimlerin destek bulması, diğer tarafta işçi sınıfı hareketlerinin giderek güçlenmesi önemli iki unsurdur. Ayrıca sosyalist düşüncenin yaygınlaşması ve ilerici bir ideoloji olarak liberal düşüncüyü yerinden ettiği söylenebilir.

Avrupa'da yaşanan savaşın da etkisiyle istikrarın kaybolması, 1920'ler itibariyle dünya ekonomisinde %42'lik üretim kapasitesine ulaşan Amerika Birleşik Devletleri'nde önemli bir servet birikimine yol açtı. Ancak, üretim faaliyetlerin holdinglerin elinde olması, bankacılık sisteminin denetimsiz kalması ve devletin ekonomiye müdahalesi yapılmaması üzerine kurulu politikalar neticesinde etkileri uzun yıllar sürecektir ve tüm dünyayı etkileyen büyük buhran patlak verdi. (Eğilmez, 2012)

Serbest ekonominin en sert şekilde uygulandığı, piyasaların aşırı ve kontrolsüz davranışlar içerisine girdiği Amerika Birleşik Devletleri'nde 1929 ekonomik buhranı sonrasında krizlerin önüne geçebilmek adına yeni iktisadi düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Hükümet politikaları ile ekonomiye müdahale temel alınarak, teşvik politikaları geliştirilmiş, istihdam desteklenerek girişimciler için vergi, faiz indirimleri getirilmiş ve finansal yapının güçlendirilmesi sağlanmıştır. (Eğilmez, 2008) Öte yandan emek sınıfının aynı zamanda tüketici bir unsur olduğu gerçeğinden hareketle, ücretlerin dengelenmesi sağlanarak, sendikal haklar güvence altına alındı. (Harvey, 1992)

Krizlerin önüne geçebilmek adına devletin ekonomiye müdahalesini ve rekabeti düzenleyici rolünü destekleyen Keynesyen ekonomi politikaları II. Dünya Savaşı sonrasında başarılı bir dönem geçirmiştir. Devlet tarafından kontrol altına alınan piyasa anlayışı, krizin getirdiği işsizlik ve sermaye sorununun bertaraf edilmesi, arz talep dengesinin korunması ve tam istihdam sağlanması hedeflenmiştir. (Jessop, 2006, s. 58-90)

Keynesyen politikalar ekseninde inşa edilen refah devleti, 1970'lerin başında küresel ölçekte yaşanan krizi sonrasında neoliberalleşme etkisi altına girmiştir. Uzun süre sürdürülen Keynesyen politikalar 1960'larda ABD'li şirketlerin Alman ve Japon rakipleriyle karşı karşıya gelmesiyle beraber bir duraklama (stagflasyon) dönemine girmiş, büyüme hızı gerilemiş, işsizlik artarken fiyat ve ücretler de yükselmiştir.

1971 senesiyle beraber ABD Bretton Woods anlaşmasından çıkarak 1944 senesinden beri değeri sabitlenmiş olan dolarda dalgalı kur politikasına geçmiştir.

ABD’ni takip eden İngiltere ve diğer batılı ülkeler rezervlerini arttırmak adına para basarlar. Buna karşın petrol üreten ve ihraç eden ülkeler topluluğu OPEC petrol fiyatlarını korumak adına fiyatları altına göre belirleyeceklerini belirtirler. Bu durumun tetiklediği 1973 ve 1979 enerji krizlerinin ABD ve tüm dünyayı etkilemesi sonrasında yeni iktisadi ekollerin teşekkül ettiği, stagflasyona ve küresel kriterlere karşı bir çözüm geliştiremeyen Keynesyen politikaların terkedilerek yeni ekonomik modellerin uygulanmaya başladığı görülmektedir. ¹⁴

15

2.2.2.1 19.yy Liberal İktisat Politikalarının Hayaleti

1970’ler Petrol Krizi sonrası gündeme gelen yeni teorilerin temelindeki ortak düşünce devletin ekonomideki varlığının krizleri tetikleyen bir unsur olarak kabul edilmesidir. Bu bağlamda sosyal devlet anlayışı terkedilmeli, denetim ve düzenlemeler kaldırılmalı, küresel anlamda finansal büyüme desteklenmelidir. Neoliberaldüşüncenin temellerini oluşturan bu fikirlerin çıkış noktası olarak Milton Friedman ve Chicago Okulu gösterilmektedir. Ancak Neoliberal düşüncenin köklerinin 2. Dünya Savaşı sonrasına dayandığı görülmektedir. (Kozanoğlu, Özden, & Gür, 2008)

Neoliberalizmin düşünsel kökenlerine baktığımızda Keynesyen politikaların uygulamaya konduğu tarihle neredeyse eş zamanlı dönemde ortaya çıktığını görürüz. Neoliberal doktrinin temelleri 2. Dünya savaşı sonrasında ağırlıklı olarak akademisyenlerin oluşturduğu ve aralarında F. Hayek,L. Mises,M. Friedmann gibi ünlü iktisatçılarında bulunduğu ve toplam 39 temsilcinin

¹⁴ D.Harvey 1973 krizinin tek sebebinin petrol fiyatlarındaki artış olmadığını, Amerika Birleşik Devletleri’nde gayrimenkul sektöründe oluşan krizin de ciddi bir etkisi olduğunu ifade eder. Buna sebep olarak gayrimenkul ipotek borcunun GSYH’nin %40’ına tekabül etmesini gösterir. (Harvey, 2013, s. 79)

¹⁵ Bu noktaya kadar iktisadi liberalizmin seyri ile ilgili alternatif bir bakış açısı sunmak faydalı olabilir. İktisadi liberalizm ile ilgili dönemlemeyi Wallerstein oldukça geniş bir periyotta ele almaktadır. Wallerstein’a göre 1789-1989 seneleri arasında 200 yıllık dönemde hakim ideoloji liberalizm olmuştur. Bu periyotta muhafazarlık, sosyalizm ve liberalizm (merkez) olmak üzere üç alt ideoloji içerisinde başat unsur olarak varlığını sürdürmüştür. Bu bağlamda 1989 senesi itibarıyla Sovyetler Birliği’nin çöküşü aslında liberalizmin çatısının da çöküşü anlamına gelmektedir. (Wallerstein, 2003)

katılımıyla gerçekleştirilen ve Mont Pelerin grubu adı verilen ekibin toplantılarda atılmıştır (Kozanoğlu, Özden, & Gür, 2008) .

Mont Pelerin Grubu farklı ekollerden birçok iktisatçıyı biraraya getirmiştir. Derneğin kuruluş bildirgesinde, *özgürlük, rekabete dayalı piyasa ekonomisi ve özel mülkiyete* sürekli vurgu yapılmaktadır. Neoliberal doktrinin karşı olduğu konular ise planlama ve devlet müdahalesidir. (Wapshott, 2016, s. 184-186)

Mont Pelerin Topluluğu olarak adlandırılan bu ekip, görünmez ele olan inançları ve devlet müdahalesine karşı yılmaz düşmanlıkları ile sermayenin özgür bir şekilde hareket etme isteğiyle birleşmişti. Mont Pelerin Topluluğu üyelerinin düşünsel algısı şu şekildedir:

“merkezi yönetimin her faaliyeti şekillendirdiği, insanların ekonomik yaşamlarının kolektif kurallar ve normlarla düzenlendiği; devletin yegâne güç olarak rol aldığı bir yapıdan; serbest piyasanın kendini düzenleyen bireyci yapısına evrildiği ekonomik ve toplumsal kuralların bırakınız yapsınlar zihniyetine bıraktığı bir toplum düzeni” (Kozanoğlu, Özden, & Gür, 2008)

1970’lerle beraber yaşanan küresel enerji krizinin bir sonucu olarak görülse de neoliberal iktisat tartışmaları 2.Dünya savaşının sonrasına dayanmaktadır. Mont Pelerin Topluluğu içerisinde özellikle Chicago Okulu’ndan Milton Friedman serbestleşmenin ve serbest piyasa ekonomisinin fanatik bir savunucusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Milton Friedman *“Kaptalizm ve Özgürlük”* adlı eserinin başında, özgürlüklerin korunması konusunda başlıca ilke olarak *“devletin etkinlik alanının sınırlandırılması”* gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu noktadan hareketle devletin kısıtlanan düzenleyici rolünün yerini özel kesime ait denetim mekanizmalarının alması gerekliliğini de vurgulamaktadır. Friedman bu noktada sadece ekonomik anlamda değil aynı zamanda sosyal anlamda da özgürlüklerin korunması ve çeşitliliğin sürdürülebilmesi adına devletin etkinlik alanlarının kısıtlanması gerekliliğini ortaya koyar.

Chicago Okulu'nun Nobel ödüllü akademisyenleri Milton Friedman, Friedrich Hayek ve George Stigler, ABD'nin refah toplumu standartlarını sağladığı ve kimi çevrelerce Altın Çağ olarak adlandırılan Keynesyen dönemde bile rekabetçi sermaye piyasasını savunmuşlar ve parasal sistemin ülke için birincil öneme sahip olduğunu ısrarla dile getirmişlerdir. Bu noktada Milton Friedman'ın "özgürlük kaygısı" ile sunduğu ilkelerin bireyin ekonomik alandaki etkinliklerini kısıtlayıcı kamu müdahalelerinden kaynaklandığını sezmek çok zor olmayacaktır. Ayrıca 20. Yüzyılın en önemli iktisatçılarından kabul edilen Friedman'ın kitabında ortaya koyduğu ilkeleri kabul etsek, Şili eski lideri Pinochet'ye danışmanlık yaptığı dönemde bireysel özgürlüklerin ve sosyal çeşitliliğin korunması konusunda kendisini ikna edemediği açıktır. (Harvey, 2015)

Görünen aslında 19. yüzyıl sonlarında Avrupa'yı kasıp kavuran, dizginlenemeyen liberal düşüncenin hayaletidir. Ekonomik alanda, sermayenin önündeki engelleri kaldırmak dışında herhangi bir sosyal sorumluluğu olmadığı gözükken neoliberal düşüncenin temellerini atan kararların uygulamaya konulmasının bir askeri darbe sonrasına denk gelmesi de kesinlikle tesadüf değildir. Özgürlüklerin kısıtlandığı bir dönemde, serbest piyasa ekonomisi kurallarının uygulanmaya konması oldukça anlamlıdır.

2.2.3 Neoliberalizmin Temel Kavramları

Neoliberal düşünce temelleri itibariyle sermaye hareketlerinin serbestlik kazanmasının kapitalizmin yaşadığı krizlerin önüne geçeceğini kabul eder, devletin ekonomideki düzenleyici varlığı krizlerin temel sebebi olarak görmüştür.

Bu bağlamda neoliberalleşme parasal ve mali alanda üç ana kavram üzerinden örgütlenmektedir.

2.2.3.1 Serbestleşme

Kelime anlamıyla da kendi kendini ifade eden serbestleşme, ekonomi üzerindeki sıkı devlet politikalarının terkedilmesini öneren düşünce biçimidir. Neoliberal ekonominin temel öğelerinden biri olan serbestleşme, iç ve dış piyasalardaki mal akışı ve sermaye hareketlerinin önündeki engellerin kaldırılması ile ilgilidir.

Finansal alanda yürütülen serbestleşme sayesinde, dış sermaye giriş ve çıkışlarındaki engellerin kaldırılması ve kısıtlamaların azaltılmasıyla uluslararası ortamda finansal bütünleşme hedeflenmiştir. Bu sayede sermaye piyasaları menkul değerler ve bankacılık faaliyetlerindeki hareketlilik artmıştır.

Ticari serbestleşme sayesinde ilgili mevzuatlar tekrar düzenlenerek, ürünün iç ve dış piyasalardaki transfer hızı arttırılmış, bu sayede finansal bütünleşmeyle beraber uluslararası ticari anlaşmalar ve birliktelik sayesinde sıkı gümrük ve denetim politikaları terk edilerek küresel ölçekte ticari faaliyetlerin yoğunluğunu arttıran yeni bir düzen ortaya çıkmıştır.

Serbestleşme düşüncesi, deregülasyon ve özelleştirme faaliyetleri ile bir bütün olarak, devletin ekonomideki etkinliğini azalmaya yönelik düzenlemelerinin tümünü içerisinde barındırmaktadır.

2.2.3.2 Deregülasyon

Regülasyon, belli mevzuatlar sayesinde oluşturulan hukuki çerçeveye kamu otoritesinin, bir sektörü ya da ekonomik faaliyetleri düzenlemesidir. Deregülasyon ise bu tip mevzuatların azaltılması ve sektörel faaliyetlerin basit hukuki düzenlemelerle çerçeveselendirilmesi sayesinde, kamu otoritesinin varlığının azaltılması ile beraber ekonomik faaliyetlerin verimliliğinin yükseleceğini, ürün kalitesinin artacağını ileri süren düşünce biçimidir.

2.Dünya Savaşı sonrasında ABD’de uygulanan Keynesyen ekonomi politikalar sayesinde devletin ekonomi üzerindeki sıkı denetimi sürdürülmüş, bu sayede 1947-1970 arasında “Altın Çağ” olarak tabir edilen dönem yaşanmıştır. Ancak 1970’lere girilmesi ile beraber devletin ekonomide denetleyici rolünü azaltan bir dizi yeni düzenlemeler getirilmeye başlandığı görülmektedir. Bu hareket sadece ABD’de değil özellikle 1980’ler sonrasında Avrupa’da artarak devam etmiştir. Her ne kadar 1970’lerde deregülasyon çalışmaları sürdüyse de asıl uygulama 1980’lerde başlamış, 80’lerin ortasında bir çok sanayileşmiş ülkede önemli sektörler ya kısmen ya tamamen deregüle edilmiştir. (Bardbord & Ross, 1991)

1980'lerden günümüze deregülasyon faaliyetlerinin özellikle finansal sektörlerin denetimsiz kalmasını sağlayarak, yaşanan krizlerde tetikleyici etkisinin olduğunu tespit etmek çok zor olmayacaktır. ABD özelinde baktığımızda bankacılık faaliyetleri adına koyduğu sert sınırların terk edilmesinden sonra 2008'de yaşanan ve yatırım bankalarında ortaya çıkan kriz bunun göstergelerinden biridir.

Deregülasyon yukarıda belirtilen anlamıyla mevzuatın ve düzenlemelerin azalması sayesinde ekonomide serbestliğin artırılmasının sağlanmasını hedeflerken, bazı durumlarda yeni bir "düzenleme" haline gelebilmektedir. Yeni düzenlemeler sayesinde de ekonomik sistemin içerisinde yer alan belli odakların ya da grupların etkinlikleri kısıtlanması söz konusu olabilir. Benzer düzenlemeler elbette başka aktörlerin sahneye çıkmasını ve etkinliklerini arttırmalarını sağlamaya yönelik de olabilir. Bu durumu tezin ilerleyen bölümlerin Türkiye'nin neoliberal deneyimi üzerinden tekrar incelenecektir.

2.2.3.3 Özelleştirme

Neoliberal iktisat düşüncesinin olmazsa olmazı olarak kabul edilen ve bu tezin konusu olan özelleştirme, iktisadi, mali, sosyal sebeplerle kamunun iktisadi faaliyetlerden çekilmesi ile ilgili uygulamaların bütünüdür. Devletin ekonomideki rolünün azaltılması adına, kamuya ait kurum, tesis ve taşınmazların özelleştirilerek, devletin üzerindeki yükün atılması gereklidir.

Bu uygulamalar, kapitalist sistemin temelini oluşturan özel mülkiyet kavramına dayanmaktadır. Devletin bürokratik yapısı mülkiyetlerin yönetimi açısından özel sektör kadar yenilikçi ve dinamik değildir, bu bağlamda iktisadi bir istikrar ancak devletin mülkiyet üzerindeki kontrolünün gerilemesiyle mümkün olabilecektir.

Yine özelleştirmenin temelinde, devlet aygıtının yürütmesi gereken görevler idari güvenlik ve adli olmalı, iktisadi alanda devletin ağırlığı azaltılmalı, özel sektörün etkinliği genişlemelidir. Özelleştirme uygulamaları, üretimdeki verimliliğin artması için rekabete dayalı bir piyasa ortamının oluşturulmasını amaçlamaktadır.

İlk özelleştirme uygulaması, 1961 senesinde Federal Almanya Cumhuriyeti'nde Volkswagen firmasının hisselerinin halka arzıyla gerçekleştirilmiştir. Bu özelleştirmeyi takiben 1965 senesinde VEBA AG (Vereinigte Elektrizitäts und Bergwerks Aktiengesellschaft) şirketine ait hisse arzı yapılmıştır. Avrupa ülkelerinde 1965-1979 seneleri arasında özelleştirme uygulamalarının yaygınlaştığı görülmektedir. (Doğan M. N., 2016)

1979 yılı itibariyle İngiltere'de Muhafazakar partinin uygulamaya koyduğu özelleştirme uygulamaları bu anlamda bir dönüm noktasıdır.

A.B.D.'de Reagan'ın, İngiltere'de ise Thatcher'in uyguladıkları neoliberal ekonomi politikaları, kamu harcamalarının azaltılması, denk bir bütçe politikası izlenmesi, vergi oranlarının indirilmesi ve tarafsız bir vergi politikası uygulanması, istikrarlı bir para politikası uygulaması, özelleştirme, yasal kurumsal serbestleştirme (deregülasyon) gibi ortak özellikler taşıyordu. (Aktan, 1994)

İlerleyen zamanda bu politikalar gelişmekte ülkelere sıklıkla tavsiye edilmiş olup, IMF ve Dünya Bankası gibi uluslararası örgütlerin gelişmekte olan ülkelere önerdiği uyum programlarının da altyapısını oluşturmuştur. Yapısal uyum programları aslında gelişmekte olan ülkelere banka kaynaklarından yararlanabilmeleri adına bir şart olarak dayatılıyordu. Bu politikaların temelinde şu ilkeler bulunuyordu:

- Bir ülke ne kadar dışa açılırsa, büyüme oranı o kadar yüksek ve kalıcı olur.
- Kaynakların optimal dağılımı ve verimli kullanımı ancak serbest rekabetçi pazarda mümkündür.
- Devlet kaynakları israf eder ve irrasyoneldir. Oysa bireyler rasyoneldir. Bireylerin davranışlarına ve tercihlerine müdahale edilmediği, serbestçe hareket edebildikleri durumda kalkınma en yüksek düzeyde gerçekleşir. (Başkaya, 1997)

İngiltere'de 1997'ye kadar gerçekleştirilen özelleştirme uygulamaları kamunun milli gelir içerisindeki payını önemli ölçüde küçültürken, bu durum birçok sanayileşmiş ülkeyi de etkilemiştir. Fransa'da 1986-88 yılları arasında başlatılan

özelleştirme uygulamalarıyla beraber kamuya ait 22 büyük firma özelleştirilmiş, ilerleyen yıllarda da uygulamalara devam edilmiştir.

1980'lerden sonra, özelleştirme uygulamalarının dünyaya yayıldığı, Japonya, Kanada, Hindistan, Çin, Meksika, Şili, Güney Afrika Cumhuriyeti, Brezilya ve Eski Sovyet ülkelerinde hayata geçirilen uygulamalar sayesinde milli gelirdeki kamu payı giderek azaltılmıştır. (Doğan M. N., 2016)

Özelleştirme faaliyetlerinin yoğunlaşması, küresel ölçekte siyasal ve ekonomik bir dönüşüm sürecinin parçası olmasının yanında, kentsel ve mekânsal boyutta da oldukça derin bir dönüşümün başlangıcına işaret etmektedir.

2.2.3.4 Neoliberal Ekonomi Politığıne Eleştirel Yaklaşımlar

1970'lerden itibaren küresel olarak yaygınlaşan neoliberal ekonomi politikaları, kapitalist sistemin girdiği krizlerin sebebi olarak işaret ettiği ekonomideki devlet denetimi ve müdahalesini azaltan yapısal reformları harekete geçirmiştir. Bu bağlamda kamu otoritesinin ekonomik faaliyetlerdeki varlığı azalırken, serbestleşen piyasanın dinamikleri A. Smith'in tespit ettiği "*gizli el*" in hayaletine teslim edilmiştir. Ancak otuz seneden uzun bir süreye dayanan yapısal dönüşüme rağmen, kamu otoritesinin zayıflatılmasının, günümüzde ekonomideki patlak veren yeni krizlerin önüne geçilmesini ne kadar sağlayabildiği oldukça tartışmalı bir konudur.

Yaygın bakış açısıyla baktığımızda, 1970'lerden itibaren Keynezyen ekonomi politikalarının terk edilmesiyle başlayan ve yaşanan küresel ölçekteki krizleri sıralarsak;

- 1973 senesinde yaşanan petrol krizi ve ardından 1979'da patlak veren enerji krizinin etkileri küresel olarak 1980'lerin ortalarına kadar uzanmıştır. Bu zaman aralığı neoliberal yeniden yapılanma sürecine denk gelmektedir.
- 1990'lara gelindiğinde kamu borçlanmalarının artması ve tasarrufun azalmasının yanısıra, Sovyetler Birliği'nin çözülmesi ile beraber iki kutuplu

dünyanın sona ermesi de savunma harcamalarında azalmaya neden olmuş, aynı dönemde yaşanan ABD ve Irak arasında yaşanan petrol krizinin eklenmesiyle beraber ekonomik bir daralma yaşanmıştır.

- 2008 senesi itibariyle ABD’de gayrimenkul sektöründe patlak veren “*mortgage krizi*”¹⁶ sonrasında birçok finansal kurum iflas etmiş, küresel ölçekte oldukça derin bir kriz yaşanmıştır.

70’lerde ortaya çıkan küresel krize karşı çözüm olarak sunulan neoliberalleşme politikaları, krizlerin sebebi olarak ekonomideki devlet ve kamu otoritesinin varlığına işaret etmiştir ancak neoliberal politikaların kalıcı bir çözüm sunmadığı ortadadır, hatta uygulanan yapısal dönüşümlerin krizi daha da derinleştirmeye eğilimli olduğu görülmektedir.

Kapitalist sistemin organize ettiği üretim organizasyonu, mülkiyet anlayışı ve mübadele ilişkileri açısından krizlere açık bir döngü yaratmaktadır. Bu durumun en temel sebebi de kar oranlarındaki kaçınılmaz düşme eğilimidir. Kapitalist sistemin bu eğilimi kendi teorisyenleri John Stuart Mill, Ricardo ve Keynes tarafından da tespit edilmiştir. (Mandel, 1974, s. 69)

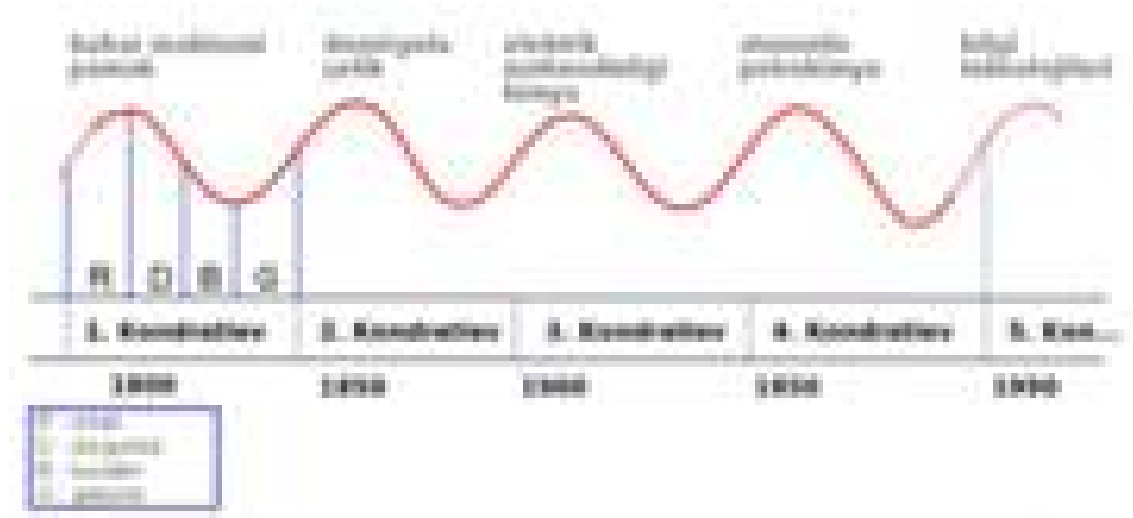
Sovyet ekonomist Kondradiev’in ortaya koyduğu Dalgalar¹⁷ önermesi kapitalist ekonomilerde tarihsel olarak ortaya çıkan eğilimleri, yükseliş ve çöküş periyotlarını ifade eder. Kondradiev kapitalist ekonomilerin kriz döngülerini teknolojik alanda atılan buhar makinesi, endüstrileşme, elektrik vb. gibi icatlara ve çağ atlatıcı bir takım yeniliklere bağlar.¹⁸ Döngüler krizlerle birbirinden ayrılırken üç bölüme

¹⁶ Amerika Birleşik Devletleri’nde düşük gelirlilere verilen yüksek faizli kredilerin ödenmemesi neticesinde oluşan bunalım, IMF tarafından “Büyük Buhran” dan bu yana yaşanan en derin ekonomik kriz olarak tanımlanmıştır. Kriz kısa sürede gelişmiş ülkelerde hissedilmiştir, parasal daralma yaşanmıştır. Krizin giderilmesi için ABD , İngiltere, Avrupa ve Japonya Merkez Bankaları tarafından parasal genişleme politikası hayata geçirilmiştir. (Eğilmez, 2008 Krizi Üzerine, 2018)

¹⁷ Bkz. Şekil 2.1

¹⁸ Kondradiev dalgaları isminin, Avusturyalı İktisatçı J. Schumpeter tarafından verildiği söylenmektedir. Bu yaklaşım akademik olarak iktisatçıların bir kısmı tarafından kabul görmez, zorlama bulunur ancak üretkenliği ve genişlemeyi arttıran teknolojik gelişmelerin kapitalist rekabetin kritik bir unsur olduğu düşünüldüğünde kriz döngülerinin analiz edilmesi için farklı bir çerçeve sunmaktadır. (Mandel, 1974, s. 66)

ayrılır: Gelişme, Refah ve Gerileme/Durgunluk. Her bir dögünün yaklaşık 40-60 senelik bir zaman aralığını ifade ettiği varsayılmaktadır. İlerleyen dönemlerde de E. Mandel'in Kapitalist Gelişmenin Uzun Dalgaları (*Long Waves of Capitalist Development*) gibi bu modeli bazalan çalışmalar yapılmıştır. Konradiev'in ortaya koyduğu bu önermeyle ilişkilenen bir başka kavramsal çalışma da Avusturyalı İktisatçı J. Schumpeter tarafından popülerleştirilen “*yaratıcı yıkım*”¹⁹ tanımlamasıdır. Bu tanımlama, iktisadi alanda yaygınlaşmasına öncülük etmesi sebebiyle Schumpeter ile özdeşleşmiş olsa da, kavramsal arkaplanı daha da eskidir.



Şekil 2.1 Kondradiev dalgaları

Kaynak: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c4/Kondratieff_Wave.svg
Erişim Tarihi: 12.10.2012 Tercüme : Alper Çakıroğlu

Yaratıcı yıkım olgusu ilk olarak *Komünist Manifesto*'da modern burjuva toplumunun içerisinde tekrar eden *üretim ve üretici güçlerin periyodik olarak yok edilmesi* tanımlamasıyla karşımıza çıkmaktadır. Burjuvazi aşırı üretim krizlerini, üretici güçleri zorla yok ederek, yeni pazarlara yönelerek ve sömürünün şiddetini arttırarak atlattmakta, krizleri önleyen araçları azaltmakta, bu sayede daha yıkıcı krizlerin önü açılmaktadır. (Marx & Engels, 2014, s. 206)

¹⁹ Kavramın geçmişi Hinduizm inancında yaratıcı ve yokedici tanrı Shiva'ya kadar uzanmaktadır. Bkz. (Reinert & Reinert, 2006)

Alman iktisatçı W. Sombart'a göre *yıkımdan bir yaratılış ruhu doğar*²⁰, Sombart yaratıcı yıkım olgusunu açıklarken yıkımın ve yıkımın ardından oluşan yokluğun aslında gelişimi ve icadı tetiklediğini²¹, bu yıkıcılığın 19. yy kapitalizminin gelişiminde şüphe götürmeyecek şekilde büyük bir rolü olduğunu ifade etmektedir.²²

Schumpeter'e göre yaratıcı yıkım olgusu kapitalizm için temel bir gerçekliktir ve yenilik (*innovation*²³) ile ilişkilidir. Yeni tüketim malları, yeni pazarlar, yeni üretim teknolojileri kapitalizmin motorunu harekete geçiren ve motorun çalışmasını sürdüren itici güçtür. (Schumpeter, 1943) *Yenilikçi girişim* 'in etkinliğini başlatmasıyla beraber yerleşik üreticinin mal ve işgücünün değerini düşürür, netice olarak süregelen üretim sistemlerinin tekelci yapısını ortadan kaldırır.

Bu süreç Schumpeter'in tanımıyla ekonomik büyümeyi sağlayan ve sürdürülmesi elzem olan *yaratıcı yıkım fırtınası*'dır (*gale of creative destruction*)²⁴. Bu noktadan hareketle, Schumpeter görünürde olan çelişkili hali oraya çıkarır. Buna göre yıkıcı bir enerjiyle büyüyen sistemin *kendi kendisinin de altını oyduğunun*²⁵ tespitini yapmaktadır.

Yaratıcı yıkım iktisadi alanda Schumpeter tarafından daha geniş bir perspektifte değerlendirilmiş ve kendisi nispeten daha üst ölçek bir senaryo sunmuştur ancak

²⁰ Sombart, W., 1913, *Krieg und Kapitalismus*, Leipzig: Duncker & Humblot

²¹ W.Sombart bu duruma bir örnek olarak Avrupa'da yaşanan odun kıtlığı neticesinde ısınmak için kömürün kullanılmasına zorladığını, kok kömürünün keşfinin ise demirin üretimine imkan verdiğini ifade eder. Ormanların yok edilmesi 19.yy kapitalizminin temelini oluşturmuştur. Sombart'ın fikri açıdan, bir başka yaratıcı yıkım betimlemesi olan ve Nietzsche'nin oluşturduğu, batı kültürünün yıkılıp yeni bir ahlaki sistem üzerine yeniden inşasına dayanan ve eskinin yıkımının bir zorunluluk olduğunu savunan felsefi yapıdan etkilendiği söylenmektedir. (Reinert & Reinert, 2006)

²² a.g.e.

²³ Eş anlamlısı *icat* ve *buluş* olarak da çevrilebilir.

²⁴ Schumpeter, J. *Kapitalizm Sosyalizm Demokrasi* İstanbul, 2021

²⁵ a.g.e.

bu durum kapitalizmin krizlerden çıkış sürecinde yaşanan dönüşümün her ölçeğinde kendine örnekler yaratabilmektedir. Tüketim malları açısından bakacak olursak polaroid kameraların yani anında çıktı verebilecek şekilde tasarlanmış fotoğraf makinelerinin, dijital fotoğraf teknolojisinin gelişmesiyle piyasadan çekilmesi bu duruma bir örnek teşkil etmektedir.²⁶

Harvey, *sonsuz sermaye birikim ve bitmek tükenmek bilmez bir kar arayışı*²⁷ nın coğrafi açıdan tezatlar ve gerilimler yarattığını ifade etmektedir. Harvey'e göre *rekabet ve tekel, yoğunlaşma ve ayrışma, merkezileşme ve ademimerkezileşme, sabitlik ve devinim, dinamizm ve atalet arasındaki gerilimlerin tümü, zaman ve mekan içindeki sonsuz sermaye birikimi süreçlerinden kaynaklanmaktadır.*²⁸ Bu gerilimlerin sonucunda kapitalist sistem, sürdürmesi gereken faaliyetleri kolaylaştıracak coğrafi mekana yönelir, *zamanın bir noktasında bu mekanı tamamen yok etmek zorunda kalır ve yine zamanın başka bir kesitinde sonsuz sermaye birikimi açlığını doyuracak tamamıyla farklı başka bir coğrafi mekan*²⁹ yaratır.

Bu bağlamda yaratıcı yıkım kapitalist coğrafyanın genişlemesi ve bunun açık bir neticesi olan kentsel mekanın organizasyonu sürecinde, yıkım ve yeniden inşa faaliyetleri süregelen ve kapitalist rasyonalitenin bir gereği olarak tekrar etmesi de beklenen bir olgudur.

Kapitalist sistemin, kriz yaratma eğilimi ve bu eğilimin kendini belli aralıklarla tekrar ediyor olduğu açıktır. Burada kritik olan olgu, sistemin krizlerden çıkış sürecinde kendini yeniden organize edebilme kabiliyetidir. Yaratıcı yıkım teorisi de krizlerden çıkış süreçleri boyunca süregelen üretici gücün yıkımı üzerinden sistemin yeniden inşa edildiğini ifade eder.

²⁶ Bkz. Figueiredo, John M. Kyle, Margaret K. *Surviving The Gales Of Creative Destruction: The Determinants Of Product Turnover*, 2006

²⁷ (Harvey, 2003, s. 82)

²⁸ a.g.e

²⁹ a.g.e

Keynesyen ekonomi II. Dünya Savaşı sonrasında uluslararası alanda ticari ve parasal ilişkilerin yeniden organizasyonun sağlanması, ulusal ölçekte istihdamın korunması, üretim ve tüketim faaliyetleri arasındaki dengenin sağlanması konusunda bir dönem tutarlı bir çerçeve oluşturabilmiştir ancak kontrollü ve denetimli piyasa anlayışı doğası gereği belli aralıklarla aşırı birikim krizlerine giren sermaye için dar bir hareket alanı bırakmıştır.

1970'lerde ortaya çıkan derin küresel krizden çıkış, piyasalara devlet müdahalesini başlıca problem olarak tanımlayarak, neoliberalleşmenin ortaya koyduğu serbestleşme, deregülasyon, özelleştirme gibi ana unsurların hayata geçirilmesi ile sağlanmış, serbest piyasa anlayışına geri dönmüş, esnek düzenlemelerle sermayenin serbest dolaşımını organize edilmesi ve kamunun ekonomideki etkinliğini azaltılması sağlanmıştır.

Krizden çıkışın organize edilmesinde teknolojik yeniliklerin ve üretim modelinin değişiminin önemli bir payı vardır. İletişim teknolojisinde yaşanan dönüşüm, fordist üretim biçiminin de dönüşmesine olanak sağlamıştır. Bu durum da yeni bir üretim coğrafyası ortaya çıkarmıştır. Üretim aşamaları bölünerek farklı coğrafyalarda gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Serbestleşme, deregülasyon sayesinde ulusötesinde mal ve sermaye akışı kolaylaştırılarak, post-fordist üretim modelini olanaklı kılmıştır. (Harvey, 1992)

Bu bağlamda sermaye döngüsü, birikim rejimlerinin işleyişi, yönelimleri ve bu süreçlerde düzenleyici aygıtların rolü önem kazanmaktadır.

2.2.4 Birikim Teorisi & Krizler

Üretim, mübadele ve mülkiyet ilişkilerini inceleyerek kapitalist sistemin krizlerini açıklarken K. Marx öncelikle feodal toplumdan kapitalist topluma geçiş sürecini irdeler. Burjuva toplumunun oluşmasına evrilen süreçte mülkiyetin özelleşmesi ve sınıfların şekillenmesini süregelen birikim rejimine dayandırmıştır.

Marx'a göre *kapitalist toplumun ekonomik yapısı, feodal toplumun ekonomik yapısından doğup gelişmiştir.* (Marx, 1876) Feodal toplumdaki sosyal yapı dönüşerek kapitalist toplumun sınıfsal düzenine evrilmiştir. Evrim süreci, ilkel

birikim ³⁰rejiminin gerçekleştiği, emekçinin toprak ve üretim araçlarından kopararak mülksüzleştiği tarihsel süreçtir.

İlkel birikim sürecinin başlangıcındaki en önemli kabullerden bir tanesi, toplumda hiçbir bireyin sınıfsal kimliği doğuştan gelmediğidir, kimse doğuştan varıl ya da yoksul değildir, sosyal ve ekonomik kimlikler Marx'ın tanımıyla ilkel birikim süreci sonucunda gerçekleşmiştir. Bu bağlamda ilkel birikim varlığın toplumsal ölçekte dağılımının gerçekleştiği süreçtir.

Kapitalist üretim koşullarının sağlanması, üretim araçları ve diğer kaynakların sahipleri ile emeğini satan ve üretim araçları üzerinde hakkı olmayan serbest işgücü'nün etkileşimi ile mümkün olacaktır. Kapitalist sistem bu ayrımın sürdürülmesini sağlar, toplumun diğer kesimlerine de yaymak ister ve doğrudan üreticiyi de mülksüzleştirerek ücretli emekçilere dönüştürme eğilimini sürdürür.

Marx'a göre ilkel birikimin tarihinde, bütün devrimler, kapitalist sınıfın oluşması yolunda *kaldıraç görevi gören çağ açıcı devrimlerdir*; Tarımsal üreticilerin, köylülerin mülksüzleştirilmeleri, topraktan ayrılmaları, bütün bu sürecin temelidir. Bu mülksüzleştirilenin tarihi, farklı ülkelerde, farklı yönler alır ve farklı evrelerini farklı sıralar izleyerek farklı dönemlerde tamamlarlar. (Marx, 1876)

Sermaye birikim süreci kısaca, artık değer üretimine dayanmaktadır. Üretim sürecinde ortaya çıkan artık değer bir kısmının tekrar sermayeye eklenmesiyle birikim oluşturulmasıdır.

Kapitalist, ürettiği metalleri piyasada değerlendirdikten sonra ortaya çıkan artık değere el koymaktadır. Artık değer bir kısmı kapitalistin geliri olarak ayrılırken, diğer bir kısmı sermayeye eklenerek üretime katılır. Artık değer aktarıldığı diğer alanlar kira, finansman maliyeti ve yeni üretim araçlarının tedarik edilmesidir.

Birikim sürecinde, para, meta, geçim ve üretim araçları ya da Adam Smith'in tanımıyla *“değerli varlıklar”* kendiliğinden sermayeye dönüşemezler, belli bir etkileşim içerisine girmeleri gerekmektedir. (Smith, 2006)

³⁰ İngilizcesi *“Primitive Accumulation”* olan tanımlama ilkel birikim olarak çevrilmiştir. Farklı kaynaklarda ilkel ya da ilk birikim olarak ifade edildiği de görülmektedir.

Meta ve üretim araçları nın varolması sermaye birikimi için gereken artık değerin üretimi için yeterli değildir, üretim sürecinde emek girdisinin gerçekleşmesi mutlakdır. Üretim, makinalar tarafından gerçekleştirilse dahi o araçları da üreten yine emektir.

İşçinin üretim sürecinde harcadığı emek hiçbir zaman tam olarak ücretlendirilmez. Kapitalist üretim sürecinde emeğin bir kısmı artık değer üretimi için kullanılır. Bu bağlamda kar oranlarının düşmesi konusunda örnek bir formül ile açıklamak gerekirse;

$$\frac{\text{Artık Değer}}{\text{Emek + Üretim Araçları}}$$

üzerinden “kar oranı”na ulaşılacaktır. Üretim araçlarının (hammadde, ara mal, alet, edevat, makine, yeni teknoloji vb.) maliyetinin artması beklendiğinden ve bu artışa müdahale etme imkanı olmadığından (bu maliyetler diğer kapitalistlerce belirlenir) artık değere bağlı olan karlılık da düşme eğilimi gösterir.

Yukarıdaki formülde kapitalist, kar oranlarını koruyabilmek için üretim sürecinde emek girdisine farklı şekillerde müdahale etmeyi tercih etmiştir. Artan üretim araçları maliyetini düşüremeyen kapitalist, çalışma sürelerini arttırmak, emek ücretlerinin düşürülmesi, işten çıkarma, emek ücretinin düşük olduğu coğrafyalara yönelme vb. önlemler almaya yönelerek karlılığını korumayı tercih edebilir. Ancak bu müdahaleler de başka krizleri tetiklemektedir.

Kapitalist üretim karın sürdürülmesi ve arttırılması ekseninde organize edilmektedir. Bu sebeple oluşan ihtiyaç fazlası üretim ve kapitalistler arasındaki rekabet piyasada aşırı birikim krizlerine neden olmaktadır. Aşırı birikim sadece sermaye yani *mal, para ve üretken kapasite fazlası* değildir, *işgücü fazlası* da aşırı birikim krizlerine sebep olmaktadır. Harvey'e göre aşırı birikim krizleri *sermaye ve işgücü fazlalarının yararlı sosyal amaçlara ulaşmak için karlı bir biçimde bir araya getirmenin yolu bir türlü bulunamadığı*³¹ durumlarda ortaya çıkmaktadır.

³¹ (Harvey, 2003, s. 75)

Kar oranlarının düşme eğilimine girmesi ve kapitalistin emek sınıfına yönelik saldırıları karşısında emek sınıfı da örgütlenmiş, sendikalar kurulmuştur. Özellikle 19. yüzyıl sonlarına doğru şartların giderek insani boyutların dışına çıkması neticesinde, ücretler, çalışma saatleri ve çalışma koşullarının düzenlenmesi ile ilgili sermaye sınıfının karşısında emek sınıfı da bir güç odağı oluşturmuştur.

Emeğin örgütlenmesi ve üretim süreçleri konusunda dengeleyici bir unsur olması da kapitalist için bir krizdir. Sermaye emek sınıfının güçlendiği ortamlardan uzaklaşarak henüz örgütlü emeğin olmadığı coğrafyalara yönelir. Sermayenin coğrafi olarak genişlemesinin sebepleri arasında hammadde kaynakları, ucuz toprak gibi varlıklara erişim de ön plana çıkmaktadır.

2.2.5 Mülksüzleştirme Yoluyla Birikim³²

Arendt, yeni bir emperyalizmin *kapitalist ekonomideki hakim sınıfın ulus devlet sınırlarına dayandığında* ortaya çıkmış olduğunu ifade etmiştir. (Arendt, 1996, s. 15) Arendt bu duruma örnek olarak Britanya’da 19. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkan bunalım sonrasına işaret etmektedir. Kapitalizmin coğrafi olarak *periferi’ye*³³ doğru genişleme eğilimi artmıştır.

Kapitalizm doğası gereği tekrar eden aşırı birikim krizlerinde sorunu çözebilmek için *kendisi dışında bir varlıklar fonuna (a fund of assets outside of itself)* ihtiyaç duymaktadır. Sermayenin erişimine açılması gereken bu fon, *ucuz, boş, karlı arazi* ler ya da yeni *hammadde kaynakları* gibi varlıkları içermektedir. (Harvey, 2003, s. 118)

³² İngilizcesi “*accumulation by dispossession*” olan tanımlama mülksüzleştirme yoluyla birikim olarak çevrilmiştir. “*disposses*” eylemi “el koyarak” olarak çevrilmektedir. Metnin ilerleyen bölümlerinde her iki kavram eş anlamlı olarak kullanılacaktır.

³³ Wallerstein’in 1974 tarihli Modern Dünya Sistemi Teorisi’nde merkez ve periferi (çevre) bölgeler eşitsiz ve iki kutuplu dünyayı tasvir eder. Sistemde teknolojik ve ekonomik gelişimi ileri olan merkez, üretkenliği ve pazarı kontrol etmektedir. Periferi ise ancak ucuz hammadde arzı sağlayabilmektedir. Merkez ile çevre arasındaki ekonomik dengesizlik aynı zamanda güç odağı açısından da belirleyicidir. Wallerstein bu sistemin başlangıcını 16. yüzyıla kadar dayandırmaktadır.

Harvey, Marx'ın ilkel birikim kuramına atıfta bulunarak, kapitalizmin tarihsel coğrafyasıyla ilişkisine dikkat çekmektedir.³⁴ İlkel birikimin yağmacı karakterinin *sürekliğinin ve kalıcılığının* evriminin sonucu olarak *el koyarak birikim* kavramı ortaya çıkmaktadır.³⁵ El koyarak birikim sayesinde, *işgücü de dahil olmak üzere bir dizi varlık düşük maliyetle sermaye birikiminin*³⁶ erişimine açılmaktadır.

Neoliberal düzenlemelerle beraber doğal kaynaklar, elektrik, su, iletişim hizmetleri ve toprağın özelleştirilmesi tipik birer el koyma örneğidir. Kamunun uzun vadede oluşturduğu tasarruflarıyla inşa edilen, kazanılan mülkiyetlerin ele geçirilmesidir. Kamu kurumlarının özelleştirilmesinin yanında, ortak mülkiyet olan kent toprağının ya da kamu taşınmazlarının farklı yöntemlerle özel sektöre transfer edilmesi de el koyma'nın bir parçasıdır. Kent dokusu içerisinde yer alan ortak mülkiyetlerin kentsel dönüşüm adı altında taşınmazların imarı ile ilgili bir takım istisnalar ya da muafiyetler yaratılarak inşaat projelerine kaynak olarak sunulması da *el koyarak birikim* yöntemidir. Bu çerçevede gerçekleştirilen inşaat projeleri ve ortaya çıkan yeni kent silüeti, kamu mülkiyetlerine el koyma durumunun fiili neticeleridir.

Neoliberal dalga'nın önemli bir parçası olan ve 1970'lerden itibaren yaygınlaşan finansallaşma ile beraber yeni mekanizmaların devreye girdiği görülmektedir. Bankacılık ve finans sektörlerinde arz edilen yeni ürünler el koyarak birikim rejiminin birer bileşenidir. İletişim ve bilişim teknolojilerindeki gelişmeler neticesinde sermayenin küresel hareketinin ivme kazanması, birikim rejimini ayakta tutan önemli bir unsur olduğunun altını çizmek gerekir. Harvey, 1973'ten sonra başlayan *bu güçlü finansallaşma dalgası, spekülasyon ve talancı tarzı bakımından emsalsiz* olarak nitelirmektedir. Borsa spekülasyonları,

³⁴ D. Harvey ilkel birikim sürecinin zor kullanarak ve baskı yoluyla işletildiğini vurgular, köylünün toprağından koparılması, mülkiyet haklarının özel mülkiyete çevrilmesi, toprağın ve işgücünün metalaştırılmasının yanında tefecilik, ulusal borç ve kredi sisteminin yaygınlaşması da sürecin parçasıdır. Devlet, birikim sürecinde bu gayrimeşru uygulamalarda destekleyici rol üstlenmiştir. (Harvey, 2003, s. 120,121)

³⁵ a.g.e 120,121

³⁶ a.g.e 124

manipülasyonlarla varlıklara el konulması, enflasyon sebebiyle yaşanan kayıplar, ortak mülkiyetlerin parçalanması, kamunun borçlandırılması, yolsuzluklar, emeklilik fonlarında yaşanan kayıplar, sistemin yeni varlık transferi mekanizmalarıdır.

Özelleştirmenin kurumsallaşması, el koyarak birikim rejiminin en görünür ve kuvvetli aracıdır. 60'larda Almanya'da ilk örneğini gördüğümüz, 1979'dan itibaren İngiltere başta olmak üzere Avrupa ülkelerine yayılan özelleştirme uygulamaları, *ortak mülkiyet nesnelere* ³⁷ ile ilgili düzenlemelerle kamunun mülksüzleştirilmesi yaygınlaşmıştır.

Mülksüzleştirme yoluyla birikim neoliberal sistemin yürüttüğü birikim rejimi olarak kabul edilir ise³⁸ bu birikim rejiminin yaygınlaşması durumu üst ölçekte neoliberalleşmenin coğrafi olarak yayılmasına işaret etmektedir. Coğrafi olarak yayılma sürecinde sistem, kurumsal olarak uyumlu ve sistemin kendisiyle tutarlı unsurlara ihtiyaç duymaktadır. Kurgulanması gereken kurumsal bu yeniden inşa süreçleri Harvey tarafından "*structured coherence*" yani *yapılandırılmış uyum*³⁹ olarak tanımlanmıştır.

Harvey, IMF, Dünya Bankası, Dünya Ticaret Örgütü gibi beynelmilel iktisadi örgütlerin, yapılandırılmış uyum süreçlerini yöneterek kurumsal olarak küresel sisteme dahil olmayı düzenleyen organizasyonlar olduğunu, sisteme dahil olmakta direnen yönetimler ise baskı ve tertiplerle tasfiye edildiğini ifade etmektedir.⁴⁰ Bu bağlamda iktisadi ve siyasi alanda yürütülen yapısal reformlar da yapılandırılmış uyumun önemli bir ayağıdır

³⁷ a.g.e 131

³⁸ Bir sonraki bölümde devlet aygıtının kapitalist sistemdeki rolü ile ilgili yer verilecek olarak Düzenleme Okulu, Harvey'nin görüşünün aksine birikim rejiminin son yüzyılda değişmediğini, krizlerin aşılabilmesi için düzenleme tarzının yeniden örgütlenmesi gerektiği ifade etmektedir.

³⁹ Bazı kaynaklarda "*yapısallaştırılmış iç tutarlılık*" olarak da çevrilmektedir.

⁴⁰ 12 Eylül 1980 askeri müdahalesi -sonrasında yaşanan siyasal ve ekonomik dönüşüm incelendiğinde- Harvey'nin bahsettiği direncin kırılması üzerine düzenlenen tertiplerdendir. K.Boratav'ın ifadesiyle, sıkıyönetim sayesinde her türlü özgürlük alanı baskı altında tutulurken iktisadi alanda serbestleşmenin organize edilmesi, liberal ekonomi ajandasının engellenmiyor olması ironik bir durumdur. Emek sınıfının direnci askeri müdahale sayesinde kırılmış ve baskı altına alınmış, sermaye sınıfının taleplerine uygun bir düzenin temeli atılmıştır.

Sermayenin coğrafi olarak hareketliliği bir gereklilik haline geldiğinde küresel sisteme eklenecek olan ya da eklenmesi planlanan unsurlara ait alt bileşenler yani hukuki, askeri, parasal, altyapısal vb. sistemler, döngünün sürekliliğini sağlayacak şekilde yapılandırılmalıdır. İletişim altyapısının geliştirilmesi, kara, deniz ve hava yolu bağlantılarıyla uluslararası üretim, lojistik ve ulaşım ağlarıyla eklemleme çabaları yapılandırılmış uyumun organize edilmesinin birer parçasıdır.

İnşa edilecek yollar, köprüler, deniz ve hava limanları, lojistik tesisler, iletişim altyapısının geliştirilmesi için tesis edilen kablo ağları, enerji üretim ve aktarım tesisleri vb. sayesinde Harvey'nin ifade ettiği "*spatial fixes*" yani mekansal sabiteler tanımına uygun olarak sermayenin sabitlenebileceği yeni alanlar açılmaktadır. (Harvey, 2003, s. 75)

Harvey'e göre kentsel yenileme ya da kentsel dönüşüm adı altında düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, kent dışına itilmesi

Elbette bu yeni mekansal düzenlemelerin hayata geçirilebilmesi ve bu sayede sistemde yeni alanların açılabilmesi için sermaye sınıfı düzenleyici bir aygıtı ihtiyaç duymaktadır.

2.2.6 Kapitalist Sistemde Devlet Aygıtının Rolü ve Hegemonik Yapı

Önceki bölümlerde kapitalist sistemin 70'lerden sonra krizden çıkış reçetesi olan neoliberalleşmenin yönlendirdiği politika ve yapısal reformlara paralel olarak gelişen küreselleşme olgusuyla birlikte oluşan yeni panorama açıklanmaya çalışılmıştı. Oluşan yeni yapının idaresinde sermaye odaklarının oldukça etkin bir pozisyonda olduğu kolayca tespit edildiği gibi, sistem içerisinde devlet aygıtının rolü de eksik kalan düzenleyici rolünde tamamlanabilmesi için gereklidir. Bu bağlamda bu düzenleyici mekanizmanın oluşabilmesi için sistem bir devlet aygıtına ihtiyaç duyar.

Neoliberalizm kavramı açıklanırken özellikle iktisadi alanda devletin etkinliğinin en aza indirildiği bir sistemden bahsedilmektedir. Ancak kapitalist sistemin tek başına düzenleyici bir rol üstlenmesi ve birikim rejiminin sürdürülebilmesi için oluşturulması gereken bir takım toplumsal normları tek başına kurması mümkün

değildir. Bu açıdan sistemin bu noktada krizlere rağmen sürdürülebilmesi için devletin düzenleyici rolüne ihtiyaç duyuyor oluşu oldukça çelişkili bir husustur.

Kapitalist sistem içerisinde devlet – sermaye ilişkisini ve kapitalizmin dönüşümünü inceleyerek kapitalizmin çekişkili yapısı hakkında can alıcı sorular yönelten ve cevaplar arayan en önemli düşünce gruplarından bir tanesi Fransız Düzenleme okuludur. Düşünürlerin yönelttiği en önemli soru, kapitalizmin yarattığı krizlere rağmen nasıl ayakta kalabildiğidir.

Düzenleme Okulu kuramcılarına göre kapitalizmin çelişkili yapısını gizleyen ve yarattığı krizlere karşı devamını sağlayan, kurumsal formlar, toplumsal normlar gibi düzenleyici mekanizmalardır. Bu düzenleyici mekanizmalar kapitalizmin krizlerini yok etmez, yalnızca krizleri düzenler ve ertelerler. Krizler sonucunda ise krizin yapısına göre yeni bir birikim rejimi ve düzenleme biçimi oluşabileceği gibi, kimi değişikliklerle mevcut birikim rejimi sürdürülebilir. (Jessop, 1990)Düzenleyici mekanizmaların anlaşılması sayesinde, krizlere mahkum kapitalist ekonominin devamlılığının sağlanmasında devletin üstlendiği roller de ortaya çıkmaktadır.

Düzenleme Okulu ya da Düzenleme Kuramı, öncelikle kapitalist sistemin tarihini birikim ve düzenleme ilişkileri açısından çeşitli dönemlere ayırmaktadır. Kuram bu dönemlemeyi yaparken, Marksist ekonomi politiğe iki yeni kavram kazandırmıştır: *Birikim Rejimleri (Regimes of Accumulation)* ve *Düzenleme Tarzları (Modes of Regulation)*. Buna göre kapitalizmin tarihi, çeşitli birikim rejimlerinin ve düzenleme tarzlarının değişimine dayalıdır. Ortaya çıkan krizler bu rejimler ve düzenleme tarzlarının diyalektik ilişkisinde gizlidir. Dolayısıyla birikim ve kriz dönemleri, birikim rejimleri ve düzenleme tarzlarında yaşanan dönüşümlerle birlikte okunmalıdır. (Altınok, 2012)

Birikim rejimi Aglietta' ya göre toplumsal normlar tarafından yönetilen belirli bir birikim formudur. (Aglietta, 1979) Lipietz ve Boyer tarafından geliştirilen ve genel kabul gören görüşe göre ise birikim rejimi; üretim ve tüketimin eklemlenmesiyle elde edilen uzun dönemli istikrardır. (Jessop, 1990)

Düzenleme tarzı ise belirli bir birikim rejimi içerisinde kriz eğilimlerine karşı koyacak karşı eğilimleri harekete geçirecek araçlar sağlayarak kapitalist üretim ile tüketimin eklemlenmesini, belirli bir süre için olsa da devam ettiren kurumların bütünlüğü ve normları işaret eder. (Kotz, 1994)

Düzenlemeciler devletin doğuşunu kapitalizmin doğasında var olan en temel çelişkiye dayandırır. Birikim rejimleri kendi değer sistemi dışında kalan, ancak emeğin tekrar üretimi sürecinde ihtiyaç duyduğu toplumsal normların sağlanması ve kurumsal yapılanmalar için düzenleyici bir aygıtı ihtiyaç duymaktadır.

Kapitalist sistem bu normları tek başına sağlayamayacağı için devletin ortaya çıkması kaçınılmazdır. Düzenlemeciler toplumsal birlikteliğin sağlanmasını , birikim rejiminin, devletin oluşturduğu bir “*hegemonya projesi*” çerçevesinde, toplumun tüm sınıfları tarafından kabulüne dayandırmaktadır. Bu bakımdan düzenleme biçimi devletin kendisi değildir, düzenleme biçimi devleti de içine alan, daha geniş toplumsal ve siyasal kurum ve normları içerir. (Jessop, 1990)

Kapitalizme içkin olan kriz olgusu “düzenleme biçimi” sayesinde topyekün yokedilemez, düzenleme biçimi, birikim rejiminin ihtiyaç duyduğu normların ve kurumsal yapıların oluşmasını sağlar. Karların düşme eğilimine girmesi ile beraber mevcut düzenleme biçimi etksiz kalır, sistemin krizden çıkabilmesi için yeni bir birikim rejimi ve buna uygun bir düzenleme biçimi formüle edilmelidir.

Neoliberal yaklaşım ekseninde yürütülen özelleştirme uygulamalarının bir sonucu olarak kentin yapıları çevresi içerisinde yer alan özel sektöre transfer edilmiş kamu taşınmazları ve bu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen inşaat projelerinin inceleneceği bu araştırmada, devletin yürüttüğü özelleştirme politikaları ve buna bağlantılı olarak desteklenen inşaat faaliyetleri içerisindeki rolü oldukça kritik bir konudur.

Devletin farklı bileşenleri, özelleştirme süreçlerinde yürütücü görev üstlenerek kamu adına bu taşınmazların değerlendirilmesini organize etmişler, kentsel ölçekli projelerle yürütülen ve bir sonraki bölümde daha detaylı anlatılacak olan yeni rejimin yani el koyarak birikim rejiminin sürdürülmesi için oldukça etkin bir

düzenleyici rol üstlenerek, taşınmazların transferi, planlaması ve inşaatı ile ilgili gerekli mevzuatları oluşturmuşlardır.

Devletin kapitalist sistem içerisindeki bir başka önemli rolü de altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi ve sürdürülmesi konusudur. Özellikle Türkiye’de bu bağlamda yakın tarihte hayata geçirilen *yapılandırılmış uyum* uygulamalarına bakıldığında, otoyol, köprü, raylı sistem, enerji, iletişim altyapısı gibi alanlara önemli miktarda kaynak aktarıldığı görülmektedir.

Devlet bu yatırımların organizasyonu sürecinde kamu adına özel sektörle ortaklıklar oluşturmaktadır. Örnek olarak otoyol ve köprü inşaatlarında sıklıkla tercih edilen bir model olan yap-işlet-devret modeli de aslında kamunun mülksüzleştirilme süreçlerinin bir alt başlığıdır. Bu kapsamda yürütülen inşaat projeleri belli kamu kaynaklarının bir kısmını sermayenin kullanımına açarken, yabancı para birimine endeksli geçiş ücreti garantileri sayesinde proje maliyetleri uzun vadelere kamunun üzerine yığılmaktadır. Bu modelde yapılan anlaşmalar neticesinde oluşan ortaklık yapıları, özel sektöre verilen taahhüt ve imtiyazlar kamu aleyhine olması açısından oldukça tartışmalıdır.

Kamu yatırımları, açılan yeni imar sahaları, mevzuat değişiklikleri, konut üretim faaliyetleri ve kentsel mekanın organizasyonuna yönelik çeşitli ölçeklerdeki yapım faaliyetlerinin yoğunlaşması sürecinde, tartışmalı bir konu olan inşaat sektörünün Türkiye’de başat bir sektör olarak kabul görmesi hususu yaygın bir görüş haline gelmiştir. İnşaat sektörünün kontrolsüz bir şekilde büyümesinin çevresel, sosyal ve ekonomik bedelleri olmaktadır (Balaban, 2016) ancak bu durumun siyasi açıdan oldukça işlevsel bir tarafı olduğu da açıktır.⁴¹

İnşaata dayalı büyüme, Türkiye’de hegemonik yapının birikim rejimine hizmet eden bir iktisadi model haline gelmiştir. İktidar bu bağlamda yapıcı çevre üretimi ile ilgili, rıza üretimine de yönelik düzenleyici adımlar atmıştır:

- Konut sahipliğinin desteklenmesi hakkında düzenlemeler (Konut Kredileri)

⁴¹ Vurgu bana ait.

- Konut üreticiliğinin desteklenmesi hakkında düzenlemeler (Finansman)
- Ekonomik açıdan dezavantajlı nüfus için konut edinme imkanı sağlanması (Sosyal Konutlar)
- Kamuya ait arsa ve arazilerin imara açılması ile ilgili düzenlemeler (Teşvik, Özelleştirme)
- Mülkiyet güvencesi olmayan kesimlere yönelik düzenlemeler (2B Arazileri, İmar Barışı vb.)
- Afet bölgelerine yönelik kentsel dönüşümü teşvik ettirebilecek destekler.

Düzenlemeler çerçevesinde hegemonik yapının tarihsel bloğunu oluşturan ve farklı sosyoekonomik katmanlarda yer alan sivil topluluklara yönelik servet dağıtım mekanizmasını kurulmaktadır,

2.2.7 Krizlerin Kentsel Köken ve Sonuçları

Geleneksel tanımıyla üretim ve tüketim faaliyetlerinin biriktiği coğrafyalar olarak kentler, kendi soyut sınırları içerisinde, tarih boyunca toplumsal hareketlerin, teknolojik yeniliklerin ve ekonomik faaliyetlerin etkisiyle belli dönemlerde tekrar organize olmuş, hegemonik süreçlere bağlı olarak dönüşmüşlerdir. Kentin yeniden yapılanma sürecini anlayabilmek için kenti dönüştüren gücün bileşenlerini de açığa çıkarmak gerekmektedir.

Sermayenin kent ile olan ilişkisinin tarihsel sürecini değerlendirdiğimizde, her dönem üretim faaliyetlerinin mekânsal örgütlenmeyi ve neticede kentin fiziksel yapısını şekillendirdiği, emeğin yeniden üretim süreçlerinin kentsel sonuçlarının olduğu gözlemlenebilir. Neoliberal politikaların oluşturduğu iklimin bir sonucu olarak serbestleşen serameye hareketleri ve küreselleşen ekonomik ilişkilerin de kentler üzerinde etkili olduğu bir gerçektir.

Günümüzde kent, tüm bileşenleriyle insanların hayatlarını devam ettirebilmeleri adına kaçınılmaz bir organizasyon haline gelmiştir, küreselleşen dünyadaki kentin kaderi ise yine kaçınılmaz olarak sermaye hareketliliğiyle şekillenir. Bu bağlamda, kenti şekillendiren en etkili gücün sermaye hareketliliği ve aslında sermayenin girdiği aşırı birikim krizlerinin olduğu görülebilir.

Harvey, kapitalist sistemin girdiği aşırı birikim krizlerinin kentsel sonuçlarının yanında krizlerin kentsel kökenlerine de vurgu yapmaktadır. Bu bağlamda kent, kapitalist coğrafyanın özelliklerini takip edebileceğimiz önemli bir alan haline gelmiştir. Harvey, buna örnek olarak ABD’de 1970’lerin başında yaşanan gayrimenkul krizinin -ipotek piyasasının ABD GSYİH’sinin %40’ına tekabül ettiğini göstererek - en az 1973 enerji krizi kadar kritik önem taşıdığını ve ekonomideki payı sebebiyle küresel etki yaratma potansiyeline sahip olduğundan bahsetmektedir. (Harvey, 2013, s. 70)

Harvey’nin gayrimenkul sektörü ile ekonomik krizler arasında kurmuş olduğu ilişkiye kaynak olarak gösterdiği “*Securitization in 1920’s*” adlı çalışmada (Goetzmann & Newman, 2010) ABD’de ipotek bonosu sektörünün ekonomik gelişmedeki rolü araştırılırken, inşaat sektörünün krizlerle olan ilişkisi ile ilgili kritik detaylar da ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul sektöründe kullanılan finansal araçların çeşitlenmesi ve eklenmesi ile beraber sistemin kaçınılmaz olarak varacağı nokta olan aşırı üretim yani aşırı inşa etme durumunun, giderek derinleşmiş bir piyasada ekonomik krizlerle dolay ya da doğrudan ilişkisinin olabileceği açıktır.



Şekil 2.2 Yıllara göre New York'da inşa edilen yüksek bina (>70 m) sayısı
Kaynak : Emporis Tercüme : Alper Çakıroğlu

New York şehrinde inşa edilen 70 m. yüksekliğinden fazla binaların sayısının 1920-1930, 1970-1975, 1985-1990, 2007-2010 aralığı gibi küresel ekonomik kriz

dönemleriyle paralel olarak artışı da gelişmiş ülkelerde inşaat sektöründeki yükselişlerin ekonomik krizler ile olan ilişkisine bir örnektir.

“2007 – 2010 aralığında konut sektöründe yaşanan kriz, önceki pek çok krizden kuşkusuz daha derin ve daha uzun süreli oldu, hatta ABD iktisat tarihinde bir devrin kapanışına işaret ettiği söylenebilir. “ (Harvey, 2013, s. 70)

Harvey'nin inşaat sektörünün krizlerle olan dolaylı ve doğrudan ilişkileri ile ilgili yapmış olduğu bu değerlendirmelerin gelişmiş ülkeler üzerinden yapıldığının altını çizmek gerekmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkede gayrimenkul sektörü ile ekonomik kriz arasındaki ilişkiyi farklı dinamiklerle açıklamak daha uygun olacaktır. Türkiye ekonomisinde en açık kriz tetikleyicisi, devletin üretim faaliyetlerindeki rolünün dramatik bir şekilde gerilemesi, buna karşın geliştirilen yeni mevzuatlarla inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomideki rolünün genişletilmeye ve bu genişlemenin her türlü olumsuz neticeye rağmen sürdürülmeye çalışılması halidir. ⁴²

“Mekansal düzenlemeler, bölgesel kalkınma ve şehirlerin inşasını, daha büyük ölçekli süreçlerden kaynaklanan ve bu süreçler üzerinde etkisi olmayan pratik birer sonuç gibi gösterirler”⁴³

2009 Dünya Bankası Raporu: “ Neoliberal iktisadın alışlageldik çarelerini kentsel meselelere uygulamanın en iyi yol olduğunu anlatıyor.”

Dünya Bankası bu raporunda kentler için önerilen ”Başarılı Şehir” olma kriterini

“yüksek getirili kullanımların kıymetli arsalarla talip olmasına olanak tanıyan gevşek arazi kullanım yasalarına sahip ve zaman içerisinde değişen rollere uyum sağlayan arazi kullanımı düzenmelerini benimseme”

durumuna bağlamaktadır. (World Bank, 2009)

⁴² Vurgu bana ait.

⁴³ a.g.e 71

2008 Krizi sonrası, Dünya Bankası'nın 2009 senesinde yayınlanan bu raporundan itibaren, Türkiye'de imar mevzuatı ve yönetmeliklerde yapılan değişiklikler , imar uygulamaları ve makro ekonomide inşaat sektörünün yerine bakıldığında, Türkiye kentlerinde yaşanan dönüşüm de tesadüfi olmaktan ziyade bu tavsiye edilmiş gevşekliğin⁴⁴ özgün bir neticesi olarak yorumlanabilir. ⁴⁵

2.2.7.1 Sermaye Döngüsü ve Kentleşme

Kentleşme süreçlerini sermaye birikim rejimleri ile ilişkilendiren ve sermaye birikim rejimlerini kentsel mekanın yeniden üretimi açısından oldukça temel bir etken olarak gören D. Harvey'e göre üretime yapılan yatırımlar neticesinde kar ediniminde zamanla oluşan kritik düşüşler ve aşırı birikim krizi, sermayeyi yapıllı çevreye yöneltmekte ve yatırım tercihlerini kar oranlarının görece daha yüksek olduğu bir alana kaydırmaktadır. Harvey'nin üç döngü içerisinde takip ettiği sermaye çevrim süreçleri,

- ilk döngüde geleneksel kabul edilebilecek üretim ve tüketim ilişkileriyle ilgiliyken,
- ilk döngüde oluşan aşırı birikim ikinci döngüde toprağa sabitlenecek yapılarla ilgili yatırımlara yönelmekte,
- üçüncü döngüde ise uzun vadede üretim sürecinin geliştirilmesini sağlayacak AR-GE ve teknoloji yatırımlarıyla beraber emeğin yeniden üretim sürecine katkı sağlayacak eğitim ve sağlık başta olmak üzere sosyal altyapıyı dönüştürecek yatırımları kapsamaktadır.

Bu bağlamda ikinci döngüyü detaylı olarak ele alacak olursak, bu çevrimde aşırı birikimin sıklıkla yöneleceği yatırımlar;

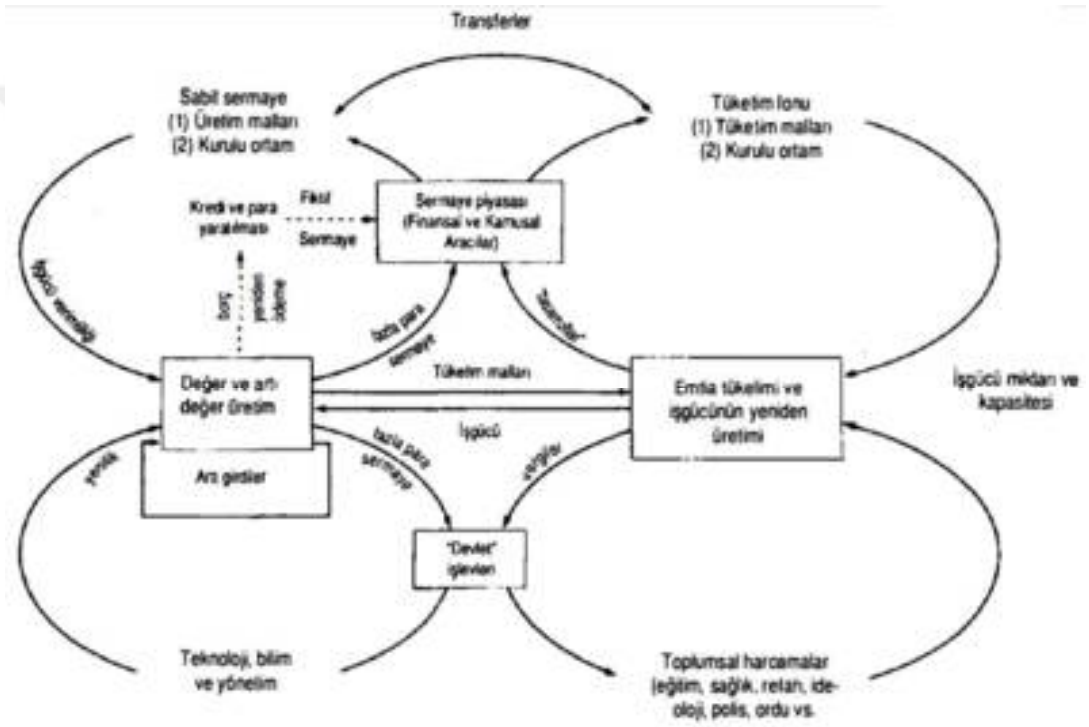
- üretim süreci ile ilgili tesis inşaatı ve donanım edinimi,
- taşınmaz sahipliği ve konut üretimi,
- altyapı yatırımları,

⁴⁴ Literatürde de-regüle edilmiş mevzuatlar için kullanılan ve “*flexibility*” olarak geçen yani “*esneklik*” olarak çevrilecek tanım, burada biraz daha gelişigüzel bir durumu ifade edebilmek adına “*gevşeklik*” olarak yorumlanmıştır.

⁴⁵ Vurgu bana ait.

- finansal ürünler,

olarak özetlenebilir. *Kapitalizmin doğası gereği artı-değer üretiminde girdiği krize çözüm olarak, sermayenin ikinci döngüleri (yapılı çevre üretimi; konut, işyerleri, alışveriş merkezlerine, kısaca kentsel alana yatırım vb.) devreye girmektedir.* (Akın, 2007) Yapılı çevre üretimine doğrudan yapılan yatırımların yanında, finans kurumlarının üretmiş olduğu değerli kağıtlar aracılığıyla sermaye, devletin yönettiği kamu yatırımlarına da dolaylı olarak kaynak sağlayabilir. (Harvey, 2003)



Şekil 2.3 Sermayenin dolaşım yolları
(Harvey, Yeni Emperyalizm, 2003, s. 92)

Harvey'nin tanımladığı döngüsel sistem içerisinde, sermayenin ikinci döngüye yönelmesi sistemin girdiği krizin sessiz bir başlangıcıdır. Bu fazda inşaata aktarılan kaynaklar kar edimini bir süre arttıracak ancak yeni bir aşırı birikim krizine "aşırı inşa" haline dönüşecektir. Başka bir ifadeyle, ikinci döngü sistemin krizini bertaraf etmemektedir, kriz ertelenir. Bu erteleme süreci krizin kaçınılmaz olarak – inşaat finansmanı araçları, konut kredileri gibi enstrümanların da devreye girmesiyle - daha da genişlemesine ve derinleşmesine neden olmaktadır.⁴⁶

2.2.7.2 Kentsel Çelişiklere Karşı Kent Hakkı

Neoliberal tahakküm, sosyal ve ekonomik dokunun sürekliliğini sağlayan kentliyi yaşadığı çevre içerisinde edilgen bir pozisyona terketmiştir. Trajik bir şekilde çelişkili olan durum ise neoliberal aklın yatırım nesnesi olan topraktan edinmeyi planladığı rantın dolaylı kaynağının da içten içe kemirmeye hatta yoketmeye başladığı kentin özgün dokusu, yani mevcut yapılı çevre, yerleşik ekonomik ve sosyal örüntü olmasıdır. Böylelikle kenti var eden yerleşik nüfus ve yapılı çevre gibi unsurlar ya tamamen yokedilmektedir ya da tüketimin sürdürülebilmesi için kurgulanmış yeni mekansal organizasyonların arasında kaybolmaktadır.

Tezin kuramsal çerçeve bölümünün ikinci kısmında, mülkiyet hakkıyla ilgili kısa bir yaklaşım yer almaktadır. Bu tanımlamada modern ekonomi teorilerinin temelini oluşturan mülkiyet tipleri olan özel ve kolektif mülkiyet anlayışı kısaca ifade edilmiştir. Mülkiyet üzerindeki hakları tanımlayan bu tiplerin belkide kesiştiği bir noktada hem ortak hem özel mülkiyeti kapsayan/ilgilendiren yeni bir mülkiyet anlayışı ortaya çıkmaktadır.

Lefebvre, kent üzerine daha geniş kapsamlı bir haktan bahsetmektedir. Şehir hakkı, kapitalist kent anlayışına eleştirel bir boyut getirerek, yenilenmiş bir kentsel yaşam hakkını savunmaktadır. Şehir hakkı sadece kentin sunduğu kaynaklara erişebilme hakkı değildir, kentin geleceğinde söz sahibi olabilme hakkıdır.

Lefebvre kenti, sanayileşme sürecinin bir nesnesi olarak değil başlı başına bir yapıt olarak görmektedir Ancak neoliberal politikaların toplumsal anlamda ayrıştırıcı ve

⁴⁶ Vurgu bana ait.

eşitsiz etkileri kent ve kentli üzerinde bir baskı oluşturmaktadır. Kapitalist aktörler ve iktidar, kentsel işlevleri gasetmeye ve kentin biçimini ortadan kaldırmaya çabalamaktadır . Bu noktada şehir hakkı kavramı, kendiliğinden ortaya çıkabilecek toplumsal bir pratiğin, neoliberal tahakküme karşı kentsel muhalefetin ve “kent toplumu” olma yolunda dönüştürücü bir “özne”nin gerekliliği üzerine kurulmuştur. Buradaki değişim, eski kente geri dönüş değil, kentin üretici kimliğini ve yapıt olma özelliğini tekrar kazanabilmesidir. Mevcut düzene karşı çıkabilecek ve değişimi başlatabilecek yegane sınıf işçi sınıfıdır çünkü yalnızca devrimci inisiyatif alabilen gruplar ve sınıflar kentsel ölçekteki sorunları çözmeyi üstlenebilir. Bu sayede kent gerçek kimliğine kavuşabilecektir.

Kent hakkı düşüncesinin kavramsal olarak ortaya koyduğu en temel prensip , sermaye odaklı, merkezi ve tek taraflı bir yaklaşıma karşı, yerel ve çoğulcu bir modeli öneriyor oluşudur. Geçmişte kentsel hareketlerde tabandan gelen bu talep kendiliğinden yükselen bir tepkiye dönüştüğü görülmüştür. Bu hareketlerin karşısında yapısal ekonomik krizleri kentsel mekanın dönüşümü üzerinden gidermeye çalışan iktidarlar var olmuştur.

Harvey bu duruma örnek olarak İkinci İmparatorluk Paris şehrini ve İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra New York’ta yürütülen kentsel müdahaleleri örnek göstermektedir. (Harvey, 2008, s. 3) Her iki örnekte yaşanan birikim krizleri kentsel mekana yönelen yatırımlar aracılığıyla giderilmeye çalışılsa da krizin ertelenmesine ve daha da genişlemesine sebep olmuştur. ⁴⁷

1853 senesinde Paris’in imarı için görevlendirilen Hausmann’ın müdahaleleri fiziksel ve sosyal bakımdan kent için oldukça yıkıcı olmuştur. Ulaşım ve altyapı projelerine yapılan büyük ölçekli yatırımlar ekonominin tamamen çökmesine sebep olmuştur. Kriz sonrası Paris Komünü olarak bilinen ve *tarihin en önemli kentsel hareketlerinden* biri ortaya çıkmıştır. ⁴⁸

ABD’de ikinci dünya savaşı sonrası oluşan aşırı sermaye birikimi sonrasında New York kentinin imar planlaması için görevlendirilen Robert Moses’ın müdahaleleri

⁴⁷ Vurgu bana ait.

⁴⁸ a.g.e

neticesinde banliyöleşme genişemiş ve yeni altyapı ihtiyaçlarını doğurmuştur.⁴⁹ Harvey, Hausmann'ın Paris Komünü'nün ortaya çıkışındaki etkisi kadar Moses'ın yarattığı banliyö yaşamının ruhsuz niteliklerinin ABD'de 1968'de yaşanan olaylarda yeri olduğunu vurgulamaktadır.

İstanbul'da gerçekleştirilen benzer yıkıcı müdahalelere baktığımızda 1950-1960 Menderes İktidarı döneminde gerçekleştirilen imar hareketi, 1980'lerde ise Bedrettin Dalan'ın Belediye Başkanlığı döneminde yapılan müdahaleler örnek olarak gösterilebilir. Menderes döneminde giderek derinleşen siyasi ve ekonomik kriz 1960 askeri darbesiyle son bulmuştur.

Kent hakkı, kentleşmenin bu denli yoğun olarak yaşandığı bir dönemde, çoğulcu kentsel topluma geçişi ve kentlerin sermayenin baskısından kurtarılacak üretici karakterlerine geri döndürülebilmesini sağlamak adına önemli ve ilham verici bir kavramdır. Bu araştırmada incelenecek olan, kentin yapıları çevresi içerisinde, merkezinde ve kıyılarında, özel sektöre inşaat projeleri yaptırılmak üzere yeniden planlanarak transfer edilmiş büyük ölçekli kent toprakları hakkındaki kararlar, Lefebvre'in bahsettiği tahakküm altında ancak sermaye odaklarına destek olarak devletin düzenleyici ve yönetici roller üstlendiği, merkezden yönetilmiş süreçler neticesinde alınmıştır. Bu tahakküme karşı verilen hukuki mücadelelerin projeleri önleyici hiçbir etkisi olmamış, İstanbul kenti için oldukça talihsiz senaryolar hayata geçirilmiştir.

Merkezden yürütülen sermaye odaklı projelere bir tepki olarak, 2013 senesinde kentin en önemli meydanı Taksim'e komşu olan Gezi Parkı'nda inşa edileceği duyurulan yapıya karşı oldukça geniş ölçekli protestolar düzenlenmiş, farklı şehirlere de yayılan ve günlerce süren gösterilerde halk Gezi Parkı'na sahip çıkarak, ağaç kesiminin önüne geçmiş, bu ve benzeri kentsel müdahalelerin ve büyük ölçekli inşaat projelerinin acilen durdurulmasını talep etmiştir. Protestolar sonrasında İstanbul'da planlanan birçok mega projenin önüne geçilemese de, gösterilerin çıkış noktası ve merkezi niteliğinde olan Gezi Parkı bugün halen park

⁴⁹ a.g.e

olarak kullanılmaktadır, Gezi Parkı direnişi ise iktidarın hoyratlaşan kent politikalarına karşı duran sivil bir tepki olarak sembolleşmiştir.

Kent hakkı açısından değerlendirildiğinde taşınmaz özelleştirmeleri yani ortak mülkiyetlerin sermaye tarafından çevrelenmesi, kamu yararı ilkesiyle kurgulanmış kentlilerin ortak ihtiyaçlarını karşılayabilmek üzere yürütülen bütüncül kent planlama anlayışını ortadan kaldırmıştır. Sermayenin rasyonalitesi gereği özelleştirilmiş alanlarda gerçekleştirilen imar plan tadilatları ve istisnai imar hakları düzenlenmesi neticesinde kent planı yönlendiriciliğini kaybetmiştir.

Sermaye tarafından çevrelenen alanlar kentlinin de erişimine kapalı hale gelmiştir. Kamunun erişiminden koparılan taşınmazlarda gerçekleştirilen dönüşümler incelendiğinde bu kapalılığı hafifletmek adına planlama ve projelendirme aşamasında yeşil alan, park, meydan vb. uzlaştırıcı⁵⁰ fonksiyonlarının sıkıştırıldığı görülmektedir. Fiili olarak incelendiğinde ise bu alanların yapı tasarımının açık alan ihtiyacını karşılamak üzere organize edilmiş, güvenlik bariyerli, steril ya da aslında kağıt üzerinde kalmış ve hiçbir zaman erişilemeyecek göstermelik işlevler olduğu tespit edilmektedir. (Keskinok, 2005)

Kentsel araziler dışında kentin *tarihsel, kültürel ve coğrafi mekansal sermayesi* de planlamaya yapılan müdahalelerle kentlinin erişimine kapalı hale getirilmektedir. İstanbul'da *kentin coğrafi sermayesinin en berilgin parçalarından olan korular, boğaz sırtları, göl ve orman alanları* da kamuya kapanmıştır. (Kurtuluş, 2006)

2.3 Bölüm Değerlendirmesi

Lefebvre, ünlü “Kent Hakkı” başlıklı makalesinde kapitalizmin kent üzerindeki etkisine, kent yaşamının nasıl bir metaya dönüştüğüne, toplumsal etkileşimdeki gerilemeye ve kentlinin temel ihtiyaçlardan mahrum kalması durumuna dikkat çekmektedir. (Lefebvre, 1996) Bu noktadan hareketle, kapitalizmin şehir üzerindeki baskıcı doğasına karşı, Lefebvre sadece *sokakları geri kazanmanın* değil, aynı zamanda kentlinin şehrin geleceği ile ilgili *karar alma süreçlerinde yer almasının* da önemini vurgulamaktadır. Kent hakkı, neoliberal egemenliğe karşı

⁵⁰Vurgu bana ait.

kentsel muhalefetin gerekliliği ve bir kent toplumu olma yolunda dönüştürücü bir özne olabilmek üzerine kuruludur. Son dönemde kentte fırtınalar estiren kentsel dönüşüm projelerindeki artış, mekansal zeminde sistemin en görünür ve kullanışlı araçlarından biridir.

David Harvey, neoliberalizm ile kentleşme arasındaki yıkıcı ilişkiyi anlamak için oldukça önemli çözümler sunmaktadır. Harvey'in "el koyarak birikim" mekanizması, K.Marx'ın kapitalist toplum ile feodalite arasındaki geçişi açıklamak için ortaya koyduğu ilkel birikim teorisi ile benzer özellikler göstermektedir. Harvey, bu acımasız erken sanayileşme sürecinin ardından, sistemin 1970'lerden itibaren benzer yöntemlere dayalı bir birikim stratejisi geliştirdiğini söylemektedir. Harvey, kapitalizmin bir uzantısı olarak yeni emperyalizmin birikim rejiminin mülksüzleştirme yoluyla birikim olduğunu öne sürer. (Harvey, 2003) 70'li yıllardan sonra birçok ülkede yapısal reformların yapılması, mevzuatların dönüşmesi ve özelleştirme konusunda süregelen uygulamalar bu rejimin temel göstergeleriydi. Bu tür kriz dönemlerinde, sistem, piyasadaki tıkanıklık ve bunalımın kısa vadede üstesinden gelmek için bir mekanizma olarak yeniden düzenleme yönetimini çalıştırır. Neoliberal gündemin bir parçası olan bu aşama, politika yapıcılarının de-regüle edilmiş aşamaya geçişi yürütebilmesi için oldukça işlevseldir.

Pek çok araştırma, kapitalizmin sürekli tekrarlayan ve içkin olan krizlerin üstesinden nasıl geldiğini ortaya çıkarmaya çalışırken, devletin rolü, Fransız düzenleme okulunun yanıtlamaya çalıştığı sorulardan biri olmuştur. Düzenleme yaklaşımı, öncelikle kapitalist sistemin tarihini birikim rejimlerine ve düzenleme biçimlerine dayalı olarak çeşitli dönemlere ayırmaktadır. Bu bağlamda, kapitalizmin tarihi, bu birikim rejimlerindeki ve düzenleme tarzlarındaki değişime bağlıdır.

Birikim rejimleri, sosyal normların ve kurumsal yapıların kurulması için kendi sistemlerinin dışında düzenleyici bir araca ihtiyaç duymaktadır. Kapitalist sistem bu normları tek başına sağlayamayacağı için devletin ortaya çıkması kaçınılmazdır. Düzenleme yaklaşımı, toplumsal mütabakatın sağlanmasına,

birikim rejiminin devletin hegemonya projesi çerçevesinde toplumun tüm sınıfları tarafından kabul edilmesine dayandırılmaktadır. Bu bağlamda, düzenleme biçimi devletin kendisi değildir, ancak düzenleme biçimi, devlet dahil olmak üzere daha geniş sosyal ve politik kurumları ve normları içerir. (Jessop, 1990)

Kavramsal yaklaşımın bir sonucu olarak bu araştırma, kentsel dönüşüm projesi ile sonuçlanan kamu varlıklarının özelleştirilme süreçlerini, dönüşümün mekansal çıktıları çeşitli yönleriyle çözümlerken, eleştirel bir bakış açısıyla ve oluşturulan birikim rejimini, düzenleyici mekanizma ve devletin rolünü anlamaya dayalı bir çerçeve kullanarak, sermayenin şehir içindeki hareketliliğini takip etmeyi amaçlamaktadır.



3

TÜRKİYE’NİN NEOLİBERAL EKONOMİ DENEYİMİ VE ÖZELLEŞTİRMENİN KURUMSALLAŞMA SÜRECİ

3.1 Giriş

2. Dünya Savaşı sonrasında uluslararası ticaret ve para sisteminin yeniden inşası için 1944 senesinde gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler Para ve Finans Konferansı’nda imzalanan Bretton Woods anlaşmasıyla beraber küresel zeminde bir takım düzenlemeler getirilerek ekonomik ve mali bir sistem inşa edilmiştir.

Anlaşmaya göre altına çevrilebilen tek para birimi dolar olarak kabul edilmiş, diğer paraların değeri de dolara endeksli hale getirilmiştir. Bu anlaşma aynı zamanda konferansa katılan 44 bağımsız ulus devletin üzerinde ilk ortak parasal sistemdir. Bu anlaşma neticesinde günümüzde küresel ekonominin kurumları haline gelen Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu (IMF) kurulmuştur.

Konferansta sunulan ve ilerleyen zamanda hakim bir görüş haline gelen Keynesyen planın ortaya koyduğu makroekonomik kriterlere göre ekonomik durgunlukta devletin para ve maliye politikalarına müdahalesinin gerekliliği savunulmaktadır. Piyasa mekanizması tarafından üretim dağılımı ve arz dengesinin oluşturulması mümkünken, eksik istihdam ve atıl üretim kapasitesi sorunu çözülememektedir. Parasal genişleme ya da kamu yatırımları gibi devlet müdahaleleriyle işsizliğin azaltılması ve milli gelirin arttırılması mümkün olabilecektir.

Bretton Woods Anlaşması 1945-1971 seneleri arasında dünya ticaretinin ve küresel ekonomik ilişkilerin yeniden inşa sürecinde etkili olmuştur. Bu dönemde karma ekonomi yaklaşımı sayesinde birçok gelişmiş ülkede oldukça güçlü bir sosyal devlet sisteminin altyapısı oluşturulmuştur.

1970'lerde ortaya çıkan stagflasyon krizi yani durgunluk ve işsizlikteki artışın eş zamanlı gerçekleşmesi durumu, Keynesyen ekonomi için beklenmedik bir çelişkiyi gündeme getirmiştir. Petrol krizi ve ABD'nin Bretton Woods anlaşmasından çekilmesi ile beraber uluslararası parasal ve mali düzen için yeni bir dönemin kapısı aralanmıştır.

Keynesyen ekonomik yaklaşımın terkedilerek neoliberal ilkelerin benimsendiği bu dönemde devletin ekonomideki etkinliğinin azaltılması yönünde adımlar atıldığı görülmektedir. Küresel ölçekte yaşanan bu ekonomik dönüşümün etkileri Türkiye'de 24 Ocak kararları ile başlayan ve 1980'lerden günümüze uzanan süreçte görülmüştür.

Bu bölümde neoliberal süreçlerin Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri ve tetiklediği yapısal reformlar incelenecek, neoliberal yaklaşımın üç ana unsurundan biri olan özelleştirme mevzuatının geliştirilmesi, özelleştirmenin kurumsallaşma ve yağınlaşma süreci takip edilecektir.

3.2 Türkiye'de Neoliberal Ekonomi Politikalarının Doğuşu

1970'ler ile beraber yaşanan enerji krizi sonucunda Batıda ekonomik dönüşüm yaşanırken, Türkiye de siyasi istikrarsızlık, ekonomik daralma ve toplumsal hareketlerin etkisiyle oldukça hareketli bir dönem geçiriyordu. 1974 Petrol Krizinin etkilerinin kısa vadeli borçlanma ile geciktirilmeye çalışılması 1977'de patlak veren krizin etkilerini daha da arttırmıştı.

Büyümenin durması, ithalat ihracat dengesinin bozulması, yüksek ücretler, aşırı enflasyon ve devalüasyonların yanında kredi olanaklarının tüketilmesi, sürekli değişen hükümetleri zor durumda bırakmıştı. 1976'yı izleyen üç sene emekçi ve egemen sınıflar arasındaki bölüşüm çekişmesinin siyasal ve sosyal dengeleri temelinden sarsacak derecede gerginleştiği bir alt dönem olmuştur. (Boratav, 2015) Bu alt dönemin ortaya çıkardığı koşullar, 1980 senesinde gerçekleşecek bir dizi müdahalenin öncesinde oluşan oldukça derin bir iktisadi bunalımı da ifade etmektedir.

1961'den itibaren düzenli olarak stand-by anlaşması imzalayan Türkiye, 1970 – 1978 tarihleri arasında IMF'den uzak durmuştur. Ancak uluslararası ortamda yeni kredi taleplerinin açılabilmesi için IMF ile belli bir program üzerinden anlaşma sağlanması ön koşul olarak sunulmuştu. Buna rağmen siyasi istikrarsızlık içerisinde iktidar ve muhalefet partilerinin hiçbiri IMF önerilerinin “gelirler politikası” boyutunu benimseyecek durumda değildi. (Boratav, 2008) Bu yüzden IMF ile anlaşma yapılması 24 Ocak kararları sonrasında 1980 Haziran ayına kalmıştır.

1970'lerin sonunda patlak veren derin krizin temelleri önceki 10 yıl içerisindeki iktisadi tercihlerdi. 1960'ların Devlet Planlama Teşkilatı kurulmasından sonra, beş yıllık kalkınma planlarının ilkinin hazırlandığı 1963-1968 döneminde Türkiye ekonomisi, ithal ikameci sanayileşme anlayışı ve içe dönük korumacı politikalar ekseninde bir program belirlemiştir. Refah devletinin tüketim standartlarının yaygınlaşması da bu planlamanın sosyal alana yansımalarıdır. İthal ikamesi süreci iç pazarın genişliği ve canlılığı üzerine inşa edilmiştir ve bu modelde ücretler bireysel kapitalist için bir maliyet unsuru olmakla birlikte, bir bütün olarak sermaye için yeniden üretim sürecini sürükleyen bir talep unsurudur ve ücretleri siyasi yöntemlerle baskı altında tutmak için herhangi bir gerek duyulmamıştır. (Boratav, 2008) Ekonomik büyüme verileri 1976 senesine kadar olumlu seyretse de dışa bağımlılık ve düşük ihracat seviyesi, ekonomiyi kırılgan bir duruma sokmuştu ve neticede Petrol Krizinin yarattığı küresel dalga Türkiye'ye biraz gecikmeli de olsa 1977 senesi itibariyle ulaşmıştır. Sistemin üç kalkınma planı dönemi boyunca sürdürülebilmesinin altında yatan en önemli nedenlerden biri de dış yardımlar ve ekonomiye pompalanan diğer dış kaynaklardır.

1960 sonrası geçilen planlı kalkınma dönemi ilk başlarda pozitif etkiler gösterse de, dışa bağımlılığı dengeleyebilecek herhangi bir reaksiyon verilememiş olması, yatırım malları konusunda yüksek maliyetlerin önüne geçilememesi, ihracat rakamlarının istenen seviyeye bir türlü çıkamaması neticesinde 1980'lerin başında etkileri uzun süre devam edecek başka bir sürece girilmiştir. Bu araştırmada neoliberal politikaların etkinliğini arttırması ve özelleştirmenin kurumsallaşması konusu paralel olarak;

- Kriz Sonrası Siyasal Dönüşüm ve Serbest Ekonomi Politikalarına Geçiş
- Özelleştirme Mevzuatı ve Özelleştirme Faaliyetlerinin Kurumsallaşması
- Yapısal Reformlar ve Kurumsal Dönüşüm

başlıkları altında üç bölümde incelenecektir.

3.2.1 Kriz Sonrası Serbest Ekonomi Politikalarına Geçiş

Küresel ölçekte ortaya çıkan krizin sonrasında zorunlu dönüşümün ayak sesleri, 24 Ocak Kararları (24.01.1980) olarak bilinen ve neoliberal ekseninde düzenlenen istikrar programının gündeme gelmesiyle duyulmuştur. Yürütme organı 1977'den itibaren iki parti arasında el değiştirirken, dördüncü kalkınma planının yayınlanması gecikmiş, 1979 senesinde Ecevit hükümetinin hazırladığı program yürürlüğe girdikten sonra hükümet Ekim 1979'da istifa etmiştir.

Uzun süre devam eden bu siyasi belirsizlik nihayet Kasım 1979 tarihinde 6. Demirel Hükümeti'nin kurulması ile son bulmuş ve bu hükümet döneminde Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşar Vekilliğine getirilen Turgut Özal, 24 Ocak Kararları adı altında bir istikrar programı hazırlamıştır. Ekonomide yapısal bir dönüşümü hedefleyen programın temel amaçları işsizliği azaltmak, enflasyonu düşürmek, büyüme hızını arttırmak olarak ifade edilmiştir.

Başbakan Demirel'in talimatıyla Özal tarafından hazırlanan programın hemen öncesinde ülkedeki siyasi gerilimin boyutları oldukça yükselmiş, bu kutuplaşmanın giderilmesi ile ilgili 27 Aralık 1979'da Genelkurmay Başkanlığından Başbakanlığa bir "uyarı mektubu" iletilmişti. Oldukça sıkıntılı bir politik ortamda hazırlanan istikrar paketi içerik olarak karma ekonomik sistemden serbest piyasa ekonomisine geçişin ilk hamlesidir.

Neoliberal ekonominin temel kavramlarına ait izleri bu program içerisinde görebilmek mümkündür. Devletin ekonomideki payını azaltmak adına özelleştirme bir prensip olarak kabul edilmiştir, tarım desteklerinin sınırlandırılması, kamu istihdamının kısıtlanması planlanmaktadır, sabit kur sisteminden esnek kur sistemine geçilmesi, döviz işlemlerindeki kısıtlamaların kaldırılması, genel olarak para ve sermaye piyasalarıyla ilgili düzenlemeler azaltılması hedeflenmiştir,

yabancı sermayenin yurtiçi piyasaya girişindeki engeller kaldırılmış hatta teşviki yönünde kararlar alınmıştır. İthalat ve dış ticaretin serbestleşmesi planlanarak, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri desteklenmiş, ihracatı teşvik edici bir dizi önlem ve muafiyet getirilmiştir.

24 Ocak Kararları olarak anılan “İstikrar Paketi”, 12 Eylül 1980 askeri müdahalesiyle beraber sıkıyönetim rejiminin oluşturduğu hükümetin ekonomiden sorumlu başbakan yardımcısı Turgut Özal tarafından uygulamaya koyuldu. Bu bakımdan askeri rejim, 24 Ocak kararları ile başlayan politika yönelişini, 1977-79 krizinde sermayenin talepleri doğrultusunda yanıt getirecek biçimde sürdürmüştür. (Boratav, Türkiye İktisat Tarihi, 1908-2007, 2008) İşgücünün örgütlenme ve sendikal haklarını ortadan kaldıran ve ekonomik yaptırımları emeğin aleyhine olacak şekilde planlayan 1980-1988 sürecini Boratav, özellikle önceki yıllarda emekçi kesimin kazanımlarına karşı, sermayenin karşı saldırısı olarak nitelirmektedir. (Boratav, 2008) Bu sürecin ilk yarısında askeri rejimin toplum ve siyaset üzerindeki baskısı sayesinde serbest ekonomi politikalarının hayata geçirilmesi çok zor olmamıştır.

Bu dönem içerisinde gerçekleşen ekonomik dönüşüm, devletin kurumsal yapısını da etkilemiş, neoliberal ekonomi anlayışının öne sürdüğü örgütlenme biçiminin inşa edilmesi için yeni hukuki düzenlemelere gidilmesi tetiklenmiştir.

3.2.2 Özelleştirme Kavramı, Özelleştirme Faaliyetlerinin Kurumsallaşması ve Özelleştirme Mevzuatının Gelişimi

Neoliberal ekonomi politikalarının temelini oluşturan üç ayakta biri olan özelleştirme, önceki bölümde kısaca bahsedilen ve 1980’den itibaren hayata geçirilen politikaların da doğal bir parçası olarak 80’ler itibariyle kurumsal temelleri atılan önemli bir kavramdır.

Özelleştirme bir eylem olarak, kamunun mülkiyetindeki varlıkların şahıs ya da özel kurumlara farklı yöntemlerle transferi işlemidir. Transferler sayesinde kamunun kullanımında olan -asset- şartlı ya da şartsız olarak özel teşebbüsün tasarrufuna terkedilmektedir. Bu varlıklar kurum, üretim tesisi, ofis binası, arsa

vb. niteliğinde olabilmekte, satış, kiralama, hasılat paylaşımı vb. yöntemlerle özel sektöre transfer edilebilmektedir.

Kavramsal olarak “özelleştirme” neoliberal ekonomi anlayışının serbestleşme ve deregülasyon kavramları ile beraber üç sac ayağından bir tanesidir. Bu ekonomi anlayışına göre devletin ekonomideki etkinliğinin azaltılması, sermaye hareketlerinin önündeki engellerin kaldırılması ve piyasa düzenlemelerinin azaltılması üzerine kurulu bir iktisadi model önerilmektedir.

Neoliberal tanımı aslında tartışmalı bir adlandırma olarak kabul edilebilir. Kısaca özetlemek gerekirse 2. Dünya Savaşı'nın bitişiyle beraber A.B.D. dahil birçok ülkede uygulanmaya çalışılan Keynesyen ekonominin 70'ler itibariyle girdiği stagflasyon krizi yani hem fiyatlar, hem işsizlik oranındaki önüne geçilemeyen eş zamanlı artış sonrasında, bazı çevreler tarafından çözüm olarak gündeme getirilen ve zamanla etkinliğini arttıran bir ekonomik anlayıştan bahsetmekteyiz. Bu anlayış, belli aralıklarla krizlere sebep olan anamalcı iktisat modelinin, dönem şartlarına ve çağın gereksinimlerine uygun olarak yeniden uygulamaya geçirilmesini sağlayacak bir takım yapısal reformları getirmeyi hedeflemiştir.

Neoliberalleşmenin amacı sermayenin hareket kabiliyetini arttırabilen, kuralsız ve esnek bir iktisadi model oluşturabilmektir. Bu yaklaşım kamu birikimlerinin yükseldiği, sosyal devlet anlayışının güçlendiği ve emekçi sınıfların kazanımlarının arttığı ülkelerde kapitalist cepheden gelen karşı bir devrim olarak da görülebilir. Krizin bertaraf edilebilmesi için refah devletinin oluşturduğu yapı eritilerek, anamalcı ideolojinin köklerine geri dönülmesi önerilmektedir.

Neoliberal ekonomi modelinin hedeflediği iklim öte yandan her türlü ortak mülkiyetin, kamunun uzun vadede ortaklaşa kurmuş olduğu fonlar, kooperatifler ve işbirliklerinin ürettiği varlıkların özelleştirme işlemine tabii olabilmesi demektir. Ekonomik ve sosyal bağlamda stratejik açıdan bakıldığında en dokunulmaz gözüken kamu varlıklarının bile bu bağlamda özelleştirme işlemine alındığı birçok örnekte görülmektedir. Aslında burada anafikir henüz pazara çıkmamış ürünlerin piyasaya sürülmesi ve bu sayede sermayenin yeni alanlara yönelebilmesinin kolaylaştırmaktır. Genel çerçevede bakarsak, pekçok ülkede 20.

yüzyılda yaşanan iki büyük savaş sonrası kamunun oluşturduğu ortak servet ve birikimlerin büyük bir kısmı bu anlayış ekseninde gerçekleştirilen uygulamalar sayesinde son onyıllar içerisinde sermaye sınıfına transfer edilmiştir.

Neoliberal anlayışa göre kamuya ait kurum, işletme, üretim tesisi ve benzeri varlıklarını süregelen geleneksel devlet aygıtı tarafından verimli bir şekilde yönetilemediği ileri sürülmektedir. Bu duruma çözüm olarak bu yükün azaltılması için özelleştirme mevzuatı oluşturularak, kamuya ait varlıklar ideal kalitede yönetim sunabilecek özel sektör aktörlerine devredilmelidir.

Özelleştirme kurgusu ülkemizde, 80'li yıllardan itibaren kurumsallaşan ve belli başlı kamu kurumlarının özel sektöre devrini yürüten bir yapı olarak ortaya çıkmıştır ancak bu işlem sadece yapısal anlamda neoliberal dönüşüme girmiş devlet aygıtında kurulmuş, görevi kamu varlıklarının özel sektöre transferini organize eden kurumsal bir yapı olarak düşünülmemelidir. Özelleştirme düşüncesi kurumsal yapısının da ötesine geçerek neoliberal anlayış çerçevesinde devletin tüm bileşenlerine sirayet eden bir anlayıştır.

İlgili düzenlemelerin olgunlaşması ve uygulanması ile beraber, özelleştirme idaresi dışında kalan yürütme ve idare organının da, tasarruflarındaki kamu varlıklarının yönetimi hususunda satış, kiralama ve gelir ortaklığı gibi yöntemler kullanmayı tercih ettiği sıklıkla görülmektedir. Benzer bir durum hizmet alımı başlığı altında karşımıza çıkmaktadır, buna örnek olarak kamu kurumlarının tasarruf, organizasyonel kolaylık ve maddi avantaj sağlayabilmek adına üstlendikleri birçok görevi farklı usüllerle özel sektöre “taşere” ederek yaptırması, bu sayede özel firmaların kamu hizmetlerinin alt yüklenicisi konumuna gelmesi gösterilebilir. Bu bağlamda, devlet aygıtı içerisinde yapısal anlamda yaşanan neoliberal dönüşüm, özelleştirmenin kurumsallaştırılmasının yanısıra her alanda kamunun kaynaklarının özel sektöre aktarılması hususunda kısayollar yaratılmasını düzenlemeyi ya da de-regüle ederek yönetmeyi hedeflemektedir.

İlk olarak 1984 senesinde ANAP (Anavatan Partisi) hükümeti döneminde, özelleştirme uygulamalarına geniş bir hareket sahası sağlayacak olan 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında kanunun

yürürlüğe girmesiyle beraber özelleştirme faaliyetlerinin kurumsallaşmasıyla ilgili adım atılmış oldu. Bu kanunun yayınlanmasından hemen sonra 1985 senesinde, ileriki yıllarda kentsel dönüşüm faaliyetleri konusunda önemli bir aktör haline gelecek olan TOKİ'nin önceli olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. 1986 senesinde çıkarılan 3291 sayılı Kamu İktisatı Teşekküllerinin Özelleştirilmesi hakkındaki kanun ile beraber devlete ait ve KİT statüsünde faaliyet gösteren kuruluşların özelleştirilmesi ve uygulamaların yürütülmesine ilişkin hukuki çerçeve belirlenmiştir. Bu sene itibarern özelleştirme uygulamalarının başlatıldığı görülmektedir.

Nihayet 1994 senesinde çıkarılan 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile beraber ÖYK (Özelleştirme Yüksek Kurulu) ve ÖİB (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) kurulmuş, Özelleştirme Fonu oluşturulması yine aynı yasayla düzenlenmiştir. Kanun 27 Kasım 1994 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu, başbakan tarafından belirlenen 4 bakandan oluşacak ve özelleştirme kapsamına alınacak ya da kapsamdan çıkarılacak kuruluşların belirlenmesi, kapsamdaki kuruluşlar hakkında, faaliyet durdurulması, küçülme ya da tasfiye kararlarının verilmesi, özelleştirme yönteminin belirlenmesi, ihale komisyonlarının nihai kararlarını onaylamak ve özelleştirme fonu ile ilgili karar alınması gibi belirleyici yetkilere sahip olacaktı.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ise, Başbakanlığa bağlı olarak çalışacak, kurul kararlarının uygulanması, özelleştirme uygulamalarının yürütülmesi, özelleştirme fonunun idaresi vb. görevleri olacak bir yürütme organı olarak çalışacaktı.

Bu tarihten sonra ilgili mevzuatta yapılan önemli değişikliklere göz atacak olursak; 03.04.1997 tarih ve 4232 sayılı Kanuna göre;

“(Ek : 24/11/1994 - 4046/41 md.) Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programı-na alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) (2) alınarak Çevre

İmar bütünlüğünü bozmayacak (Ek ibare: 3/4/1997 - 4232/4 md.) imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumları-nın Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. (Ek ibare : 3/4/1997 - 4232/4 md.) ilgili belediyeler görüşlerini onbeş gün içinde bildirir.”

düzenlemesi eklenerek, özelleştirme kapsamına alınmış kurumlara ait taşınmazların, imar plan tadilatlarının yaptırılması ve imar durumlarının hazırlanması konusunda Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yetkili kılınmıştır.

1999 senesinde IMF ile imzalanan istikrar programıyla beraber tarım, sosyal güvenlik, kamu mali yönetimi ve vergi politikaları alanında yapısal reformlar gündeme gelmiştir. 2001 Krizi sonrasında, Dünya Bankası başkan yardımcısı Kemal Derviş önderliğinde sunulan yenilenmiş çözüm paketi, sermaye sınıfının lehine hareket eden düzenleyici devlet rolünü aktif hale getirmiştir.

Adalet ve Kalkınma Partisi'nin 2002 senesinde yapılan seçim için yayınladığı beyannamede muhafazakarlık ve demokratlık vurgusu yapılırken, Avrupa Birliği'ne tam üyeliğin tamamlanması ekonomik ve demokratik boyutlarıyla ülkenin modernleşmesini doğal bir sonucu olarak tanımlanırken , “*insanı yaşat ki devlet yaşasın*” şiarıyla hak ve özgürlüklerin önemi, sivil toplum güçlendirilmesine dikkat çekilmektedir.

Aynı beyannamede özelleştirme partinin yapısal reform programının önemli bir parçası olarak gösterilmiş, özelleştirmelerin yavaşlamış olmasının ekonomik bir engele dönüştüğü belirtilerek neden başarısız olduğu konusunda maddeler sıralanmış, özelleştirme faaliyetlerinin hızlandırılması konusunda birkaç farklı bölümde vurgu yapılmıştır. Özelleştirme süreçlerinin hızlanması için hukuki ve idari engellerin kaldırılması gerekliliğinin altı çizilirken, özelleştirme süreçlerinin şeffaf olacağı ve kamuoyunun sürekli bilgilendirileceği sözü verilmektedir.

Parti programında yer alan Özelleştirme başlıklı maddede de şu şekilde bahsedilmektedir;

“Özelleştirme daha rasyonel bir ekonomik yapının oluşması için önemlidir. Özelleştirme, ekonomide verimi arttırmayı, devleti tam rekabet ortamını bozabilecek faaliyetlerden çıkarmayı sağlayacak bir uygulamadır.

Partimiz;

- Hızlı ve toplumsal faydayı sağlayacak bir özelleştirmeye imkan hazırlayacak hukuki ve idari düzenlemeleri yapacaktır.*
- Hızlı ve şeffaf bir özelleştirme gerçekleştirecektir.*
- Özelleştirme işlemleri Sayıştay denetimine tabi tutulacaktır.*
- Özelleştirilecek kurumlar öncelikle çalışanlara, yöre halkına ve ilgili meslek kuruluşlarına sunulacak ve menkul kıymetler borsalarında işlem görmelerini sağlayacaktır.*
- Gerekli güven ortamını sağlayarak yurtdışında çalışan vatandaşlarımızın özelleştirme işlemlerine katılmalarını özendirecektir.*
- Kritik sektörlerdeki özelleştirmelerde ulusal stratejik tercih ve öncelikleri göz önünde bulunduracaktır.”*

3.2.3 Yapısal Reformlar ve Kurumsal Dönüşüm

2002-2007 seneleri arasındaki ilk Adalet ve Kalkınma Partisi hükümeti döneminde yapılan uygulamalara bakıldığında, 2001 senesinde yaşanan ekonomik krizin aşılması adına önceki dönemde alınan reform kararlarının hayata geçirildiği görülmektedir. İktidardaki siyasi partinin ismi değişse de ekonomi politikalarının önceki dönemden miras alınması ve aynen uygulanması dikkat çekicidir ancak 1980 darbesi sonrasında da 24 Ocak kararlarının uygulamaya sokulduğunu hatırlarsak şaşırtıcı değildir. Popülist bir şekilde toplumsal beklentilere ve ihtiyaçlara uygun olarak hegemonya projesinin çerçevesi ve içeriği değişmiş ancak ekonomik ajanda harfiyen uygulanmıştır.

03.07.2005 tarih ve 5398 sayılı kanunda, 4232 sayılı kanunda idareye sağlanan planlama yetkileri genişletilmiştir. 5398 sayılı kanununda yer alan değişikliğe göre;

“Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak/kullanım hakkı alınmış arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunması halinde bu yerlerde genel ve özel kanun hükümlerine göre imar plânlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kuruluşlardan, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının uygun görüşü ve diğer yetkili kuruluşlardan (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Denizcilik Müsteşarlığı, belediyeler ve il özel idareleri) görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte imar plânları ve imar tadilatları ile mevzi imar plânları Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını beş yıl süreyle değiştiremezler. İlgili kuruluşlar görüşlerini on beş gün içinde bildirir. Bu plânlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler ilgili mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca verilir.”

Buna göre özelleştirme idaresi 4232 sayılı kanunda yer alan planlama yetkilerinin bir adım ötesine geçerek her tür ölçekte imar planları ve imar tadilatları yapma yetkisini kazanmıştır. 5398 sayılı kanunda 13.maddede dikkat çeken bir diğer husus ise, Kıyı Kanunu’na da ek yapılarak, yat ve kruvaziyer liman tanımlamasının getirilmiş olmasıdır.

Yine 5398 sayılı kanunun 19. maddesine göre;

“4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın re`sen onaylamaya Bayındırlık

ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.”

Ancak bu maddede yer alan “imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın” ifadesi yapılan itirazlar neticesinde Anayasa Mahkemesi’nin 5.1.2006 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

24.7.2008 kabul tarihli 5793 sayılı kanununun 15. maddesine göre;

“3194 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu veya 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan yerler dahil olmak üzere genel ve özel kanun hükümleri kapsamında yer alan tüm alanlarda imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonları müellifi şehir plancısı olmak üzere Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak veya yaptırılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak ve Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle kesinleşir ve bu Kanunun 8 inci maddesinde yer alan ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler. Bu süre içerisinde imar planlarına ilişkin olarak, verilecek mahkeme kararlarının gereklerinin yerine getirilmesini teminen yapılacak imar planı değişikliğine ilişkin iş ve işlemler Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca bu maddede belirtilen usul ve esaslara göre gerçekleştirilir. İlgili kuruluşlar görüşlerini onbeş gün içinde bildirirler. Bu madde kapsamında yapılan her ölçekteki plan ve imar planlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17 nci maddesinin (a) bendinin ikinci ve sekizinci paragrafındaki hükümler uygulanmaz. Özelleştirme sürecinde ihtiyaç duyulması halinde, bu planlara göre yapılacak imar uygulamasına ilişkin parselasyon planları Özelleştirme İdaresi

Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca onaylanır ve 19 uncu maddede belirtilen ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak kesinleşir ve yürürlüğe girer. Bu planlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kurum ve kuruluşlarca verilir.”

5793 sayılı kanunun 3. maddesinde yer alan değişikliğe göre;

“14/6/1973 tarihli ve 1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanununun 51 inci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Milli Eğitim Bakanlığınca tahsisli Hazine mülkiyetindeki taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46 ncı maddesine bağlı olmaksızın satışına Maliye Bakanı yetkilidir. Ayrıca bu taşınmazlardan Milli Eğitim Bakanlığınca uygun görülenler, Maliye Bakanlığı tarafından, 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirilir. Bunun üzerine söz konusu taşınmazlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca özelleştirme kapsam ve programına alınır. Özelleştirme uygulamasına ilişkin iş ve işlemler 4046 sayılı Kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülür.

4046 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde taşınmazların özelleştirilmesi sonucu elde edilecek gelirler, özelleştirme giderleri düşüldükten sonra Hazineye aktarılır. Bu taşınmazların satışından elde edilen gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir, diğer yandan ihtiyaç duyulan yerlerde okul yapımı ve onarımı amacıyla kullanılmak üzere Milli Eğitim Bakanlığı bütçesine ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir. Sermaye ödenekleri yılı yatırım programıyla ilişkilendirilir.”

Aynın kanununun 43. maddesine göre;

“Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD) Genel Müdürlüğünün mülkiyetindeki taşınmazlardan yatırım planları, işletmecilik

esaları ve bu konuda oluşturulacak komisyonun teknik değerlendirmesi dikkate alınarak işletmecilik fazlası taşınmazların belirlenmesine ve bu taşınmazların satışına karar verilmesine TCDD Yönetim Kurulu yetkilidir.”

“İmar planında TCDD alanı veya TCDD hizmet alanı olarak ayrılan taşınmazlar ancak imar planı değişikliği yapılarak satışa konu edilebilir.”

“Bu taşınmazların satışına ilişkin iş ve işlemler TCDD Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilir. Bu satışlarda 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanununun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (C) bendinin (c) alt bendinde sayılan ihale usullerinden biri uygulanır. Bu ihalelerde hangi usulün uygulanacağına, taşınmazın niteliği ve değer tespit sonuçları dikkate alınarak TCDD Yönetim Kurulunca karar verilir.”

ifadelerine yer verilmiştir. Bu düzenlemelere göre Milli Eğitim Bakanlığı ve TCDD taşınmazlarıyla ilgili özelleştirme yapılmasının önü açılmıştır.

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmesiyle 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 353 üncü maddesinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığının kuruluşu ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. 4046 sayılı Kanun’un 1 inci maddesinde sayılan kuruluşların özelleştirilmesi ile ilgili sekreteryaya görevini yürütmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip, özel bütçeli bir kurum olarak kurulan ÖİB’nin görevleri, 15.07.2018 tarihli ve 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 353 üncü maddesinde belirtilmiştir:

- *24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı veya Hazine ve Maliye Bakanı tarafından alınan kararları uygulamak,*
- *Cumhurbaşkanı veya Hazine ve Maliye Bakanı tarafından verilen görev ve yetkilerle ilgili konularda karar vermek ve gerekli işlemleri yürütmek,*
- *Kuruluşların özelleştirme kapsamına alınmasına veya özelleştirme kapsamına alınmış olan kuruluşların eski statülerine iade edilmesi veya özelleştirme programındaki kuruluşlardan gerekli görülenlerin*

özelleştirmeye hazırlanmasına karar verilmesi konusunda Hazine ve Maliye Bakanına teklifte bulunmak,

- *Kuruluşların özelleştirilmesine ilişkin her türlü işlemin yerine getirilmesi ile bunların özelleştirilmelerine hazırlık amacıyla yönlendirilmesini, faaliyetlerinin takip ve koordinasyonunu yürütmek, Özelleştirme programına alınan kuruluşlardan anonim şirket statüsünde olmayanların anonim şirket haline dönüştürülüp dönüştürülmemelerine karar vermek,*
- *Özelleştirme programına alınan kuruluşlardan, anonim şirket statüsünde olan ve anonim şirket haline dönüştürülen kuruluşların sermayelerindeki kamu payı %50'nin altına düşünceye, diğerlerinde ise özelleştirme uygulamaları sonucu devredildikleri tarihe kadar bunların miktarını sermaye miktarını tespit etmek, kuruluş, birleşme veya bölünmelerinde gerekli düzenlemeleri yapmak, mal varlıkları ile hak ve yükümlülüklerine ilişkin esasları tespit etmek, hesapları ve faaliyetleri ile ilgili her türlü düzenlemeyi yapmak, bu işlemleri kolaylaştırıcı tedbirleri almak,*
- *Özelleştirme uygulamalarının gerektirdiği özelleştirme ile ilgili her türlü işlemi yürütmek,*
- *Kanuni sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla kuruluşların mali, idari ve hukuki yapıları ile ilgili olarak düzenlemeler yapmak,*
- *Özelleştirme programındaki kuruluşların; kaynak kullanımına, taşınmaz edinmelerine, kiralamalarına ve bu taşınmazlar üzerinde sair akitler yoluyla tasarruf etmelerine, 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uyarınca işlem tesis edebilmelerine, yurt içi ve yurt dışı borçlanmalarına, verimliliğin artırılması ilkesi göz önünde bulundurularak yapılacak personel alımı ve azaltılmasına, çalışma şartlarına, personelin yurt dışı geçici görevlendirilmelerine ilişkin talepler hakkında karar vermek,*
- *Kuruluşların yönetim kurulu başkanlığı ve üyelikleri ile denetim ve tasfiye kurulu üyelikleri ve genel müdürlükleri ile ait oldukları kuruluşlardan ayrı olarak özelleştirme programına alınan ve anonim şirkete*

dönüştürülmelerine gerek görülmeyen müesseselerde, müessese müdürlükleri ve yönetim komitelerine, işletme ve işletme birimlerinde bunların müdürlüklerine yapılacak atamalar ve bu görevlerden alınma işlemlerine ilişkin olarak Hazine ve Maliye Bakanına teklifte bulunmak,

- *4046 sayılı Kanun kapsamında ihracına karar verilen her türlü menkul kıymet ile diğer kıymetli evrakın düzenlenmesine yönelik olarak bunların adedi, değeri ve ilgili diğer hususları tespit etmek,*
- *Kuruluşların sermayelerine aynı sermaye konulması hallerinde aynı sermayenin değerlendirilmesini yapmak veya yaptırmak,*
- *Özelleştirme Fonunu idare etmek,*
- *Hizmetin gerektirdiği her çeşit araştırma, proje işleri, reklam, tanıtım, halkla ilişkiler işlemleri ve mali denetim ile hukuki, teknik, idari ve mali değerlendirme işlemlerini yapmak ve/veya bu işlerin danışman görevlendirilmesi suretiyle yaptırılmasını temin etmek,*
- *Özelleştirme programına alınan kuruluşlara, özelleştirme uygulamalarının gerektirdiği hallerde borç vermek, kamu bankalarının uyguladığı en yüksek ticari faiz oranını aşmamak kaydıyla*
- *Özelleştirme Fonundan sağlanacak finansmana uygulanacak faiz oranlarını ve şartlarını belirlemek,*
Kanunlarla, Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle ve ilgili diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

3.3 Özelleştirme Yöntemleri

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülecek özelleştirme uygulamalarında izlenecek satış, kiralama, işletme hakkının verilmesi, mülkiyet gayri aynı hakların tesisi, gelir ortaklığı olmak üzere usül ve yöntemler Özelleştirme İdaresi tarafından yapılan tanımlamalar çerçevesinde aşağıda belirtilmektedir. Özelleştirme programına dahil edilen kuruluşlar bu yöntemlerin bir tanesi ya da birkaçı birleştirilerek uygulanarak özelleştirilebilecektir.

- Satış

Özelleştirme programına alınan kamu kuruluşunun, aktifindeki “*mal ve hizmet üretim birimleriyle varlıklarının mülkiyetinin kısmen veya tamamen bedel karşılığı devredilmesi ya da bu kuruluşların hisselerinin tamamının veya bir kısmının kuruluşların içinde buldukları şartlar da dikkate alınarak yurt içi ve yurt dışında, halka arz, gerçek ve/veya tüzelkişilere blok satış, gecikmeli halka arzı içeren blok satış, çalışanlara satış, borsada normal ve/veya özel emir ile satış, menkul kıymetler yatırım fonları ve/veya menkul kıymetler yatırım ortaklarına satış veya bunların birlikte uygulanması yoluyla bedel karşılığı*” devredilmesi işlemidir. (Doğan M. N., 2016)

- Kiralama

Kuruluşların aktiflerindeki varlıklarının kısmen veya tamamen bedel karşılığında ve belli bir süre ile kullanma hakkının verilmesidir.

- İşletme Hakkının Verilmesi

Kuruluşların bir bütün olarak veya aktiflerindeki mal ve hizmet üretim birimlerinin mülkiyet hakkı saklı kalmak kaydıyla bedel karşılığında belli süre ve şartlarla işletilmesi hakkının verilmesidir.

- Mülkiyetin Gayri Ayni Haklarının Tesisi

Kuruluşların aktiflerindeki mal ve hizmet üretim birimleri ile varlıklarının, mülkiyeti ilgili kuruluşa ait olmak kaydıyla, malike ait kullanma hakkına ilişkin bazı tasarruflara rıza gösterilmesine veya malikin mülkiyete bağlı haklarını kullanmasından vazgeçmesi sonucunu doğurmasına ilişkin hakların tesisidir.

- Gelir Ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar:

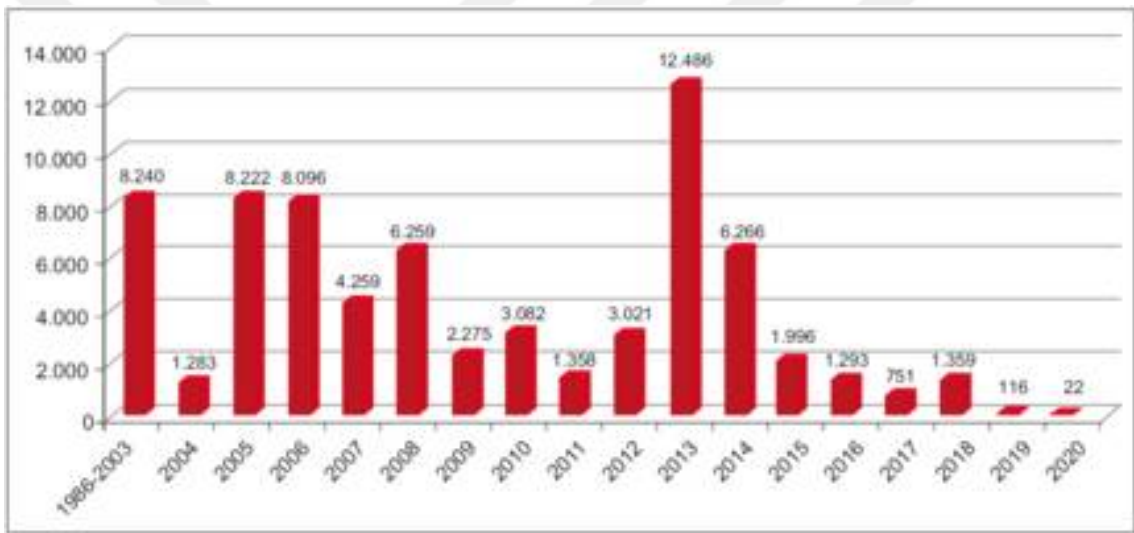
Kuruluşların özellikleri ve yapıları da dikkate alınarak yukarıda belirtilen özelleştirme yöntemleri dışında kalan ve genel hükümler ile özel kanunlarda belirtilen diğer yöntemlerdir.

Özelleştirme mevzuatında sıralanan yöntemlerin yanısıra araştırmanın ilerleyen bölümlerinde taşınmaz transferleri ile ilgili uygulanan diğer yöntemler, kamu

taşınmazlarının özel sektöre transferi neticesinde gerçekleştirilen projeler üzerinden tekrar sıralanacaktır.

3.4 Özelleştirme Uygulamaları

Özelleştirme Yüksek Kurulu ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 1994 senesinde kurulmuş olsa da özelleştirme faaliyetleri 1986 senesinde 3291 sayılı Kamu İktisatdi Teşekküllerinin Özelleştirilmesi hakkındaki kanunun yürürlüğe girmesi ile beraber başlamıştır. 1986-2020 döneminde idare tarafından gerçekleştirilen özelleştirme uygulamalarının toplam tutarı 70,4 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Yıllar itibarıyla bugüne kadar gerçekleştirilen özelleştirme uygulama tutarları ayrıca aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



Şekil 3.1 Yıllara göre özelleştirme uygulamaları

Kaynak: Özelleştirme İdaresi Faaliyet Raporu 2020

Özelleştirme uygulamalarının yıllara göre dağılımını gösteren grafikte özellikle dikkat çekici husus 1986-2003 seneleri arasında yapılan uygulamalarla sadece 2005 senesinde yapılan uygulama miktarının neredeyse aynı olduğudur. Bu bağlamda 2004 senesi özelleştirme adına öncesi ve sonrası diye ayrılabilir bir milat olarak kabul edilebilir. 2005-2015 seneleri arasında yoğun olarak sürdürülen özelleştirme faaliyetlerinde 2016 ve sonrasında gözle görülür bir düşüş görülmektedir.

Tablo 3.1 Özelleştirme satış/devir uygulamaları

SATIŞ/DEVİR UYGULANILARI TUTARI							(Milyar Dolar)
Yıl	Devir Satış	Devir Satış	Devir Satış	Devir Satış	Devir Satış	Devir Satış	TUTAR
1994	713,344			713,344			713,344
1995	107,388			107,388			107,388
1996	36,191,479			36,191,479			36,191,479
1997	130,414,119	788,779		131,202,898			131,202,898
1998	487,944,778			487,944,778			487,944,778
1999	223,134,499			223,134,499			223,134,499
2000	403,884,801			403,884,801			403,884,801
2001	290,134,434	12,082,078		302,216,512			302,216,512
2002	487,144,498	8,813,498		495,957,996			495,957,996
2003	36,191,479	78,957,478	23,277,474	138,426,431	1,178,447	25,471,181	165,076,059
2004	130,414,119	18,998,498	8,817,498	158,230,115	18,898,000	1,141,749	178,269,862
2005	371,134,000	384,384,778	8,198,000	763,716,778	1,818,488	1,471,187	767,006,453
2006	392,824,801	48,944,277		441,769,078	4,407,884	8,811,188	455,988,150
2007	1,177,811	471,000	1,100,000	2,748,811			2,748,811
2008	1,184,144,778	11,417,000	788,000	1,196,349,778			1,196,349,778
2009	384,000	78,898,000		79,282,000			79,282,000
2010	488,000,441			488,000,441	220,000	122,571,488	610,791,929
2011	17,104,217	188,888,478		205,992,695	288,814	8,784,711	215,066,220
2012	1,184,144,119	188,144,000		1,372,288,119	1,870,000	48,000,007	1,422,158,126
2013	1,184,144,119	81,891,000	284,007,000	1,469,042,119	11,801,000	88,000,471	1,568,843,590
2014	1,184,144,119	187,898,000	884,410,000	2,256,452,119	108,178	84,144,778	2,344,705,075
2015	1,184,144,119	71,400,000	14,400,000	1,369,944,119	492,000,000	124,000,000	2,366,344,119
2016	1,184,144,119	1,184,144,119		2,368,288,238	897,000	88,000,000	2,456,185,238
2017	1,184,144,119	188,144,119		1,372,288,238	88,178,000	18,178,000	1,538,644,238
2018	1,184,144,119	1,184,144,119		2,368,288,238	184,144,119	184,144,119	2,736,576,476
2019	1,184,144,119	1,184,144,119	1,184,144,119	3,552,432,357	14,811,187	14,811,187	3,582,054,731
2020	787	84,000,000		84,787,787		477,000	85,264,787
2021		1,184,144,119		1,184,144,119		177,178	1,184,321,297
2022				88,713,119		88,713,119	177,434,416
	4,488,000,782	2,748,076,119	4,948,077	12,184,144,119	784,000,000	1,477,000,000	14,415,218,238

Kaynak: oib.gov.tr

12.486 milyar dolar tutarında özelleştirmenin gerçekleştirildiği 2013 senesi bu anlamda en yoğun yıl olurken, idari dönemler üzerinden bakıldığında 14.03.2003 - 28.08.2007 seneleri arasında görevde olan 59. Hükümet döneminde (2. AKP Hükümeti) 21.920 milyar dolar tutarında özelleştirme uygulaması gerçekleştirilmesiyle bu bakımdan Cumhuriyet tarihinin en verimli hükümeti olmuştur.

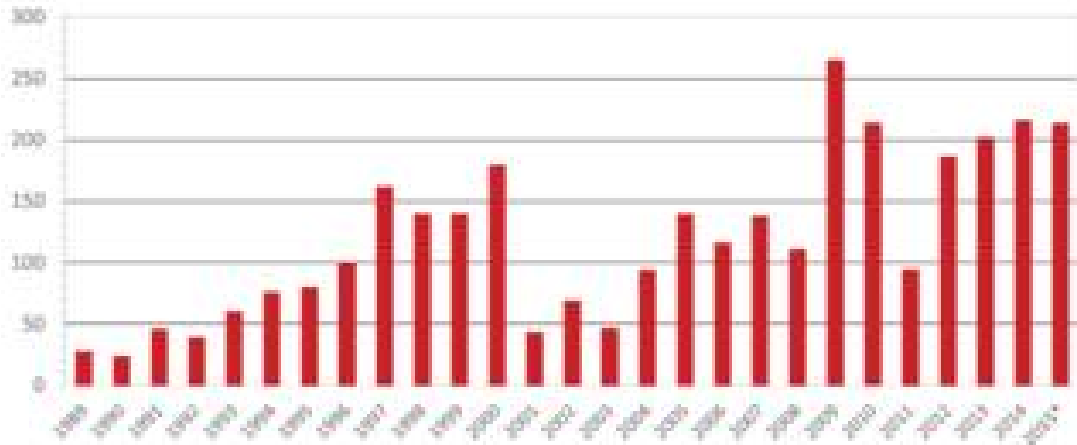
Avrupa'da gerçekleşen özelleştirme uygulamalarının seyrini inceleyecek olursak ;

1961 senesinde Volkswagen firmasının çoğunluk hisselerinin halka arzı, Federal Almanya Hükümeti tarafından gerçekleştirilen ilk özelleştirme uygulamalarından biri olmuştur. 1965 senesinden itibaren de diğer Avrupa ülkelerinde de özelleştirme işlemlerinin gerçekleştirilmeye başlandığı görülmektedir.

1979 senesi ile beraber İngiltere’de uygulamaya geçirilen özelleştirme programı, diğer gelişmiş ülkeler üzerindeki etkisi açısından bu alanda önemli bir eşiktir. 1997 senesine kadar hayata geçirilen uygulamalar sayesinde milli gelirden kamu işletmesi payının ciddi oranda düştüğü görülmektedir.

Fransa’da 1986 – 1988 yılları arasında Cumhuriyetçi Parti hükümeti döneminde birçok kamu şirketi özelleştirilirken, 1997 senesinden itibaren özelleştirme programı genişletilerek sürdürülmüştür.

1980’lerden itibaren İtalya, İspanya, Hollanda ve İskandinav ülkelerinde de benzer özelleştirme faaliyetlerinin hayata geçirildiği görülmektedir.



Şekil 3.2 Dünyada özelleştirme uygulamalarının yıllara göre seyri

Kaynak: PrivatizationBarometer.net Erişim:01.2016

Yine 1980’li yıllardan itibaren Çin, Japonya, Kanada, Hindistan, Şili, Meksika, Brezilya, Türkiye, Güney Afrika gibi gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde özelleştirme uygulamalarının hayat geçirildiği ve ekonomide kamunun payının giderek azaltıldığı görülmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinin özelleştirme uygulamalarındaki payı dikkat çekicidir. 1989-2015 seneleri arasında gerçekleşen özelleştirme uygulamalarına bakıldığında %43.7’lik bölümü Avrupa Birliği ülkelerinde gerçekleşmiştir.

90'larda gözle görüşür bir yükselişe geçen özelleştirme uygulamaları açısından en dramatik düşüş 2001 senesinde gerçekleşirken, 2008 krizinin etkileri hissedilmiş, 265 Milyar Dolar ile en yüksek özelleştirme uygulamasının gerçekleştiği yıl olan 2009 senesi sonrasında 2011 senesinde benzer bir düşüş yaşanmıştır. 2012-2015 senelerinde ise tüm dünyada toplamda yaklaşık 812 Milyar Dolarlık özelleştirme gerçekleşmiştir.

3.4.1 Türkiye'de Özelleştirme Kapsamına Alınan Kurumlar

Ülkemizde özelleştirme uygulamaları kapsamında kamuya ait üretim tesisleri, turizm tesisleri, ulaşım tesisleri, havayolu firmaları, enerji yapıları ve enerji dağıtım şirketleri, haberleşme şirketleri, bankalar, sigorta şirketleri, otoyol ve köprüler özelleştirme kapsamına alınarak farklı yöntemlerle özel sektöre transfer süreçleri başlatılmıştır. Özelleştirme kapsamına alınan en köklü kamu kurumlarına bakıldığında;

- SÜMER HOLDİNG A.Ş., Sümerbank'ın, 11.09.1987 tarih ve 12184 sayılı karara göre 1986 senesinde yürürlüğe giren 3291 sayılı KİT Özelleştirilmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde özelleştirilmesine karar verilmiştir.

8.12.1987 tarih ve 81 sayılı *Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu Kararı* ile Sümerbank Holding A.Ş. olarak yapılandırılmış, 16.07.1993 tarih ve 93/13 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı'na göre bankacılık birimi Sümerbank A.Ş. olarak holding bünyesinden ayrılmıştır.

Özelleştirme kapsamına alındığı tarihten 2014 senesine kadar *15 bağlı ortaklık ve şirket, 46 işletme, 44 iştirak hissesi, 1 marka, 3 tesis, 6 yarım kalmış tesis, 390 mağaza, 226 parça bina ve 263 parça arsa* özelleştirilmiştir.⁵¹

⁵¹ T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Kamu İşletmeleri Raporu 2014 s.116

Ayrıca, özelleştirme programındaki kuruluşlardan;

KÖYTEKS A.Ş., AKSANTAŞ, Türkiye Yapağı Tiftik A.Ş., Türkiye Zirai Donatım A.Ş., TÛMOSAN-Türk Motor Sanayii A.Ş., TURBAN-Turizm A.Ş.,

TÛGSAŞ-Türkiye Gübre Sanayi A.Ş., SEKA-Türkiye Selüloz ve Kağıt Fabrikaları A.Ş. ve Türkiye Demir ve Çelik İşletmeleri A.Ş. SÛMERHALI-Sümer Halıcılık ve El Sanatları San. ve Tic. A.Ş., Manisa A.Ş., Bergama A.Ş., Antalya A.Ş., Sidaş ve Sümerbank A.Ş. Holding ile birleştirilerek tüzel kişilikleri sona erdirilmiştir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (İdare) tarafından Holding iştiraklerinin ve markalarının özelleştirilmesini teminen 15/4/2011 tarih, 2573 sayı ile Holdinge yetki verilmiştir.

- THY, 22.08.1990 tarihinde özelleştirme kapsamına alınmıştır. İlk halka arzın 1990 senesinde gerçekleştirildiği görülmektedir.
- 2005 senesine kadar %23 oranında hisse halka arz edilmiştir, firmadaki kamu payı %75.18 olarak kalmıştır. 2006 senesi ortasında ise bu pay %49.12'ye kadar gerilemiştir.⁵²
- TDİ, Öncelikle 10.08.1993 tarih ve 93/4693 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre özelleştirme kapsamına alınarak 28.05.1986 tarih ve 3291 sayılı Kanun gereği T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'na, sonrasında 24.11.1994 tarihinde kabul edilen 4046 sayılı Kanun gereği kurulan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na bağlanmıştır.

⁵² a.g.e s.158

Buna göre Rize, Giresun, Hopa, Trabzon, Sinop, Marmaris, Kuşadası, Alanya, Antalya, Çeşme, Dikili, Kuşadası, Tekirdağ, Kemerköy, İnebolu, İstanbul (Salı Pazarı Liman Sahası) limanları özelleştirilmesi gündeme gelmiştir.

- DEVLET BANKALARI;

Ziraat Bankası, Emlak Bankası ve Halk Bankası 15.11.2000 tarih ve 4603 sayılı kanun ile özelleştirme hazırlık sürecine başlanacak şekilde, banka hisselerinin 4046 sayılı kanun çerçevesinde satış yöntemiyle özelleştirilmesi düzenlenmiştir.

- TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.'ye ait fabrikalarla ilgili yapılan uygulamalarla beraber, 1995 senesinde Konya'da %15, 2004 senesinde Amasya'da %15 ve Kütahya'da %56, 2005 senesinde Adapazarı %95,37 oranına olmak üzere şeker fabrikalarında hisse satışları gerçekleşmiştir.

Türkşeker A.Ş. 20.12.2000 tarihinde 2000/92 sayılı ÖYK kararıyla özelleştirme kapsamına alındıktan sonra, 01.12.2005 tarih 2005/130 sayılı karar ile özelleştirme programına alınarak Sümer Holding A.Ş.'ye bağlanmıştır.

Danıştay tarafından özelleştirme programına alınması iptalleri sonrası 12.08.2008 tarih ve 2008/50 sayılı karar ile tekrar programa alınmış *Özelleştirmenin Coğrafi bazlı portföy gurupları halinde özelleştirilmesine* karar verilmiş ancak uygulamalar iptallerle sonuçlanmıştır.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 15.12.2014 tarih 2014/122 sayılı kararıyla Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.'nin 31.12.2016 tarihine kadar özelleştirme süresinin tamamlanması kararı verilmiştir.

- SEKA, *Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 6.12.1997 tarihli ve 1997/4 sayılı kararıyla özelleştirme kapsamına alınmıştır. 1998 yılında Kamu İktisadi*

Teşekkülü olarak anılan SEKA artık Anonim Şirket yapısına bürünmüş ve tesisleri de işletme olarak adlandırılmıştır. İlk özelleştirme kararından bu yana, SEKA'nın satılan işletmelerini gösteren tablodan da anlaşılacağı üzere, satış işlemlerinin çoğu 2003-2004 yıllarında gerçekleşmiştir.

- TEKEL, Tütün, Tütün Mamulleri Tuz ve Alkol İşletmeleri Genel Müdürlüğü, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 05. 02. 2001 tarih ve 2001/06 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınmış, TEKEL'in özelleştirilme sürecinde TEKEL taşınmazlarının devri için tta GAYRİMENKUL A.Ş. isimli bir şirket kurulmuştur.⁵³

- TÜRK TELEKOM, 406 sayılı Telgraf ve Telefon kanununda belirtilen usül ve esaslar çerçevesinde Türk Telekomun özelleştirilmesinin 4046 sayılı kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından satış yöntemiyle özelleştirileceği belirlenmiştir.

"Hazırlık çalışmaları çerçevesinde, 2003 yılı Eylül ve Ekim aylarında piyasa talep analizi çalışmaları tamamlanmış ardından 13.11.2003 tarih ve 2003/6403 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Şirket hisselerinin en az %51'inin tek seferde blok olarak satılması ve blok satışı müteakip, kalan hisselerin Bakanlar Kurulunca belirlenecek süreç çerçevesinde halka arzın da dahil olduğu metodlar ile özelleştirilmesi kararlaştırılmıştır."

- PETKİM, *Petkim Petrokimya Holding A.Ş.'nin sermayesindeki, %51 oranındaki kamu hissesi; "Blok Satış" yöntemi ile özelleştirilmesine İlişkin İhale süreci sonucunda 30 Mayıs 2008 tarihinde 2.040.000.000 USD bedelle SOCAR & Turcas Petrokimya A.Ş. 'ne geçmiştir.*

- TEDAŞ, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş., Elektrik Üretim Anonim Şirketi ve bu şirketlere bağlı müessese, ortaklık, işletme ve işletme birimleri ile

⁵³ a.g.e s.123

varklıkların, 4628 sayılı kanun 14. Maddeye göre 4046 sayılı kanun çerçevesinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirileceği hüküm altına alınmıştır.

“Elektrik dağıtım ve perakende satış sektöründe rekabete dayalı bir ortamın oluşturulması ve gerekli reformların yapılmasını teminen dağıtım bölgeleri baz alınarak Kamu mülkiyetindeki elektrik işletmelerinin yeniden yapılandırılması suretiyle elektrik enerjisi dağıtım hizmetlerinin özelleştirilmesine karar verilmiş ve TEDAŞ 02.04.2004 tarih ve 2004/22 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınmıştır.”

- ERDEMİR, 2006 senesinde özelleştirilerek OYAK’a devredilmiştir.
- ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARI; 31.7.2004 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5228 sayılı kanun ile beraber 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’na eklenen madde ile istasyonların devir yoluyla özelleştirilmesine imkan sağlanmıştır.
- HALKBANK A.Ş., ÖYK’nın 05.02.2007 tarihli 2007/8 sayılı, 12.03.2007 tarihli ve 2007/20 sayılı kararları çerçevesinde Halkbank’ın sermayesinde bulunan kamu hisselerinin % 24,98’inin halka arzı 2007 yılında, ÖYK’nın 04.10.2012 tarihli ve 2012/150 sayılı kararı çerçevesinde İdare’ye ait hisselerden, toplam sermayenin %23,92’sinin halka arzı 2012 yılında gerçekleştirilmiştir.

“Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan Araç Muayene İstasyonları/Hizmetinin özelleştirilmesinde değer tespit işlemleri indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer) yöntemine göre yürütülür.”

Düzenlemesiyle Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirilme sürecinin başlatılacağı karara bağlanmıştır.

- EMEKLİ SANDIĞI;

Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan ve doğrudan hizmetleriyle ilgisi olmayan taşınmazlar ile iştirak paylarının Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından satışının gerçekleştirilmesi ile ilgili usul ve esas 5434 sayılı kanunda yapılan değişiklik ile belirlenmiştir.

3.4.2 Özelleştirme Kapsamına Alınan Kamu Varlıkları

Kamu kurumlarının kullanımında olan ancak atıl duruma geçmiş ya da zaman içerisinde işlevsizleştirilmiş taşınmazlarının özel sektöre transferleri, kurumların özelleştirme süreçlerinden ayrı olarak organize edildiği görülmektedir. Bu taşınmazlar arasında yer alan;

- SÜMERBANK'a ait fabrikalar ve üretim tesisleri,
- SEKA'ya ait kağıt fabrikaları,
- TEKEL'e ait tütün, alkollü içki ve sigara fabrikalar, yerleşkeler,
- TÜRK ŞEKER Fabrikaları,
- Türkiye Denizcilik İşletmelerine (TDİ) ait limanlar ve ulaşım tesisleri,
- Emekli Sandığı iştiraki olan Emek İnşaat'ın kültürel ve turistik yapıları,
- TEDAŞ'a ait muhtelif taşınmazlar,
- Araç Muayene İstasyonları

devir, satış, kiralama vb. farklı yöntemlerle özelleştirme kapsamına girdiği görülmektedir.

3.5 Neoliberal Dzenlemeler ve Kamu Taşınmazlarıyla İlgili Özelleştirme Mevzuatının Kapsamının İzlenmesi

Araştırmanın bu bölümünde neoliberalleşme sürecinde tespit edilen önemli gelişmeler ve eşiklere paralel olarak, taşınmaz özelleştirmeleri konusunda geliştirilen mevzuatların seyri, yeni aktörlerin ortaya çıkışı takip edilecektir.

1980'den sonra hayata geçirilmeye başlanan neoliberal dönüşüme paralel olarak taşınmazların özelleştirilmesi ile ilgili mevzuat düzenlemeleri de yapılmıştır. Bu düzenlemeler sayesinde taşınmazların özel sektöre transferi ve taşınmazların planlaması konusunda birden fazla aktörün planlayıcı ve yetkili hale geldiği görülmüştür.

1986 senesinde KİT Özelleştirme Kanununun çıkarılmasıyla başlayan özelleştirme uygulamaları, idari olarak 1994 senesinde Başbakanlığa bağlı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Özelleştirme Yüksek Kurulu olmak üzere kurumsallaşmıştır. Kurumların farklı yöntemlerle özel sektöre devirlerini takiben, kamu taşınmazlarının da büyük bir bölümünün transferi idarenin yürütücülüğünde gerçekleşmiştir.

2003 ve sonrasında kıyasla 1986-2001 seneleri arasında gerçekleşen özelleştirme miktarı oldukça düşüktür, 2003 sonrasında özelleştirme uygulamaları her alanda oldukça yoğun bir şekilde gerçekleşmiştir. Özelleştirme uygulamalarıyla ilgili en kritik değişiklik, kamuya ait taşınmazların değerlendirilmesi ve özel sektöre transferi ile ilgili özelleştirme idaresi dışında başkaca kamu aktörlerinin de yetki alanlarının genişletilmesidir.

29.06.2001 tarihinde, hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması amacıyla çıkarılan "*Hazine Taşınmazlarının Değerlendirilmesi Hakkında Kanun*" 'da, 03.07.2003 tarihinde yapılan değişiklikle beraber Maliye Bakanlığı'nın teklifiyle kamuya ait taşınmazlardan, tahsisli olanların tahsislerinin kaldırılması, Bakanlar Kurulu'nun kararına bırakılmıştır. Kamu kurumlarına tahsisli taşınmazların hazineye aktarılmasının önünün açılmasıyla, bu taşınmazların transfer imkanları da genişletilmiştir.

Tablo 3.2 Taşınmaz özelleştirmeleri ve planlama ile ilgili mevzuat değişiklikleri

DÖNEM	TARİH	SAYI	MEVZUAT	ÖNEMLİ GELİŞMELER
1979-1988	24.01.1980		24 Ocak 1980 Kararları - İstikrar Programı	
	19.03.1982	2634	<u>Turizm Teşvik Kanunu</u>	Kültür ve Turizm Bakanlığı'na İstinaî Planlama Haklarının Verilmesi
	21.07.1983	2863	<u>Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu</u>	
	29.02.1984	2983	<u>Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun</u>	Özelleştirme uygulamalarının temelini atılması.
	02.03.1984	2985	<u>Toplu Konut Kanunu</u>	
	03.05.1985	3194	<u>İmar Kanunu</u>	
	08.05.1985	3188	Toplu Konut & Kamu Ortaklığı İdaresi	
	28.05.1986	3291	<u>KİT Özelleştirilmesi Hk. Kanun</u>	Özelleştirme uygulamalarının başlatılması. Sümerbankın özelleştirme kapsamına alınması.
	07.08.1989	32	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar	Küresel sistem ile entegrasyon. Finansallaşma.
	10.04.1990	KHK/412	Toplu Konut Kanununa Bazı Maddeler Eklmesi	Toplu Konut İdaresinin Kuruluşu
1989-1997	05.05.1994	3987	Özelleştirme Uygulamalarının Düz. Hk. Kanun	Özelleştirme İdaresinin Kuruluşu
	24.11.1994	4046	<u>Özelleştirme Kanunu</u>	
	03.04.1997	4232	<u>Özelleştirme Uygulamalarının Düz. Hk. Kanun</u>	ÖİB / ÖYK Plan yapma onama yetkileri.
	28.06.2001	4698	Konut Müsteşarlığının Kurulması Ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	
1998-2001	18.07.2001	4706	<u>Hazine Taşınmazlarının Değerlendirilmesi Hk. Kanun</u>	Tahsisli taşınmazların tahsislerinin kaldırılarak ekonomiye kazandırılabilmesi.

Tablo 3.2 Taşınmaz özelleştirmeleri ve planlama ile ilgili mevzuat değişiklikleri (devamı)

2002 - 2008	YENİDEN YAPISAL REFORMLAR DÖNEMİ	ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI DÖNEMİ	09.01.2002	4737	Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu Ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun)	Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na Planlama Yetkileri Verilmesi
			03.07.2003	4916	<u>Bazı Kanun ve KHK Değişiklik Yapılması Hk. Kanun</u>	Turizm yatırımcılarına ayrıcalık sağlanması.
			27.04.2004	5148	Kamu İhale Kanununda Değişiklik	
			16.07.2004	5228	Emekli Sandığı Kanununda Değişiklik	Emek İnşaat taşınmazlarının özelleştirilmesi.
			08.12.2004	5273	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hk. Kanun	TOKİ'ye bedelsiz arsa devri yapılabilmesi, TOKİ Planlama ve Proje Onay Yetkileri
			16.06.2005	5366	Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	
			03.07.2005	5398	<u>Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesi Hakkında Kanun</u>	ÖİB Plan Yetkileri
			24.07.2008	5793	<u>Bazı Kanun ve KHK Değişiklik Yapılması Hk. Kanun</u>	ÖİB Planlama Yetkilerinin Genişletilmesi, TOKİ Planlama Yetkileri
			04.07.2011	KHK 644	<u>Çevre Şehircilik Bakanlığı</u>	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kurulması.
			07.07.2011	KHK 646	<u>KHK - Maliye Bakanlığı Yetki ve Görevleri</u>	Maliye Bakanlığı'na hazine mülkiyetindeki taşınmazları geliştirme ve değerlendirme yetkisi verilmesi.
			17.08.2011	KHK 648	<u>KHK - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Görev ve Yetkilerine İlişkin Değişiklikler</u>	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Planlama Yetkilerinin belirlenmesi.
			16.05.2012	6306	<u>Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun</u>	Kentsel Dönüşüm Kanunu
			31.10.2106 01.12.2018	678/6 7071/6	İmar Kanunu'nda Değişiklik	Askeri alanlar ile ilgili TSK ve ÇŞB arasında protokol yapılması.
			19.08.2016	6741	Türkiye Varlık Fonu A.Ş. Kurulması Hk. Kanun	Her türlü varlığın transferiyle ilgili karar verebilen çatı formasyon oluşturulması.
16.04.2017		Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine Geçiş				
2008 - 2016	KÜRESEL KRİZ SONRASI					

1980'lerden itibaren imar kanununda planlama hususunda istisnai haklara sahip Özelleştirme İdaresi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı bulunmaktaydı. Bu bağlamda özelleştirme kapsamına alınan kamuya ait alanlarda ÖİB yetki sahibiydi. Turizm yatırımlarının teşvikinin organize edilebilmesi ile ilgili de Kültür ve Turizm Bakanlığı tespit edilen turizm merkezleri ve bölgelerinde plan yapma yetkisine sahip olmuştur.

2000'li yıllarda yapılan mevzuat değişiklikleri ve düzenlemeler incelendiğinde özellikle planlama yetkilerinin merkezileşmesi, genişletilmesi ve bu alanda yeni aktörlerin devreye alınmasıyla ilgili yine önemli adımlar atıldığı görülmektedir. 2000'li yıllar boyunca farklı dönemlerde yapılan düzenlemelerle toplu konut planlaması, TOKİ'nin, 2003 itibariyle ise Kültür ve Turizm Bakanlığının yetkilerinin genişletildiği görülmüştür. 2002 senesinde Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 4737 sayılı kanun sayesinde endüstri alanlarında plan yapma ve yaptırma yetkisine sahip olmuştur, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2011 senesi itibariyle mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve bütünsel kıyı alanları yönetimi hususunda plan yapma yaptırma ve onam yetkisine sahip olmuştur.

3.6 Kamu Taşınmazlarının Transfer ve Planlaması Konusunda Kullanışlı Aktörler

Kamu idaresindeki varlıkların değerlendirilmesi ve planlanması ile ilgili üretilen mevzuatlara ve uygulamalara bakıldığında, özelleştirme adı altında kurumsallaşmasa da, başkaca kurumların yetki alanlarının genişletilmesiyle beraber, özel sektöre taşınmaz transferi yapabilme yetkileriyle donatıldıkları görülmektedir. Özelleştirme İdaresi gibi Toplu Konut İdaresi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da kamu taşınmazları ile ilgili planlama yetkilerine sahip olduğu, bu sayede ilgili taşınmazların transfer ve planlama süreçlerinde etkin rol oynadıkları görülmektedir.

Bu bağlamda, özelleştirme ve planlama yetkilerinin zamanla çeşitli kurumlara dağıldığı, özelleştirme idaresi dışındaki kurumlarında kamuya ait taşınmazların değerlendirilmesi, satışı ve planlaması konusunda yetkili hale getirildiği

görülmektedir. İstisnai, ayrıcalıklı ya da özel vb. tanımlamalar yaparak, bu tanıma sahip alanların idaresini yeni mevzuatlar çerçevesinde yürütülmesi konusu, iktidar odağının oluşturduğu neoliberal çerçevenin içerisinde kendini sürekli farklı alanlarda tekrar eden, önce de-regüle ederek serbestleştiren daha sonra tekrar düzenleyen bir işleyiştir.

Özelleştirme faaliyetlerinin oldukça yoğunlaştığı 2003 ve sonrasındaki süreç içerisinde oluşan mevzuat çeşitliliği ve varolan mevzuatlarda yapılan değişiklikler sebebiyle, bu araştırma kapsamında incelenen taşınmaz transferleri ve dönüşüm projelerinin neredeyse her birinin farklı bir hikayeye sahip olduğu görülmüştür.

Özelleştirilmiş kamu kurumlarına tahsis edilmiş taşınmazların yanısıra özelleştirme kapsamında olmayan ancak şehrin yapılaşmış bölgelerinde belli nitelikleriyle ön plana çıkan taşınmazlar da yapılan düzenlemeler neticesinde özel sektöre transfer edilmiştir.

Bu araştırmanın 3.2. bölümünde taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili mevzuatlar üzerinden yapılan incelemede, özelleştirme ile ilgili yetkinin genişletildiği ve bu konuda yetki kamu aktörlerinin çoğaldığı tespiti yapılmıştır. Araştırma kapsamında, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun oluşturduğu kurumsal özelleştirme yapısı dışında kamu taşınmazlarının transfer ve planlama süreçlerinde, kamuyu temsil eden başkaca kullanışlı aktörlerin zamanla ön plana çıktığı ve karar verme mekanizmasının yerelden merkeze doğru kaydığı görülmüştür.

3.6.1 Kültür ve Turizm Bakanlığı

12.03.1982 tarihli, 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasası kapsamı itibariyle, turizm yatırımlarının teşvik edilmesi amacıyla, turizm bölge, alan ve merkezi olarak tespit edilen kamu taşınmazlarının planlanması ve özelleştirmesini içermektedir. Turizm bölgeleri, turizm alanları ve turizm merkezlerinin tespiti ile ilgili bu kanunun 4. Maddesinde;

“ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınır.”

ifadesi geçmektedir. Turizm alan,bölge ve merkez tanımlaması daha sonra

“kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri”

olarak genişletilmiştir.

Kanunun ilk yayınlanan orjinal metninde turizm alan, bölge ve merkezlerinin tespitiyle ilgili Bakanlık önerisi ve Bakanlar Kurulu onayı şartı getirilmiştir.⁵⁴ planlama yetkisiyle ilgili olarak, planlar hazırlandıktan sonra İmar ve İskan Bakanlığı onayı ve İmar ve İskan Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu nazım imar planına uygun olma şartı aranmaktadır.

24.07.2003 tarih 4957 sayılı *“Turizm Teşvik Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”* ile beraber bakanlığın planlama yetkileri genişletilerek onay yetkisi de verilmiştir. İlgili maddede aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

“Bakanlık; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re’sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde Bakanlıkça yapılacak alt yapı ve plânlama işlemlerine esas olmak üzere diğer kamu kurum ve kuruluşlarından istenilen bilgi, belge ve görüş 3 ay içinde verilir. Bu süre sonunda istenilen bilgi, belge ve görüşün verilmemesi durumunda ilgili iş ve işlemler Bakanlıkça re’sen tesis edilebilir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde 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.

⁵⁴ Cumhurbaşkanlığı sistemine geçildikten sonra öneri ve onay yetkisi ile ilgili olarak Bakanlık ve Bakanlar Kurulu ifadeleri kaldırılarak Cumhurbaşkanı olarak değiştirilmiştir.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”

Turizm Teşvik Kanunu sayesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na her ölçekte kültür ve turizm koruma ve geliştirme alanları ve turizm merkezleri planlama ve onay yetkisi bakanlığa verilmiştir. Planlama sürecindeki kontrol ve onay mekanizmalarının da azaltıldığı gözlemlenmektedir.

Bu sayede yerel yönetimlerde olan imar planlama yetkisinin, belli alanlar için istisnai durumlar yaratılarak merkezi otoritenin bileşenlerinden biri olan kültür ve turizm ile ilgili yürütme organına kaydırıldığı görülmektedir.

03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununda istisnaların sıralandığı 4. Maddesinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır ;

“2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olma-yan hükümleri uygulanır.”

Bu maddeye göre Turizm Teşvik Kanunu sayesinde İmar Kanunu'nun hükmünün üzerinde özel ve istisnai müdahale alanları oluşturulmuştur. Turizm potansiyeli düşünülerek tespit edilen gelişim alanları ve merkezlerde bakanlığın hazırladığı ve onayladığı planların yürütülmesinin hukuki çerçevesi oluşturulmuştur.

Bakanlığın ismi ve yetki sınırları yıllar içerisinde birden fazla kere değişmiştir. 1982 senesinde Kültür Bakanlığı kaldırılarak, Turizm ve Tanıtım Bakanlığı ile birleştirilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı adını almıştır. 1989 senesinde bu bakanlıklar Kültür ve Turizm olmak üzere yeniden ikiye ayrılmıştır, 29.04.2003 senesinde çıkarılan 4848 sayılı yasayla bakanlıklar tekrar birleştirilmiş Kültür ve Turizm Bakanlığı olmuştur. Bu kanun 10.07.2018 tarihinde Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle değiştirilerek bakanlık aynı isimle yeniden kurulmuştur.

3.6.2 Maliye Bakanlığı (Hazine ve Maliye Bakanlığı)

1983 senesine kadar Maliye Bakanlığı olarak adlandırılırken 1983 – 1995 seneleri arasında Maliye ve Gümrük Bakanlığı, 1995-2018 seneleri arasında yine Maliye Bakanlığı olarak adlandırılmıştır. 02.07.2018 tarihli 703 numaralı kararname ile yapılan değişiklikle Maliye Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı ismini almıştır.

4706 sayılı 29.06.2001 tarihli “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*”un ilk maddesinde amaç olarak

“hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması”

belirtilmektedir. Kamuya ait varlıkların değerlendirilmesi ve farklı yöntemlerle ekonomiye kazandırılması, özelleştirme kavramının bir başka tanımıdır. zbelirtilmektedir. Kamuya ait varlıkların değerlendirilmesi ve farklı yöntemlerle ekonomiye kazandırılması, örtülü bir özelleştirme alanı açmaktadır.

Hazineye ait taşınmazların ne şekilde değerlendirileceği konusunda Bakanlık ve Bakanlar Kurulu’nun görev ve yetkilerinin belirlenmesi ile ilgili düzenlenen kanun, zaman içerisinde değişikliklere uğrayarak bugünkü halini almıştır. Buna göre; 2018 senesinde Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçilmesi ile beraber. Bakanlar Kurulu’nun yetkili olduğu birçok durumda Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır. İlgili kanun kapsamında yine 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK ile yapılan değişikliklere göre 2. ve 3. maddeler ;

- *Mülkiyeti Hazineye veya kamu idarelerine ait olan taşınmazlardan bir kamu idaresine tahsisli olan ancak başka bir kamu idaresince kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmazlardan fiilen kamu hizmetlerinde kullanılanlar dâhil olmak üzere, hangi kamu idaresinin taşınmaza daha çok ihtiyacının olduğunun belirlenmesi ve bunların tahsislerinin kaldırılarak ihtiyacı olan kamu idaresine tahsisi konusundaki idari uyuşmazlıklarda nihai karar vermeye, Cumhurbaşkanı yetkilidir.*

- *Mahalli idareler hariç olmak üzere genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde ve tasarrufunda bulunan tatil köyü, termal tesis, eğitim ve dinlenme kampları, eğitim, dinlenme ve spor tesisleri, misafirhane ve diğer sosyal tesislerin ekonomiye kazandırılması amacıyla, bu tesislerin maliklerinin kendilerince, Bakanlıkça, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; değerlendirme işlemi yapacak idarenin mevzuatına göre ve bu mevzuatta belirtilen usullere göre satılmak, kat/arsa karşılığı inşaat yaptırılmak, üzerlerinde sınırlı aynı hak tesis edilmek suretiyle veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesine, değerlendirmenin hangi idare tarafından ve hangi yöntemle yapılacağına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir.*

şeklinde düzenlenmiştir. Kanun kapsamında taşınmazların doğrudan ve pazarlık usulü satışı, kiralanması, kat/arsa karşılığı inşaat yaptırılmak, sınırlı aynı hak tesis edilmek suretiyle veya diğer yöntemlerle değerlendirilmesi, taşınmazların tahsis edileceği kamu kurumların tespiti, kamu kurumları arasında gerçekleştirilecek diğer türlü transferler konusunda görev ve yetki sınırları tarif edilmiştir. Ayrıca değerlendirme yapacak idareler konusunda, maliklerin kendisi, Maliye Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik bakanlığına özellikle vurgu yapılmaktadır.

2001 senesinde yayınlanana, 2003,2013,2018 senelerinde önemli değişiklikler geçiren 4706 kanun hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi konusunda özelleştirmenin ruhunu yansıtan tanımlamalar ve geniş yetkilendirmeler içermektedir. Güncel hali incelendiğinde, değerlendirme ve karar verilmesi konusunda, Maliye Bakanlığı ve Cumhurbaşkanlığı'nın birincil ve oldukça geniş kabul edilebilecek idari yetkilere sahip olduğu görülmektedir.

Maliye Bakanlığı ile ilgili bir diğerk düzenleme 7.7.2011 senesinde yayınlanan Maliye Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun hükümünde kararnamedir. Aynı kararname içerisinde evre ve Şehircilik Bakanlığı da planlama konusunda yetki verilmektedir. Buna göre;

(Ek: 7/7/2011-KHK-646/1 md.; Deđiŝik: 8/8/2011 - KHK - 648/40 md.) Bakanlar Kurulunca uygulama usul ve esasları belirlenen projeler kapsamında; Hazinenin zel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları geliştirmek, değerlendirmek, kiŝilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları satın almak, trampa etmek, kamulaştırma ve toplulaŝtırma yapmak.

(Ek ikinci fıkra: 7/7/2011-KHK-646/1 md.; Deđiŝik: 8/8/2011 - KHK - 648/40 md.) Birinci fıkranın (r) bendi kapsamındaki tüm taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki etüt, harita, plan, imar planları, imar plan tadilatları ve imar uygulamaları Bakanlığın talebi üzerine evre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılır ve onaylanarak yürürlüğe konulur.

şeklinde düzenleme yapılmıştır. İlgili kanun hükümünde kararname Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevlerini belirlerken, planlama konusunda da evre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiŝtir. Bu bağlamda ilgili taşınmazların transfer ve planlamasının merkezi olarak yürütülmesi hedeflenmektedir. nceki bölümlerde zelleŝtirme İdaresi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi yürütme organlarına tanınan istisnai planlama yetkilerine benzer bir durum burada da karşımıza çıkmaktadır ancak bu sefer planlamaya konu olacak taşınmazlar için "...hazinenin özel mülkiyeti ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar..." olarak çok geniş bir kapsam çizilmiŝtir.

3.6.3 evre ve Şehircilik Bakanlığı

evre ve Şehircilik Bakanlığı, evre ve Orman Bakanlığı'nın "evre" bölümüyle, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın birleŝmesi neticesinde, 29.6.2011 tarihli ve 644 sayılı evre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararname ile kurulmuş ve hemen sonrasında 17.08.2011 tarihli 648

sayılı Kanun Hükmünde Karaname ile görev yetki ve sorumlulukları yeniden düzenlenmiş yürütme organıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Osmanlı Devleti'nde Nafia Nezareti'nin devamı olarak Cumhuriyet döneminde 26.05.1934 tarihli 2443 sayılı kuruluş kanunu ile altyapı ve üstyapı faaliyetlerinin üstlenilmesi üzere kurulmuştur.

Çevre ve Orman Bakanlığı'nın bir yürütme organı olarak faaliyete geçmesinden önce çevre sorunlarını ele alan ilk bağımsız yapı 12.02.1973 tarihli ve 7/5836 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Çevre Sorunları Koordinasyon Kurulu"nun oluşturulmasıdır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kuruluşu ile ilgili yayınlanan 17.08.2011 tarihli 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'de bakanlığın görevleri;

"b) Çevrenin korunması, iyileştirilmesi ile çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik prensip ve politikalar tespit etmek, standart ve ölçütler geliştirmek, programlar hazırlamak; bu çerçevede eğitim, araştırma, projelendirme, eylem planları ve kirlilik haritalarını oluşturmak, bunların uygulama esaslarını tespit etmek ve izlemek, iklim değişikliği ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek."

ç) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek."

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına ya da kişilere ait olan taşınmazlar üzerinde

yapılacak yatırımlara ilişkin olarak ilgilileri tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan ancak yetkili idarelerce üç ay içerisinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgili idarelerin başvurusu üzerine yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.

1) Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak”

olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, çevrenin korunması, planlanma, imar ve afetten korunma gibi her biri belki tek başına bir yürütme organı olabilecek görevleri tek bir çatı altında birleştirmiştir. Özellikle kavramsal olarak birbiriyle çatışma içerisinde olan çevre korunması ve yapılaşma ile ilgili faaliyetlerin ayrı iki yürütme organından ziyade tek bir çatı altından yürütülmesi de imar planlama hususunda kararların süratle alınabilmesine yönelik bir müdahaledir.

3.6.4 Toplu Konut İdaresi

Toplu Konut İdaresi'nin kuruluşu öncelikle 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'na dayanmaktadır. Düşük ve orta gelir grubundaki vatandaşların konut sahibi olabilmesi amacıyla çıkartılan bu kanun daha sonra yeniden düzenlenerek 02.03.1984 tarihinde kabul edilen ve bugünkü İdarenin temellerinin dayandığı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu oluşturulmuştur. Bu kanunu göre, konut ihtiyacının karşılanmasının yanısıra, inşaat usüllerinin belirlenmesi, yapı tekniğinin, araç ve gereçlerinin geliştirilmesi amaçlanarak Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. 09.04.1990 tarihli 412 sayılı kanun hükmünde kararname ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak ikiye ayrılmıştır.

18.07.2001 tarihli 4706 sayılı kanunda;

“Hazineye ait taşınmazlar; (...) (2) küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, (...) (2) toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir.”

olarak belirtildiği üzere TOKİ'nin ihtiyaç duyduğu arsa ihtiyacını ne şekilde sağlayabileceği yönünde bir düzenleme getirilmiştir. Bu bağlamda, Emlak Kredi Bankası'na ait gayrimenkullerin TOKİ'ye transferi neticesinde oldukça geniş bir kaynak yaratılmıştır.

31.07.2003 kabul tarihli 4966 sayılı kanunda yer alan düzenlemelere göre;

“İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak”

“Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek”

TOKİ'nin görevleri arasında eklenmiştir. Ekonomik açıdan dezavantajlı kesimin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan TOKİ, bu kanunla beraber artık “kar amaçlı” projelerde de yer alma yetkisini kazanmıştır.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'da yapılan 8.12.2004 tarihli değişiklikle TOKİ için yeni bir arsa kaynağı oluşturulmuş ve bedelsiz devir yapma imkanı tanınmıştır. Buna göre ;

“28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek

taşınmazların mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir.”

8.12.2004 tarihli 5273 sayılı kanuna göre Toplu Konut Kanunu'nda yapılan yeni düzenlemeyle, idarenin yürüttüğü projelerin tasdik süreleri ile ilgili olarak;

“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.”

Toplu Konut İdaresi 1984-2003 seneleri arasında 43.145 konut üretmişken, 2003-2009 seneleri arasında ürettiği konut sayısı 369.547'e ulaşmıştır. Özelleştirme faaliyetleri için de bir milat olarak tespit edilebilecek 2003 senesi TOKİ'nin yürüttüğü inşaat faaliyetleri açısından da benzer bir eşik özelliğini taşımaktadır. (TOKİ, 2015)

Yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri neticesinde arsa üretimi, imar planı yapılması, proje tasdikleri gibi birçok aşamanın yeniden düzenlendiği, denetim ve kontrol kademelerinin de azaltılarak, inşaat faaliyetlerinin hızlanması için kayda değer bir çaba sarfedildiği görülmektedir.

Toplu Konut İdaresi'nin faaliyet alanı sadece sosyal konut üretimi ile sınırlı kalmamış, idare kaynak aktarımı için tercih edilen ve orta/üst gelir grubu vatandaşlara hitap eden kar amaçlı konut projelerinin yanısıra, kamu binaları, spor tesisleri, sosyal tesisler, altyapı tesisleri, gibi farklı tiplerde projelerin inşaatlarını da üstlenmiştir. Bu bağlamda bakıldığında TOKİ'nin düşük maliyetli arsa üretme, planlama, proje tasdik ettirme gibi kabiliyetleri olan, oldukça geniş finansman imkanlarına da sahip bir inşaat firmasına dönüştüğü söylenebilir.

Toplu Konut İdaresi çatısı altında inşaat, finansman desteği, restorasyon, proje yönetimi, proje hizmeti, müşavirlik, tesis yönetimi gibi farklı alanlarda hizmet

veren toplam altı tane iştirak bulunmaktadır. Bunlar arasında özellikle inşaat projelerinde etkili rol oynayan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'dır.

Emlak Konut GYO, Cumhuriyet döneminde Emlak Eytam Bankası adıyla kurulan, konut ihtiyacının yanısıra, kamu binaları ve modern kentleşmenin önünü açabilmek amacıyla hizmet vermesi planlanan, yıllar içerisinde Emlak Kredi Bankası ve Emlak Bankası olarak isim değiştiren kurumun devamı sayılabilecek bir iştiraktır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO ortaklık yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 3.3 Emlak GYO ortaklık yapısı

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	YÜZDE
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	42,7
Halka Açık Kısım	50,6
Diğerleri	<1
Toplam	100

Kaynak : <https://www.emlakkonut.com.tr/en-us/ortaklik-yapisi> Erişim Tarihi: 02.10.2020

Emlak Konut GYO, Toplu Konut İdaresi'nin üstlendiği ve yürüttüğü birçok inşaat projesinde rol almaktadır. 28.03.2001 tarihli 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre Emlak Bankası Anonim Şirketi'ne ait ticari gayrimenkul ve ihtiyaç fazlası gayrimenkuller, tüm hak ve yükümlülükleriyle bilanço değeri üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme, Kentsel Dönüşüm, Makina ve Teçhizat Değerleme, Gemi Değerleme ile birlikte Fizibilite ve Proje Geliştirme, Riskli Yapı Tespiti alanlarında hizmet veren GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.), 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kurulan şirket proje yönetimi, müşavirlik ve kontrolörlük hizmetlerinin yanısıra proje, tasarım ve mühendislik hizmetleri sunan TOBAŞ (TOKİ – Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak,Mimarlık ve Proje A.Ş.),

1996 senesinde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklığı bu alanda ülkemizde kurulan ilk ortaklık olan, konut üretimi ve finansmanı alanında destek sağlayan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne bağlı olarak 1977 senesinde kurulmuş, 1985 senesinde Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. ismini alan, 2005 senesinden bu yana Toplu Konut İdaresi şirketin ortağı olan. Restorasyon , inşaat ve güçlendirme işlerinin üstlenen Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.,

Toplu konut projelerinde entegre tesis yönetimi hizmeti sunan Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletme ve Ticaret A.Ş. Toplu Konut İdaresi'nin diğer iştirakleridir.

3.7 Tespit ve Değerlendirmeler

1980'lerden itibaren iktisadi alanda yürütülen üç ana unsurundan biri olarak kabul edilen özelleştirme uygulamalarının yasal altyapısının başlangıcının 1986 senesinde KİT Özelleştirmeleri hakkında çıkarılan kanunla, kurumsal yapısı 1994 senesi itibariyle Özelleştirme Yüksek Kurulu ve Özelleştirme İdaresi çatısı altında oluşturulduğu görülmektedir.

Özelleştirme faaliyetlerinin kurumsallaşmasından önce 1982 tarih ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasasının kapsamında, ilgili yürütme organı Kültür ve Turizm Bakanlığına, kamu taşınmazlarının turistik potansiyelinin tespit edilmesi ve bu alanlarda gerekli planlamaların bakanlık tarafından yapılarak turizm yatırımlarının yönlendirilmesi ve desteklenmesi amacıyla oluşturulan mevzuat, hazineye ait alanların ve kamuya ait taşınmazların özelleştirilmesine imkan sağlamıştır.

1986 senesinde KİT Özelleştirmeleri hakkında çıkarılan kanunla başlayan sürecin ilk yıllarında özelleştirme alanında yoğun bir faaliyet görülmezken, 2002 senesinden sonra ciddi bir artış gözlemlenmekte, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren kamu tasarruflarıyla inşa edilen TEKEL, SÜMERBANK, TÜRK TELEKOM, TEDAŞ, PETKİM, ERDEMİR, TÜRKŞEKER gibi ulusal ekonomide oldukça önemli yerleri olan kurumlar, bu kurumlara tahsisli taşınmazlar,

fabrikalar, limanlar, ofisler, lojmanlar, muhtelif binalar, arsalar özelleştirme mevzuatı kapsamında özel sektöre transfer edilmeye başlanmıştır.

Devletin ekonomideki varlığının azaltılması amacıyla yürütülen özelleştirme faaliyetleri tek bir idari çatı altında kalmamıştır. Özelleştirmenin kurumsallaşması sürecinde, bu sürecin öncesinde ve özelleştirme mevzuatı geliştirme süreçlerine paralel olarak özellikle kamu varlıklarının ve taşınmazlarının özelleştirilmesi ile ilgili farklı aktörleri görevlendiren bir dizi düzenlemenin çıkarıldığına altı çizilmelidir.

Özelleştirmenin ruhu devletin bileşenlerine sirayet etmekte ve ilgili kamu kaynaklarının özel sektöre transferinin organize edilmesi ile ilgili düzenlemeler yaparak ve bu sayede yeni aktörler görevlendirerek, örtülü özelleştirme yöntemleri düzenlenmektedir.

Bu bağlamda kurumsallaşmış özelleştirme idaresinin faaliyetlerinin incelenmesi daha geniş bir ölçekte yapılan uygulamaların takibi için yeterli değildir, araştırma yöntemi olarak kamu mülkiyetlerinin değerlendirilmesi, satışı, kiralanması, planlanması vb. gibi başlıklar başta olmak üzere, örtülü bir şekilde varlık ve taşınmaz özelleştirmeleri konusunda idare dışında yetkilendirilen tüm aktörler takip edilmeli ve incelenmelidir.

Özelleştirme idaresinin kurulmasıyla kamu kurumlarının, bu kurumlara ait varlık ve taşınmazların özelleştirilmesini düzenleyen mevzuatın yanında, toplu konut yasasının çıkarılması, kültür varlıklarının değerlendirilmesi, turizm alanları geliştirilmesi ve turizm yatırımlarının yönlendirilmesi ile ilgili yeni mevzuatların oluşturulması gibi gelişmelerin taşınmaz özelleştirmelerinin altyapısını inşa eden diğer mevzuatlar olduğu görülmektedir. Bu sayede oluşturulan yasal zemin ile beraber taşınmaz transferleri ile ilgili Maliye Bakanlığı (Hazine ve Maliye Bakanlığı), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut idaresi (TOKİ) ve onun bir iştiraki olan Emlak Konut GYO gibi farklı niteliklere sahip aktörleri de dahil edilerek özelleştirme ağı genişletilmiştir.

Kamu taşınmazlarının özel sektöre transferi ile ilgili yetkilendirilen bu aktörlerden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi, diğer bir yan aktör Kültür ve

Turizm Bakanlığı ve asıl aktör Özelleştirme İdaresi Başkanlığı gibi planlama yetkileri ile donatılmışlardır.

Bu durum, özelleştirilen taşınmazların imar planlama süreçlerinde yerel yönetimlerden merkeze çekmiş, kamu yararı gözetilerek bilimsel bir çerçevede hazırlanmış bütüncül kent planının delinmesine olanak verecek imkanlar yaratmıştır. Kamu taşınmazlarının özel sektöre transferi konusunda yeni aktörlerin yaratılması, plancı rolünü üstlenen kurumların çeşitlenmesi oldukça muğlak ve bir ortam sağlamaktadır.

Bu ortam tam da neoliberal yaklaşımın tarif ettiği “*esnek*” (flexible) ve “*kuralsızlaşmış*” (deregulation) ortamının inşasının devlet aygıtının beklenen müdahalesiyle gerçekteşen bir aşamasıdır.

İSTANBUL'DA KAMU TAŞINMAZLARININ ÖZEL SEKTÖRE TRANSFERİ İLE GERÇEKLEŞEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

4.1 Araştırma Kapsamı

Araştırma kapsamında İstanbul'da yeniden planlanarak inşaat projelerine kaynak olarak aktarılan kent dokusu ve yapılı çevre içerisinde kalmış, özelleştirilmiş kurum taşınmazları ve kamu kurumlarının özelleştirilmiş taşınmazlarıdır. Önceki bölümde özellikle altı çizilen, bir kısım merkezi devlet aygıtlarının yetki sınırlarına giren özelleştirme ruhunun kent üzerindeki etkilerinin takip edilebileceği proje süreçlerini de incelemeyi hedeflemektedir.

Bu bağlamda özelleştirme konusunda baş aktör olan Özelleştirme Yüksek Kurulu ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirilen kamu kurumlarına ait taşınmazların yanı sıra, yine kamunun erişimine açık olması beklenen ortak mülkiyetlerin, özelleştirme yetkileriyle donatılmış başkaca devlet aygıtları tarafından farklı yöntemlerle özel sektöre transferlerini de kapsamaktadır.

İncelenen dönüşüm projeleri çoğunlukla İstanbul kentinin yapılı çevresinin içerisinde, çalışma ya da konut alanlarıyla çevrelenmiş ya da kenti oluşturan iki yarım adanın kıyılarında konumlanmış, üretim tesisleri, limanlar, turistik alanlar, kamu binaları vb. taşınmazlar yer almaktadır.

İktidar tarafından kabul gören özelleştirme diliyle ifade edersek, bu alanlar ekonomiye “kazandırılması” gereken kent içerisinde kalmış atıl alanlardır. Bu alanlar gayrimenkul geliştirme projeleri için görece kıymetli olmakla beraber, toprak arzının düşük olduğu ancak mevcut imar durumu sermayedar tarafından talep edilen yüksek yoğunluklu inşaat için yetersiz alanlardır bu yüzden imar

planlamalarının yenilenmesi gerekmektedir. Devlet aygıtının görevlendirdiği aktörler bu taşınmazların özel sektöre transferi ve imar planlama süreçlerini yöneterek, D.Harvey'nin ifade ettiği üzere “*sistem dışında kalan varlıklar*” ı sermayenin erişimine açmaktadır

Araştırma kapsamında incelenen kamu taşınmazları, kentsel hafıza için değer taşıyan yapı ya da yapı gruplarıyla doğrudan ya da dolaylı ilişkili olmasına ek olarak, kentsel dokunun oluşturduğu örüntünün içerisinde yer almaktadır. İncelenen taşınmazların tarihsel süreci, dönüşüm öncesi imar durumları, tahsis edildiği kurumlar, geçmişte üzerinde yer almış ve günümüzde yer alan yapılar, büyüklükleri itibariyle özgün nitelikleri tespit edilerek tasnif edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen projeler, çoğunlukla imar plan tadilatlarıyla kent planından kopuk bir şekilde yeniden değerlendirilmiş, yapılaşma şartları mevzuatta yapılan değişiklikler, plan notları ve merkezden yapılan muhtelif müdahaleler sayesinde imtiyazlı hale getirilerek inşa edilmiştir.

Bu bağlamda taşınmazların özel sektöre transferi sürecinde bir artı değer yaratma modeli olarak yürütülen bu imar plan tadilatları ve benzeri başkaca müdahalelerin, kamuyu temsil eden aktörler tarafından, yapısal dönüşüm ile beraber edindikleri yetkiler çerçevesinde nasıl yönetildiğini açığa çıkarmak araştırmanın temel amaçlarındadır.

İktidarın özellikle ilgi gösterdiği, sayısız kentsel dönüşüm, altyapı, ulaşım projeleri ile beraber mega projelerin hayata geçirilmeye çalışıldığı İstanbul kentinde, kamu mülkiyetlerinin kentsel dönüşüm marifetiyle özelleştirilmesi de neoliberalleşmenin ve serbestleştirilen imar politikaların kent üzerindeki etkisinin en canlı fiziksel sonuçlarındandır.

4.2 Kuramsal Çerçeve Ekseninde İstanbul Kenti'nde Kentsel Dönüşüm Hareketi ve Özelleştirme Faaliyetlerinin Rolü

Geçmiş son bulgulara göre sekizbin yıla dayanan ve tarih boyunca coğrafi ve siyasi bir merkez olabilmeyi başaran İstanbul şehri, Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra başkent olma özelliğini kaybetse de gücün ve ilginin odağı

olması konusunda bir kayba uğramamış, aksine 20. Yüzyılda yaşanan nüfus ve imar hareketleriyle yerleşim alanını genişleterek büyümüştür.

Osmanlı İmparatorluğu'nun son yıllarında surlar dışında, Eyüp, Galata, Üsküdar, Kadıköy yerleşimlerini de kapsayan ancak yine de nispeten kısıtlı bir alan içerisinde kalan şehir için, Cumhuriyetin kurulmasından sonra Atatürk'ün görevlendirdiği Mimar Henri Prost, iki senelik çalışması neticesinde bir imar planı hazırlamıştır.

Ana hatlarıyla ele alacak olursak plana göre, tarihi yarımada'nın dokusunu koruyacak yapılaşma şartları getirilirken, kent içi geniş yeşil alan, parkların yanısıra banliyö tren hattı, yeni araç yolları ve mahalleler oluşturulmuştur. Eş zamanlı olarak Avrupa'da ve dünyanın bazı bölgelerinde II. Dünya Savaşı sebebiyle kentlerde büyük bir yıkım gerçekleşirken genç Cumhuriyet'in dünyanın en gözde yerleşimlerinden biri olan İstanbul'u modernist bir planlama anlayışıyla inşa ediyor olması ümit verici bir başlangıç olarak gözükse de kentin ömrü açısından maalesef kısa bir dönemi kapsamıştır.

Yaklaşık 15 sene boyunca uygulanan Prost planı için 1955 senesi itibariyle merkezi iktidarın müdahalesiyle durdurulmuş, İstanbul için *Hausmann özentisi*⁵⁵ olarak da nitelendirilen oldukça yıkıcı yeni bir imar hareketi başlatılmıştır. Kıyı dolgu araç yolları, boğaz üstü yollar, Vatan ve Millet Caddeleri, Salıpazarı ve Haydarpaşa Liman alanları bu dönemin eserleridir. Aynı dönemde inşaatına izin verilen turistik yapı sayesinde Taksim'den Harbiye'ye uzanan Gezi Parkı'nı parçalanma süreci başlatılmıştır daha sonraki dönemlerde yapılan yeni turistik yapılar sayesinde süreç devam ettirilmiştir. O dönemin bir sonucu olan Haydarpaşa Liman Sahası, Hilton Oteli, geçici olarak inşa edilen Salıpazarı antrepoları günümüzde halen güncel dönüşüm tartışmalarının başlıkları arasında yer almaktadır. İnşa edilen araç yolları, sonraki dönemlerde inşa edilecek olan boğaz geçişleri ile

⁵⁵ Mimar Doğan Hasol'un 1994 senesinde Yapı Dergisi'nde yayınlanan "İmar mı ? Yıkım mı ?" makalesinde kullandığı bir ifadedir. Hausmann'ın Paris'de yürüttüğü yıkım faaliyetlerinin neticeleri ortadadır. D. Harvey de geniş bir anlatımla Hausmann'ın Paris'in imarında görevlendirmesinden evvel oluşan iktisadi krizi vurgulamaktadır. Hausmann'ın Paris'e müdahaleleri beklendiği gibi neticelenmemiş, derinleşen ekonomik kriz sonrasında savaş patlak vermiştir.

beraber o döneme kadar doğu batı ekseninde büyüyen kentin büyüme sınırları kuzeye doğru genişlemeye devam etmiştir.

Bu dönemdeki imar hareketi politik ve kentsel anlayış bakımından yakın geçmişte İstanbul'da yaşanan kentsel dönüşüm atakları ile benzerlikler göstermektedir. Merkezi yürütme organının bir şehrin planlaması konusunda bu kadar etkin bir role soyunması, toplumsal muhalefetin tepkilerinin göz ardı edilmesi, bilime ve tekniğe dayanan planlama ilkesinin bir kenara atılarak, kamu yararı gözetilmeden uygulanan kentsel müdahalelere bakarsak, günümüzdeki siyasi aklın bir öncülünü görebiliriz.

1950'lerden itibaren kentin çeperlerinde sanayileşmenin artması ile beraber yıllar içerisinde kente yönelen göç, artan nüfus ile beraber toplu konut uygulamalarının artması ile beraber kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın da önünü açmıştır. Askeri müdahalenin gerçekleştiği 1960 senesinden itibaren planlı anlayışa kısmen geri dönülse de 1980'lere geldiğimizde yine askeri yönetimin sosyal baskı ve yıkım ekseninde dönüştürdüğü siyasal ortama paralel olarak yine yöneticilerin şahsi inisiyatiflerine göre şekillenen, tartışmalı imar müdahalelerinin ve yıkımların gerçekleştiği bir dönem yaşanmıştır.

Genç cumhuriyetin ulus-devlet inşasının etkilerinin kente yansımaları olarak görebileceğimiz Prost planının terkedildiği yıllardan günümüze kadar incelediğimizde, benzer siyasi gündemleri sürdüren iktidarların izledikleri iktisadi politikaların odağında İstanbul olduğunu söylersek yanlış olmayacaktır. Sanayileşmenin sürüklediği nüfusu ardında bırakarak merkezden çeperlere ve İstanbul'a komşu illere çekilmesinden sonra, yıkıcı imar hamleleriyle küresel kent ve finans merkezi olma yarışına sokulan İstanbul kenti, kıymetli toprağı ve nitelikli dokusu sayesinde inşaat odaklı büyümenin başkenti olmuştur.

Son 20 senelik dönemde İstanbul şehrinde yaşanan bu derin dönüşümü anlayabilmek adına, 2002-2018 seneleri arasında parlamenter sistemde, 2018 senesinden günümüze cumhurbaşkanlığı hükümet sisteminde iktidarda olan, 1994-2019 seneleri arasında da İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yönetimini

üstlenmiş siyasi kanadın İstanbul'a yaklaşımını ve kentsel projelerini aktarmak faydalı olacaktır.

1994 senesinde Refah Partisi'nden aday olarak, yapılan yerel seçimlerini kazanan ve üst üste iki dönem İstanbul Büyükşehir Başkanı olarak görev yapan Recep Tayyip Erdoğan'ın lideri olduğu, 2001 senesinde kurulan Adalet ve Kalkınma Partisi 3 Kasım 2002 tarihinde gerçekleştirilen genel seçimlerini kazanarak hükümete geldi. Ancak 1999 senesinde aldığı hapis cezası neticesinde siyasi yasaklı olması sebebiyle Recep Tayyip Erdoğan başbakanlık görevini üstlenemedi. İlgili yasağı kaldırmaya yönelik yapılan kanun değişikliğinin uygulamaya girdiği 2003 senesinde Siirt şehrinde seçimlerin yenilenmesiyle beraber milletvekili seçilerek başbakanlık görevine geldi.

Adalet ve Kalkınma Partisi'nin 2002 seçim beyannamesi içerisinde İstanbul kenti ile ilgili sadece bir bölümde turizmin geliştirilmesi başlığı altında özel olarak şu ifadeye yer verilmiştir:

“İstanbul, sahip olduğu devasa turizm potansiyeli ile özel olarak ele alınacak ve yerel yönetimlerle işbirliği halinde bu potansiyelin harekete geçirilmesi için tüm katkılar sağlanacaktır.” (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2002)

2002 - 2007 iktidar döneminde İstanbul'da birçok uluslararası organizasyonun hayata geçirildiği ya da planlandığı da görülmektedir. 2004 senesinde gerçekleşen NATO zirvesi, UEFA Şampiyonlar Ligi Final maçı, Formula 1 araba yarışı, İstanbul'un 2010 Avrupa Kültür Başkenti ilan edilmesi bunlardan bazılarıdır.

2008 itibariyle yaşanan büyük küresel ekonomik kriz sonrasında, 2009 senesinin 6-7 Ekim tarihlerinde IMF ve Dünya Bankası'nın tarihi bir önem taşıyan yıllık toplantısı İstanbul'da gerçekleştirilmiştir.

Bu toplantının hemen öncesinde 2 Ekim 2009 tarihinde resmi gazetede yayınlanan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı'nda belirtilen program hedeflerine göre, İstanbul'un dünyada ilk 25 finans merkezi içerisinde, Türkiye'nin ise finansal gelişmişlik açısından ilk 30 ülke arasında yer alması amaçlanmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı Planlama Yüksek Kurulu

tarafından hazırlanan eylem planında, fiziksel altyapının iyileştirilmesi öncelikler arasında sıralanmış ve aşağıdaki gibi bir açıklama yapılarak, finans merkezi ile ilgili gerçekleşecek kentsel dönüşümün ana başlıkları sıralanmıştır.

“İstanbul’da yaşam kalitesi, güvenlik ve ulaşım imkanları artırılacak, finansal kuruluşların altyapı ihtiyaçlarını karşılayacak fiziksel koşullar sağlanacaktır.

Gerekli ofis ve konut stokunun oluşturulmasına yönelik olarak finansal kuruluşların kümeleneyeceği ve çalışanlarının ikamet edeceği bölgelerde deprem ve güvenlik risklerini minimize edecek yapı teknolojileri kullanılacak, yeni teknolojileri kapsayan gayrimenkul yatırımları oluşturularak şehrin yaşam kalitesi yükseltilecektir.

En az beş yıllık bir ulaştırma master planı çerçevesinde İstanbul’un yurtiçi ve yurtdışı bağlantıları etkin ve hızlı bir ulaşım imkanı sağlayacak şekilde yapılandırılacak, şehir içi ulaşım (hava-deniz-kara-raylı sistem) projeleri tamamlanarak, özellikle havaalanı-kent merkezleri bağlantıları farklı ulaşım sistemleriyle entegre edilecektir.

İstanbul’un, yabancılara da hizmet verebilecek şekilde sağlık, eğitim, eğlence, konaklama ve barınma imkanlarının iyileştirilmesi ve geliştirilmesi yönünde çalışmalar yapılacaktır.” (Resmi Gazete, 2009)

D. Harvey de İstanbul şehrinin sahip olduğu *benzersiz karakteristik ve farklı kültürel nitelikleri* sebebiyle kapitalist coğrafya ekseninde *turistler için cazibe merkezi* ya da *iş merkezi olarak markalaştırılabileceği* ni ifade etmiştir. (Harvey, 2014, s. 149)

İlerleyen yıllarda Galataport gibi İstanbul şehri ile ilgili sadece “*devasa*” turizm potansiyeline yönelik yatırımların gündeme gelmesinin yanında,

- İstanbul Havalimanı,
- Kuzey Marmara Otoyolu
- III. Boğaz Geçişi
- Marmaray,
- Avrasya Tüneli,

- İstanbul-Ankara Hızlı Tren Hattı,
- İzmit Körfez Geçişi,
- Kent içi metro ağının genişletilmesi

gibi ulaşım projelerinin de hızla planlanmaya ve hayata geçirilmeye başlandığı görülmektedir.⁵⁶

Bu noktada, Adalet ve Kalkınma Partisi'nin yürüttüğü siyasi program ile ilgili bazı saptamaları ortaya koymak gereklidir. Bu programın görünen ve vurgulanan kısmında, manevi değerlere önem atfeden, özgürlükçü, gücünü milli iradeden alan, islami muhafazakar ancak modernleşme amacıyla yüzünü Avrupa Birliği'ne dönmeyi başarabilmiş bir demokrasi anlayışına işaret edilmiştir. Bu anlayışa paralel olarak, seçkin bir azınlığın tahakkümüne dayandığı iddia edilen askeri ve bürokratik vesayet rejimine karşı mücadele verilerek, özgün tabirleriyle “*ileri demokrasi*” ye ulaşma hedefi konulmuştur.

Tüm bu siyasi anlatı aslında AKP'nin oluşturduğu ve bazı güncellemelerle sürdürmeye çalıştığı hegemonik paketin parlak ambalajından ibarettir. Bu paketin içerisinde yer alan iktisadi ajanda, öncelikle 2001 krizi sonrası hazırlanan ekonomik programı uygulamayı sürdüren, sermaye yanlısı neoliberal yapısal reformları hayata geçirmek için oldukça istekli gözükten yaklaşımı sürdürmeye

⁵⁶ 2009 senesinde yayınlanan eylem planının öncesinde, 2008 senesine ait İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Devlet Planlama Teşkilatı'nın katkılarıyla Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü OECD'nin Bölgesel Rekabetçilik ve Yönetişim Bölümü tarafından hazırlanan “Bölgesel İncelemeler: İstanbul Raporu” na göz atacak olursak, rekabetçi ve sürdürülebilir bir mega şehir hedefiyle ilgili risk ve potansiyellerin sıralandığı da görülecektir. Raporda İstanbul'un potansiyelleri sıralanırken “*bölgesel finans sağlayıcısı*” “*AR-GE odağı*” “*lojistik ağ, kültür ve turizm merkezi*” ifadeleri geçmektedir. (OECD, 2008) 2009 senesinde Dünya Bankası Kalkınma Raporu'nda yapılan “*başarılı şehir*” tanımını hatırlayacak olursak; “*daha yüksek getirili kullanımların kıymetli arslara talip olmasına olanak tanıyan gevşek arazi kullanım yasalarına sahip ve zaman içerisinde değişen rollerine uyum sağlayan arazi kullanımı düzenlemelerini benimsemiş*” şehirlerden başarılı şehir olarak bahsedildiği görülmektedir. (World Bank, 2009)

dayanmıştır. Sermaye yanlısı tutum kentsel politikaları da şekillendirmiş, yapısal reformlarla beraber dönüşen imar mevzuatı çerçevesinde sahne alan TOKİ gibi yeni kullanışlı aktörlerin elinde kentlerde yıkım projeleri hayata geçirilmiş, yeni imar sahaları açılmıştır. 2008 küresel krizi sonrası ABD'nin izlemeye başladığı dolarizasyon politikalarının neticesinde oluşturulan finansman imkanlarının, ülkemizde yapılı çevre üretimine aktarıldığı görülmüş, bu destek inşaat sektörüne ciddi bir ivme kazandırmıştır. (Balaban, 2016)

Bu noktada devletin düzenleyici rolü, sermaye birikimini kolaylaştırırken, paylaşım politikaları konusunda da belirleyici olmuştur. (Bayırbağ, 2013) İnşaata dayalı büyüme modeli sayesinde yaratılan birikim, AKP iktidarının kurduğu eşitsiz paylaşım hiyerarşisi içerisinde, hegemonik yapının sürdürülmesi için gereken rıza üretimini⁵⁷ maddi açıdan besleyen iktisadi ayağı oluşturmuştur.

İzlenen inşaata dayalı iktisadi büyüme modelinin sürdürülebilir olmadığı, tam tersine sermayenin yapılı çevre üretimine yönelmesinin kapitalist sistemin tekar eden yeni bir krizin erken habercisi olduğu, artan inşaat faaliyetlerinin krizi ertelediği, neticede emlak piyasasındaki kontrolsüz büyümelerin kaçınılmaz ekonomik krizin etkilerini daha da derinleştirebileceği hususu, kuramsal bölümde de vurgulanmıştır. (Balaban, 2016)

İstanbul şehri, AKP'nin kurduğu hegemonik yapının kendine özgü tarih anlatısı içerisinde sembolik bir takım değerleri günümüze taşımaktadır. Çağ kapatan bir fethin sonucunda Osmanlı İmparatorluğu'na geçen İstanbul şehri, bu zaferin günümüze uzanan ve yaşatılan yansımaları sayesinde tarihi ve kültürel mirasıyla İslami muhafazakarlar için ve siyasi yansımaları Adalet ve Kalkınma Partisi iktidarı için ayrı bir aidiyet taşımaktadır. İstanbul şehrinin fetihden çöküşe kadar yüzyıllar

⁵⁷ Gramsci'ye göre devlet, siyasal ve sivil olmak üzere iki kanattan oluşmaktadır ve iktidarın sürdürülmesi için meşrulaşmış bir liderlik yeterli değildir, yönetilenin rızasını kazanmak üzere ortaya konan teorik ve pratik eylemlerle bir bütündür. İktidarın dengelinin sürdürülebilmesi için de iktidarın siyasal, düşünsel ve ahlaki bir liderlik kurabilmesi gereklidir. (Gramsci, 1997)

boyu Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yani "payitaht" olması ve iktidar kanadında yaygınlaşan yeni-Osmanlılık modası, bu kesime ait değerlerin biriktiği ve kendi anlayışları çerçevesinde korunması gereken bir temsiliyet alanına da dönüşmüştür.

Parti lideri Recep Tayyip Erdoğan'ın daha önce büyükşehir belediye başkanlığı yapmış olması sebebiyle kente olan özel ilgisi, başkanlık döneminde belediyeçilik hizmetleri sebebiyle toplumun dindar muhafazakar ve ekonomik açıdan dezavantajlı kesimlerinden kabul görmeleri de İstanbul'a olan yoğun ilginin görünürde olan sebeplerindendir.

İktidarın İstanbul şehrine olan yoğun ilgisi yeni bir imar hareketliliği tetiklenmiş, imar ve şehircilik alanında yapılan yeni düzenlemeler neticesinde belli bir dönem ardı ardına mega projelerin gündeme geldiği görülmüştür. Mega projeler arasında köprü, otoyol, tüp geçit, havalimanı, liman, marina, metro/tren hatları gibi ulaşım projelerinin yanısıra, şehir hastaneleri, adalet sarayları, yüksek öğretim yerleşkeleri gibi yapılar da yer almaktadır.

Deprem bölgesinde yer alan İstanbul kentini de kapsayan ve sismik risklerin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemeler neticesinde 2012 senesinde yayınlanan "*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun*" sayesinde farklı ölçeklerde kentsel dönüşüm faaliyetlerine hız kazandırılarak, şehir bir şantiye alanına dönüşmüştür.

Artan imar hareketliliği ile beraber devlet tarafından yürütülen inşaat projelerinin karar süreçlerinde katılımcı bir yöntem izlenmemesi ve hukuki yaptırımların uygulanmaması, sivil toplum örgütleri, meslek odaları, akademik çevreler, düşünürler ve kentlilerin oluşturduğu kentsel muhalefet bloğunun hassasiyetini arttırmıştır.

Kentsel tasarım projesi kapsamında şehrin merkezinde kalan nadir yeşil alanlardan biri olan Taksim Gezi Parkı'nda geçmişte burada varolan ve Osmanlı'nın son döneminde gerici bir ayaklanmanın da sembolü olan Topçu Kışlası'nın yeniden inşa edileceğinin duyurulması ile bir kırılma yaşanmış ve 2013 senesi Haziran ayında uzun zamandır eşine rastlanmamış, kendiliğinden gelişen

bir sivil tepkiye dönüşmüştür. İktidarın birçok başka projede de ortaya attığı ancak ne olduğu tam anlaşılamayan “*geçmişin ihyası*” savı öne sürülerek kent merkezinde yer alan bir yeşil alanda yapılaşmanın önünün açılmasına verilen bu tepki aslında iktidar hegemonyasının kent üzerindeki yıkıcı etkisine karşı bir tepkidir.

Kentsel dönüşüm projeleri sayesinde yıkımın popülerleştirildiği ve yaygınlaştığı bir dönemde, özellikle de bazı tespit edilmiş arkeolojik alanların ve tescilli tarihi eserlerin korunması ile ilgili tartışmalı uygulamalar yapılırken, Osmanlı döneminde inşa edilmiş, 1940 senesinde Prost planı kapsamında yıkılmış ve Osmanlı Döneminde gerici bir ayaklanmanın merkezi olan Topçu Kışlası'nın yeniden inşa edilmesi konusundaki bu ısrar, geçmişin ihyasından ziyade, tarihi verilerin seçmeci bir anlayışla kullanılarak, inşaat projesi yaratılması için gelişigüzel bir şekilde araçsallaştırıldığını göstermektedir.

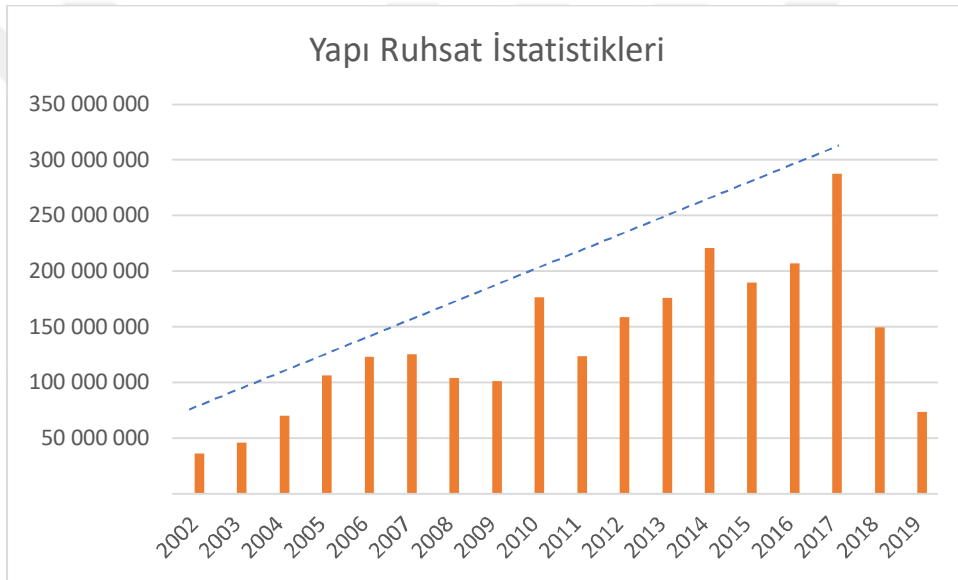
Kent hakkı arayışının önemli bir örneği olan Gezi Parkı protestoları, AKP hegemonyası açısından da kritik bir eşik olarak kabul edilmektedir. Kentsel muhalefetin artan siyasi baskıya ve bu baskının mekansal yansımalarına karşı kısa sürede meşru bir çerçevede kendiliğinden örgütlenebilmesi uzun zamandır eş görülmemiş ve sarsıcı bir olaydır. Ancak kalkınma modelini inşaat faaliyetlerinin sürdürülmesi ve yoğunlaştırılması üzerine kuran bir iktidarın muhalefet ile kent meydanında karşı karşıya gelmesi şaşırtıcı değildir.

Hegemonik yapının iktisadi ayağını oluşturan ve varlık paylaşımı için kaynak sağlayan inşaata dayalı büyüme modelinin sürdürülmesi için yapılan düzenlemeler ve yürütülen imar hareketleri, kentsel hafızanın ve kent dokusunun geri döndürülemez bir şekilde yokedildiği *yaratıcı yıkım* sürecidir. Özellikle kent dokusu içerisinde kamunun erişimindeki alanlara el konulması ve bu alanların sermaye tarafından çevrenmesi iktidar görevlilerinin de çekinmeden itiraf ettiği hatta övündüğü bu yıkımın bir parçasıdır.⁵⁸

⁵⁸ 2010 senesinde dönemin TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar Emlak GYO Halka Arz toplantısında yaptığı açıklamalarda “*Şu anda İstanbul’da yıkmaktan daha güzel bir şey yok. İstanbul yıktıkça güzelleşir*” ifadesini kullanmıştır. (Kaynak: (SOL, 2010))

4.3 Kamu Taşınmazlarının Özel Sektöre Transferi ile Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerinin İncelenmesi

Kamu taşınmazlarının inşaat projeleri için kaynak olarak aktarılması süreci, inşaat odaklı ekonomik büyüme ajandasının alt başlıklarından bir tanesidir. Kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlenen mevzuatlar ve yaratılan finansman imkanları sayesinde inşaat sektöründe özellikle 2009-2018 seneleri arasında genişleme dikkat çekmektedir.⁵⁹ Bu genişlemeye paralel olarak toprak arzının azaldığı kent merkezinde, kıyı bölgelerinde ve kent dokusu / yapılı çevre içerisinde kalan kamu taşınmazları üzerinde de dönüşüm faaliyetleri gündeme gelmiştir.



Şekil 4.1 Yapı ruhsat istatistikleri (yüzölçümü m² / yıllar)

Kaynak : TÜİK, 2020

Önceki bölümde kamu taşınmazlarının değerlendirilmesi ve özelleştirilmesi ile ilgili geliştirilen mevzuatlar üzerinden yapılan incelemede asil ve gölge/örtülü/kullanışlı aktörler tespit edilmiştir. Özelleştirme İdaresi dışında, Toplu Konut İdaresi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut GYO, Maliye Bakanlığı gibi kamu aktörlerinin de kamu taşınmazlarının transferi, planlanması gibi konularda yetki sahibi olduğu görülmüştür. Kültür ve Turizm Bakanlığı da

⁵⁹ Bkz. Şekil 4.1

turizmin teşviki amacıyla yine planlama hususunda İstanbul şehrinde belli bölgelere müdahale etme yetkisine sahiptir.

Özelleştirme İdaresinin kamuya açık verileri incelendiğinde Ek - G tabloda İstanbul'da birçok farklı kamu kurum ve kuruluşuna ait yüzlerce taşınmazın satış ve devrinin yapıldığı tespit edilmiştir. Özelleştirme İdaresi ayrıca farklı kamu kurumlarına da özelleştirilen kurum taşınmazların bir kısmını bedelli olarak devretmiştir. Yukarıda adı geçen diğer kurumların uygulamaları ile ilgili bir düzenli bir envanter ya da faaliyet raporu tespit edilemediğinden, transfer ve dönüşümü gündeme gelen diğer taşınmazlar yapılan araştırma neticesinde tespit edilmiştir.

Araştırma kapsamında İstanbul'da transfer ve dönüşüm durumu farklı aşamalarda olan 43 taşınmaz tespit edilmiştir. Tespit edilen kamu taşınmazlarının ayırt edici ortak özelliği, kent dokusu içerisindeki konumlanmalarıdır. Ek - H tabloda belirtilen araştırma kapsamında kent dokusu içerisinde kalmış, 3,919,599.95 m² büyüklüğünde alana sahip taşınmazlarda transfer ve dönüşüm ile ilgili müdahalelerinin gündeme geldiği tespit edilmiştir. Taşınmazların bir kısmı özelleştirilmiş kurumlara tahsisli olmakla beraber geriye kalan taşınmazların ise konum ve ölçükleri sebebiyle dönüşüme sokulmak istendiği gözlemlenmektedir. Bu bağlamda özelleştirilmiş kurum taşınmazlarının yanı sıra toprak arzının azaldığı, kentin yapılı çevresi içinde kalmış kamunun erişimine açık alanlar da dönüşüm gündemine alınarak özel sektöre transferleri ile ilgili planlama girişimleri olmuştur.

Bu taşınmazların bir kısmı⁶⁰ aşağıda belirtilen gerekçelerle tasnif dışı bırakılmıştır.

- Kamu taşınmazının transferi ve dönüşümü gündeme gelmiş ancak gerçekleşmemiştir.
- Taşınmazın transferi sonrasında herhangi bir inşaat ya da kentsel dönüşüm faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.
- Taşınmazın transferi kamu kurumları arasında gerçekleşmiştir.

⁶⁰ Bkz. Tablo 4.1

- Transfer edilen kamu taşınmazında gerçekleştirilen inşaat izni mer'i imar planına göre düzenlenmiştir ya da kamunun erişimine açık bir alana dönüştürülmüştür.
- Kamu taşınmazının transfer ve dönüşüm süreçleri devam etmektedir ya da tam anlamıyla neticelenmemiştir.

Tablo 4.1 Tasnif dışı taşınmazlar listesi

TAŞINMAZ ADI	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAMU KURUMU	TİP	YÜZÖLÇÜMÜ
DMO BİNALARI	ÜSKÜDAR	ÜNALAN	1270	11	DMO	OFİS BİNASI	3,866.00 m ²
ATAKÖY ARSASI 160 PARSEL	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	160	EMLAK BANKASI	REKREASYON	59,800.00 m ²
ZEYTİNBURNU LİMANI	ZEYTİNBURNU	KAZLIÇEŞME	774,754,755,756,757	-	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	17,000.00 m ²
SGK ZEYREK TESİSLERİ	FATİH	UNKAPANI	2962	68	EMEK İNŞAAT	OFİS BİNASI	3,360.21 m ²
GEZİ PARKI	BEYOĞLU	TAKSİM	751	2	İBB	REKREASYON	29,552.00 m ²
HAYDARPAŞA GARI/LİMAN SAHASI	KADIKÖY	-	397	20,21	TCDD	ULAŞIM TESİSİ	941,000.00 m ²
TURİZM UYGULAMA OTELİ	BEŞİKTAŞ	ETİLER	15	1	İBB	EĞİTİM	18,800.00 m ²
BEYKOZ CAM FAB.	BEYKOZ	PAŞABAĞÇE	270	2,16,34,42, 43	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI A.Ş.	ÜRETİM TESİSİ	117,018.00 m ²
İETT OTO PARKI	ŞİŞLİ	LEVENT	1947	6,7,52,78	İBB	ULAŞIM TESİSİ	36,935.88 m ²
FENERBAHÇE KALAMIŞ YAT LİMANI	KADIKÖY	ZÜHTÜPAŞA	274	1	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	436,263.58 m ²
FENERBAHÇE TCDD ARAZİSİ	KADIKÖY	ZÜHTÜPAŞA	1095	177	TCDD	REKREASYON	9,009.00 m ²
ETİLER POLİS OKULU	BEŞİKTAŞ	RUMELİHİSARI	2011	29.271	İBB	EĞİTİM	18,686.65 m ²
TARIM ve HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ	KADIKÖY	CADDEBOSTAN	1098	2	TARIM BAKANLIĞI	OFİS BİNASI	21,440.50 m ²

Tablo 4.1 Tasnif dışı taşınmazlar listesi (devamı)

KADIKÖY GAZHANESİ	KADIKÖY	HASANPAŞA	486	60	İBB	ÜRETİM TESİSİ	31,334.00 m ²
KUŞDİLİ ÇAYIRI	KADIKÖY	KUŞDİLİ	1	71.72	İBB	REKREASYON	39,668.19 m ²

- **DMO Binaları**

DMO Binaları ve arsası devlet üniversitesi olan İstanbul Medeniyet Üniversitesi'ne devredilmiş ve halihazırda bu yükseköğretim kurumuna ait kampüs olarak kullanılmaktadır.

- **Ataköy 160 Parsel – Millet Bahçesi**

Ataköy'de yer alan 160 numaralı parsel komşu olduğu parsellerle beraber turizm imar planlaması çerçevesinde dönüşümü planlanmış ancak rekreasyon alanı olarak bırakılmış, Millet Bahçesi olarak düzenlenmiştir. Bakırköy ilçesi sahilinde dönüşüme konu olan bu parseller ve Ataköy Marina ile ilgili araştırmanın ilerleyen bölümünde geniş kapsamlı açıklama yapılmıştır.

- **Zeytinburnu Limanı**

Zeytinburnu liman sahası Zeyport adı altına dönüşümü planlanmıştır. İstanbul'un Boğaziçi ve Marmara kıyılarında birçok örneği görülen marina projelerine benzer ancak oldukça geniş deniz dolgu alanları (toplam 1.470.000 m² alan) bu proje gerçekleştirilmemiştir. 2006-2007 senelerinde ihale ve planlama süreçleri yürütüldükten sonra imar plan tadilatına karşı açılan davalar neticesinde dönüşüm süreci tıkanmıştır. Yıllar içerisinde proje ismi Ataport (Seaport) olarak değiştirilmiştir

- **SGK Zeyrek Tesisleri**

Sedad Hakkı Eldem tarafından tasarlanan ve 1962 – 1964 seneleri arasında inşa edilen SSK Zeyrek Tesisleri (Kurum yapısı değiştikten sonra SGK Zeyrek Tesisleri olarak anılmaktadır) 2015 senesinde satışı gündeme gelmiştir. Yapı grubu 1986 senesinde Ağa Han Mimarlık Ödülü'ne layık görülmüştür. Günümüzde halen SGK tarafından özgün fonksiyonunu sürdürmekte, ofis binası olarak kullanılmaktadır.

- Gezi Parkı

Gezi Parkı ya da eski ismiyle Taksim Gezisi Cumhuriyetin ilk dönemin İstanbul'un imarı sürecinde tasarlanan ve uygulanan kent parkının günümüze ulaşan ya da kalan parçasıdır. 1950'lerden itibaren Taksim Gezisi içerisinde yer alan bazı bölümler koparılarak, turistik tesisler inşa edilmiştir. Ancak Osmanlı döneminde de parkın Harbiye'ye uzanan kısmı, bugünkü Radyo Evi, Divan Oteli, Askeri Müze, Hyatt Regency Oteli ve Hilton Oteli arsasının bir kısmını kapsayan bölümünde, Kanuni Sultan Süleyman dönemine uzanan ve Surp Agop Hastanesi'nin karşısında yer alan Ermeni mezarlığı bulunmaktaydı. Bu açıdan Gezi Parkı ya da Taksim Gezisi'nin bulunduğu alanda 600 seneye dayanan çok katmanlı ve dramatik bir dönüşüm süreci izlenmektedir.

Günümüzde Taksim Gezi Parkı'nın bulunduğu daraltılmış alanda, Taksim Yayalaştırma Projesi kapsamında, Osmanlı döneminde 1806 senesinde inşa edilmiş ve Cumhuriyet Dönemi'nde işlevini kaybettikten sonra yıkılan Topçu Kışlası'nın yeniden inşası⁶¹ gündeme gelmiş ancak sivil protestolar neticesinden proje uygulanamamıştır. Taksim Yayalaştırma Projesi'nin kalan kısmı ise oldukça tartışmalı bir kentsel müdahale olmasına rağmen uygulanmış, meydan betondan bir platoya dönüştürülmüştür. AKM sismik riskler gerekçe gösterilerek yapının proje müellifinin hazırladığı bir yenileme projesine göre yeniden inşa edilmiş, tarihi su taksimi binalarının arkasında yer alan parselde ise özellikle muhafazakar kesimlerin onlarca yıldır özlemle beklediği Taksim Camii inşa edilmiştir.⁶² 2019 senesinde yapılan yerel seçimlerde İBB başkanlığının değişmesiyle beraber Taksim Meydanı'nın yeniden düzenlemesiyle ilgili bir tasarım yarışması açılmıştır.⁶³

⁶¹ İktidar bunu “*yeniden ihya*” olarak adlandırıyor.

⁶² Taksim Meydanı'nda gerçekleştirilen müdahaleler kentsel ya da mimari boyutlarının ötesinde tarihsel ve politik bağlarıyla değerlendirilmediği sürece eksik kalacaktır. Kent meydanlarının iktidarın ve muhalefetin gücünün sergilendiği alanlar olduğu açıktır ki Taksim Meydanı'nda özellikle 1977 senesinde yaşanan ve “Kanlı 1 Mayıs” olarak adlandırılan olay sebebiyle emek sınıfı için ayrı bir sembolik değeri vardır. Günümüzde Taksim Meydanı ve çevresinin geçirdiği dönüşüm neticesinde alan bir kent meydanı olma özelliğini kaybetmiştir.

⁶³ Taksim Yayalaştırma Projesi'nin yürütülmesi ile ilgili problem, birçok kentsel tasarım ve dönüşüm projesinde olduğu gibi plan proje süreçlerinde çoğulcu bir sürecin yürütülmesi yerine tepeden inme bir anlayışla, İBB tarafından seçilen bir mimara hazırlatılan bir proje olmasıdır.

- **Haydarpaşa Garı ve Liman Sahası**

Haydarpaşa Garı ve Liman Sahası ile ilgili ilk müdahale 2007 senesinde İBB ve TCDD arasında yapılan protokol neticesinde hazırlanan "*1/5000 Ölçekli Haydarpaşa Gar, Liman Ve Geri Sahası Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı*" çalışmasıdır. 2006 senesinde sit alanı ilan edilen 941.000 m² büyüklüğünde bir alanı kapsayan, ticari, turistik ve ulaşım yapılarını içeren proje, ilk gündeme geldiği tarihlerde Haydarpaşa Port olarak anılırken, Galataport projesinden de öncelikli bir konumda yer almıştır. Proje kapsamında tarihi gar binasının turistik tesise dönüştürülecek olması tepkilere neden olmuş, uygulanmak istenen imar plan düzenlemelerine karşı meslek odaları tarafından davalar açılmıştır. Liman sahası işlevini sürdürürken, günümüzde raylı sistem güzergahlarında yapılan değişiklikler sebebiyle Haydarpaşa Garı işlevini kaybetmiştir, kısmen TCDD için ayrılacak bölüm dışında ek yapılarla beraber turistik ve kültürel faaliyetler için kullanılması düşünülen ve restorasyon süreci devam eden Gar Binası çevresinde rayların demontajı sonrasında Geç Roma dönemine ait tarihi kalıntılar da keşfedilmiştir. (Mimarist, 2021)

- **Beykoz Paşabahçe Cam Fabrikası**

Şişecam A.Ş. kurulduğu zamandan günümüze kadar ortaklık yapısı değişmiş, şirketin bir kısım hisseleri satılmış, üretim tesisleri İstanbul dışına ve farklı ülkelere taşınmış, yabancı firmalarla işbirlikleri kurulmuştur bu bağlamda kamu payı oldukça azalmıştır. Beykoz Paşabahçe Cam Fabrikası genç Cumhuriyet'in ilk cam üretim tesisidir. (Şişecam, Şişecam Tarihçe, 2021) Temeli 1934 senesinde atılan fabrika 2002 senesine kadar hizmet vermiştir bu açıdan oldukça önemli bir endüstri mirasıdır. 15.03.2013 tarihli resmi açıklamaya göre, şirketin mülkiyetinde bulunan Paşabahçe ve bazı taşınmazların, *satış, hasılat paylaşımı ve kat karşılığı verilmesi* ile ilgili süreçlerin yürütülmesi için özel bir gayrimenkul danışmanlık firmasıyla anlaşmaya varıldığı kamuoyuna bildirilmiştir. (Şişecam, 2013) 2016 senesinden itibaren günümüze Paşabahçe'deki fabrika sahası parça parça yıkılmaktadır. Akıbeti konusunda net bir bilgiye bu araştırma kapsamında

ulaşılamamıştır, turistik tesise donüştürüleceği yönünde söylentiler bulunmaktadır.

- **İETT Garajı**

4.Levent'te yer alan İETT otoparkının transfer süreci ilk açıklandığı 2007 senesinde gündemi oldukça meşgul etmiştir. İBB tarafından yürütölen planlama ve ihale süreci neticesinde Sama Dubai firması en yüksek teklifi vererek ihaleyi kazanmış, ihale şartlarına aykırılıkların tespit edilmesi tepkilere sebep olmuştur. 2006 senesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinden itibaren 2013 senesine kadar süregelen mahkemeler neticesinde İBB tarafından hazırlanan ve revize edilen imar planları da iptal edilmiştir.

- **Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı**

TDİ'nin özelleştirme programına alınmasından sonra Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı ile ilgili de özelleştirme çalışmaları başlamıştır. 2021 senesinde işletme hakları devredilen ancak daha sonra ihalesi iptal edilen ilgili taşınmazın özelleştirme süreci 2011 senesine kadar dayanmaktadır. 2011 Özelleştirme İdaresi Faaliyet Raporu'nda ilgili taşınmazla ilgili özelleştirme ve imar plan çalışmalarının başlatıldığı bilgisi yer almaktadır. (ÖİB, 2012)

- **TCDD Fenerbahçe Dinlenme Tesisleri**

TCDD liman ve taşınmazlarının özelleştirme kapsamına alınmasıyla, TCDD'ye ait Fenerbahçe Dinlenme Tesisleri de Özelleştirme İdaresi tarafından 2008 senesinde devralınmıştır. İlgili taşınmazda turistik tesis ve marina yapılması gündeme gelmiştir ancak günümüze kadar henüz böyle bir uygulama hayata geçirilmemiştir. (ÖİB, 2009)

- **Etiler Polis Okulu**

Etiler Polis Okulu'nun bulunduğu taşınmaz ve komşu tescil dışı alan ile ilgili Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından 2012 senesinde 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmış, Mimarlar Odası konuyu yargıya taşımıştır. 2019 senesinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi işlem iptal etmiş, bu karar daha sonra Danıştay 6. Dairesi tarafından onaylanmıştır. (MO İstanbul,

2019) İlgili taşınmazda iptal olan imar planına göre 01.11.2018 tarihinde inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Hukuki karara uygun olarak ruhsatın iptali gerekirken inşaat faaliyetler sürdürülmektedir.

- **Tarım ve Orman İl Müdürlüğü**

İstanbul'un ve Kadıköy ilçesinin önemli alışveriş caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde Caddebostan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü binalarının bulunduğu parsel, Kanuni Sultan Süleyman'ın kızı Mihrimah Sultan tarafından tarım (ipekçilik ve bağcılık) teşviki için vakfedilmiş ve tapu kayıtlarında da "*tarımsal amaçla kullanılmak üzere vakfedilmiş arazidir*" şerhi bulunan bir taşınmazdır. (Günaydın, 2004) İlgili taşınmazda zaman içerisinde atlı spor kulübü, sosyal tesis, meslek lisesi vb. çerçevelerde yeniden işlevlendirilmek istenmiştir. 1997 senesinde ise o dönemki ismiyle Tarım İl Müdürlüğü İstanbul Defterdarlığı tarafından satışa çıkarılmıştır. (Sabah , 1997) 23.08.2004 tarihinde Maliye Hazinesi tarafından kat karşılığı ihalesi düzenlenmiş ancak netice alınamamıştır. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 2014/40 sayılı kararıyla özelleştirme kapsamına alınan taşınmaz ile ilgili günümüze kadar herhangi bir uygulama yapılmamıştır. (ÖİB, 2015)

- **Kadıköy Gazhanesi**

Hasanpaşa Gazhanesi, aydınlatma ve yakıt ihtiyacını karşılamak üzere 1892 senesinde faaliyete geçmiştir. Elektriğin yaygın kullanımı ile beraber işlevini kaybeden Gazhane 1993 senesi itibariyle faaliyetlerine son vermiş, bir dönem İETT garajı olarak kullanılmış ve atıl kalmıştır. Bu önemli endüstri mirasıyla ilgili yenileme sürecini İBB dönüşüm sürecini yönetmiş, Prof. Dr. Afife Batur'un danışmanlığında İTÜ tarafından 1998-2001 seneleri arasında restorasyon projesi hazırlanmış, proje 2014 senesinde koruma kurulu tarafından onaylanmıştır. 2021 Gazhane Müze ismiyle kültürel tesis olarak restore edilerek hizmete girmiştir. (Arkiv, 2021) Hasanpaşa Gazhanesi'nin dönüşüm süreci, TEKEL ve Sümebank'a ait endüstri miraslarının bulunduğu taşınmazlarda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde izlenen yaklaşıma zıt bir şekilde, akademik çevrenin ve sivil toplumun da dahil olduğu çoğulcu bir yaklaşımla yürütülen planlama ve projelendirme

süreciyle, İstanbul şehrinde gerçekleştirilen ve özelleştirilmeye gerek duyulmayan nadir dönüşüm örneklerdendir.

- **Kuşdili Çayırı**

Arkeolojik tespitler neticesin antik bir limana ait kalıntıların bulunduğu, 19. yüzyılda Osmanlı'nın İstanbul'daki değerli sayfiye alanlarından bir tanesi olan ve büyük ölçüde Kurbağalıdere'nin taşma alanlarını kapsayan Kuşdili Çayırı, 1981 senesinde SIT alanı ilan edilmiştir. 1980'li yıllarda Pazar ve otopark alanı olarak kullanılmıştır. 2002 senesinden itibaren İBB tarafından bu alan bir proje geliştirilmesi ile ilgili Koruma Kurulu'na başvurular yapılmış, SIT alanı olması ve Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmaması sebebiyle projeler kurul tarafından reddedilmiştir. Nihayet, 18.07.2007 tarihinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planıyla beraber Kurula sunulan ve "Pazar" adı altında sunulan, "Kuşdili Çayırı Kentsel Tasarım Projesi" resmi isimli alışveriş merkezi projesi kabul edilmiştir. (Atılğan, 2014)

Şehir Plancıları Odası 17.09.2007 tarihinde Koruma Kurulu'na bu kararların iptali için dava açmış, İBB'de askıya çıkarılan planlara itiraz etmiştir. İtirazın reddi sonrası 2008 senesinde İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde planın iptali ile ilgili dava açılmış ve mahkeme kararı iptal etmiştir. 13.10.2009 tarihinde de Danıştay 6. Dairesi bu iptal kararını onaylamıştır. (Uygun, 2011)

2013 - 2019 seneleri arasında bu sefer Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Kuşdili Çayırı ile ilgili imar plan çalışmaları yapılmıştır. Yapılan itirazlar ve hukuki süreçler sonrasında plan çalışmaları Bakanlık tarafından geri çekilmiş, iptal edilmiştir.

İBB ve Bakanlık tarafından farklı tarihlerde sunulan plan tekliflerindeki en dikkat çekici detay, antik limana ait arkeolojik tespit ve değerlendirmelere rağmen zeminaltının otopark olarak kullanılabilmesine imkan verilmesidir.

Günümüzde otopark olarak kullanılan alanın tekrar yeşil alana dönüştürülmesi planlanmaktadır.

Ek - I tabloda transfer süreçleri tamamlanan ve dönüşüme giren 26 taşınmazdan 22 tanesi ile ilgili detaylı inceleme yapılmış, transfer ve dönüşüm süreçleri takip edilmiştir. Araştırmaya konu olan kamu taşınmazlarının tarihçesi, yapı nitelikleri, konum, fonksiyon, büyüklük, yapı yoğunluğu, tescil durumu tespit edilerek, transfer, planlama ve dönüşüm süreçlerinde etkin aktörler takip edilecektir.



4.3.1 Sümerbank Beykoz Deri Kundura Fabrikası

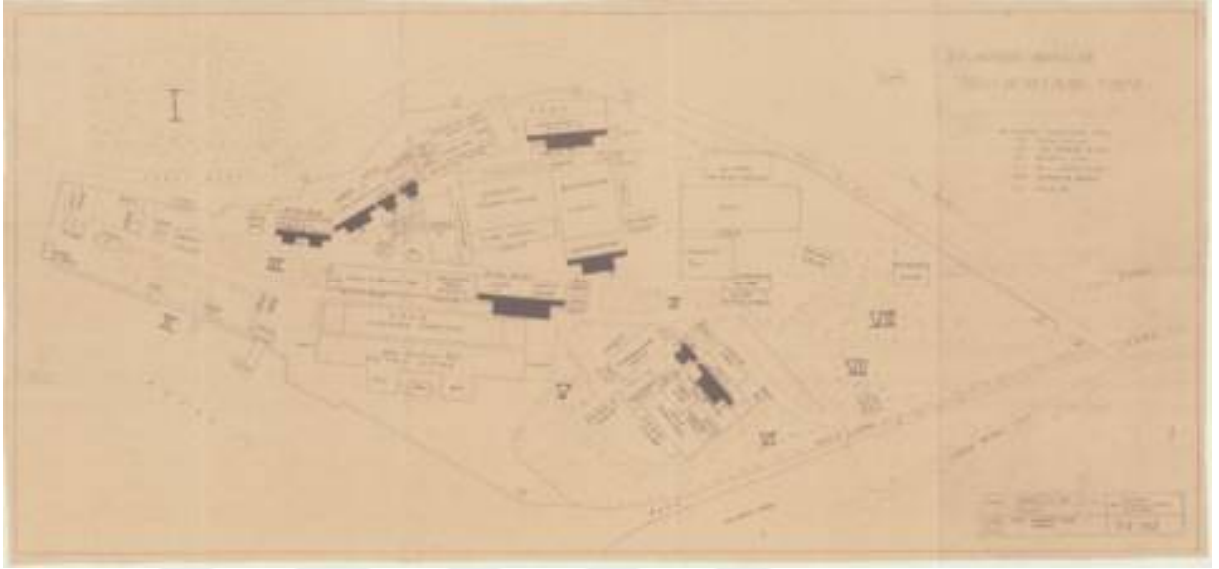
TAŞINMAZ İSMİ	BEYKOZ DERİ ve KUNDURA FABRİKASI
İLÇE	BEYKOZ
MAH.	ORTAÇEŞME
ADA	441
PARSEL	2
KAMU KURUMU	SÜMERBANK
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	182,705.00 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	BEYKOZ KUNDURA
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$29,750,000.00
MÜLKİYET DURUMU	YILDIRIM HOLDİNG
YENİ KULLANIM	YARATICI ENDÜSTRİ

Beykoz ilçesi'nde Osmanlı döneminde kurulmuş ve bölgenin dokusunu tayin eden bir çok sanayi tesisi yer almaktadır. İlçede bu dönemde cam, deri, rakı, kağıt, mum ve tuğla fabrikaları kurulmuş, Cumhuriyet döneminde de üretime devam etmişlerdir. 441 ada 2 parselde yer alan Sümerbank Kundura Fabrikası, II. Mahmut döneminde 1812 senesinde Beykoz'da bulunan tabakhane, orduya ayakkabı ve çizme üretmek için fabrikaya dönüştürülmüştür. Cumhuriyet döneminde kapasitesi giderek arttırılmış, Sümerbank'ın başka illerde yer alan bazı fabrikaların kuruluşu için gerekli sermaye Beykoz Kundura çatısı altında yapılan üretim sayesinde oluşturulmuştur.

Beykoz Kundura Fabrikası, yıllar içerisinde genişleyen bir yerleşkeye dönüşmüş, üretim tesisleri ve yardımcı yapıların yanısıra, lojman, gazino, kreş, lokanta, sağlık ocağı, kütüphane, sinema gibi yapılarıyla, Osmanlı'dan Cumhuriyet dönemi Türkiye'sine aktarılan önemli bir endüstri tesisi olmuş, bu özelliğini de uzun yıllar korumuştur.

28.05.1986 tarih 3291 sayılı kanun çerçevesinde 11.09.1987 tarihinde Sümerbank'ın özelleştirilmesine karar verilmiştir, 1993 senesinde Çevre

Bakanlığı'nın talimatıyla çevreyi kirlettiği gerekçesiyle fabrikanın öncelikle deri bölümü, 1999 senesinde ise Bakanlar Kurulu kararıyla fabrikanın tamamının kapatılmasına karar verilmiştir.



Şekil 4.2 Kundura fabrikası yerleşim planı

Kaynak : (Köksal, 2005)

Aynı sene içerisinde Sümerbank taşınmazlarından Bakırköy'de yer alan Pamuklu Sanayi Galatasaray Üniversite'sine, Beykoz Kundura'da İstanbul Teknik Üniversitesi'ne devredilmek istenmiş, Kundura Fabrikası işçileri durumu protesto ederek direniş göstermiş, yerleşkeyi boşaltmayı reddetmişlerdir.

10.04.2004 tarihli Resmi Gazete'de ilan edilen tebliğe göre satış kararı aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:

“Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın (İdare) 30/3/2004 tarih ve 2902 sayılı yazısına istinaden; Sümer Holding A.Ş.'ye ait Beykoz Deri ve Kundura Sanayii İşletmesi (İşletme)'nin "satış" yöntemiyle özelleştirilmesi için yayımlanan ihale ilanı ve ihale şartları belgesi dikkate alınarak İdare tarafından yapılan ihalesi çerçevesinde;

1. İşletme'nin en yüksek teklif sahibi Yıldırım Dış Ticaret ve Pazarlama A.Ş.'ye İhale Şartları Belgesi çerçevesinde 29.750.000.- (Yirmidokuzmilyonyediyüzellibin) ABD Doları bedelle satılmasına, Yıldırım Dış Ticaret ve Pazarlama AŞ.'nin ihale şartlarının

öngördüğü yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya satış sözleşmesini imzalamaktan imtina etmesi halinde İdare'ye vermiş olduğu geçici teminatının irat kaydedilerek ihalenin iptal edilmesine,

2. Bu karar çerçevesinde satış sözleşmesi imzalanması ve karar gereklerinin yerine getirilmesi hususlarında İdare'nin yetkili kılınmasına, karar verilmiştir.”



Şekil 4.3 Beykoz Kundura yerleşkesi hava fotoğrafı

Kaynak: <https://sirinsezer.wixsite.com/sirinsezer/beykoz-kundura-projesi>
(Erişim Tarihi : 02.10.2020)

Taşınmaz ile ilgili butik otel, villa ve konut blokları, loftlar, konferans merkezi, spa ve sağlık merkezi, ofis, kafe ve restoranlar, sanat stüdyoları ve açık spor alanlarını içeren Beykoz Kundura Gayrimenkul Geliştirme Projesi duyurulmuş ancak bu proje hayata geçirilememiştir. (Sezer, 2014)

Beykoz Kundura Fabrikası Yıldırım Holding A.Ş.'nin restorasyon ve renovasyon projesiyle plato olarak kullanılmaya başlanmıştır. Günümüze kadar gelen süreçte

firmanın ifadesiyle yaratıcı sektöre hizmet etmek üzere çeşitli fonksiyonlar eklenmiş, yerleşke muhtelif etkinliklere ev sahipliği yapmıştır.



Şekil 4.4 Beykoz Kundura yerleşkesi güncel fotoğraf

Kaynak:https://beykozkundura.com/Media/Default/Mekanlar/YeniKundura/BeykozKundura_061.jpg
(Erişim Tarihi : 02.10.2020)

Yıldırım Holding tarafından 2019 senesinde tescilli ağaç ve yapıların dışında kalan alanda otel ve villa yapılması için avan proje hazırlığı yaptığı, avan projenin 13.06.2019 tarihinde ilgili koruma kurulunun gündemine aldığı söylenmektedir. (Beykoz Güncel, 2019)



Şekil 4.5 Beykoz Kundura 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.6 Beykoz Kundura 08.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.2 Meteoroloji Bölge Müdürlüğü

TAŞINMAZ İSMİ	METEOROLOJİ ARSASI
İLÇE	KADIKÖY
MAH.	GÖZTEPE
ADA	1421
PARSEL	285
KAMU KURUMU	METEOROLOJİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİ KULLANIM	OFİS BİNASI
ARSA ALANI	44,738.00 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	FOUR WINDS
YÖNTEM	KAT KARŞILIĞI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	-
MÜLKİYET DURUMU	TAŞYAPI
YENİ KULLANIM	KONUT PROJESİ

Özelleştirilerek dönüştürülen kamu taşınmazları ile ilgili en eşsiz örneklerden biri olan Meteoroloji arsası Kadıköy ilçesi 1421 ada 285 parselde yer almaktadır. Brüt arsa alanı 44.738 m² olan taşınmazın transfer duyurusu 2004 senesinde yapılmış, Mimarlar Odası tarafından imar plan tadilatına karşı yürütülen hukuki süreçler sebebiyle 2011 senesine kadar alan ile ilgili farklı aktörler tarafından transfer ve planlama müdahaleleri şekil değiştirerek yenilenmiştir.

Arsanın transfer ve planlama işlemleri her açıdan oldukça dikkat çekicidir. İmar plan tadilatı ile ilgili yürütmeyi durdurma kararları olmasına karşın inşaat süreci devam etmiş, Maliye Bakanlığı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaparak inşaatı üstlenen müteahhit firma Taşyapı tarafından ilçe belediyesine dava açılmış ve ilgili belediye tazminat cezasına çarptırılmıştır.

Maliye Bakanlığı, hazineye kayıtlı 44.783 m² büyüklüğünde alana 25.08.2004 tarihinde konut ve ticaret alanı inşa edilmek üzere kat karşılığı ihalesi açtı. İhaleyi %60 (malsahibi) %40 (müteahhit) oranında paylaşım teklifi veren Taşyapı İnşaat A.Ş. kazandı. İhaleyi kazanan firma Meteoroloji Bölge Müdürlüğü için

Kartal'da bakanlık tarafından gösterilen bir taşınmazda yeni müdürlük binasını inşa etmeyi de üstlendi.

Bu gelişmeden sonra Mimarlar Odası 20.08.2004 tarihinde ihalenin iptali için, 31.10.2007 tarihinde Kadıköy Belediyesi 1/5000 ölçekli imar planının iptali için konuyu yargıya taşıdılar. İtirazların en önemli dayanağı, kamuya ait yeşil alan olarak kullanılabilir bir arsanın özel sektöre transfer edilerek kaybedilmesi, yoğun yapılaşma içeren bir imar plan tadilatıyla bölgedeki imar koşullarıyla uyumsuz bir yapılaşma izni verilmesiydi. İhale sonrasında yıllarca süren hukuki mücadeleye karşın öncelikle İBB daha sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın sürece müdahil olduğu, hukuki süreçleri bertaraf etmek için 4 kez imar plan tadilatı yapıldığı görülmektedir. Arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi yoluyla özel sektöre transferi, özelleştirme ağının aktörlerinin yetki sınırlarını test etmesi ve yürüttükleri işbirlikleri açısından tarihe geçmiştir.

06.07.2006 tarihli İBB tarafından askıya çıkarılan imar plan tadilatında arsa, yüksek yoğunluklu konut alanı, kültürel tesis alanı ve yeşil alan olarak belirlenmiş, plan notlarında emsal hesabı brüt alan üzerinden yapılacaktır ibaresiyle bölgede eşi görülmemiş ayrıcalıklı bir uygulamanın önü açılmıştır. Buna göre, bölgede net alan üzerinden hesaplanan katlar alanı, kaks değeri toplam brüt arsa alanı ile çarpılarak hesaplanacaktır.

11.08.2008 tarihinde İBB tarafından onaylanan yeni bir imar plan tadilatı ile 3194 sayılı imar kanununa aykırı olarak, parsel bazlı bir plan tadilatı onaylanmış bunun yanında 1/1000 planda belirlenmesi gereken plan notları 1/5000 plan üzerinden kabul edilerek ilçe belediyesinin yetkileri çiğnenmiştir. Emsal hesabı brüt alan üzerinden yapılacaktır ifade değiştirilmemiş, buna ek olarak "*bodrum katlar emsal haricidir*" notu eklenmiştir. 14.10.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. 20.08.2010 tarihinde üçüncü kez yeni bir imar plan tadilatı askıya çıkmıştır, kısa sürede askıdan indirilmiştir. 2011 senesinde nihai imar plan tadilatı 4. Kez askıya çıkarılarak onaylanmış, Mimarlar Odasının planlar askıya çıktıktan sonra yürütmeyi durdurma talebiyle yaptığı başvuru reddedilmiştir. (MO, 2009)

Anlaşılabacağı üzere Kadıköy ilçesi 1421 ada 285 parselde 2004-2011 seneleri arasında yaşanan hukuki süreç tek bir araştırma tezine konu olabilecek kadar karmaşıktır. Süreç ile ilgili en dikkat çekici bir başka husus ise hukuki süreçler devam ederken imar plan tadilatına itirazlar yapılırken inşaatın aralıklarla devam etmesidir. Taşyapı firması inşaatın durdurduğu sürelerde yaşadığı maddi kaybın telafisi için ilçe belediyesine tazminat davası açmıştır.

İnşaat tamamlandıktan sonra yapı kullanım izni (iskan) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmiştir. Özelleştirme süreci inşaat tamamlandıktan sonra da devam etmiş, kat karşılığı ihaleye göre yapıda üretilen konutların %60'ına sahip olan Maliye Hazinesi tüm hissesini Birleşik Gayrimenkul'e transfer etmiş, taşınmaz üzerinde kamuya ait pay kalmamıştır.



Şekil 4.7 Four Winds projesi

Kaynak: <https://www.arkitera.com/haber/four-winds-residence-tum-itirazlara-ragmen-yukselmeye-devam-ediyor/> (Erişim: 20.05.2018)



Şekil 4.8 Meteoroloji Arsası 01.2007 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.9 Four Winds Projesi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.3 Silahtarağa Elektrik Santrali

TAŞINMAZ İSMİ	SİLAHTARAĞA ELEKTRİK SANTRALİ
İLÇE	EYÜP
MAH.	EMNİYETTEPE
ADA	373
PARSEL	4 - 6 - 7 - 8
KAMU KURUMU	4 - 6 - 7 - 8
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	118,000.00 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	BİLGİ ÜNİVERSİTESİ SİLAHTARAĞA KAMPÜSÜ / SANTRAL İSTANBUL
YÖNTEM	20 YILLIĞINA TAHSİS
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ENERJİ ve TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
TRANSFER BEDELİ	-
MÜLKİYET DURUMU	-
YENİ KULLANIM	YÜKSEKÖĞRETİM KAMPÜSÜ

Osmanlı Devleti döneminde Avusturya-Macaristan şirketi Ganz tarafından 1910 senesinde inşa edilmeye başlanan Silahtarağa Elektrik Santrali, 1914 itibariyle tramvaylara sonrasında da İstanbul şehrinin Avrupa Yakası'na ve 1926 senesi itibariyle Anadolu Yakası'na elektrik vermeye başlamıştır. Faaliyetleri 1983 senesine kadar sürdürdükten sonra kapatılan santral önemli bir endüstri mirası olması sebebiyle, 06.03.1991 tarihli kararla Kültür Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescillenmiş ve koruma kapsamına alınmıştır.

10.01.2002 tarihinde Eyüp Belediyesi'nin "endüstri müzesi, teknoloji ve bilim merkezi" işlevlerini içeren "Kültür Merkezi" plan önerisi , İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kabul edilmiştir. 2004 senesinde Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından Bilgi Üniversitesi'ne 20 seneliğine tahsis edilen endüstri mirası, koruma kararına uygun olarak restore edilmiş ve 2007 senesinde yükseköğretim yerleşkesine dönüştürülmüştür. (Delice, 2007)



Şekil 4.10 Silahtarağa Santrali 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.11 Bilgi Üniversitesi Santral Kampüsü 11.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

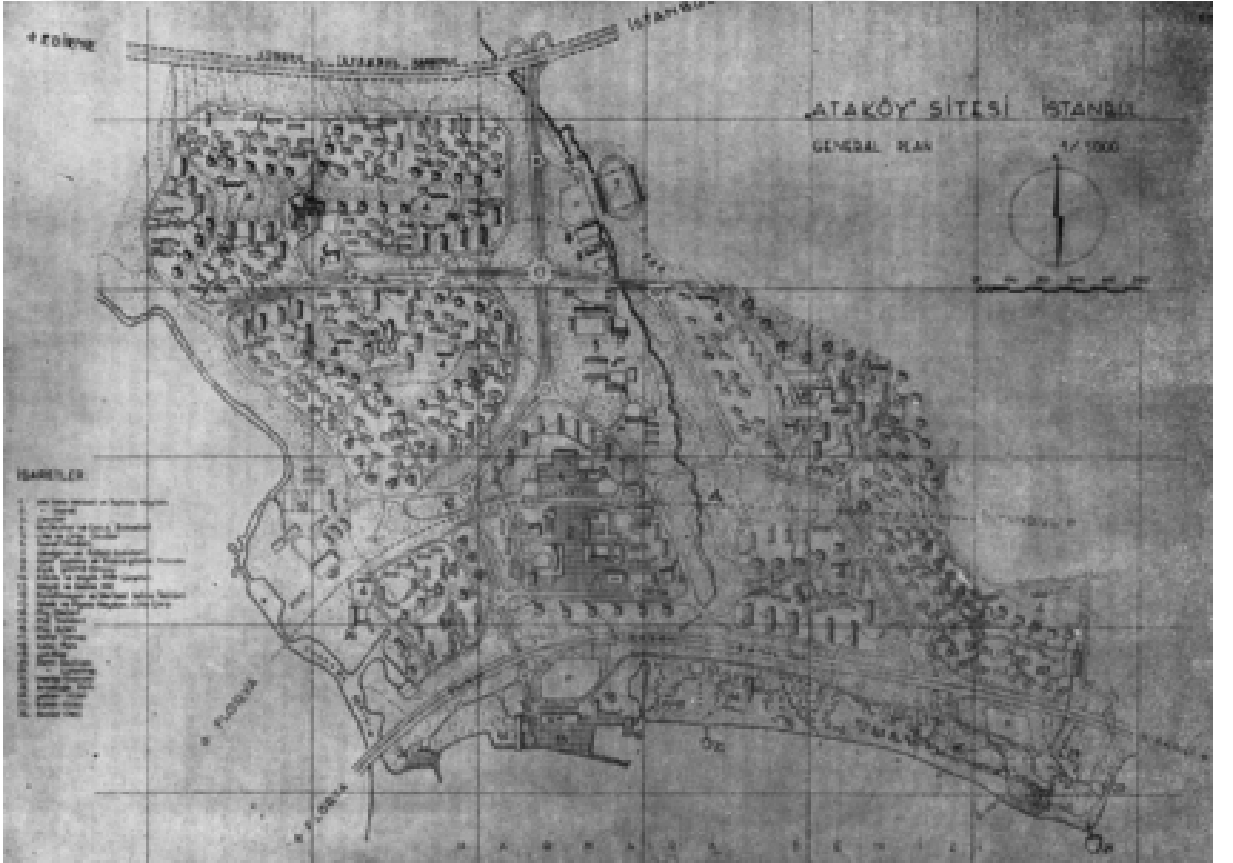
Silahtarağa Santrali'nin özel sektöre transferi, işleyiş olarak ileriki yıllarda gerçekleşecek benzer dönüşümlerle ortak özellikler göstermektedir, buna göre özel sektöre transferi planlanan taşınmaz, yapı ya da yapı grubu imar plan tadilatı yapılarak fonksiyon değişikliği ile yeniden işlevlendirilmiş, yapılan bu imar plan tadilatı sonrasında ilgili bakanlık tarafından tahsis yoluyla özel bir yükseköğretim kurumuna transferi gerçekleştirilmiştir

Yerel yönetimin yürüttüğü plan tadilat süreci, koruma kurulu kararına uygun işlev tercih edilmesi ve özel sektöre transferi sonrası restorasyon ve inşaat süreçleri göz önünde bulundurulduğunda ve ortaya çıkan fiziki sonuçları itibariyle araştırmanın devamında incelenecek diğer dönüşüm projelerinin bir çoğundan farklılaşmaktadır.

4.3.4 Bakırköy ve Zeytinburnu Kıyı Projeleri

Araştırma kapsamında Ataköy - Zeytinburnu sahili boyunca birçok dönüşüm projesi incelenmiştir. Bunlardan bazıları tamamlanmış, bazıları planlanma aşamasında olup, Ataköy sahili boyunca yer alan yapılaşmalar özellikle dikkat çekicidir.

1955 senesinde Emlak Bankası tarafından modern bir toplu konut projesi olarak planlanan ve dönemi itibariyle kent merkezinin çeperinde “şehirdişi” bir alan olarak tanımlanabilecek Ataköy yerleşimi için sahil bandı bu planlama çerçevesinde rekreasyon ve turistik faaliyetler için kullanılması planlanmıştı.



şekil 4.12 Ataköy Konutları yerleşim planı

Kaynak: Arkitekt Dergisi 1958 291 - Ataköy Raporu Türkiye Eml k Kredi Bankası Ataköy İmar Bürosu şefi Y. Mimar - şehirci Ertuğrul MENTEŞE

1926 senesinde Mustafa Kemal Atatürk tarafından kurulan Emlak ve Eytam Bankası cumhuriyetin imarını üstlenmeyi ve inşaat projelerine destek sağlamayı hedefliyordu. Osmanlı Devleti'nin son döneminde kurulan aynı isimli bankanın devamı niteliğindedir. Banka ilerleyen yıllarda Emlak Kredi Bankası ve Türkiye Emlak Bankası isimleri altında hizmet vermeye devam etmiştir. Kurulduğu ilk yıllarda Ankara'daki kamu binalarının inşaatlarının üstlenilmesinin yanı sıra, Saraçoğlu Mahallesi, Levent ve Koşuyolu Mahalleleri gibi modern konut projelerini de gerçekleştirmiştir. (Balyemez, 2020)

Ataköy Projesi Emlak Bankası'nın yürütücülüğünde ve 1955 senesinde yarışma usulüyle 377 hektarlık alanın planlaması yapılmıştır. 1960-1990 seneleri arasında farklı usüllerde ve etaplar halinde inşaatlar tamamlanmıştır. Ataköy Plajı, marina ve İstanbul'un ilk alışveriş Merkezi olan Galleria da yeni bir şehircilik anlayışı ile inşa edilen Cumhuriyetin bu ilk modern toplu konut projesinin birer parçası olmuştur.



Şekil 4.13 Ataköy Konutları tanıtım broşürü

Eski ismi Hebdomon olan Bakırköy banliyö olma özelliğine Bizans döneminde de sahip olmuştur. Veliefendi Hipodromunun bulunduğu alanın yaklaşık olarak Bizans başkentindeki önemli askeri garnizonlardan biri olduğu, bu alanın kıyı tarafında yer almış olan Sümerbank Fabrikası'nın bulunduğu arsa ve çevresinde ise Bizans'a ait idari yapıların yer almış olduğu, kıyıya paralel devam eden bugünkü İstanbul Caddesi'nin ise bölgeden Küçükçekmece'ye uzanan antik yolun güzergahında yer aldığı tespit edilmiştir. (Öncü & Çölmekçi, 2018)



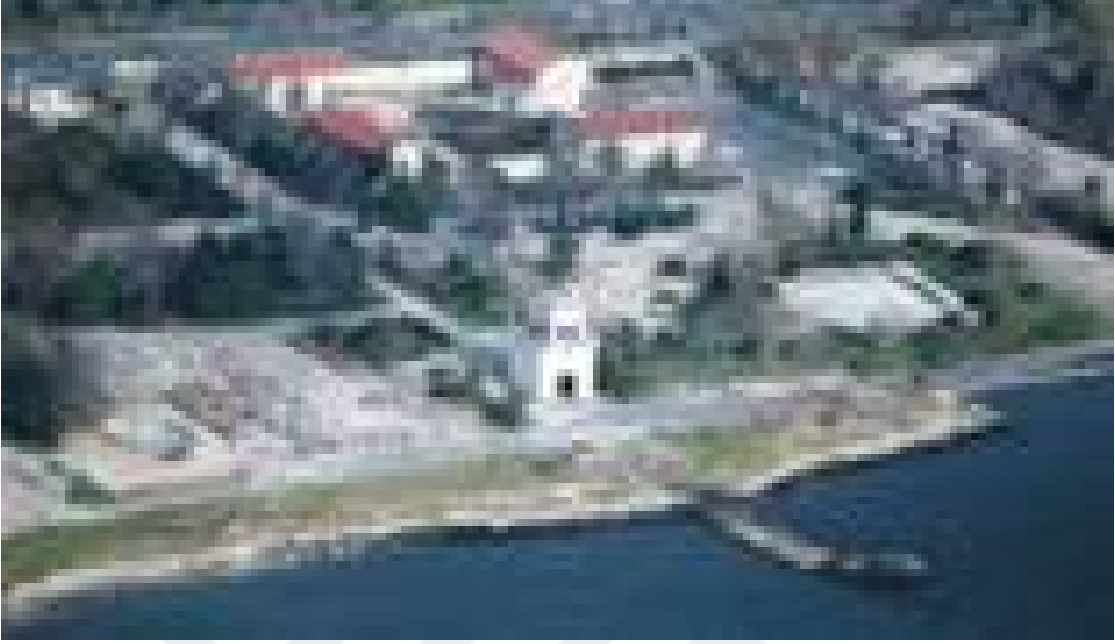
Şekil 4.14 Hebdomon haritası

Kaynak : (Öncü & Çölmekçi, 2018)(Demangel, 1945)

Osmanlı döneminden günümüze kalan önemli eserlere bakıldığında, kıyıda Fransızların, III. Selim döneminde inşa ettikleri Baruthane-i Humayun binaları ve C Motelleri olarak bilinen alanda II. Mahmud döneminde yapılan Hünkar Köşkü bulunmaktadır.

Baruthane yapı grubu, Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 20.03.1956 gün 470 sayılı kararı ile 564 ada, 151 parselde yer alan tescilli Baruthane Yapılar Topluluğu ile Osmanlı

dönemi İskender Çelebi Bahçesi ve ihata duvarları '*korunması gerekli kültür varlığı*' olarak tescillenmiştir. (Erbil, Ataköy Sahilde Skandal, 2014)



Şekil 4.15 Baruthane yapıları (2010)

Bölge ile ilgili farklı dönemlerde hazırlanan ve 80'lerden günümüze kadar uzun süreçlere yayılmış, tartışmalı Ataköy ve Kazlıçeşme Turizm İmar Planları göz önünde bulundurularak, Bakırköy ve Zeytinburnu sahili boyunca inşa edilen ve planlanan projeler bir bütün olarak incelenmelidir. Bu imar planları koruma kararları, yapılaşma izinleri ve plan notları itibariyle eşsiz uygulamaları ve hukuki süreçleri beraberinde getirmiştir. Kıyı boyunca özel sektöre farklı yöntemlerle transfer edilen kamu varlıklarına baktığımızda:

- Bakırköy ilçesinde yer alan Ataköy Marina Kompleksi – Mega Yat Limanı
- Bakırköy ilçesi Sakızağacı Mah. 1 ada 18 parselde yer alan Pruva 34
(*Bakırköy Pamuklu İşletmesi*)
- Bakırköy ilçesi Zeytinlik Mah. 564 ada 181 parselde yer alan Sea Pearl
- Bakırköy ilçesi Zeytinlik Mah. 564 ada 182 parselde yer alan Hyatt Regency Otel – Bosphorus Otel
- Bakırköy ilçesi Zeytinlik Mah. 564 ada 186 parselde yer alan Yalı Ataköy
- Zeytinburnu ilçesi Büyükyalı (*1. Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası / Göçmen Misafirhanesi*)

projelerinin yanı sıra;

- 2010 senesinde TOKİ tarafından Çelebican firmasına gelir ortaklığı modeliyle *Blumar* projesi adı altında transfer edilecek olan ancak daha sonra yapılaşmadan vazgeçilen ve **Millet Bahçesi**'ne dönüştürülen tarihi Baruthane yapılarının bulunduğu Ataköy 160 numaralı parsel, ⁶⁴
- Tarihi yarımada silüetine etkisi nedeniyle bir dönem gündeme gelen ve özel bir iştirakin TMSF tarafından el konulduktan sonra satılan taşınmazı üzerinde inşa edilen “**16:9**” lüks konut projesi,
- TOBB tarafından 2007 senesinde Emlak Konut GYO'dan ihale usulüyle satın alınan taşınmaz üzerinde inşa edilen, 1. Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası'na komşu 774 ada 64 parselde yer alan **Yedi Mavi** projesi,
- Uzun süre yapımı planlanan ancak henüz uygulamaya geçmemiş oldukça geniş deniz dolgusu yapımını içeren **Zeyport** projesi de yine bu kıyı şeridinde yer alan projelerdir.

Eminönü'nden Avcılar'a kadar tek doğal kıyı şeridi olarak kalmış olan Ataköy Sahili ve Ataköy Turizm Merkezi ve çevresi ile ilgili planlama hareketlerini kronolojik olarak inceleyecek olursak;

- 02.10.1986 tarihli Ataköy Turizm Merkezi İmar Planı hazırlanmıştır.
- Emlak Bankası 1986 yılında 138 bin 567 metrekarelik alanın üst kullanım hakkını 49 yıllığına Ataköy Turizmi İşletmesi ATİ'ye vermiştir.
- 09.04.1987 tarihinde 87/11608 numaralı tebliğe göre

“Ekli liste ve krokilerde adları, yerleri, mevkileri ve sınırları belirtilen (21) adet alanın Turizm Merkezi olarak tesbiti; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 11/3/1987 tarihli ve 10961 sayılı yazısı üzerine, 12/3/1982 tarihli ve 2634

⁶⁴ AKP hükümeti tarafından ülke genelinde kentlerin yeşil alan ve park ihtiyacını karşılamak üzere sunulan ve inşaatları TOKİ tarafından organize edilen millet bahçelerinden bir tanesi olan Baruthane Millet Bahçesi'nin yer aldığı Bakırköy ilçesi Zeytinlik Mah. 564 ada 160 parselin kalıcı olarak park ya da yeşil alan olarak kullanılmasıyla ilgili herhangi bir fonksiyon değişikliği yapılmamıştır. Bakırköy Belediyesi resmi internet sitesinde bulunan e-imar sorgulama ekranında güncel imar durumu incelendiğinde, 564 numaralı adada yer alan 181,182,186 parsellerde olduğu gibi mer'i imar planı olan “*Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzii İmar Planı*” kapsamında fonksiyon bilgisi “*Turizm ve Rekreasyon Alanı*” olarak kalmıştır.

sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 3/d ve 4 üncü maddelerine ve 37 nci maddesinin (A) fıkrasının birinci bendine müsteniden çıkarılan "Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi İçin Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri İle Çalışma Şekline İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 18/3/1987 tarihinde kararlaştırılmıştır." (EK – B, Ek – C 09.04.1987 tarihli Resmi Gazete Tebliğ)

- Ek listede Ataköy Turizm Merkezi olarak belirlenen alan dışında İstanbul içerisinde belirlenen Turizm merkezleri arasında, Taşkışla, Heybeliada Sanatoryumu, Büyükada, Akaretler Binaları, Laleli Tayyare Apartmanları ve Yeşilyurt yer almaktadır.
- 01.10. 1988 tarihinde kentin ilk alışveriş merkezi olma özelliğini taşıyacak 77,906 m² alana sahip Galleria Alışveriş Merkezi'nin açılması.
- 22.12.1988 tarihinde Milli Emlak ile 49 yıl süresi olan irtifak hakkı sözleşmesinin imzalanması,
- 1990 senesinde sahil şeridinde yaklaşık 153 dönümlük alan yap-işlet-devret modeliyle 1981 senesinde bu alanı 33 yıllığına kiralayan ve arazinin bir kısmında Ataköy Tatil Köyü / C Motelleri inşa eden bir girişimciye devredilir. İlerleyen zamanda girişimcinin yükümlülüklerini yerine getirmediği iddiasıyla Emlak Bankası tarafından sözleşme feshedilmiştir ve 1993 senesinde hukuki süreç başlatılmıştır.
- 12.02.1997 tasdik tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanılan Ataköy Yat Limanı Nazım İmar Planı.
- 11.03.1998 tarih 98/26 numaralı Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A. Ş., Ataköy Otelcilik A. Ş. ve Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A. Ş.'deki Türkiye Emlak Bankası A. Ş. hisselerinin özelleştirme kapsam ve programına alınması konulu Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararına göre ;
"Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 9/3/1998 tarih ve 1427 sayılı yazısı da dikkate alınarak, 1) Türkiye Emlak Bankası A. Ş.'nin Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A. Ş.'deki % 58,59, Ataköy Otelcilik A. Ş.'deki %56,49 ve Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.

Ş.'deki % 15,07 oranındaki hisselerinin özelleştirme kapsam ve programına alınmasına, satış yöntemiyle özelleştirilmesine karar verilmiştir.”

- 28.03.2001 tarihli 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre Emlak Bankası Anonim Şirketi'ne ait ticari gayrimenkul ve ihtiyaç fazlası gayrimenkuller, tüm hak ve yükümlülükleriyle bilanço değeri üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.
- 10.07.2003 tarihli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu kısmı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.
- 2004 senesinde İstanbul Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından kıyı çizgisi yeniden belirlenmiştir. İlerleyen yıllarda sahilde inşa edilecek projelerin ruhsatlandırılmasına dayanak olarak gösterilen bu karara sonraki yıllarda itiraz edilse de, itiraz süresi dolduğundan reddedilmiştir.
- 30.09.2004 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Bakırköy Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Plan notlarında Turizm ve Rekreasyon fonksiyonlu alanları için 1.5 emsal oranı verilmiştir. (*EK – C Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Plan Notları*)
- 31.01.2005 tarihinde 2005/18 karar no ile Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A.Ş., Ataköy Otelcilik A.Ş. ve Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş.'nin özelleştirilmesi hakkında;

“Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca; Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 26.01.2005 tarih ve 821 sayılı yazısına istinaden; Kurulumuzun 11.03.1998 tarih ve 98/26 sayılı Kararı (Karar) ile mülga T. Emlak Bankası A.Ş.'nin Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A.Ş. sermayesinde bulunan %58.59, Ataköy Otelcilik A.Ş. sermayesinde bulunan %56.49 ve Ataköy Marina ve Yat İşletmeleri A.Ş. sermayesinde bulunan % 15.07 oranındaki hisseleri "satış" yöntemiyle özelleştirilmek üzere özelleştirme kapsam ve programına alınmış olup, Karar doğrultusunda söz konusu şirketlerde bulunan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (İdare) hisselerinin blok olarak "satış" yöntemi ile özelleştirilmesi amacıyla İdare tarafından yapılan ihale sonucunda; Şirketlerdeki İdare hisselerinin; 120.250.000 (Yüzyirmimilyonikiyüzellibin) ABD Doları bedelle en yüksek teklifi veren

Denizciler Ataköy Ortak Girişim Grubu'na İhale Şartları Belgesi çerçevesinde satılmasına karar verildi.” (ÖİB, 2006)

- 13.04.2006 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. 11.12.2006 tarihinde de 1/1000 ölçekli vaziyet planı Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.
- 01.11.2007 tarihinde dönemin Çevre ve Orman Bakanlığı olan yürütme organı tarafından Ataköy Mega Yat Limanı için ÇED olumlu belgesi hazırlanmıştır.
- 24.06.2008 tarihinde Toplu Konut İdaresi, 1993 senesinde Emlak Bankası tarafından başlatılan hukuki süreci kazanarak, yaklaşık 200 dönümlük arsayı yap-işlet-devret modeliyle alan girişimcinin mirasçılarında bu alanı geri aldı ve arsadaki yapılar İstanbul Büyükşehir Belediyesi ekipleri tarafından yıkıldı. Arsanın sahil bandına dahil olmasıyla beraber, 420 dönümlük alan parça parça değerlendirilmek üzere ifraz edildi. İlgili parsellerde yürütülen transfer ve dönüşüm uygulamaları ayrı başlıklarda detaylı olarak incelenecektir.
- 04.09.2008 tarihinde TOKİ Galleria ve Sheraton Oteli’de içerisine alan taşınmaz için ihale düzenlemiş ancak netice alamamıştır.
- Önceki maddede belirtilen Emlak Bankası’ndan Toplu Konut İdaresi’ne devredilen 420 dönümlük alan içerisindeki taşınmazlardan biri olan Baruthane yapılarının bulunduğu 160 parsel 12.07.2010 tarihinde yapılan ihale ile restore et-işlet modeli çerçevesinde Çelebican A.Ş. firmasına 49 yıllığına kiralanmıştır. Ataköy Blumar adı verilen projede tarihi yapıların restorasyonu, anıt ağaçların korunması şartıyla, çok katlı bloklar inşa etmeyi planlayan firma geçen zamana rağmen yükümlülüklerini yerine getirmediğinden sözleşmesi TOKİ tarafından iptal edilmiştir. Günümüzde bu alanda yeni bir yapılaşma olmayan 160 parsel iktidarın tip rekreasyon projesi Millet Bahçesi’ne dönüştürülmüştür. Bu alan Ataköy konut sitesinin deniz ile buluşabildiği yegane alan olarak kalmıştır.

- 14.11.2014 tarihinde Mega Yat Limanı ruhsat projesi Bakırköy Belediyesi tarafından onaylanmıştır.
- Ekim 2015 tarihi itibariyle denize yaklaşık 140.000 m² dolgu yapılmıştır. 02.05.2018 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Yat Limanına İlişkin Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



4.3.4.1 Ataköy Marina

TAŞINMAZ İSMİ	ATAKÖY MARİNA
İLÇE	BAKIRKÖY
MAH.	ATAKÖY
ADA	564
PARSEL	142
KAMU KURUMU	EMLAK BANKASI
ESKİ KULLANIM	ULAŞIM TESİSİ
ARSA ALANI	141,158.53 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	ATAKÖY MARİNA
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$120,250,000.00
MÜLKİYET DURUMU	DENİZCİLER ATAKÖY ORTAK GİRİŞİM GRUBU
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA +TİCARET+ULAŞIM

31.01.2005 tarihinde Özelleştirme İdaresi tarafından alınan kararla Ataköy Turizm İşlemeleri A.Ş. hisseleri, Denizciler Ataköy Ortak Girişim Grubu'na satılmıştır. İşletmeye konu olan alan Ataköy Marina, Holiday Inn, Crowne Plaza ve Galleria Alışveriş Merkezi'ni içeren yapı grubunu da kapsamaktadır.

Satışı takip eden süreçte, 13.04.2006 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı hazırlanmış, 01.11.2007 tarihinde dönemin Çevre ve Orman Bakanlığı olan yürütme organı tarafından Ataköy Mega Yat Limanı için ÇED olumlu belgesi hazırlanmıştır. Ataköy Turizm Merkezi projesi, TOKİ'den kiralanacak alanlar, DATİ'ye ait alan, dolgu alanla beraber toplam yaklaşık 670.000 m² bir alanı kapsamaktadır.

Proje ile ilgili vaziyet planı 2010 ve 2011 yıllarında revizyona uğramış, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 2014 senesinde de Maliye Bakanlığı'ndan deniz yüzey kullanma izni alınmış, 2015 senesinde Bakırköy Belediyesi dolgu alan için izin vermiş, ilçe belediyesinin de karşı olduğu yapılarla ilgili inşaat ruhsatları ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından

düzenlenmiştir. Dolgu alanlarla ilgili düzenlenen ruhsatta proje alanı “142 parsel yanı”⁶⁵ olarak belirtilmiştir.



Şekil 4.16 Ataköy Turizm Merkezi proje görseli

Kaynak : <https://cdn.emlakkulisi.com/resim/orjinal/NTQwMDE4ND-dati-atakoy-istanbul-turizm-merkezi-iletisim.jpg> (Erişim Tarihi: 03.05.2018)



Şekil 4.17 Ataköy Marina dolgu alanı

Kaynak: <https://politeknik.org.tr/atakoy-sahiline-once-dolgu-sonra-yapiprojesi/> (Erişim Tarihi: 13.10.2016)

⁶⁵ Tapu kayıtlarına göre taşınmaz parsel numarası 188 olarak değiştirildiğinden dolgu alan için kullanılan ifade “188 parsel yanı” olarak revize edilmiştir.



Şekil 4.18 Ataköy Marina 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.19 Ataköy Marina 07.2020 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.4.2 Bakırköy Pamuklu Sanayi  şletmesi

TAŞINMAZ İSMİ	BAKIRKÖY PAMUKLU SANAYİ �ŞLETMESİ
İLÇE	BAKIRKÖY
MAH.	SAKIZAĞACI
ADA	1
PARSEL	18
KAMU KURUMU	SÜMERBANK
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	62,373.95 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI / ARKEOLOJİK ALAN
PROJE İSMİ	PRUVA 34
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	�B
TRANSFER BEDELİ	\$44,000,000.00
MÜLKİYET DURUMU	DOĞA MADENCİLİK
YENİ KULLANIM	KONUT+TİCARET+KONAKLAMA

Sümerbank'ın 1987 senesinde  zelleŐtirme kapsamına alınmasından sonra, Zeytinburnu ilçesi Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan Bakırköy Pamuklu Sanayi  şletmesi'nin yer aldığı taşınmaz da 2004 senesinde satışa çıkarılmıştır.

Pamuklu Sanayi  şletmesi 1848 senesinde Osmanlı Devleti'nde kurulmuş basmahane  şletmesinin bir devamı niteliğindeydi, 1933 senesinde Sümerbank'ın kurulması ve 1938 senesinde Kamu İktisadi Teşekkülü haline getirilmesinden sonra, Devlet Sanayi Ofisi tarafından  şletilen Feshane (Defterdar) Fabrikası, Basmahane (Bakırköy) Fabrikası, Hereke Fabrikası ve Beykoz Fabrikası, Sümerbank'a devredilmiştir. (Sümer Holding, 2020)

Bakırköy Pamuklu Sanayi  şletmesi'nin modern bi üretim tesisi olarak tasarımı Sedat Hakkı Eldem tarafından yapılmıŐtı, bu bağlamda I. Ulusal Mimari Akımın önemli  rneklerindendi. Bunun yanında Bakırköy genelinde yapılan arkeolojik araştırmalar neticesinde üretim tesisinin bulunduğu alan ve çevresinde Bizans dönemine ait yapıların olduğu bilinmektedir. Arsa  zerinde Bizans Dönemi'ne ait sayfiye sarayı ve adalet sarayına ait kalıntılar olduğu tespit edilmiş ve 1 Numaralı Koruma Kurulu tarafından da tescillenmiştir.



Şekil 4.20 Bakırköy Pamuklu İŞletmesi

Kaynak : <https://v3.arkitera.com/h54539-gecmisin-modern-mimarligi---2-bakirkoy.html>
(Erişim Tarihi: 21.05.2019)



Şekil 4.21 Bakırköy S merbak Pamuklu İŞletmesi yerleşim planı

Kaynak : ( nc  &   lmek i, 2018)

Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet döneminde kamusal özelliğini koruyan, aynı zamanda üzerinde bir endüstri mirası olan taşınmaz 2004 senesinde özel sektöre transfer edilmiştir. (Öncü & Çölmekçi, 2018)

Taşınmazın özel sektöre transferi sonrası imar plan tadilat çalışması yapılmış, 13.04.2006 tarihinde tasdik edilen 1/5000 ölçekli, 27.02.2007 tarihinde tasdik olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “*Tercihli Kullanım Alanı*” olarak belirlenmiştir. Hazırlanan avan projeye göre ticari alanlar, lüks konut ve konaklama yapılarını içeren “*Pruva 34*” proje ismiyle uygulama yapılmıştır. Projenin inşaat ruhsatı Bakırköy Belediyesi tarafından 11.11.2013 tarihinde düzenlenmiştir.

Proje inşaatı, başladıktan bir süre sonra 2014 senesi içerisinde, İstanbul 5. Bölge Mahkemesinin imar plan tadilatıyla ilgili aldığı ve Bölge Mahkemesi'nin onayladığı karara istinaden Bakırköy Belediyesi tarafından mühürlenmiştir.



Şekil 4.22 Pruva 34 proje görseli

Kaynak : <https://doga.com.tr/storage/2022/01/pruva34-4-e1618059234608.jpg>
(Erişim Tarihi: 21.05.2019)



Şekil 4.23 Bakırköy Pamuklu Sanayi 04.2001 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.24 Pruva 34 projesi 07.2020 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.4.3 Bakırköy 564 Ada 181 Parsel

TAŞINMAZ İSMİ	ATAKÖY P.181
İLÇE	BAKIRKÖY
MAH.	ZEYTİNLİK
ADA	564
PARSEL	181
KAMU KURUMU	EMLAK BANKASI
ESKİ KULLANIM	TURİZM & REKREASYON
ARSA ALANI	127,648.83 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	SEA PEARL
YÖNTEM	ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	TOKİ
TRANSFER BEDELİ	850,000,000.00 �
MÜLKİYET DURUMU	KUZU GRUP-SİNPAŞ-EKZİM-QATARI
YENİ KULLANIM	KONUT+KONAKALAMA+TİCARET

Ataköy'de Ayamama deresi ve Galleria Alışveriş Merkezi arasında kalan yaklaşık 297.567 m² b y kl ğindeki alanda ilk dönüşüm hareketi Ayamama deresine komşu, 181 numaralı parselde başlamıştır.



Şekil 4.25 Ataköy sahil 181,182,186,160 parsel sahil projeleri

Kaynak : parselsorgu.tkgm.gov.tr (Erişim Tarihi : 21.02.2021)

23.09.2008 tarihinde Zeytinlik mahallesi 564 ada 181 parsel TOKİ tarafından “*kıymetli arsa*” ilanı ile duyurulan ihale sonucunda, Ataköy Konakları ve Ataköy 2. Kısım Konut Sitesi ile deniz kıyısı arasında yer alan taşınmaz %80 hissesi Katar devlet şirketi olan Qatari’ye ait olan KUZU-SİNPAŞ-EKZİM-QATARI ortaklığına arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemiyle transfer edilmiştir.

1991 senesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Turizm Merkezi ilanı sonrasında 2004 senesinde hazırlanan nazım imar plan notlarında yer alan “*Turizm ve Rekreasyon Alanı*” fonksiyonuna uygun olarak ruhsatlandırılmıştır. 139. 251 m² büyüklüğündeki arsanın 13.862 m² büyüklüğünde bir kısmı kıyı alanına terk edilmiştir. İhale sözleşmesine TOKİ tarafından eklenen özel bir maddeyle arsanın 68 dönümlük bir bölümün kamuya açık yeşil alan olarak düzenleneceği belirtilmiştir. Ancak uygulama neticesinde bu alanın kamuya ayrılmadığı, Sea Pearl adı verilen sitenin sakinleri tarafından kullanılabildiği tespit edilmiştir. Ayrıca ihale ilanında yer alan inşaat hakkı 249.000 m² olarak duyurulurken, projenin inşaat alanı 574.000 m² olarak hesaplanmıştır. (Şahin, 2021)

Sea Pearl projesinde turistik tesislere ait emsal oranıyla inşaat ruhsatı aldığı ancak 8 bloğun konut olarak değerlendirildiği görülmektedir. Turizm merkezi imar planında emsal oranının turistik tesisler için 2.00, konutlar için 1.00 olması, tüm projenin turizm imarının getirdiği emsal oranı olan 2.00 üzerinden hesaplanması neticesinde imar planına uygun olarak inşaat alanı arttırılmış ancak imar planında belirtilen fonksiyon kullanılmamıştır.

4.3.4.4 Bakırköy 564 ada 182 Parsel

TAŞINMAZ İSMİ	ATAKÖY P.182 (E.158)
İLÇE	BAKIRKÖY
MAH.	ZEYTİNLİK
ADA	564
PARSEL	182 (E. 158)
KAMU KURUMU	EMLAK BANKASI
ESKİ KULLANIM	REKREASYON
ARSA ALANI	11,950.00 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	BOSPHORUS OTEL - HYATT REGENCY
YÖNTEM	SATIŞ KARŐILİĐI HASILAT PAYLAŞIMI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	TOKİ
TRANSFER BEDELİ	65,750,000.00 �
MÜLKİYET DURUMU	BOSPHORUS İNŞAAT
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA

TOKİ Ataköy sahilinde 181 parsel (Sea Pearl) ve Galleria arasında kalan 151 eski parsel numaralı taşınmazı tek seferde ihale us l yle 19.08.2008 tarihinde satışa çıkarılması gündeme gelse de, DATİ Yatırım Holding'in açtığı dava sonrasında bu ihale 5. İdare mahkemesinin verdiği yürütmeyi durdurma kararı sebebiyle, TOKİ tarafından ihale tarihinden 2 gün önce iptal edilmiştir. Bu karar sonrasında TOKİ tarafından yapılan savunma sonrasında yürütmeyi durdurmanın reddi kararı verilmiş, TOKİ yeni ihale tarihini kasım ayına kaydırmıŐtır.

Yeni ihale Şartlarına göre 158-161-162 parseller gelir paylaşımı us l ne göre Baruthane yapı grubunun yer aldığı 160 numaralı parsel 49 yıllığına kiralama us l ne göre verilecektir.

09.12.2009 tarihinde yapılan ihaleyle 564 ada 182 parsel (E.158) numaralı 11.950 m² b y kl Ğindeki taşınmaz Bosphorus İnşaat tarafından 65.750.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

4.3.4.5 Bakırköy 564 ada 186 Parsel (E.174 (161-162))

TAŞINMAZ İSMİ	ATAKÖY P.186 (E.174 (161-162))
İLÇE	BAKIRKÖY
MAH.	ZEYTİNLİK
ADA	564
PARSEL	186 (Eski: 174 (161-162))
KAMU KURUMU	EMLAK BANKASI
ESKİ KULLANIM	REKREASYON
ARSA ALANI	72,864.00 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	YALI ATAKÖY
YÖNTEM	GELİR ORTAKLIĞI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	TOKİ
TRANSFER BEDELİ	447,150,000.00 ₺
MÜLKİYET DURUMU	ÖZYAZICI İNŞAAT – KARADENİZ ÖRME
YENİ KULLANIM	KONUT PROJESİ

Galleria Alışveriş Merkezi ve Baruthane yapı grubunun yer aldığı 160 parsel arasında kalan 186 numaralı parsel ile ilgili olarak 12.07.2010 tarihinde TOKİ tarafından satış karşılığı gelir paylaşımı usulüyle düzenlenen ihaleyi Özyazıcı İnşaat – Karadeniz Örme ortaklığı kazanmıştır. (Dünya, 2010)

Alanın rekreasyon fonksiyonunu kaybedecek olması sebebiyle ihale öncesi ve sonrasında kamuoyunda tepki ve protestolara sebep olmuştur. Transferin gerçekleştiği 2010 senesinden 2013 senesine kadar zaman aralığından TOKİ yetkililerince alanın kamunun kullanımına açık halde dönüştürüleceği vurgulanmıştır. Proje alanı 14.08.1997-30.09.2004 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzi İmar Planı/Yat Limanı Uygulama İmar Planı dahilinde “Turizm ve Rekreasyon Alanı” fonksiyonuna sahiptir. Yalı Ataköy olarak adlandırılan konut projesi turizm imarlı alanda gerçekleştirilmiştir. İlk yapı ruhsatı 13.05.2011 tarihinde düzenlenen projede bağımsız bölümlerin niteliği apart otel olarak gözükmektedir. (Atak GD, 2020)

4.3.4.6 Ataköy Kıyı Projeleri Hakkında Tespit ve Değerlendirmeler

Ataköy sahilinde yürütülen kamu-özel transferleri ile ilgili ihale süreçleri ve inşaat projeleri aynı imar planlama sınırları içerisinde bulunması itibariyle birbiriyle yakın ilişkide, eş zamanlı yürütülmüş projeler olduğundan, bu alanla ilgili sivil inisiyatiflerin başlattığı hukuki süreçler de göz önünde bulundurularak toparlayıcı ara bir değerlendirme yapılması uygun görülmüştür, bu bağlamda ilgili süreçlerin dört ana başlık altında değerlendirilmesi gereklidir.

İlk olarak, bilimsel bir çerçevede hazırlanmış bütüncül bir şehircilik anlayışı bağlamında Ataköy konutlarının inşa sürecinde Ataköy sahili de konut yerleşimine açık alan ve rekreasyon imkanı sunan tamamlayıcı bir parçası olarak sunulmuştur. Kamunun erişimine de açık olan plaj, turistik tesisler, sosyal tesisler ve spor alanları ile beraber modern konut sitesiyle bir bütündür. Bu alanda daha önce inşa edilmiş turistik yapıların ölçek ve yoğunluk açısından da daha uygun olduğu açıktır.

Ataköy 2. Kısım Bloklarında ikamet eden Kemalettin Doğan'ın 186 (E.174) numaralı parsel satış ihalesinin iptali istemiyle yaptığı 04.06.2013 tebliğ tarihli dava başvurusunda da bu durumun gerekçe olarak sunulduğu görülmüş, buna ek olarak konut sahipliğini teşvik etmek üzere kurulan Emlak Kredi Bankasının bir devlet bankası olarak bu projede taahhüt ettiği şekliyle alanın asıl fonksiyonuna uygun olarak korunması ve kullanılması gerektiği belirtilmiştir. (2013)

2012 senesinde onaylanan 1/500 ve 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi İmar Plan tadilatlarına, deprem riski⁶⁶, yeşil alan kaybı, kıyı ile olan bağlantının koparılması, yapı ve nüfus yoğunluğunun kontrolsüz arttırılması gerekçe

⁶⁶ Sismik risk elbette İstanbul şehrine yapılan imar düzenlemeleri, proje ve inşaat uygulamaları için oldukça önemli bir kriterdir ancak yapı teknolojisi günümüzde ortaya çıkan ihtiyaçlara göre ve bunu karşılayabilecek maddi imkanlar olduğu sürece her tür zemin şartında, gerekli kontrol ve denetimler yapıldığı, tasdikli projelere uygun imalat yapıldığı sürece depreme dayanıklı bina inşa edebilme imkanı sunmaktadır. Bu bağlamda özellikle Ataköy Sahil Projelerinde, yapılaşmalar ile ilgili tartışmanın “deprem riski” ekseninde yürütülmesi yerine planlamanın temel ilkeleri üzerinden sürdürülmesi yani kamu yararı gözetilerek çoğulcu bir anlayışla gözlem, tespit ve verilere dayandırılan bilimsel bir planlama sürecinin yürütülüp yürütülmediğinin sorgulanmasını önemli buluyorum ve vurguluyorum.

gösterilerek Ataköy 1. Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği tarafından açılan davada hazırlanan bilirkişi raporunda;

“planların deprem riski göz önüne alınmadan hazırlandığına, kıyı kullanımının kamuya kapatıldığına, 70 metre yüksekliğin sakıncalarına vurgu yaparak, planların planlama ilke ve teknikleri ile kamu yararına uygun olmadığı”⁶⁷

sonucuna varılmış, ilgili mahkeme rapora uyarak 02.05.2014 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Bu karara istinaden Bakırköy Belediyesi yapıların inşaat ruhsatlarını iptal etmiş ancak bölge idare mahkemesi ruhsat iptalinin yürütmesini durdurmuştur. (Dağlar, 2016)

İkinci husus ise *“turizm ve rekreasyon”* imarlı bu parsellerde yapılan uygulamaların *“apart”* adı altında bağımsız bölümlere dönüştürülmesi ve konut olarak satışa elverişli hale getirilmesidir. Turizm fonksiyonu sayesinde yüksek emsal değeri üzerinden inşaat alanı üretilmesi ve bu inşaat alanı avantajının inşaat tamamlandıktan sonra gayriresmi bir fonksiyon değişikliği yapılarak rantta çevrilmesi gerçekleşmektedir.⁶⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da bu fiili durum ile ilgili Tapu Kadastro Müdürlüklerine bir genelge yayınlamıştır.⁶⁹ (Ek-F Genelge 1743-2013/6)

Üçüncü husus, Kıyı Kanunu açısından ortaya çıkan aykırılıklardır. 3621 sayılı Kıyı Kanununun 5. Maddesinde;

“Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır, Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.”

⁶⁷ Ali Dağlar'ın <https://www.diken.com.tr/vahsi-bir-rantin-anatomisi-atakoy-sahilinde-ne-yesil-kaldi-ne-kiyi/> adresinde 26.01.2016 tarihinde yayınlanan haberinden alıntıdır.

⁶⁸ Bu gayriresmi uygulama, planlama ve inşaat süreçlerinde yaygın olarak kullanılan bir yöntemdir. Bazı parsellerde imar plan tadilatı yapılarak parselin turizm alanına çevrilmesi *“kamu yararı”* dayanak gösterilerek görece kolaylıkla yapılmakta, kazanılan ek imar hakkı sayesinde inşaat alanı maksimize edilebilmektedir.

⁶⁹ Ek-4 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 29.01.2013 tarihli genelgede turizm tesis alanlarının daha sonra konut amaçlı kullanımlara dönüştürülmemesi için alınması gereken tedbirler sıralanmıştır.

ifadesi yer almaktadır. Ataköy sahilinde inşa edilen yapıların “*kamu yararı*” gözetilerek planlanmadığı ya da “*herkesin eşit ve serbest olarak yararlanması*” na olanak verecek bir kıyı hattı yaratmadığı açıktır. Oluşan geniş inşaat alanlarının deniz kıyısını tamamen kaplamış, projelendirme sürecinde TOKİ tarafından kamuya ayrılacağı taahhüt edilen alanlar da kamunun erişimine kapalı hale gelmiş, turizm imarıyla inşa edilen yapı grupları güvenli lüks konut sitelerine dönüşmüştür.

11.07.1992 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 3830 sayılı “Kıyı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde yapılan değişiklikle, Kıyı Kanunu’nun 5. Maddesine;

“Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.”

cümleleri eklenmiştir.

Ataköy’de ilgili parsellerda yapılaşmanın önünü açan kıyı kenar çizgisi 2004 senesinde İstanbul Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından belirlenmiştir. 2010 senesinde Ataköy 1. Kısım Koruma ve Güzelleştirme Derneği tarafından kıyı çizgisinin bilimsel kriterlere göre belirlenmediği gerekçesiyle İstanbul 9. İdare Mahkemesinde İstanbul Valiliği aleyhine dava açılmıştır. Mimarlar Odası’da davaya müdahil olmuştur.

Mahkeme tarafından atanan bilirkişi heyetinin raporuna göre yapılan sondaj sonuçlarına göre valilik tarafından tespit edilen kıyı kenar çizgisinin bilimsel verilere dayanmadığı, kıyı kenar çizgisinin yeniden çizilmesi gerektiği ifade edilmiştir. İstanbul 9. İdare Mahkemesi itiraz süresinin dolmuş olmasını gerekçe göstererek raporu dikkate almadan davayı reddetmiştir.

23.12.2015 tarihinde Danıştay 14. Dairesi kararı bozmuş, dosya İstanbul 9. İdare Mahkemesi’ne geri dönmüştür. 30.06.2017 tarihinde ilgili mahkeme işlemin iptaline karar vermiş, karar metninde

“Valilikçe oluşturulacak komisyon tarafından inceleme ve gerekli tespitler yapıldıktan sonra bunun sonucuna göre ilgili mevzuatta belirtilen yasal prosedür uygulanmak suretiyle işlem tesisi gerekirken bu yola başvurulmaksızın işlem tesis edildiği ve bunda hukuka uyarlık görülmediği”
(MO İstanbul, 2021)

belirtilmiştir. 26.02.2020 tarihinde karar Danıştay 14. Dairesi tarafından onaylanmıştır.

Kıyı kenar çizgisi hattı ilgili parsellerde gerçekleştirilen projeler için düzenlenmiş olan inşaat ruhsatlarının yasal dayanağını oluşturduğundan, inşa edilmiş yapılar Dördüncü husus ise tescilli tarihi eserlerin bulunduğu alanlarda gerçekleştirilecek inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili usul ve yöntemlere aykırılık halidir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'na göre Baruthane yapı grubunun bulunduğu 160 parsel ve bu parsel komşu parsellerde yürütülecek inşai faaliyetlerle ilgili kurul görüşü ve alınması gerektiği kurul kararlarında açıkça belirtilmesine rağmen bu koşulun yerine getirilmediği görülmüştür.

Tescilli Baruthane yapı grubunun bulunduğu eski 151 numaralı parselin bölünmesiyle ortaya çıkan 160-182 (E.158) -186 (E. 161-162) parsellerden 160 numaralı parsel tarihi yapıların ve tescilli ağaçların olduğu 59.799 m² büyüklüğünde alanı 49 yıllığına kiralama usulüyle 28.04.2010 tarihinde ihaleye çıkmıştır. “restore et-işlet” modeline dayanan kiralama usulüyle Çelebican AŞ. firması ihaleyi kazanmıştır. (Dağlar, 2016)

Tescilli yapı ve ağaçların yer aldığı ve ihalelerin organizasyon süreçlerinde parçalanmış 151 parsel ile ilgili koruma kurulu kararları aşağıda belirtilmiştir.

2009 senesinde koruma kurulu tarafından alınan karara göre;

“151 numaralı parselde bulunan korunması gerekli ve kültür varlığı olarak tescilli Baruthane Yapılar Topluluğu'nun bir bütün olarak korunmasının esas olduğu gerekçesiyle, söz konusu alanın doğusunda yer alan tarihi duvarların belirlediği sınırdan itibaren 12 metrelik alanın TOKİ tarafından hazırlanan

bilgi paftasına göre irtifak hakkı tesis edilmesi yine bu sahanın kamu mülkiyetinde kalması koşuluyla ifrazın 2863 sayılı yasa yönünden uygun olduğuna, oluşacak yeni parseller ve komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda kurulumuzun görüşünün alınmasına karar verildi”

denilmektedir.

Aynı kurulun 26.07.2012 tarihli kararında

“Parselde yer alan Baruthane yapılar topluluğuna ilişkin olarak kurula sunulan restorasyon projesinin uygun olduğuna parselde bulunan tescilli 57 nolu ağaçla ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma komisyonunun görüşünün alınması gerektiğine”

kararı verilmiş,

“Baruthane yapılarının haricindeki parsellerde de yapılacak inşai faaliyetlerin kuruldan izin alınarak yapılması”

talep edilmiştir. (Erbil, Ataköy Sahilde Skandal, 2014)

160 numaralı parselde inşaata hazırlık sürecinde parselde yer alan ve korunması gereken tescilli ağaçların bir kısmının kesildiği ya da taşındığı söylenmiş, Ataköylüler tarafından ilgili KTVKK ve Belediye’ye şikayetler yapılmıştır.

14.05.2015 tarihinde 1 Numaralı KTVKK Bakırköy Belediyesi’ne yazdığı yazıda 160 parsel ile ilgili Baruthane yapı grubunun yer aldığı parselde eski eserlerin restorasyonu dışında inşa edilmesi planlanan Blumar isimli proje ile ilgili yeni yapı izni alınmadığı belirtilmiş, bu yazının ve şikayetlerin neticesinde inşaat Bakırköy Belediyesi tarafından mühürlenmiştir.

Millet Bahçesine çevrilen 160 parselde bulunan ve 4 binadan oluşan Baruthane yapı grubunun rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri İBB iştiraki olan BİMTAŞ tarafından üstelenilmiş, rölöve ve restitüsyon projeleri 27.10.2020 tarihinde İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmıştır. Yapılar restorasyonları tamamlandıktan sonra çocuk deneyim merkezi olarak kullanılması planlanmaktadır.

4.3.5 Hilton Oteli

TAŞINMAZ İSMİ	HİLTON OTELİ
İLÇE	ŞİŞLİ
MAH.	HARBİYE
ADA	1759
PARSEL	64
KAMU KURUMU	EMEK İNŞAAT
ESKİ KULLANIM	KONAKLAMA
ARSA ALANI	62,337.00 m ²
TESCİL DURUMU	MODERN MİM. MİRASI
PROJE İSMİ	HİLTON OTELİ
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$255,500,000.00
MÜLKİYET DURUMU	ORTADOĞU OTOMOTİV
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA

Hilton Oteli, genç cumhuriyetin Emek İnşaat'ın inşa ettiği ilk uluslararası ve bu anlamda sembolik turizm yapısıdır.⁷⁰ Enternasyol stili yansıtan yapının tasarımı Mimarları olan binanın tasarımı, Skidmore & Owings and Merrill Mimarlık Ofisi"ne ait olan yapının yerel danışman mimarları Sedad Hakkı Eldem, Hamdi Şensoy ve Metin Hepgüler'dir. 1952 – 1955 seneleri arasında inşa edilen yapıya ek olarak 1984 yılında ise ek odalar ve oditoryum gibi Eldem'in önerisi ile planlanan ek yapıların inşaatına başlanmıştır. (Karabaş, 2008) Hilton Otelinin bulunduğu arsa, Harbiye Orduevi, Askeri Müze, Rado Evi, Taşkışla, Taksim Gezisi (Gezi Parkı), Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu gibi yapı ve açık alanlarla çevrilidir.

Emek İnşaat, cumhuriyetin inşaat taleplerini karşılamak amacıyla kurulan kamu iştiraklerinden bir tanesidir. Kurulduğu 1958 senesinden günümüze birçok kamu yapısının, otel ve tatil köyü olmak üzere turistik tesislerin, inşaatı ve işletmesini

⁷⁰ İnşaatı sürecinde kurulan ve ortaklık yapısında %49'luk A grubu hisseleri Emekli Sandığı'na ait olan bir kamu/özel (yabancı) ortaklığı Emek İnşaat iştirakinin ortaya çıkışı da tarihi değeri itibariyle ayrı bir önem sunmaktadır.

üstlenmiş, yapı tipleri, inşaat teknolojileri ve yöntemleri açısından ilkleri gerçekleştiren bir kurum olarak ön plana çıkmıştır. Bu noktada Emek İnşaat'ın kamu tasarruf ve birikimleriyle inşaat sektöründe hizmet vermek üzere kurulmuş bir iştirak olduğunu ayrıca vurgulamak gerekmektedir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 15.12.2004 tarihli yazısında, 5228 sayılı Kanun 57. Maddesi ile değiştirilen 5434 sayılı Emekli Sandığı Kanununun 20. Maddesi çerçevesinde Emekli Sandığı Genel Müdürlüğüne ait Hilton Oteli, Kuşadası ve Foça Tatil Köyleri özelleştirme kapsamına alınmış, bir yıl içerisinde satış yöntemiyle özelleştirilmesine karar verilmiştir. (ÖYK 31.01.2005 2005/16)

11.08.2005 tarihinde “Varlık Satışı” olarak adlandırılan yöntemle dayanarak yapılan satış ihalesi çerçevesinde Doğan Grubu'na bağlı Ortadoğu Otomotiv, 255.5 milyon dolar bedel karşılığında taşınmazın yeni sahibi olmuştur.

Transfer edildiği dönemde taşınmazın imar durumuna göre emsal katsayısı 0.7 olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın transferinde sonra organize edilen ilk plan tadilat atağında taşınmazın yeni sahibi Ortadoğu Otomotiv, turizm, ofis ve lüks konut projesi gerçekleştirmek üzere 2.7 emsal oranı üzerinden bir imar plan tadilatı teklifi hazırlatmıştır. Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında teklif ilçe belediye meclisinde görüşülüp 09.02.2007 karar tarihi ile onaylanmış, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. (EK A – Şişli Belediye Meclis Kararı)

Hilton Oteli'nin de yer aldığı bölge II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı kararla 11.04.2008 tarihinde SIT alanı ilan edilmiş, Hilton Otel Binası da taşınmaz kültür varlığı olarak da tescil edilmiştir. Bu tarihten önce yukarıda belirtilen şartlar çerçevesinde taşınmaz ile ilgili ilçe belediyesi nezdinde kabul edilen ve ilk kez 2007 senesinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülen imar plan tadilatı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından reddedilmiştir.

Hilton Oteli'nin bulunduğu arsada mevcut yapı yoğunluğu hava fotoğrafı 11 ve 12'de de görüldüğü üzere -kent merkezinde kamudan özele geçmiş taşınmazların dönüşümleri de göz önünde bulundurulduğunda- görece “düşük” kalmaktadır.

Benzer transfer ve planlama süreçlerinde transfer ve planlama sırasının değişken olduğu, planlama yapılmadan özel sektöre transfer edilen taşınmazlar üzerinde transfer sonrasında imar plan tadilat tekliflerinin sunulduğu görülmüştür.

Bu bağlamda Hilton Oteli'nin bulunduğu taşınmaz ile ilgili SIT Alanı ilanı sonrası reddedilen imar plan tadilatının gelecekte farklı bir bağlamda yeniden gündeme gelmesi uzak bir olasılık değildir. Özelleşmiş taşınmazda henüz yıkıcı bir süreç yaşanmamıştır ve dönüşüm sürecinin şimdilik uykuya bırakıldığı görülmektedir.



Şekil 4.26 Hilton Oteli 1955. 1952-1955 seneleri arasında inşa edilen bölümü

Kaynak: <https://v3.arkitera.com/h36932-emek-otellerinin-hazin-oykusu.html>

Erişim Tarihi: 21.05.2019



Şekil 4.27 Hilton Oteli güncel fotoğrafı



Şekil 4.28 Hilton Oteli 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.29 Hilton Oteli 11.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.6 Tarabya Oteli

TAŞINMAZ İSMİ	TARABYA OTELİ
İLÇE	SARIYER
MAH.	TARABYA
ADA	1030
PARSEL	83
KAMU KURUMU	EMEK İNŞAAT
ESKİ KULLANIM	KONAKLAMA
ARSA ALANI	2,445.00 m ²
TESCİL DURUMU	MODERN MİM. MİRASI
PROJE İSMİ	TARABYA OTELİ
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$145,300,000.00
MÜLKİYET DURUMU	BAYRAKTARLAR HOLDİNG
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA

Emek İnşaat miraslarından ve eserlerinden bir diğeri Tarabya Oteli Özelleştirme Yüksek Kurulu 04.07.2005 tarih 76 sayılı kararıyla özelleştirme kapsamına alınmıştır. (ÖYK, 2005) 1900'lerin başında inşa edilen Tarabya Oteli, yandıktan sonra Emek İnşaat tarafından yeniden inşa edilerek 1964 senesinde faaliyete geçmiştir. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 2006 senesi faaliyet raporuna göre 04.04.2006 tarihinde 145.300.000,- ABD Doları bedelle Bayraktarlar Holding A.Ş.'ye satış yöntemiyle transfer edilmiştir. (Çoban, 2013)

Tarabya Oteli'ni satın alan şirket aynı zamanda İstanbul'un ve Türkiye'nin ilk alışveriş merkezi olan Galleria'nın da kurucu ortağıdır. Firma 2010 senesinde renovasyona başlamış, yaklaşık 200.000.000 ABD Doları harcanan uygulama sonrasında Şubat 2013 itibariyle Grand Tarabya ismiyle otel faaliyete geçmiştir.

4.3.7 Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü

TAŞINMAZ İSMİ	KARAYOLLARI 17. BÖLGE MÜD. MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇE	BEŞİKTAŞ
MAH.	ORTAKÖY
ADA	30
PARSEL	E.157 Y.165
KAMU KURUMU	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİ KULLANIM	OFİS BİNASI
ARSA ALANI	96,505.00 m ²
TESCİL DURUMU	MODERN MİMARLIK MİRASI
PROJE İSMİ	ZORLU CENTER
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$800,000,000.00
MÜLKİYET DURUMU	ZORLU HOLDİNG
YENİ KULLANIM	KONUT+TİCARET+KONAKLAMA+KÜLTÜR MERKEZİ

Taşınmazın bir kısmını 1965 – 1975 seneleri arasında boğaz geçişi bağlantı yollarının inşaatı nedeniyle istimlak edilen arsalar oluşturmaktaydı, üzerinde inşa edilen Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, modern mimari özellikleri itibarıyla öne çıkan bir kamu yapısıydı. (Hürriyet, 2008) Dönemi itibarıyla sembol haline gelen 14 katlı ofis binasının yanısıra ambar, atölye, sosyal tesisler, misafirhane ve lojmanların bulunduğu bir yapı grubu bulunmaktaydı. İdari yapı 2006 senesinde ilgili koruma kurulu tarafından modern mimarlık mirası olarak tescil edilmiştir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 2006 ve 2007 senesi Faaliyet Raporlarına göre, Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün yer aldığı 11.08.2006 tarihinde maliye hazinesine kayıtlı Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi 30 ada 157 parsel numarası ve 96.505,33 m² büyüklüğünde taşınmazın satış yönetimiyle özelleştirilmesi kararı alınmıştır. 27.12.2006 tarihli karara göre, taşınmaza ilişkin “*turizm+kongre merkezi+ticaret+kültürel tesis alanı*” kullanım önerisiyle ilgili 1/5000 ve 1/1000 koruma amaçlı imar planlarının Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanmasıyla 19.01.2007 tarihinde ihale ilanı çıkmıştır. (ÖİB, 2007)

Düzenlenen ihale neticesinde Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu taşınmaz 800.000.000,- \$ rekor bedelle, Zorlu Yapı Yatırım A.Ş. firmasına transfer edilmiştir. Satış gerçekleştikten sonra boğaz geçişi bağlantı yollarının inşaatı öncesinde arsaları istimlak edilen taşınmaz sahipleri, kamulaştırma kanununun 22. maddesine ⁷¹ dayanarak taşınmaz satışı ile ilgili hak talebinde bulunarak hukuki süreç başlatmışlardır.



Şekil 4.30 Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü yerleşkesi

Kaynak: <http://www.arkiv.com.tr/proje/istanbul-karayollari-zincirlikuyu-tesisleri/1890>
(Erişim Tarihi : 12.10.2019)

Beşiktaş ilçesi Ortaköy mahallesi 165 parselin özelleştirme sürecini eşsiz kılan en dikkat çekici husus, özelleştirme ihale ilanından sonra işlem süresi 11.02.2008 tarihine kadar uzatıldıktan sonra 06.02.2007 tarihinde alınan karara istinaden taşınmazın 28.02.2007 tarihinde TEKEL'e bedelsiz devridir. ÖYK tarafından gerçekleştirilen bu hamlenin, söz konusu taşınmaz ile ilgili halihazırda meslek odaları tarafından yürütmeyi durdurma istemiyle sürdürülen hukuki süreçleri bertaraf edebilmek olduğu görülmektedir. Bu sayede, özelleştirme süreci

⁷¹ İlgili kanunda kamu yararı kalmayan istimlak edilmiş alanlar, öncelikle eski sahiplerine öncelikle alım hakkı tanındığı belirtilmektedir.

başlatılmış bir kamu kurumuna devredilen taşınmazın özel sektöre transferinin önündeki hukuki engeller kaldırılmıştır.

“Taşınmaza ilişkin 07.03.2007 tarihinde yapılan ihalede 800.000.000.-\$ (Sekizyüz milyon ABD Doları) bedelle en yüksek teklifi Zorlu Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. vermiştir. İhalenin 12.03.2007 tarih ve 2007/19 sayılı ÖYK kararı ile onaylanması üzerine İdare ile Zorlu Yapı Yatırım A.Ş. arasında 29.05.2007 tarihinde satış sözleşmesi imzalanmış ve taşınmazın teslim işlemi TEKEL tarafından 08.06.2007 tarihinde yerine getirilmiştir.”
(ÖİB, 2007)

Zorlu Center projesi için uluslararası davetli bir mimari proje yarışması düzenlenmiştir. Yarışma neticesinde Murat Tabanlıoğlu ve Emre Arolat ortak çalışması olan mimari proje 1. seçilmiş ve uygulanmıştır. Proje hazırlık aşamasında tescilli bir kültür varlığı olan Mehmet Konuralp tarafından tasarlanmış olan Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü ofis binasının yıkılarak aynısının yeniden inşa edilmesi karara bağlanmıştır ancak günümüzde henüz bu yapının yeniden inşaatıyla ilgili bir adım atılmamıştır.



Şekil 4.31 Zorlu Center (2019)

Kaynak: <https://www.voyageturquie.info/wp-content/uploads/2019/10/zorlu-center-4.jpg> (Erişim Tarihi: 06.05.2020)



Şekil 4.32 Karayolları 17. Bölge Müd. Yapıları 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.33 Zorlu Center 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.8 Şişli Likör Fabrikası

TAŞINMAZ İSMİ	LİKÖR FABRİKASI
İLÇE	ŞİŞLİ
MAH.	DİKİLİTAŞ
ADA	1199
PARSEL	230
KAMU KURUMU	TEKEL
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	22,059.51 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	QUASAR
YÖNTEM	KAT KARŞILIĞI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	EMLAK KONUT
TRANSFER BEDELİ	331,765,735.67 ₺
MÜLKİYET DURUMU	VİATRANS - MEYDANBEY
YENİ KULLANIM	KONUT+TİCARET

Atatürk 'ün emriyle 1930 yılında kurulan Şişli Likör Fabrikası 'art-deco' döneminin ünlü mimarı Robert Mallet Stevens (1886-1945) tarafından inşa edildi. İlk betonarme tekniğini gösteren ender yapılar arasındaydı. Bu özellikleriyle 2 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 2006'da 'Endüstriyel Miras' kapsamında "kültür varlığı" olarak tescil edilmiş, 2008'de de bu kez fabrika giriş pavyonu ve parseldeki ağaçlar 'anıt ağaç' olarak tescillenmiştir. (Hürriyet, 2015)

2003 senesinde yapılan 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı'na göre taşınmazın bulunduğu parselin kısmen ticaret ve yeşil alan olarak belirlendiği görülmektedir. Taşınmazla ilgili ilk imar plan tadilatı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 2005 senesinde yapılmış emsal oranı 3.00, yükseklik sınırı 36.50 olarak belirlenmiştir.

Bu plan tadilatı açılan dava neticesinde 2007 senesinde iptal edilmiştir. Bu tarihten sonra taşınmaz, Özelleştirme İdaresi'nden Toplu Konut İdaresi'ne devredilmiştir. Taşınmaz ile ilgili ikinci imar plan tadilatı TOKİ tarafından 5162 sayılı kanunun 2. Maddesine (toplu konut iskan sahası, gecekondu dönüşüm alanı

) göre yapılmış, yükseklik serbest olmak üzere parsel “*özel koşullu ticaret alanı*”na dönüştürülmüştür.

Bu plan tadilatına da dava açılmış, 2009 senesinde imar plan tadilatı hakkında yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. 2011 senesinde bu sefer İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yeni bir imar plan tadilatı yapılarak, taşınmaz ile ilgili inşaat ruhsatları bu plana göre düzenlenmiştir.

Likör Fabrikasının bulunduğu parselde yürütülen imar plan tadilat çalışmaları ile ilgili en dikkat çekici hususlar plançı aktörlerin değişmesi, imar plan tadilatlarının, hukuki süreçleri bertaraf edebilmek adına ufak revizyonlarla sürekli yenilenmesidir. Bu bağlamda, 2011 senesinde yapılan imar plan tadilatıyla ilgili hukuki süreç henüz tamamlanmadan, emsal değeri 3.00, yükseklik serbest olmak üzere yeni bir imar plan tadilatı yapıldı.

Bu plan da 2013 senesinde 6. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildi ancak buna paralel olarak yeni bir imar plan tadilatı yapıldı, bu sefer ticaret lejantı, yerleşime uygun alan olarak değiştirildi. Bu plana açılan dava neticesinde bu sefer 5. İdare Mahkemesi “şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olması” sebebiyle imar plan tadilatı iptal edilmiştir.

İmar plan tadilatları ve dava süreçlerine paralel olarak ihale, transfer ve inşaat izni süreci devam etmiştir. Dönemin TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar bu ve benzeri lüks konut projelerinden elde edilen kazançla toplu konut üretimine kaynak sağlayabileceklerini bu açıdan arsaların satışından ziyade imar planlaması yapılarak özel sektöre devrinin daha kazançlı bir yöntem olduğunu vurgulamış, imar plan tadilatları neticesinde yapılaşma izninde sağlanan ayrıcalıkları savunmuştur.

İptal edilen üç ihaleden sonra arsa sahibi olarak gözüken Emlak Konut GYO tarafından düzenlenen son ihaleyi kat karşılığı yöntemiyle Viatrans-Meydanbey Ortak Girişimi kazanmış. 11.02.2011 senesinde yapılan imar plan tadilatına göre projeler hazırlanarak inşaat ruhsatı düzenlenmiş, 2012 senesi Mayıs ayında Kuasar projesi basına tanıtılmıştır.

Parsel üzerinde kültür varlığı olarak tescil edilmiş endüstri mirası fabrika yapısı olmasına ve tescilli yapıların restore edilerek korunması ile ilgili bir ilke kararı olmasına rağmen bodrum katların kullanılabilmesi için proje kapsamında korunacak fabrika yapılarının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verildi. II. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun saf dışı edildiği süreçte, 2011 senesinde yayınlanan 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerin etkisi vardır. Kanun Hükmünde Kararnamelerle koruma kurulları hakkında yeni bir mevzuat oluşturulmuş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bu alandaki etkisi arttırılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Likör Fabrikası projesinde de yetki karmaşası olduğunu öne sürerek, parselle ilgili koruma kararını bakanlığa bağlı İstanbul 4 No'lu Komisyonuna bırakma kararı almıştır. Yıllardan beri II. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onay görmeyen proje bu yöntemle kabul edilmiştir.

İnşaat ruhsatı düzenlendikten ve inşaat başladıktan sonra da imar plan tadilatları ve hukuki süreçler devam etmiş, hazırlanan planlar iptal edilmiş, ruhsatın plansız kaldığı zamanlar olmuş hatta yürütmeyi durdurma kararına rağmen inşaat durmamıştır.

İstanbul'un önemli endüstri miraslarından biri olan Likör Fabrikası TEKEL'in özelleştirilmesiyle beraber kısmen Maliye Bakanlığı, kısmen Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edildikten sonra, ilk olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından imar plan tadilatı yapılarak değerlendirilmesi istenmiş sonrasında TOKİ'ye devredilerek, Emlak Konut GYO, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin rol aldığı süreçler neticesinde kat karşılığı inşaat yapımı modeliyle biri yabancı biri yerli olmak üzere iki firmanın oluşturduğu ortak bir girişime ayrıcalıklı imar hakları çerçevesinde yıktırılıp yaptırılarak, özel sektöre transfer edilmiştir.



Şekil 4.34 Likör Fabrikası

Kaynak: <https://cdn1.ntv.com.tr/gorsel/AWyHrOh210WshEC9H8iYkQ.jpg?width=960&mode=crop&scale=both>
(Erişim Tarihi: 09.05.2012)



Şekil 4.35 Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadyumu taşınmazlarının güncel durumu (2020)

Kaynak: <https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kuasar-istanbul#gallery-6>
(Erişim Tarihi : 09.11.2020)

4.3.9 Ali Sami Yen Stadyumu

TAŞINMAZ İSMİ	ALİ SAMİ YEN STADYUMU
İLÇE	ŞİŞLİ
MAH.	DİKİLİTAŞ
ADA	1199
PARSEL	384-385
KAMU KURUMU	GENÇLİK & İL SPOR MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİ KULLANIM	SPOR TESİSİ
ARSA ALANI	34,640.43 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	TORUN CENTER
YÖNTEM	GELİR PAYLAŞIMI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	TOKİ
TRANSFER BEDELİ	416,500,000.00 ₺
MÜLKİYET DURUMU	TORUNLAR GYO
YENİ KULLANIM	KONUT+TİCARET

(22.02.2010 Tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı 1/1000 Ölçekli İmar Planı Toplu Konut İdaresi tarafından düzenlenmiştir.)

Likör Fabrikası'na komşu parselde yer alan ve Galatasaray futbol takımının maçlarını oynadığı evi olarak bilinen Ali Sami Yen Stadyum'unun bulunduğu arsa daha önce TEKEL'e aittir. 1933-1935 senelerinde yapılan görüşmeler neticesinde arsa Beden Terbiyesi Müdürlüğü tarafından satın alınır ve 30 seneliğine Galatasaray'a sembolik bir ücretle kiralanır. Stadyumun inşası maddi yetersizlikler sebebiyle oldukça uzun sürer, nihayet 1945 senesinde kısıtlı bir kapasite ve toprak zeminli bir sahayla hizmete açılır. Ancak ulaşım zorluğu ve kuvvetli rüzgar gibi sebeplerden sahanın futbol oynamaya elverişli olmaması sebebiyle terkedilir. (Galatasaray, 2011)

1955 senesinde yeni bir anlaşmayla iş Beden Terbiyesi Müdürlüğü'ne devredilir, kiralama ve kullanım hakkı anlaşması 2007 senesine kadar uzatılır, 1960 senesinde modern bir stadyum yapılmak üzere inşaatı yeniden başlanır. 1964 senesi sonunda stadyum yeniden hizmete girse de, Galatasaray Spor Kulübü'nün

bazı olumsuzluklar sebebiyle maçlarını bazı seneler başka stadyumlarda oynamıştır. İlk yapıldığı dönemlerde şehrin dışında kalan stadyum 1980'lerden sonra artık yapılı çevrenin ve Boğaziçi Köprüsü Bağlantı yolunun hemen bitişiğinde, toplu ulaşım açısından bir düğüm noktasında yer almaktadır. 2000'lerle beraber stadyumun bulunduğu arsa turizm odaklı bir proje gerçekleştirilmesi ile ilgili öneriler gündeme gelmiştir.

Bunlardan bir tanesi de dönemin Şişli Belediye Başkanı Mustafa Sarıgül tarafından yapılmış, stadyumun Seyrantepe'ye taşınarak Mecidiyeköy'deki taşınmazın turistik ve ticari amaçlı yeniden planlanması gerektiği iddiasıyla proje hazırlamıştır. Bir dipnot olarak kendisinin belediye başkanlığı döneminde Hilton Otel'i'nin bulunduğu arazide yapılan imar plan tadilatının Şişli Belediyesi tarafından onaylandığını ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından bu teklifin reddedildiğini bu noktada hatırlatmakta fayda vardır.

Stadyum'un dönüşümü ile ilgili ilk kapsamlı resmi hamle 2006 senesinde yapılan bir protokol ile gündeme gelmiştir. Buna göre Gençlik Spor İl Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi arasında yapılan anlaşmayla, Ayazağa'da mülkiyeti hazineye ait olan 384.398 m² büyüklüğündeki parselin 120.000 m² lik kısmıyla, Ali Sami Yen'in bulunduğu taşınmazın trampa edilmesi gündeme gelmiştir. Bu bağlamda Mecidiyeköy'de bulunan Gençlik Spor İl Müdürlüğü'ne ait 34.640,43 m² büyüklüğündeki taşınmaz TOKİ'ye bedelsiz devredilerek yeni bir planlama çalışması yapılacak, Galatasaray'ın maçlarını oynadığı Ali Sami Yen Stadyum'u ise Ayazağa'da yeniden inşa edilecektir.

Yapılan protokol sonrası hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan teklifinde;

- *Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 384 parsel kısmen Turizm + Ticaret alanı, kısmen rekreasyon alanı ve kısmen Park (zemin altı otopark) alanıdır.*
- *"T T" olarak tanımlanan bölge "Turizm + Ticaret" alanıdır. Bu alanda otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta,*

restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.

- *Turizm + Ticaret alanlarında yapılanma koşulları E:2.50, TAKS:0.40, H: Serbest olup inşaat alanı ve TAKS, 1199 ada 384 kadastral parselin Brüt Alanı üzerinden hesaplanacaktır.*

- *1199 ada, 384 parselin rekreasyon alanı ve turizm + ticaret alanı olarak belirlenen bölümlerin zemin altında, birinci ve ikinci bodrum katlarda ticari fonksiyonlar yer alabilir. Üçüncü, dördüncü ve beşinci bodrum katlar ise otopark olarak düzenlenecektir. Beşinci bodrum katın 30.000 m²'sinin mülkiyeti kat irtifakı tesis edilmek suretiyle bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesine devredilecektir. Bunun dışında düzenlenen otoparklar Turizm + Ticaret alanı üzerinde gerçekleştirilecek yapı ya da yapılar tarafından kullanılacaktır.*

- *"A" olarak tanımlanan bölge "rekreasyon alanı" olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda E:0.05 olup inşaat alanı 10.000 m² üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda çeşmeler, oyun alanları, otoparklar ve yeşil bitki örtüsü yer alabilir. Avan projesine göre büfe, lokanta, gazino, çayhane vb. tek katlı geçici yapılar yapılabilir. Bu alan ve bu alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.*

- *"B" olarak tanımlanan bölge "park alanı" olup bu alanın altında kapalı otopark düzenlenebilir.*

- *Gerekli tedbirlerin alınması koşuluyla zemin altında yapılacak yapılarda yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.*

- *Bodrum katlar emsale dahil değildir.*

- *Enerji ihtiyacı yapılacak binalar içinde ayrılacak trafoardan karşılanacaktır. Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.*

- *1199 ada 384 parselden bu plana göre ifraz yapılabilir. (Mimarlar Odası Faaliyet Raporu 2010)*

02.04.2010 tarihinde Toplu Konut İdaresi tarafından onaylanan imar plan tadilatı yürürlüğe girmiş, aynı senenin Nisan, Mayıs ve Ekim aylarında düzenlenen üç

ihale neticesinde Aşçıoğlu-Kapıcıoğlu-Torunlar GYO ortaklığıyla arsa satışı karşığı gelir paylaşımı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Aşçıoğlu firması %5 oranındaki payını sonrasında Torun Yapı'ya devretmiştir.

Torunlar GYO tarafından 07.08.2012 tarihli KAP bildirimine göre hazırlanan proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmıştır.



Şekil 4.36 70'li yıllarda Ali Sami Yen Stadyumu ve Likör Fabrikası



Şekil 4.37 Likör Fabrikası ve Ali Sami Yen Stadı proje alanı (2020)

*Kaynak : <https://techcom.com.tr/wp-content/uploads/2019/06/torun-CENTER-e1561035782518.jpg>
(Erişim Tarihi: 02.02.2020)*



Şekil 4.38 ASY – Likör Fab. 02.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.39 Torun Center ve Quasar 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.10 Unkapanı Tekel Binası

TAŞINMAZ İSMİ	TEKEL GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI
İLÇE	FATİH
MAH.	UNKAPANI
ADA	2527
PARSEL	41
KAMU KURUMU	TEKEL
ESKİ KULLANIM	OFİS BİNASI
ARSA ALANI	2,388.38 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	MEDİPOL ÜNİ. DIŞ HASTANESİ
YÖNTEM	49 YILLIĞINA KİRALAMA
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	MALİYE BAKANLIĞI
TRANSFER BEDELİ	-
MÜLKİYET DURUMU	MEDİPOL
YENİ KULLANIM	YÜKSEKÖĞRETİM SAĞLIK TESİSİ

2001 senesinde TEKEL'in özelleştirilmesiyle beraber kuruma ait taşınmazlardan Unkapanı'nda yer alan TEKEL Genel Müdürlük Binası Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü'ne devredilmiştir. 1959 senesinde İlhan Tayman ve Yılmaz Sanlı tarafından tasarlanan yapı ülkemizdeki modern mimari örneklerden bir tanesi olarak kabul edilmektedir. (Mimarlık Müzesi, 2010)

Tekel Genel Müdürlük Binası 2010 senesinde eğitim ve öğretim hizmetlerinde kullanılmak üzere 49 yıllık süreyle ve irtifak hakkına esas rayiç bedel üzerinden Medipol Üniversitesi'ne devredildikten sonra dış hastanesi olarak kullanılmaktadır. Konuyla ilgili bakanlıktan yapılan açıklamada;

“Hazineye ait taşınmazların kamu yararı gözetilerek eğitim, sağlık, kültür ve sportif faaliyetlerde kullanılmak üzere irtifak hakkı kurulmak suretiyle bu alanlarda görev yapan kamu yararına çalışan derneklere, vergi muafiyeti tanınan vakıflara, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına, kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına verilebileceği”

ifade edilerek, ilgili Türkiye Eğitim ve Araştırma Vakfı'nın 23.05.2009 tarihinde 5913 sayılı kanuna dayanarak kurulduğu, 2002-2009 tarihleri arasında kanunla kurulmuş vakıflar için 47 adet hazineye ait taşınmazların aynı usülle irtifak hakına esas rayiç bedel üzerinden konu edildiği eklenmiştir.



Şekil 4.40 Unkapanı Tekel genel müdürlük binası

(Kaynak : http://kentvedemiryolu.com/diger/unkapani_tekel_genel_muddurlugu.jpg
(Erişim Tarihi: 25.03.2015)

4.3.11 Bomonti Bira Fabrikası

TAŞINMAZ İSMİ	BOMONTİ BİRA FAB.
İLÇE	ŞİŞLİ
MAH.	CUMHURİYET
ADA	1018
PARSEL	1
KAMU KURUMU	TEKEL
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	29,413.18 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	BOMONTİ KÜLTÜR MERKEZİ / HİLTON OTELİ
YÖNTEM	49 YILLIĞINA KİRALAMA
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI
TRANSFER BEDELİ	60,250,000.00 ₺
MÜLKİYET DURUMU	İC YATIRIM HOLDİNG
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA+KÜLTÜR MERKEZİ

11.01.1998 tarih 23227 sayılı Resmi Gazete’de yer alan karar metnine göre:

“Ekli liste ve krokilerde, adları ve yerleri belirtilen bazı alanların turizm merkezi olarak tespiti, bazı turizm merkezlerinin tevsi ve tadili; Turizm Bakanlığı'nın teklif yazısı üzerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 3 üncü maddesi ile 37 nci maddesinin (A) fıkrasına göre çıkarılan "Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi İçin Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri ile Çalışma Şekline İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 6/1/1998 tarihinde kararlaştırılmıştır.” (EK – E, Ek - F)

Bu karara göre tarihi Turizm Bakanlığı turizm merkezi ilan etme yetkisini kullanarak, İstanbul’da Bomonti Bira Fabrikası’nın da içerisinde yer aldığı Şişli ilçesi 1018 ada 1 parsel, 994 ada 19-22-52 parsel, 959 ada 2 parsel, 962 ada 2 parsel, 2061 ada 12 parsel’leri içeren alan turizm merkezi ilan edilmiştir.

Maliye Hazinesine de ait olan söz konusu alanda endüstri miraslarımızdan Türkiye’nin ilk bira fabrikası olan Bomonti Bira Fabrikası bulunmaktadır. Bu

niteliği nedeniyle de İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.2.1998 gün ve 9294 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

2006 senesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından taşınmazda geliştirilecek proje hakkında hazırlanan bilgi föyünde, tasarruf yetkisi veren kurum 08.11.2005 tarih ve 44103 sayılı yazı ile Maliye Bakanlığı, tahsis süresi 49 yıl, plan durumu onama tarihi: 16.04.2005 tarihli, 1/25.000 ölçekli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi NİP, plan kararı Turizm Tesis Alanı (Turizm Kompleksi) olarak belirlendiği görülmektedir. Arsa yüzölçümü 29.750 m², emsal değeri 3.0 olarak tespit edilmiştir.

Bomonti Turizm Merkezi adı verilen proje kapsamında, lojman, fabrika giriş ve yönetim binası, bira fabrikasından oluşan toplam 18.230 m² büyüklüğünde kapalı alanın restorasyonu, 71.020 m² kapalı alana sahip turistik tesis, kongre ve sergi sarayı inşaatı planlanmıştır.



Şekil 4.41 Bomonti Bira Fabrikası tescilli taşınmazları
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
Bomonti Turizm Merkezi Projesi Bilgi Föyü (2006)

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 17.08.2006 tarihinde düzenlenen ihalede 49 yıllığına tahsis için Global Yatırım ve Çelebi Holding firmaları 12.750.000 YTL ile en yüksek katkı payı teklifini sunmuşlardır. (Yapı, 2006) Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı bir süre sonra katkı payı bedelinin beklentinin altında kalmasını gerekçe göstererek ihaleyi iptal etmiştir. Bir buçuk ay sonra düzenlenen yeni ihalede 60.7 milyon YTL bedel ile IC Antbel Bomonti Turizm Merkezinin tahsis hakkını almıştır. (Dalan, 2007)

IC Holding web sayfasında yer alan bilgilere göre inşaat 2011-2013 seneleri arasında tamamlanmış, 153.000 m² kapalı alana sahip proje kapsamında bira fabrikasının renovasyonu, 840 yataklı 5 yıldızlı otel inşaatı gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.42 Bomonti Turizm Merkezi (2018)

Kaynak: <https://www.icholding.com.tr/TR/Insaat/ProjeDetay/44> (Erişim Tarihi: 05.09.2019)



Şekil 4.43 Bomonti Bira Fabrikası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.44 Bomonti Turizm Merkezi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.12 Emek Sineması

TAŞINMAZ İSMİ	EMEK SİNEMASI
İLÇE	BEYOĞLU
MAH.	HÜSEYİNAĞA MAHALLESİ
ADA	338
PARSEL	35
KAMU KURUMU	EMEK İNŞAAT
ESKİ KULLANIM	KÜLTÜR MERKEZİ
ARSA ALANI	4,231.00 m ²
TESCİL DURUMU	TARİHİ ESER
PROJE İSMİ	GRAND PERA
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	-
MÜLKİYET DURUMU	KAMER İNŞAAT / TURKMALL
YENİ KULLANIM	TİCARET+KÜLTÜR MERKEZİ

2013 senesinde içerisinde tarihi Emek Sineması'nın da bulunduğu yapı grubunun yıkım süreci, daha sonra Gezi Parkı direnişine uzanan sivil bir tepkinin odağı durumuna gelmiştir. Koruma kurulu kararlarına, öneri projelerin uygun bulunmamasına ve hukuki süreçlere rağmen, bu araştırmada incelenen diğer projelerde ısrarla sunulan yıkıp yeniden inşa etme fikri burada da karşımıza çıkmaktadır.

Yapı grubunun ilk aşamada inşa edilen İstiklal Caddesi'ne cepheli Cercle D'orient (Büyük Kulüp) binası 1884'te Alexandre Vallauray tarafından Abraham Eramyam Paşa için tasarlanmıştır. Yapı ilk yıllarda sosyal bir kulüp olarak kullanılırken zemin katlarında dönemin lüks mağazaları arka tarafında ise ilerleyen yıllarda konut ve sinemaların inşa edileceği geniş bir bahçe yer almıştır.



Şekil 4.45 Pervitich Haritaları'nda Cercle d'Orient

İlk olarak 1898 senesinde devredilen yapı 1950'lere gelen kadar birçok kere el değiştirmiştir. 1945 senesinde Varlık Vergisi uygulaması sebebiyle gayrimüslim hissedarların iflas etmesiyle beraber yapı grubu 1950 senesinde belediye tarafından, daha sonra belediyenin 1957'de açtığı ihaleyi kazanan Emekli Sandığı tarafından satın alınmıştır. Bu satışın gerçekleştiği dönemde, artık yapı grubunun içerisinde Cercle D'orient binası, Melek, İpek, Sümer isimli üç sinema binası matbaa ve konutlar yer alıyordu.

1958 senesinde Emekli Sandığı tarafından Emek Film'in kurulmasıyla beraber Melek Sineması'nın ismi Emek olarak değiştirildi. Sinemalar bir süre etkililiğini sürdürse de dönemin ekonomik koşullarının, yangınların ve kötü kullanımın da etkisiyle yapı gruplarının bir bölümü harap hale gelmiştir.



Şekil 4.46 Cercle d'Orient binası
(Fotoğraf: Kayıhan Türköz. SALT Araştırma.)

1976 senesinde Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından Cercle d'Orient ve Emek Sineması'nı içeren yapı grubu kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 1993'te ise Kültür Bakanlığı 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından bölge Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir.

1993 senesinde Emekli Sandığı tarafından açılan restorasyon karşılığı kiralama ihalesi açarak yapı grubunu 25 yıllığına Kamer İnşaat'a kiralamıştır. Yapı grubu için ilk düşünülen proje turistik tesis ve otoparktır. Firma tarafından hazırlanan proje koruma kurulu tarafından onaylanmamıştır ancak yapılan taşınmaz

transferinin Emek Sineması'nın geri döndürülemez dönüşüm sürecini de tetiklediği söylenebilir.

Emek Sineması'nın bulunduğu yapı grubunun dönüşüm süreci özellikle 2000'lere gelindiğinde merkezi iktidar tarafından "koruma" başlığı altında üretilen mevzuatlar marifetiyle organize edilmiş yaratıcı yıkım süreçlerinden en gözler önüne sermektedir.

2006 senesinde Bakanlar Kurulu tarafından Beyoğlu Bölgesinin yenileme alanı ilan edilmesi ile beraber, Beyoğlu Belediyesi ve Kültür Bakanlığı'nın da sürece dahil olmasıyla beraber projenin aktörlerinin çoğaldığı görülmektedir. 5366 sayılı "Yıpranan Tarihî ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması" adlı yasaya dayanarak süreç yeni bir hal almıştır. 10.10.2009 tarihinde Kemer İnşaat tarafından hazırlanan ve Emek Sineması ile beraber yapı grubunun bir kısmının yıkılmasını öneren yeni alışveriş merkezi projesi Kültür Bakanlığı'na bağlı Koruma Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Yapı grubunun kısmen yıkımını öneren bu projenin uygulamaya geçirileceğinin ilanından sonra meslek odaları ve sivil toplumun tepkisi ortaya çıkmıştır. Mimarlar Odası'nın açtığı ilk dava netice vermiş ve 24.05.2010 tarihinde 9. İdare Mahkemesi proje ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Ancak bu kararın 16.11.2011 tarihinde üç kişilik bilirkişi heyetinden bir üyenin projeye verdiği uygunluk kararına istinaden kaldırılması neticesinde hukuki süreç devam etmesine rağmen Beyoğlu Belediyesi tarafından yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Emek Sineması için verilen hukuki mücadelenin sürmesine rağmen iktidar olanın hukudışı ve ısrarcı tutumu proje ile ilgili sivil tepkinin 2013'ün Nisan – Mayıs aylarında sokağa inmiş, ünlü sinemacı ve yönetmenlerin de katıldığı protesto gösterileri düzenlenmiş ancak yıkım engellenememiştir. Emek Sineması'nın yıkımına karşı gösterilen direniş, benzer bir imar hareketine karşı 2013'ün Haziran ayının başında Taksim'de başlayan ancak kendiliğinden tüm ülkeye yayılan Gezi Parkı protestolarının da habercisi niteliğindedir.

4.3.13 TEKEL Cevizli Yerleşkesi

TAŞINMAZ İSMİ	CEVİZLİ TEKEL ALANI
İLÇE	KARTAL
MAH.	CEVİZLİ
ADA	2222
PARSEL	237
KAMU KURUMU	TEKEL
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	296,159.73 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI / ARKEOLOJİK ALAN
PROJE İSMİ	ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
YÖNTEM	49 YILLIĞINA KİRALAMA
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	MALİYE BAKANLIĞI
TRANSFER BEDELİ	\$300,000,000.00
MÜLKİYET DURUMU	BİLİM VE SANAT VAKFI / ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
YENİ KULLANIM	YÜKSEK ÖĞRETİM KAMPÜSÜ

TEKEL'in özelleştirme kapsamına alınmasından sonra transferi gündeme gelen ve önemli bir endüstri mirası olan Cevizli Yerleşkesi'dir. 20. Yüzyılın ikinci çeyreğinden itibaren tütün ekimi yapılan bölgede 1969 senesinde kurulan yerleşke, sigara, ambalaj ve pruo fabrikası, lojman, kreş, spor sahaları, konukevi, bilimsel araştırmaların yapıldığı enstitü binası, yaprak tütün depoları, buhar kazanı binası ve tüm bileşenleriyle döneminin izlerini yansıtan önemli bir endüstri mirasıdır.

Transfer sürecinde ilk olarak gündeme gelen 296.159,73 m² büyüklüğe sahip 237 numaralı parselin bulunduğu Dragos bölgesi; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 11.11.1999 tarih 5385 sayılı kararı ile doğal sit alanı ilan edilmiş, İBB ve Koruma Kurulu tarafından hazırlanan ve 07.03.2003 tarihinde ilan edilen "*Kartal Dragos Tepesi ve Yakın Çevresi Koruma Amaçlı Hazım İmar Planı*" kapsamında 3.Derece Doğal Sit olarak belirlenen Cevizli Tekel Alanı'na şehir parkı, turizm tesis alanı, dönüşüm alanı fonksiyonları verilmiştir. Özelleştirme kapsamında olan TEKEL 6. İdare Mahkemesi'nde dava açarak, ilan edilen imar planının iptalini sağlamıştır.

31.05.2008 tarihinde Bilim ve Sanat Vakfı tarafından kurulan İstanbul Şehir Üniversitesi 21.07.2008 tarihinde Maliye Bakanlığı'na, Tekel Cevizli Yerleşkesinin 49 yıllığına tahsisi için başvuruda bulunmuştur. Bu tarihte henüz maliye hazinesine devredilmemiş olan taşınmaz TEKEL'in vergi borçları karşılığında 28.11.2008 tarih 2008/67 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararı ile Maliye Hazinesine devredilmiştir. Devire konu taşınmaz bilgileri; 2222 ada 207 parsel (18.921,82 m²) ve 2222 ada 237 parsel (296.159,73 m²) dir.

21.04.2009 tarihinde 2222 ada 237 parsel için yapılan irtifak hakkı ihalesini 2.972.000.000,- TL teklifi veren ve ihalenin tek katılımcısı İstanbul Şehir Üniversitesi kazanmıştır. İhale sonrası imar planı yaptırılması ve ilgili işlemler için 1 yıl süre tanınmıştır.

Taşınmaz devri ile ilgili, Tek Gıda İş sendikasının, kurumun maliyeye borcu olmaması gerekçe gösterilerek, Özelleştirme Yüksek Kurulu kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açtığı dava kazanılmıştır ancak sendika bir süre sonra bu davayı geri çekmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 18.09.2009 tarihli toplantısında üniversite tarafından sunulan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi oy çokluğuyla kabul edilerek, parsel yüksek öğretim alanına alınmıştır.

Yapılanma şartlarında KAKS: 0.80 olarak belirlenmiş, plan notlarında;

Bu alanda; Fakülte, enstitü ve rektörlük binaları, İdari birimler, öğrenci işleri merkezi, kongre merkezi, misafirhane, Öğrenci yurtları, lojman, Sergi ve konferans salonları, kütüphane, laboratuvar, kapalı ve açık spor alanları, müze, yemekhane, sosyal ve kültürel tesisler, kapalı ve açık otoparklar, güvenlik binaları, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve üniversite ile ilgili diğer tüm birimler alan ve bina olarak yer alabilir ve Üniversite alanında yapılaşma şartları KAKS: 0.80'dir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir ve bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir.”

ifadesi yer almıştır.

Alandaki 4200 ağaç, tütün depoları ve kazan dairesi, TMMOB Mimarlar Odası'nın girişimiyle 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na tescil ettirilmiştir. Ayrıca 207 parsel numaralı alanda geçmiş III. Yüzyıla dayandığı tahmin edilen, kilise, hamam ve saray (Brias) yapısının bir kısmı açığa çıkmıştır. Yerleşke bu bakımdan bir endüstri mirası olmanın yanısıra potansiyel bir arkeolojik alandır ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Bu bağlamda, yerleşkenin bulunduğu parselle ilgili ilan edilen ve 20.06.2010 onay tarihli plan tadilatının yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası tarafından dava açılmıştır. Dava gerekçesinde, alanda arkeolojik kalıntıların bulunduğu alanın sınırlarının tespitinin yanısıra yerleşkenin bir endüstri mirası olarak korunmasının gerekliliğine vurgu yapılmıştır. İmar plan tadilatında önerilen yapılaşma şartlarının, koruma altına alınması gereken bu alanı inşaat faaliyetlerine açacağı, yapı ve nüfus yoğunluğunu arttıracığı da ortadadır.

Açılan davalar neticesinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir ancak özelleştirme ve plan tadilatları yoluyla dönüştürülen diğer örneklerde olduğu gibi hukuki süreçler devam ederken parseldeki inşai faaliyetlerin sürdürülmüş, 04.07.2014 tarihinde ilçe belediyesi tarafından fabrika yapıları için yıkım ruhsatı düzenlenmiş ve 2014 senesinin Aralık ayı itibariyle yıkım başlamıştır.

Dönemin planlama konusunda kullanışlı aktörü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sürece müdahil olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planını tadilen onaylamış ve 10.09.2016 tarihinde askıya çıkarmıştır. Plan açıklama raporunda tespit edilen bilgiye dayanarak, 2009 senesinde İstanbul Şehir Üniversitesi'ne "tahsis" edilmiş olan alanın, 04.08.2015 tarihinde tapuda bedelsiz devrinin yapıldığı görülmüştür. Devir ile ilgili en dikkat çekici husus daha önce tahsisi yapılan 237 parsel (296.159,73 m²) ile beraber çevresindeki 7 parselin (Toplam: 408.442 m²) de üniversiteye devredilmiş olmasıdır.

TMMOB Mimarlar Odası 8.11.2016 tarihinde planın iptali, 06.12.2016 tarihinde ise bedelsiz devrin yürütülmesinin durdurulması ve iptali için dava açmıştır. Açılan davalar neticesinde öncelikle devir ile ilgili olarak 27.09.2018 tarihinde

yürütmeyi durdurma, 04.07.2019 tarihinde de bedelsiz devrin iptaline karar verilmiştir. İptal kararının alınmasıyla ilgili meslek odasının ve sivil inşaatçıların hukuki mücadelesinin yanında dönemin değişen siyasal dengelerinin de süreçte etkisinin olduğunun altı çizilmelidir.

Bilim ve Sanat Vakfı kurucuları arasında yer alan, üniversitenin kuruluşunda pay sahibi ve Tekel Cevizli Yerleşkesinin kampüs olarak kazandırılmasını sağlayan, 2014-2016 seneleri arasında Adalet ve Kalkınma Partisi hükümetinde başbakanlık yapan Ahmet Davutoğlu'nun görevinden istifa ettikten sonra partisiyle arasında yaşanan siyasal kopuşun da süreçte etkili olduğunu belirtmek gerekir.

2019 senesi itibariyle vakıf ve üniversite ile ilgili bir dizi hukuki süreç başlatılmış, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından Bilim ve Sanat Vakfı'na kayyım atanmış, üniversitenin 2015 senesinde devraldığı 8 parseli teminat göstererek 2016 senesinde Halkbank'tan aldığı yatırım kredisini geri ödemesinde yaşanan gecikmeler sebep gösterilerek 03.04.2019 tarihinde yasal ihtar çekilmiş, 30.09.2019 tarihinde ise alacakların hukuki yolla temini için süreç başlatılmıştır.

Sonuç olarak, tapu kayıtlarına göre yerleşkenin bulunduğu ve üniversitenin 2017-2018 öğretim döneminden itibaren eğitim faaliyetlerini yürüttüğü arazi 12.12.2019 tarihinde yeniden hazineye devredilmiş, 19.12.2019 tarihinde üniversite faaliyetleri geçici olarak durdurularak, üniversite yönetimi Marmara Üniversitesi'ne devredilmiş, nihayet 30.06.2020 tarihli 2708 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile de faaliyet izni tamamen kaldırılmıştır.

Tekel Cevizli Yerleşkesi 2008-2020 seneleri arasında geçici bir özelleşme süreci yaşamış, bu sürecin sonunda mülkiyet olarak hazineye geri dönmüş ancak 2014-2017 seneleri arasında yürütülen inşaat faaliyetleri neticesinde kısmi bir yıkım yaşamıştır.



Şekil 4.47 TEKEL Cevizli Yerleşkesi 07.2009 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.48 Şehir Üniversitesi Yerleşkesi 06.2020 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.14 Salıpazarı/Galata Kruvaziyer Liman ve Ticaret Kompleksi

TAŞINMAZ İSMİ	SALIPAZARI/GALATA KRUVAZİYER LİMAN TİCARET KOMPLEKSİ
İLÇE	BEYOĞLU
MAH.	KEMANKEŞ
ADA	78
PARSEL	2,3,4,5,6,7,8
KAMU KURUMU	TDİ
ESKİ KULLANIM	ULAŞIM TESİSİ
ARSA ALANI	112,147.33 m ²
TESCİL DURUMU	TARİHİ ESER
PROJE İSMİ	GALATAPORT
YÖNTEM	30 YILLIĞINA KİRALAMA
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	\$702,000,000.00
MÜLKİYET DURUMU	DOĞUŞ HOLDİNG
YENİ KULLANIM	TİCARET+KONAKLAMA+ULAŞIM

Osmanlı döneminden itibaren bir ticaret limanı olan Salı Pazarı Liman sahası, 1986 senesi itibariyle sadece yolcu gemilerine hizmet vermeye başlamıştır. Proje ilk olarak 1989 senesinde gündeme gelmiştir.

01.03.2002 tarihinde Denizcilik İşletmeleri, Salı Pazarı Liman sahasının yap-işlet-devret modeliyle “Galataport” adı altında turizm, alışveriş, eğlence ve kültür merkezi olarak mega bir komplekse dönüştürüleceğini duyurdu.

08.10.2002 tarihli Cumhuriyet gazetesinin haberine göre proje detayları şu şekilde ifade edilmiştir:

“Karaköy-Salıpazarı liman şeridi "Galataport" projesiyle uluslararası çağdaş bir boyut kazanacak. Yap-işlet-devret modeliyle ihaleye çıkarılacak projenin yatırım bedeli 148 milyon dolar. Lüks gemilerle yolcu taşınmasını içeren proje 139 bin metrekarelik bir inşaat alanı üzerinde gerçekleştirilecek. Arsanın 13 bin 221 metrekaresi fuar ve kongre merkezi, 11 bin metrekaresi ise sanat müzesi için ayrıldı.

Karaköy'den Salıpazarı'na kadar uzanan rıhtım bandında yer alan kamu binaları, yerlerini otel kompleksi, alışveriş merkezleri ile fuar ve sergi salonlarına bırakmaya hazırlanıyor. Türkiye Denizcilik İşletmeleri (TDİ), Yap-İşlet-Devret modeliyle ihaleye çıkaracağı proje için Ankara'dan onay bekliyor. Fikir olarak ortaya çıktığı 1989'dan beri çeşitli aşamalardan geçen "Galataport" projesi, Karaköy-Salıpazarı arasındaki kıyı bandının kruvaziyer liman haline dönüştürülmesini amaçlıyor. Lüks gemilerle yolcu taşınmasını içeren sistemde, konaklama ve alışveriş merkezleri, fuar-sergi alanları tamamlayıcı işlev görüyor. Projeye birlikte ulusal uluslararası çağdaş bir boyut kazanması beklenen Karaköy-Salıpazarı liman şeridi, önemli bir gelir kaynağı olarak görülen deniz turizminin de uygulama alanı olacak.

TDİ tarafından yürütülen Galataport projesi kapsamında, TDİ binası ile birlikte Dış Hatlar Terminali ve bugün Gümrük Başmüdürlüğü olarak kullanılan bina, birleştirilerek 5 yıldızlı otel haline getirilecek. 139 bin metrekarelik bir inşaat alanını kapsayan arsa üzerinde ayrıca 13 bin 221 metrekarelik bir alan fuar ve kongre merkezi, 11 bin metrekarelik bir alan ise sanat müzesi için ayrıldı. Alışveriş ve eğlence mekânlarını da içeren proje, 3 bin 686 metrekarelik dev bir akvaryuma da ev sahipliği yapacak.”

Dönemin Türkiye Denizcilik İşletmeleri Müdürü Erkan Arıkan'ın ifadesine göre bölgede yer alan mevcut yapılaşma bozulmadan, tarihi eserler ve silüet korunarak, 1.2 km uzunluğunda sahil bandını İstanbullulara açacak şekilde bir planlama yapıldığı, sadece fonksiyon değişikliğiyle dönüşümün gerçekleştirileceği vurgulanmıştır.

2004 senesinde 4 No'lu Antrepo İstanbul Modern Sanatlar Müzesi'ne kiraya verilmiştir.

Hazırlanan projeye 2005 senesi Nisan ayında 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından onay çıkmıştır. Proje kapsamında, marina, kruvaziyet liman, alışveriş merkezi ve beş yıldızlı oteller yer almaktadır. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yap-işlet-devret modeliyle 49 yıllığına işin ihale edilmesi için şartname hazırlıklarına başlamıştır.

24.08.2005 tarihinde açılan ihaleye üç konsorsiyum başvurmuştur:

- TEPE İnşaat Ortak Girişim Grubu (Tepe, Turner, Singapore, Sawport)
 - Pilot Ortak Finans Gayrimenkul Ortak Girişim Grubu (Finans Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş., Pilot, Ude Turizm Yatırım İşl. San. ve Tic. A.Ş.)
 - Royal Caribbean Ortak Girişim Grubu (Royal Caribbean Cruises Ltd, Global Yatırım Holding AŞ, Rouse Tri-Party Miscellaneous LLC, Sasso Holding INC, IC Antbel Antalya Bellek Turizm Yatırımları AŞ, Limak İnşaat San ve Tic A.Ş.)
- 3.538.449.233 Euro ile en yüksek teklif Royal Caribbean Ortak Girişim Grubu tarafından verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi, TMMOB İstanbul Şehir Plancıları Odasının başlattığı hukuki süreç neticesinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının yürütmesini durdurmuş ve iptal etmiş, bu iptal neticesinde dönemin Başbakan Yardımcısı Abdüllatif Şener tarafından ihale ile ilgili dosya Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na geri gönderilmiştir. Danıştay 6. Dairesi'nin iptal gerekçesinde özelleştirme kapsamındaki alanlardaki imar planı değişikliği yapma yetkisinin Kıyı Kanunu'na göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilmiş olduğu belirtilmiştir. 2006 senesi başında Galataport ihalesi iptal edilmiştir.

İptal kararı sonrası 2006 senesi içerisinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yeni bir imar plan değişikliği süreci başlatmıştır. Tamamlanan imar plan çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beyoğlu Belediyesi'nden görüş alındıktan sonra Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na sunulmuş ancak olumlu cevap alınamamıştır.

2006 senesinde meslek odaları tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesinin hazırlanmış olduğu 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın iptali için dava açılmış, 2007 senesinin sonunda, İstanbul 2. İdare Mahkemesi planı yapan büronun müelliflik koşullarını taşımaması sebebiyle yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. İmar ile ilgili her türlü uygulamaya dayanak olarak kabul edilmesi sebebiyle,

“Planın hazırlanmasında Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik Hükümlerinde öngörülen nitelikleri taşımayan müelliflerin de görev aldığı bu nedenle dava konusu 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planının şekil açısından da hukuka aykırı olduğu gerekçeleri ile”

çevre düzeni planının yürütülmesinin durdurulması Galataport ve benzeri mega projelerin durdurulması anlamına gelmektedir.

2009 senesinin Şubat ayında Galataport ile beraber, üçüncü havalimanı, Ataşehir ticaret merkezi, Haydarpaşa Limanı gibi mega projeleri de içeren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden İstanbul Büyükşehir Meclisi’nde oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Salı Pazarı Liman Alanı’nın ikinci ihale hazırlık sürecine paralel olarak Kıyı Kanunu’nda yapılması planlanan yeni bir düzenleme sunulmuştur. Taslak maddede;

“Kıyılarda, doldurma ve kurutma suretiyle elde edilen arazilerde kanun kapsamında öngörülen kullanımlara ilişkin imar planı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nca 60 gün içinde re’sen onaylanır. Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun koruma amaçlı imar planına ilişkin hükümleri uygulanmaz”

ifadesi yer almıştır.

2012 senesi içerisinde yeni proje ile ilgili planlar Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmış, 2013 senesinde İdare tarafından yeni bir ihale düzenlenmiş, ihaleye teklif veren firma ve ortaklıklar şu şekildedir;

- Doğu Holding A.Ş.
- Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.
- Polimeks-Folkart-Sembol Ortak Girişimi
- Torunlar GYO A.Ş.
- Global Yatırım Holding A.Ş.-Özak GYO A.Ş.-Deltay Proje İnş. Tur. Ve San. A.Ş. Ortak Girişimi

702.000.000 Dolar bedelle en yüksek teklifi veren Doğuş Holding A.Ş., 30 yıl süreyle işletme hakkının verilmesi yönetimiyle Salı Pazar Liman Sahası'nın devri Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanmıştır.



Şekil 4.49 Salıpazarı Liman Sahası 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.50 Galataport Projesi 11.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.15 Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü

TAŞINMAZ İSMİ	KARAYOLLARI 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İLÇE	MALTEPE
MAH.	KÜÇÜKYALI
ADA	1396
PARSEL	2.3
KAMU KURUMU	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİ KULLANIM	OFİS BİNASI
ARSA ALANI	114,239.00 m ²
TESCİL DURUMU	-
PROJE İSMİ	NİDAPARK KÜÇÜKYALI
YÖNTEM	SATIŞ
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	EMLAK KONUT
TRANSFER BEDELİ	-
MÜLKİYET DURUMU	TAHİNCİOĞLU
YENİ KULLANIM	KONUT

Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, 2. Dünya Savaşı esnasında askeri ve diğer amaçlarla yapılan yol çalışmalarını yürütmek üzere kurulmuştur. Trakya, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve Bilecik illerinde yol yapım faaliyetleri yürüten müdürlük, 1946 yılından itibaren ülke genelinde görevlendirilen Yollar Bölge Müdürlüklerinden biri olmuştur. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü Yerleşkesi yapılan imar planında Maltepe tren istasyonu ve demiryolu hattı çevresine konumlanmıştır. Yerleşke 2011 senesinde Müdürlüğün Kağıthane'ye taşınmasına kadar burada hizmet vermiştir. Yerleşkenin bulunduğu 132.107 m² büyüklüğündeki parseller özelleştirme kapsamına alınarak TOKİ'ye devredilmiştir.

İmar Planı'nda İdari Tesis Alanı olarak işlevlendirilen taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen onaylanan ve 21.04.2016 tarihinde askıya çıkan imar plan tadilatıyla fonksiyon değişikliği yapılarak Konut+Ticaret alanına dönüştürülmüştür. Plan itiraz yasal süresi tamamlanmadan 24.04.2016 tarihinde inşaat ihalesi tarihi 26.05.2016 olarak kamuya duyurulmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.04.2016 tarihinde onaylanan, Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar (16771, 16772 ve 16773 adalar olarak değiştirilecektir) Muhtelif Parseller ile Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Maltepe Belediyesi tarafından 16771 Ada / 1 parsel, 16773 Ada / 2 Parsel, 16772 Ada / 1 parsel sayılı taşınmazlar için düzenlenen inşaat ruhsatlarının iptali için Mimarlar Odası tarafından hukuki süreçler başlatılmıştır. Buna göre ;

- İmar planları ile ilgili *şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararına ve mevzuata uygun bulunmaması* neticesinde 2017/1137 esas 2017/1949 sayılı kararla İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiştir. Bu sayede yapı ruhsatlarının herhangi bir hukuki dayanağı kalmamıştır.

- 02.01.2018 tarihinde askı çıkarılan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde

“7. Bu plan ve bu plandan önceki plan ile gelmiş donatı alanlarının, kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde; bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatları geçerli olup, tadilat ruhsatları için bu plan öncesinde alınan inşaat ruhsatlarında belirtilen emsale esas inşaat alanına göre uygulama yapılacaktır.”

plan notuna göre daha önce düzenlenen inşaat ruhsatlarının iptali engellenmeye çalışılmıştır.

- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 08/01/2019 tarih ve 2017/830 esas, 2019/32 sayılı kararıyla, 16773 ada, 2 parsel sayılı yerdeki yapı ruhsatları;

“... yapı ruhsatının dayanağını teşkil eden İstanbul İli, Maltepe İlçesi,1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 1586 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin olarak 18/04/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

tarafından re'sen onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı değişiklikleri İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 12.10.2017 tarih ve E.2017/1137, K.2017/1949 sayılı kararı ile iptal edildiğinden, mahkeme kararı ile iptal edilen planlara dayalı olarak tesis edilen dava konusu yapı ruhsatında hukuka uyarlık bulunmadığı”

gerekçesiyle iptal edilmiştir.

- 04.06.2020 tarih 2018/1698 esas 2020/653 sayılı kararla, 16771 ada 1 parsel, 05.06.2020 tarih 2019/2478 esas, 2020/659 sayılı karar ile 16772 ada 1 parsel yapı ruhsatları iptal edilmiştir.

Sonuç olarak konut ve ticaret olmak üzere toplam 1560 bağımsız bölümün yer aldığı, 16773ada 2 ve 16772 ada 1 parsellerde yer alan yapılara ait ruhsatlar iptal edilmiştir. (Mimarlar Odası, 2020)



Şekil 4.51 Karayolları 1. Bölge Yerleşkesi 07.2009 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.52 Nidakule Küçükyalı Projesi 08.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.16 1. Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım ve Tamir Fabrikası

TAŞINMAZ İSMİ	1. ORDU ZYTİNBURNU AĞIR BAKIM TAMİR FABRİKASI
İLÇE	ZEYTİNBURNU
MAH.	KAZLIÇEŞME
ADA	774
PARSEL	6/31
KAMU KURUMU	TSK / MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI
ESKİ KULLANIM	ASKERİ TESİS / GÖÇMEN MİSAFİRHANESİ
ARSA ALANI	138,295.00 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	BÜYÜKYALI
YÖNTEM	GELİR ORTAKLIĞI
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	EMLAK KONUT
TRANSFER BEDELİ	
MÜLKİYET DURUMU	ÖZAK/ZİLYAN/YENİGÜN
YENİ KULLANIM	KONUT+TİCARET

11.11.2008 tarihinde Toplu Konut İdaresi ve Maliye Bakanlığı ile Türk Silahlı Kuvvetleri ve Jandarma Genel Komutanlığı arasında “*Asker Tesisler Genel Protokolü*” ve “*Hudut Birlik Tesisleri Protokolü*” imzalanmıştır. Protokole göre hudut bölgelerinde yapılması planlanan yüksek güvenlikli karakol binaları, Toplu Konut İdaresi tarafından inşa edilecek karşılığında da Türk Silahlı Kuvvetleri’ne tahsisli ancak ihtiyaç fazlası olan araziler ve kentsel gelişme projesine uygun hazine arazileri karşılığı yapılacaktır.

Yapılan protokole istinaden TOKİ’ye devredilen alanlardan bir tanesi de Zeytinburnu’nda yer alan ve içerisinde Osmanlı döneminden kalma tescilli yapıların da yer aldığı Tank Bakım Tesisidir.

Tesisin bulunduğu alan ile ilgili 19.11.2013 tarihinde bakanlık tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Plana göre taşınmaz askeri alan statüsünden çıkarılarak, konut, turizm ve ticaret imarı 2 – 2.5 emsal oranında düzenlenmiştir. Yapılan itirazlar neticesinde revize

edilerek 20.03.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak askıya çıkmıştır.

İnşaat ile ilgili ihale 2014 senesinde TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO tarafından yapılmıştır. İhaleyi Özak-Yenigün-Zilyan ortaklığı 4.240.000.000 TL bedelle kazanmıştır. Hasılat paylaşımı modeliyle ihale edilen inşaat projesinde hasılatın %37'sinin Emlak Konut GYO'ya verilmesi taahhüt edilmiştir.

2017 senesinde İstanbul 5. İdare Mahkemesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan plan değişikliği ile ilgili açılan dava ile ilgili, “*şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmadığını*” sebebiyle planların iptaline karar vermiştir. Ancak Emlak Konut GYO'nun KAP'a vermiş olduğu 21.04.2017 tarihli özel durum açıklamasında da şu bilgilere yer verilmiştir;

“Şirketimiz projelerinden İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" (Büyükyalı İstanbul) kapsamında, 774 Ada 69 Parselde yer alan B ve T2 Bloklarda bulunan 98 adet konut ve 41 adet ticari üniteden oluşan toplam 139 adet bağımsız bölüme ait Yapı Ruhsatları 21.04.2017 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 1680 adet olmuştur.”

2018 senesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yeni bir imar plan çalışması yapmıştır. 30.05.2018 tarihinde onaylanan imar plan duyurusunda;

“Bakanlığımızın 30.05.2018 tarihli ve E.95989 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde kalan 774 ada 69-70-71-72-73-74-75 parseller (Eski 774 ada 6 ve 31 sayılı parseller) ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınının 644 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” hükümleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümleri uyarınca 30.05.2018 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.”



Şekil 4.53 TSK Zeytinburnu Yerleşkesi 04.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.54 Büyükyalı Projesi 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.17 Camialtı ve Taşkızak Tersaneleri

TAŞINMAZ İSMİ	CAMİALTI ve TAŞKIZAK TERSANELERİ
İLÇE	BEYOĞLU
MAH.	KASIMPAŞA
ADA	774
PARSEL	1
KAMU KURUMU	TDİ – ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
ESKİ KULLANIM	ULAŞIM - ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	242,718.00 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	HALICPORT/TERSANE İSTANBUL
YÖNTEM	49 YILLIĞINA KİRALAMA / YAP-İŞLET-DEVRET
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
TRANSFER BEDELİ	\$1,300,000,000.00
MÜLKİYET DURUMU	SEMBOL YATIRIM
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA+KÜLTÜR MERKEZİ+ULAŞIM TESİSİ

Özelleştirmeye konu olan Haliç Yat Limanı Kompleksi, tarihi Camialtı ve Taşkızak Tersanelerini kapsayan alanda yer almaktadır. Planlanan projenin popüler ismi Haliçport iken, Tersane İstanbul olarak değiştirilmiştir.

Haliç, Camialtı ve Taşkızak Tersaneleri, Tersane-i Amire (Devlet Tersanesi) kompleksinin birer parçasıdır. 1455 senesinde Fatih Sultan Mehmet tarafından kurulan Galata Tersanesi, özellikle Yavuz Sultan Selim döneminde genişlemiş, önceden Gelibolu'nda yer alan gemi inşaat faaliyetleri İstanbul'a taşınmıştır. Tersanelerin bulunduğu Kasımpaşa semtinin oluşmasında o dönem Gelibolu'dan göç eden gemi ustalarının çevreye yerleşmesinin payı büyüktür. İlerleyen dönemlerde tersane kompleksinin genişlediği, dönemin askeri ve sivil eğitim kurumları Mühendishane ve Mekteb-i Tıp'ın alan içerisinde yerleşmiştir. Cumhuriyetin ilanından sonra 1925 senesinde Taşkızak Tersanesi Deniz Kuvvetleri'ne, Haliç ve Taşkızak Tersaneleri ise Türkiye Seyrisefain İdaresi'ne devredilmiştir. (Bostan, 2002)

Osmanlı döneminde önemli bir askeri tesis olan Tersane-i Amire Lozan Anlaşması yapıldıktan sonra bakım hizmetleri dışında bu özelliğini kaybetmiştir. Camialtı

Tersanesi Türkiye Denizcilik İşletmeleri faaliyet raporuna göre 15.05.2002 tarihinde TDİ bünyesinde faaliyetlerine sürdürmüştür.

Camialtı ve Taşkızak Tersanelerini kapsayan alan ile ilgili dönüşüm, 13.05.2013 tarihinde “Bazı Yatırım ve Hizmetleri Yap İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun” kapsamında ilan edilmiştir.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından 02.07.2013 tarihinde tamamlanan ihaleye iki konsorsiyum katılmıştır:

- Cengiz İnşaat – Taca İnşaat – Galeri Kristal

- Sembol Uluslararası Yatırım – Ekopark Turizm – Fine Otelcilik

49 yıllığına Yap İşlet Devret modeli için düzenlenen ihaleye en yüksek teklif 1.346.000.000 \$ bedel karşılığında 4 yıl inşaat + 45 yıl işletme olmak üzere Sembol Uluslararası Yatırım – Ekopark Turizm – Fine Otelcilik konsorsiyumu tarafından verilmiştir. Teklif dönemin Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Binali Yıldırım tarafından onaylanır, 25.09.2013 tarihinde bakanlık ve yüklenici firma arasında sözleşme yapıldıktan sonra, 08.11.2013 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

Proje alanı ile ilgili, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “özel proje alanı” oluşturulması talebiyle İstanbul ili Beyoğlu İlçesi Camiikebir Mahallesi Taşkızak ve Camialtı Tersaneleri Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmış ve onaylanmıştır.



Şekil 4.55 Tersane Sahası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.56 Tersane İstanbul Proje Alanı 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

4.3.18 TEKEL Paşabahçe İçki Fabrikası ve Rihtımı

TAŞINMAZ	PAŞABAHÇE İÇKİ FABRİKASI & RIHTIMI
İLÇE	BEYKOZ
MAH.	PAŞABAHÇE
ADA	195-209-200
PARSEL	7 – 3 -3
KAMU KURUMU	TEKEL
ESKİ KULLANIM	ÜRETİM TESİSİ
ARSA ALANI	75,844.00 m ²
TESCİL DURUMU	END. MİRASI
PROJE İSMİ	TORUNLAR OTEL PROJESİ
YÖNTEM	49 YILLIĞINA KİRALAMA
TRANSFERİ GERÇEKLEŞTİREN	ÖİB
TRANSFER BEDELİ	355,000,000.00 ₺
MÜLKİYET DURUMU	TORUNLAR GYO
YENİ KULLANIM	KONAKLAMA

2001 senesinde özelleştirme kapsamında giren TEKEL'e ait Beykoz ilçesi Paşabahçe mahallesinde yer alan Rakı ve İspirto Fabrikası 1923 senesinde kamulaştırılmış, 1937 senesinde faaliyete geçmiştir. (Arkitekt, 1943-9-10)

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından taşınmazın satışı, rihtım ve dolgu alanın 49 yıllık kullanım hakkının verilmesi ile ilgili 29.03.2012 tarihinde düzenlenen ihalede 355.000.000,- TL ile en yüksek teklif Torunlar GYO tarafından verilmiştir. 30.04.2012 tarihinde Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan ihale neticesinde 71.909 m² arsanın satışı ve 3.935 m² iskelenin 49 yıllık kullanım hakkı ilgili firmaya verilmiştir.

Firmanın internet sitesinde yapılan açıklamada proje ile ilgili “ *“Kentsel Resort Otel” konseptinde, az yoğunluklu, lüks, 120 odalı butik otel ve yine öngörülen prestijli otel markasının hizmet vereceği apart otel daireleri ve villaları kapsayan karma bir projedir. Otel lüks ve prestijli uluslararası bir marka tarafından işletilecektir.*” Açıklaması yapılmıştır.



Şekil 4.57 Paşabahçe İçki ve İspirto Fabrikası (1943)

Kaynak: Arkitekt, 1943 Sayı 11-12

Torunlar GYO'nun 07.09.2017 tarihli KAP özel durum bildiriminde;

“İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Paşabahçe Mahallesi, 32/38/39 Pafta, 195 Ada, 7 No'lu Parselde bulunan 53.865,56 m² arsamızda gerçekleştirilecek karma kullanım projesinde, proje inşaatının başlayabilmesi için İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde alınması gereken “Yapı Ruhsatı” İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden 07.09.2017 tarihinde alınmıştır.”

Denilmektedir.



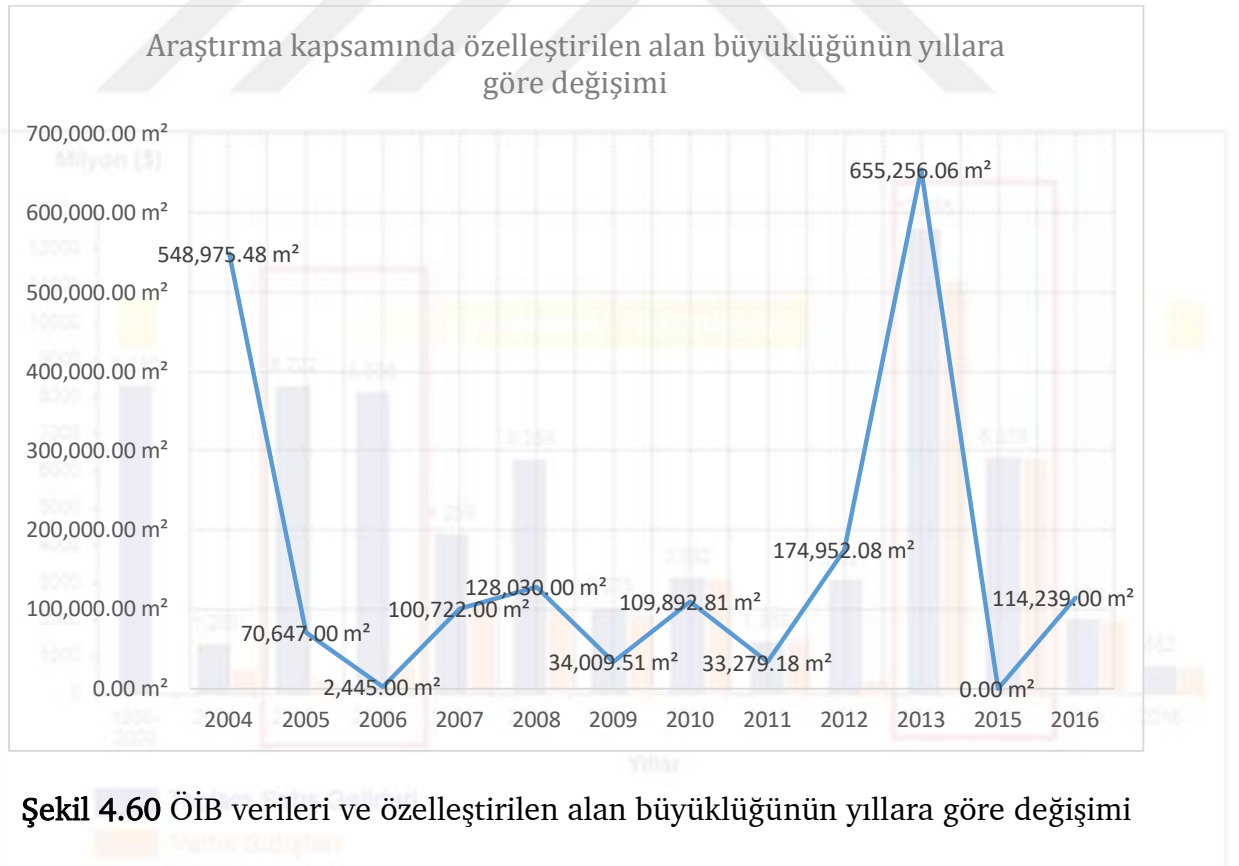
Şekil 4.58 TEKEL Paşabahçe Fabrikası 02.2002 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth



Şekil 4.59 TEKEL Paşabahçe Fabrikası 04.2021 tarihli hava fotoğrafı
Kaynak: Google Earth

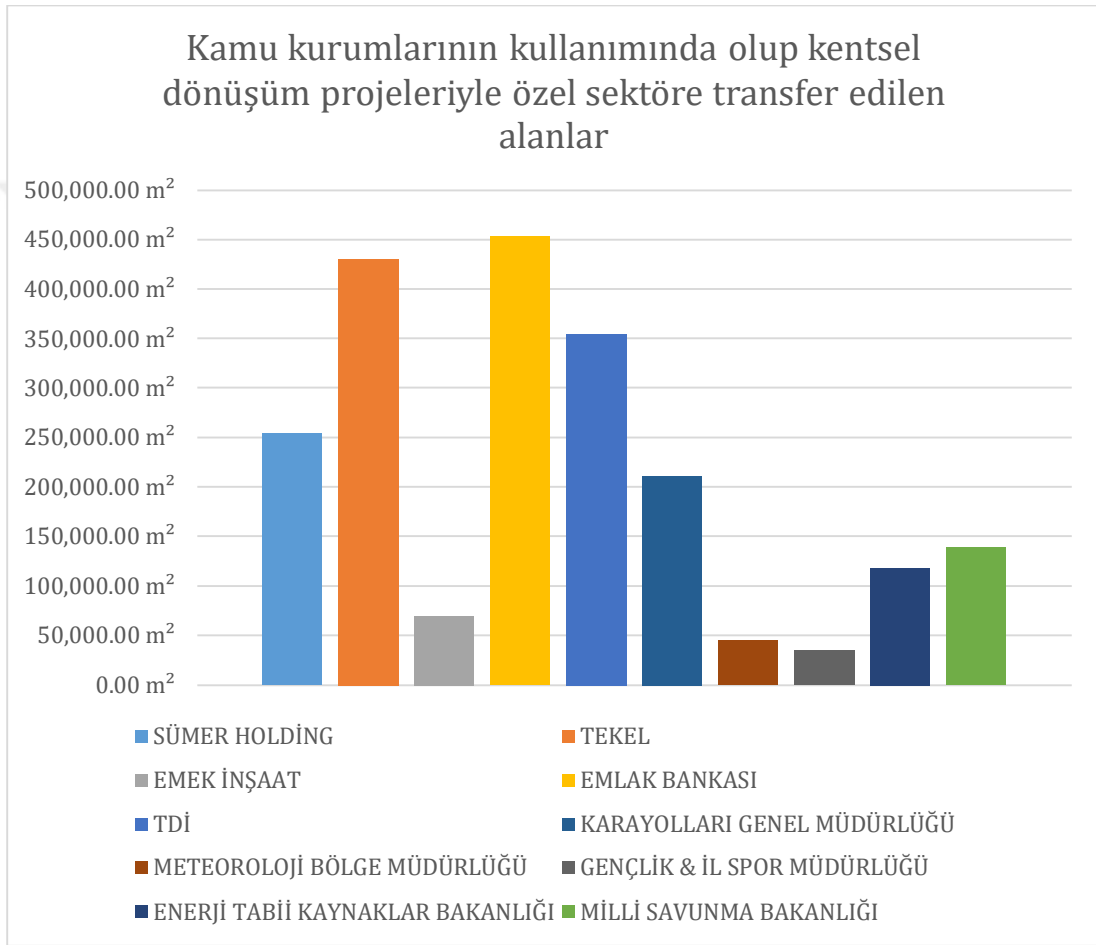
4.4 Kamu Taşınmazlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili Tespit ve Analizler

Kamu taşınmazlarında yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin kapsadığı alan miktarları yıllara göre incelendiğinde, Özelleştirme İdaresinin faaliyetleriyle büyük ölçüde bir paralellik göze çarpmaktadır. Kamu kurumlarının özelleştirilmesi ile ilgili 2002 itibariyle kazanılan ivme, kamuya ait varlıkların transferlerine de yansımıştır. Öncelikli olarak TEKEL, Sümerbank, TDİ gibi köklü kamu kurumlarının özel sektöre transferi ile beraber bu kurumlara ait varlıkların da transferlerinin organize edildiği, özelleştirilmiş kamu kurumlarına ait taşınmazların yanısıra konumu, ölçeği, niteliği ya da farklı karakteristikleri itibariyle rant coğrafyasına katılabilecek değerde görülen diğer kamu ve hazine taşınmazları da dönüşüm sürecine çekildiği görülmektedir. Şehircilik açısından kritik olan konu ise taşınmazların özel sektöre transfer sürecinde geliştirilen projelerin ve bu çerçevede kentsel mekana yapılan müdahalelerin kentsel dokuda yaratmış olduğu derin etkidir.



EK-I tabloda tasnif edilen toplam 1.992.471,66 m² büyüklüğe sahip 22 adet taşınmazın özel sektöre transfer süreçlerinin tamamlandığı, inşaat süreçlerinin başladığı, bazılarının kısmen, bazılarının ise tamamen dönüştüğü tespit edilmiştir.

Taşınmazlarla ilgili nitelik ve nicelik bilgileri sıralanmış, araştırmanın 4.3 numaralı bölümde transfer ve dönüşüm süreçleri takip edilerek, bu süreçlerde kamuyu temsilen yöneten aktörler ve imar izinleriyle ilgili yapılan müdahaleler açığa çıkarılmıştır.



Şekil 4.61 Kamu kurumlarının kullanımında olup kentsel dönüşüm projeleriyle özel sektöre transfer edilen alanlar

TEKEL, Sümerbank, TDİ gibi özelleştirilen önemli kamu kurumlarının yanında, taşınmazları TOKİ'ye devredilen Emlak Bankası'na ait ve kamu yararına kullanılması organize edilebilecek alanlarda büyük ölçekli projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir.⁷²

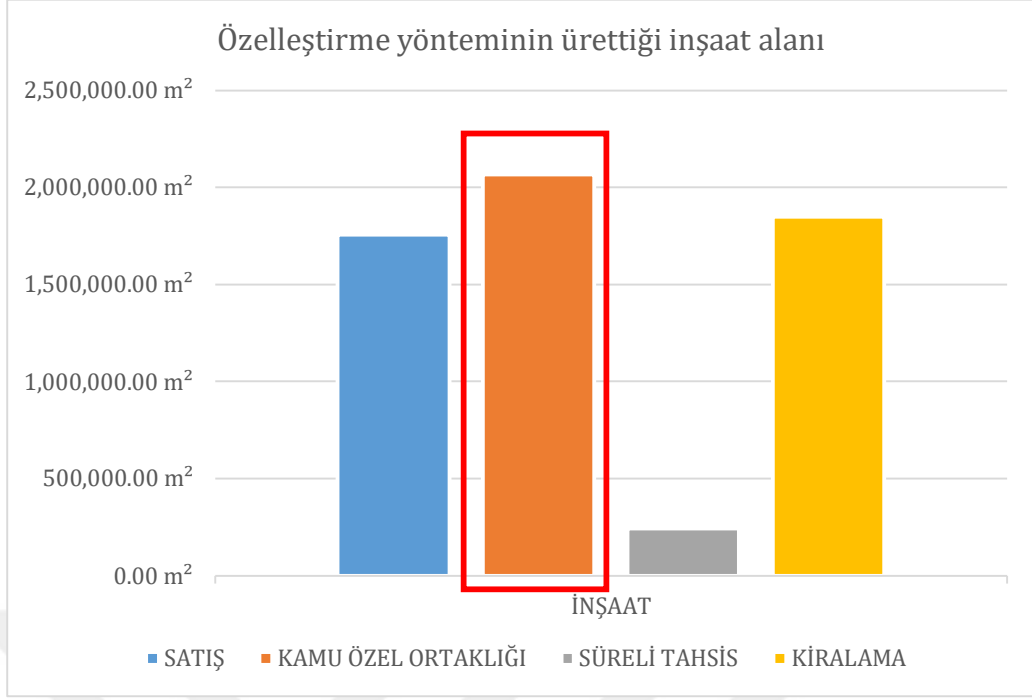


Şekil 4.62 Kamu taşınmazlarını özelleştiren kamu kurumları

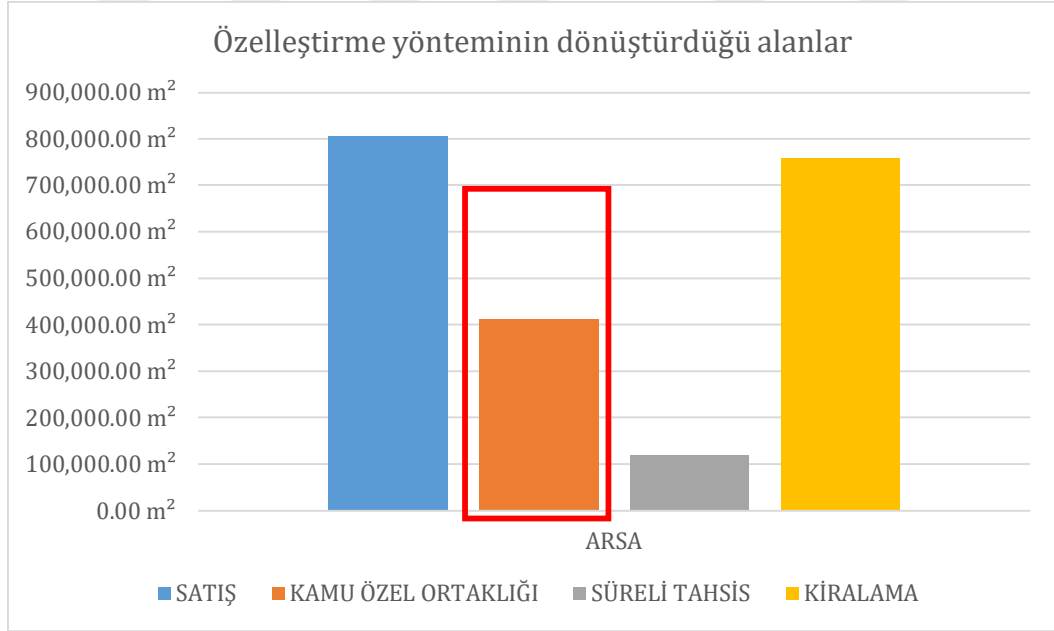
İncelenen kentsel dönüşüm projelerinde, kamunun erişimine açık olan taşınmazların yeniden planlanması ve özel sektöre transfer süreçlerini kamuyu temsilen yürüten aktörler çeşitlenmiştir. Özellikle plan yetkileri genişletilen TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, özelleştirme süreçlerinde de etkinliklerini arttırmışlardır. Bu bağlamda, taşınmaz özelleştirilmesi ile ilgili yetki birden fazla kuruma dağıtılmış ve bir kullanışlı aktörler havuzu oluşturulmuştur. Dönüşümün organize edilmesi ve inşaatın yürütülmesi ile ilgili gerekli görülen durumlarda birden fazla aktörün sürece müdahil olabildiği de gözlemlenmiştir.⁷³

⁷² Bkz. Şekil 4.61

⁷³ Bkz. Şekil 4.62

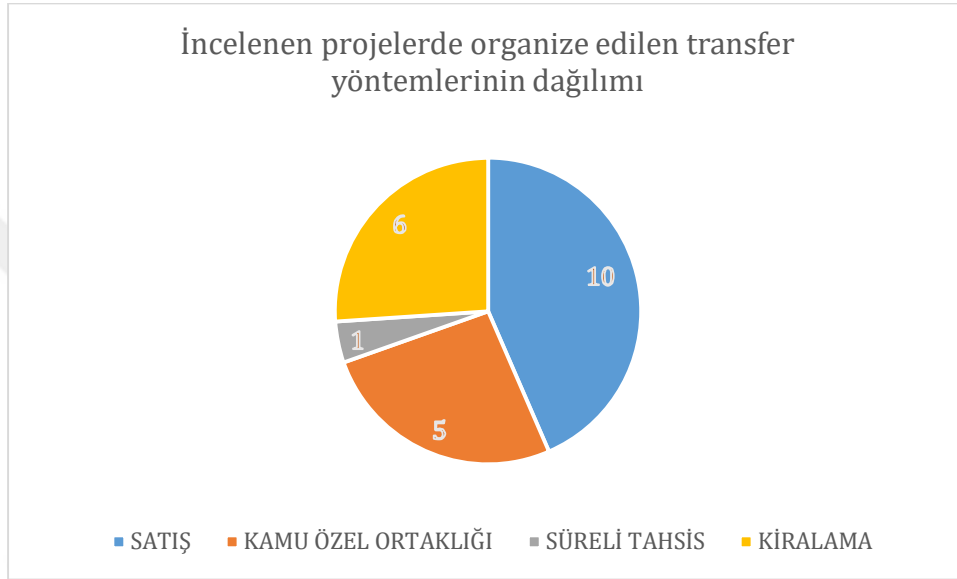


Şekil 4.63 Özelleştirme yönteminin ürettiği inşaat alanı



Şekil 4.64 Özelleştirme yönteminin dönüştürdüğü alanlar

Kamudan özele mülkiyet transferi sürecinde gerçekleştirilen inşaat projeleri sayesinde, kamu ve özel sektör arasında, hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat gibi yeni ortaklık modelleri ortaya çıkmıştır, bu yöntemler Şekil 4.64 'de kamu özel ortaklıkları başlığı altında, %25 oranında tercih edildiği görülmektedir. Kamu özel ortaklıklarında üretilen inşaat alanına bakıldığında, 411.705,02 m² alanda 2.066.464,68 m² inşaat alanı üretilmiş, beher metrekare arsa için üretilen inşaat alanı oranı diğer yöntemlere göre oldukça yüksek olduğu tespit edilmiştir.⁷⁴



Şekil 4.65 İncelenen projelerde organize edilen transfer yöntemlerinin dağılımı

Taşınmazların özel sektöre transfer sürecinde, değer artışı sağlamak için imar plan tadilatları marifetiyle kentsel rant yaratılması hedeflendiği görülmektedir. İncelenen projelerin çoğunluğunda imar plan tadilatı yapılarak inşaat ruhsatları düzenlenmiş ya da bu konuda girişimler yapılmıştır. Plan tadilatları, kamu yararı ilkesi çerçevesinde oluşturulmuş bütüncül kent planının ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. İncelenen taşınmazlarda gerçekleştirilen 16 taşınmazda, emsal artışı ve fonksiyon değişikliğini içeren kapsamlı imar plan tadilatları yapılmış, 8 taşınmazda ise parsel bazlı müdahaleler (*mer'i imar planının uygulanması, güçlendirme, yıkarak yenileme, fonksiyon değişikliği vb.*) gerçekleştirilmiştir. 14

⁷⁴ Bkz. Şekil 4.63 – 4.64

taşınmaz üzerinde tescilli eserlerin varolduğu tespit edilmiş, gerçekleştirilen müdahaleler neticesinde bu varlıkların dönüşümü aşağıdaki Tablo - 15 'de belirtilmiştir.

Tablo 4.2 Taşınmazlarda yer alan tescilli eserlerin dönüşüm sonrası durumu

TAŞINMAZ İSMİ	Eski Fonksiyon	Tescilli Yapı Niteliği	Müdahale Şekli
BEYKOZ KUNDURA FABRİKASI	Tekstil ve Ayakkabı Fabrikası	Endüstri Mirası	Renove edilerek yaratıcı sektör merkezine dönüştürülmüştür.
SİLAHTARAĞA ELEKTRİK SANTRALİ	Elektrik Santrali	Endüstri Mirası	Renove edilerek yükseköğretim kurumuna dönüştürülmüştür.
BAKIRKÖY PAMUKLU SANAYİ İŞLETMESİ	1. Bizans Askeri & İdari Yapıları 2. Tekstil Fabrikası	Arkeolojik Alan / Endüstri Mirası	Yıkılmıştır. Temel kazılarında ortaya çıkan arkeolojik alan kısmen korunmuştur.
HİLTON OTELİ	Konaklama Tesisi	SIT Alanı / Modern Mimarlık Mirası	Renovasyon yapılarak asıl fonksiyon sürdürülmektedir.
TARABYA OTELİ	Konaklama Tesisi	Modern Mimarlık Mirası	Güçlendirme yapılarak asıl fonksiyon sürdürülmektedir.
KARAYOLLARI 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	İdari Bina/Lojman	Modern Mimarlık Mirası	Yeniden inşa edilmesi taahhüt edildikten sonra yıkılmıştır.
LİKÖR FABRİKASI	İçki Fabrikası/İdari Bina/Lojman	Endüstri Mirası	Tesisin bir kısmı yıkılmış, nitelikli kabul edilen yapı bölümleri yeniden inşa edilmiştir.
BOMONTİ BİRA FAB.	İçki Fabrikası/İdari Bina/Lojman	Endüstri Mirası	Renove edilerek kısmen Korunmuştur
PAŞABAĞÇE İÇKİ FABRİKASI	İçki Fabrikası ve Rihtımı	Endüstri Mirası	Belirsiz. (Turistik Tesise dönüştürüleceği yolunda çalışmalar yapıldığı bilinmektedir ancak tescilli yapıya müdahale şekli netlik kazanmamıştır.
EMEK SİNEMASI	Kültür Yapısı	SIT Alanı / Kültür Varlığı	Yıkılarak yeniden inşa edilmiştir.
SALIPAZARI/GALATA KRUVAZİYER LİMAN TİCARET KOMPLEKSİ	Liman Sahası	Muhtelif sayıda Tarihi Yapılar / Liman Sahası	Tescilli yapıların her biri farklı müdahalelere maruz kalmıştır.
CEVİZLİ TEKEL ALANI	1. Geç Roma-Erken Bizans Saray, Kilise, Hamam 2. Sigara, Puro ve İçki Fabrikası, Eğitim Yapısı, Lojmanlar	Arkeolojik Alan / Endüstri Mirası	Kısmen Korunmuş, renove edilerek ve ek inşaatlarla yükseköğretim kurumuna dönüştürülmüştür.
CAMIALTI TAŞKIZAK TERSANELERİ	Tersane-i Amire	Tarihi Eserler / Endüstri Mirası	Kısmen Korunmuş, renova edilerek ve ek inşaatlarla karma kullanımlı alana dönüştürülmüştür.
1. ORDU ZEYTİNBURNU TANK TAMİR BAKIM FABRİKASI	1. Osmanlı Dönemi Su Kulesi, Hamam, Araç Tamiranesi, Atölye ve Depolar	Endüstri Mirası	Renove edilerek konut projesi kapsamında tekrar işlevlendirilmiştir.

Yukarıda belirtildiği üzere rant edimini arttırmak amacıyla taşınmazlarda yürütülen plan tadilatları neticesinde, karma ve esnek planlamalara imkan verebilecek fonksiyon değişiklikleri (*tercihli kullanım vb.*) yapılmakta, KAKS (emsal) değeri yükseltilmekte ve *bodrum katların iskan edilebilmesi* gibi istisnai plan notu ilaveleri sayesinde inşaat alanı ve buna bağlı olarak satılabilir alan miktarı arttırılmaktadır. Taşınmazlar için özel olarak düzenlenen ayrıcalıklı imar haklarının yanısıra, imar yönetmeliklerinde inşaat alanının arttırılmasına olanak veren emsal hesabı dışında bırakılan ya da ortak alan kullanımları için tanınan ek alan hakları sayesinde de yapılaşma miktarı daha da yükselebilmektedir.



Şekil 4.66 Zorlu Center, Torun Center ve Quasar projelerinin konumları

Ayrıcalıklı imar hakkı kullanımının daha iyi anlaşılabilmesi adına, araştırma kapsamında incelenen taşınmazlar arasında yer alan ve İstanbul'un toprak bedeli, arsa büyüklüğü ve konumu itibariyle de en "gözde" proje alanları,⁷⁵

- Zorlu Center (eski Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü)
- Torun Center (eski Ali Sami Yen Stadyumu)
- Quasar Fairmont (eski Likör Fabrikası)

isimleriyle ilgili taşınmazlarda inşa edilen yapılarla ilgili, planlanan ve gerçekleşen imar hakkının analizi yapıldığında aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

⁷⁵ Bkz. Şekil 4.66

Tablo 4.3 Resmi ve gerçekleşen (de-facto) inşaat alanlarının ve katsayıların karşılaştırılması

	YÜZÖLÇÜMÜ KAKS		EMSAL	KATSAYI	İNŞA EDİLEN ALAN	GERÇEKLEŞEN EMSAL ORANI
ZORLU CENTER ⁷⁶	84,064.20 m ²	2.8	235,379.76 m ²	2.62	615,885.00 m ²	7.33
TORUN CENTER ⁷⁷	33,615.15 m ²	2.5	84,037.88 m ²	2.87	241,263.61 m ²	7.18
QUASAR ⁷⁸	22,059.51 m ²	3	66,178.53 m ²	2.77	183,219.05 m ²	8.31

Sermayenin beklentisi inşaat projesinde satılabilir faydalı alanları maksimize edebilmektir. Tabloda belirtilen ve resmi imar durum belgesi üzerinden ulaşılabilen KAKS (katlar alanı katsayısı) değerleri, arsa yüzölçümüyle çarpılarak emsal miktarı elde edilir.

Faaliyet ve değerlendirme raporlarında elde edilen bilgilere dayanarak üç projede de sahada inşa edilmiş olan inşaat alanı miktarı emsal ile karşılaştırıldığında ortalama 2.5 katı kadar bir fark görülmektedir. Bu anormal kabul edilecek durumun sebebi olarak ;

- imar plan tadilatında yer alan plan notlarında ifade edilen imakanların inşaat alanını arttıracak şekilde projeye yansıtılması,
- projelendirme sürecinde imar yönetmeliğinde tanımlanan bodrum kat, otopark, düşey sirkülasyon alanları, kat holleri, yangın merdivenleri, yangın kaçış hol ve yolları vb. gibi emsal dışı bırakılabilecek alanların, kapalı alan miktarının arttırılması için kullanılması ve planlanması.
- son olarak sahada inşaat sürecinde gerçekleştirilmesi muhtemel gayriresmi yani ruhsat projesine aykırı uygulamalar gösterilebilir.

Kıyılarda bulunan taşınmazlarda (*marina, tersane ve liman sahalarında*) ise yapılan imar hakkı müdahalelerinde turizm fonksiyonunun getirilmesi emsal arttırımı için avantaj sağlarken, kıyılardaki bazı taşınmazlar dolgu alan

⁷⁶ Zorlu Holding İlerleme Raporu,2011

⁷⁷ Torun Center Gayrimenkul Değerleme Raporu, 2013, Karakaya Y., Turan Y.Y., Standart GDU

⁷⁸ Quasar Değerleme Raporu, 2013, Yertut A., Akyıldız, H.İ, Reel Değerleme

uygulamaları yapılarak dönüşüm sahası genişletilmektedir. (bkz. Ataköy Marina) İmar plan tadilatlarında turizm fonksiyonunun kullanılması da turizm imarlı alanlarda kullanılma hakkı olan yüksek emsal değerinin kullanılabilmesi açısından işlevsel bir unsurdur.⁷⁹

El konulan taşınmazlarda yürütülen planlama süreçlerinde yeşil alan, açık alan vb. tanımlamalar yapılarak imar plan tadilatlarında kamuya açık alanlar yaratıldığı, plan tadilatı sayesinde kamu yararına yönelik müdahaleler yapıldığı algısı da yaratılmaktadır. Ancak incelenen projelerde, bu alanların özel kullanıma kapatıldığı, kamuya ayrılan alanların yapılaşmaya hizmet eden hacimlere dönüştüğü ya da yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir.

Taşınmazlarda yapılan planlama ve inşaat uygulamaları neticesinde birden fazla fonksiyona hizmet eden yapı grupları ve mekanlar üretilse de, ortaya çıkan yapılar benzer özellikle lüks tüketime yönelik “*konaklama + ofis + konut + avm*” gibi karma fonksiyon kümelerini tekrar etmektedir, bu bakımdan projelerde fonksiyonel açıdan tektipleşme söz konusudur. Karma kullanım kümelerinde sinema, tiyatro, konser salonu, sanata galerisi, sergi ve performans alanları gibi kültür endüstrisine⁸⁰ yönelik hacimlerin oluşturulduğu ve ilgili projelerin marka değerini arttırdığı görülmektedir. (*bkz. Zorlu Center, Bomonti, Tersane Istanbul, Galataport, Büyükyalı*)

⁷⁹ buna örnek olarak Bakırköy sahilinde 181 ve 186 parsel numaralı taşınmazlarda turizm imarıyla inşa edilen yapılarda bağımsız bölümler “*apart daire*” olarak adlandırılarak konuta çevrilmiştir, bu sayede yüksek değerli turizm emsali konut projesi için kullanılmıştır.

⁸⁰ Yaratıcı sektörlerin ve kültürel faaliyetlerin eski merkezlerinden lüks AVM projelerinin içerisine kayması aslında kentsel mekanın yeniden organizasyonunun kentsel hafıza ve kent kültürü üzerinde ne denli etkili olabildiğini de göstermektedir.



Şekil 4.67 Dönüşüm taşınmazları haritası

5

SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1 Giriş

Bu bölümde, tezin kuramsal çerçeve bölümünde tariflenen kavramlar ekseninde, alan çalışmasında tespit edilen ve incelenen taşınmazlarda gerçekleştirilen, hazırlık ve planlama süreçleri, tasarlanan dönüşüm projeleri ve tekil ve bütüncül sonuçları üzerinde durularak, elde edilen veriler ışığında taşınmaz özelleştirme pratiğinin işleyiş mekanizması ele alınacaktır.

5.2 Araştırma Neticesinde Taşınmaz Özelleştirme Süreçlerine Bakış

Neoliberalleşmeyle beraber devletin iktisadi alandan çekilmesinin organize edilmesi sürecinde, kamu kurumlarının özelleştirilmesinin yanısıra farklı tipte ortak mülkiyetlerin de kademeli olarak özel sektöre transferi ile ilgili de düzenlemelerin yapıldığı görülmüştür.

İlk olarak özelleştirme kapsamına alınan kamu kurumlarına tahsisli taşınmazlar özel sektöre transfer edilmiş, bunlarında bir kısmı başka kamu kurumlarına tahsis edilmiş ya da hazineye devredilmiştir.

İkinci aşamada ise hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi ile ilgili kullanışlı mevzuatlar oluşturularak farklı aktörler de yetkili kılınmış, özellikle sürdürülmesi iktidar için zorunlu olan⁸¹ inşaat yatırımları için, tahsis ve satış gibi yöntemlerle bu *varlık fonu*⁸²na sermayenin erişimi sağlanmıştır. Ancak toprağın erişime

⁸¹ Araştırmanın önceki bölümlerinde inşaata dayalı büyümenin iktidarın oluşturduğu hegemonik yapı içerisinde rıza üretimi açısından önemli bir yeri olduğunun altı çizilmişti. Bu bağlamda yeni imar sahalarının açılması için gerekli toprak ihtiyacı da kamu ve hazine taşınmazları sayesinde karşılanmaktadır.

⁸² (Harvey, 2003)

açılması yatırımların karlılığı açısından kendi başına bir anlam ifade etmemektedir. Sermayenin beklentilerini karşılayabilecek cazip kar imkanlarının sunulabilmesi ancak taşınmazların imar haklarının yeniden düzenlenmesiyle mümkün olabilmektedir. Bu bağlamda, neoliberal çerçevede, özellikle rant edimi yüksek kentsel mekanlarının organizasyonu sürecinde yeni planlamacı kurumların da ortaya çıktığı görülmüştür.

Bu noktada altı çizilmesi gereken önemli bir husus daha vardır. Planlama yetkilerinin devlet aygıtlarına dağıtılması ve imar kanunu içerisinde bir takım istinalar yaratılması durumu, *mülksüzleştirerek birikim* in organize edilmesi bağlamında kronolojik olarak özelleştirme uygulamalarının kurumsallaşmasından daha önce uygulanmaya başlanmış bir yöntemdir.

Turizm Teşvik Kanunu sayesinde, ilgili bakanlığın inceleme ve tespitleri doğrultusunda tercih edilen taşınmazların yine bakanlık tarafından planlanarak turizm fonksiyonuna uygun yapılaşma hakları verilmesi ve bu sayede coğrafi sermayesi yüksek kıyı, orman vb. doğal alanların, arkeolojik ve tarihi bölgelerin, sermayenin erişimine açılması organize edilmiştir. Yatırımların desteklenmesi amacıyla yapılan bu tip planlama uygulamaları da ortak mülkiyetleri sermayenin erişimine açan özelleştirme örnekleridir.

Plan yapma, yaptırma ve onama yetkilerinin dağıtılması ve merkezileştirilmesi alışkanlığı günümüze kadar devam ettirilmiştir. Toplu Konut İdaresi, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mevzuatlar çerçevesinde farklı ölçek ve nitelikte planlama yetkilerine sahip olmuşlardır.

Tez çalışmasının, Türkiye’de Neoliberalleşme Deneyiminin anlatıldığı 3. bölümde yapılan mevzuat tasnifinde tespit edilen kritik hususu alan çalışması tekrar hatırlatmak gerekirse , neoliberalleşme ile beraber özelleştirme uygulamalarının yaygınlaşması ve yapılı çevre üretimi ile ilgili geliştirilen politikalar neticesinde oluşan sistem kendi aktörlerini de yaratmıştır.

Taşınmaz özelleştirmelerinin planlanması ve yürütülmesi süreçleri incelendiğinde kurumsal özelleştirme aktörü olan Özelleştirme İdaresi dışında kamu taşınmazlarında gerçekleştirilen birçok projede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve

TOKİ'nin planıcı ve yürütücü olarak rol aldığı, genel çerçevede de etkinliğinin giderek arttığı açıktır.

5.2.1 Kamu Taşınmazlarının Özelleştirilmesi Sürecinde Kullanışlı Aktörlerin Rolü

Küresel boyutta değişen ekonomik ilişkiler neticesinde, günümüz kentlerinde yürütülen dönüşüm ve yenileme faaliyetleri kentlerin silüetini geri dönülmez bir şekilde değiştirmektedir.

Bu durumun başlıca nedeni kapitalist sistemin girdiği aşırı birikim krizlerinden çıkabilmesi için sermayenin akışkanlığının artırılması ve coğrafi bir genişlemenin önünün açılmasıdır. Neoliberalleşmenin getirdiği bu coğrafi genişleme baskısı neticesinde kentsel mekanın plansız bir şekilde yeniden organizasyonu tetiklenmiştir.

Türkiye'nin neoliberalleşme ve yapısal dönüşüm geçmişine paralel olarak, devletin kamu ya da hazine taşınmazı gibi ortak mülkiyetleri inşaat projeleri vasıtasıyla sermayenin erişimine açmak için ihtiyaç duyduğu aktörler, Harvey'nin oluşturduğu sermaye döngüsü tablosunda yer alan ikinci döngüde, yapılı çevre üretimine yönelik sermayenin, yüksek rant beklentilerini karşılayacak *mekansal sabite* imkanlarını organize eden kullanışlı aparatlardır.

Kentsel mekanların yeniden organizasyon sürecinde bilimsel bir anlayışla, kamu yararı ilkesine göre hazırlanan bütüncül kent planı, parçacıl uygulamalarla proje bazlı bir dönüşüme sürüklenmiştir. Plansız ve parçacıl olma durumunun sebebi, kamu yararı gözetilerek yürütülecek çoğulcu bir planlama sürecinin düzenleyici aktörlerinin, zaman maliyetinin, kontrol mekanizmalarının ve neticede rant yaratma eğiliminin düşük olmasının, sermaye açısından kullanışlı olmamasıdır. Sermayenin kent içerisindeki hareketi istisnai düzenlemelere dayanmalıdır.

Kavramsal bir açıdan bakıldığında, sermaye akışkanlığı, hacmini ve hızını kaybetmeden kent içerisinde katılaşabileceği ortamlar aramaktadır. Bu faz değişikliğinde katılaşmanın uygun ortamda ve süratle gerçekleşmesini sağlayacak, katı halin sağlamlığını ve yoğunluğunu temin edebilecek nitelikte katalizör(ler)e de ihtiyaç duymaktadır.

Bu bağlamda, kentsel doku içerisinde kalmış kamuya ait muhtelif ölçek ve fonksiyona sahip ortak mülkiyetler bu akışkanlığın katılaşabileceği mekansal sabite olanakları olarak sunulmuştur. Kamuyu temsil eden farklı aktör(ler) ise sermaye için karlılığın garantörü olan katalizör görevini üstlenmişlerdir.

Araştırma kapsamında incelenen projelerin inşaat süreçlerinin organize edilebilmesi için kurulan kamu-özel ortaklıkları dikkat çekmektedir. Kamuyu temsil eden aktörlerin taşınmazlarda rant edimini yükseltebilmek için istisnai planlama yetkilerini devreye sokması, imar planlama süreçlerini yürütmesi ve inşaat uygulamalarında rantın gerçekleşmesini temin etmesi sermaye için karlılığın organizasyonu anlamına gelmektedir. Buradaki çelişki kamuyu temsil eden aktörün sermayenin rant edinimini arttırmak üzere girişimci rol üstlenmesi ve müşterek bir hareket alanı oluşturmasıdır.

Kamu-özel inşaat ortaklıkları ile ilgili bir başka çelişkili durum ise sermayenin karlılığının garanti altına alınması konusudur. Kamuyu temsil eden aktör sermaye ile girdiği ortak projelerde planlama, projelendirme, ruhsatlandırma, inşaat, pazarlama ve satış süreçlerinde destek sağlamakta, “kamu adına” karlılığın gerçekleşmesini temin etmektedir. Bu işleyiş topyekün kamu yararı ilkesine tezat bir durum oluşturmaktadır.

Ayrıca kamu ile ortaklığa giren sermaye sahibi, devletin sağladığı bu geniş imkanlara erişebilmesi sebebiyle rakiplerine karşı oldukça rekabetin denetlendiği bir gayrimenkul piyasasında bu durum mümkün değildir. Bu bakımdan kamu-özel ortaklıkları sermayenin tekelleşmesini de organize eden yapılara da dönüşmektedir.

5.2.2 Ortak Mülkiyetlerin Dönüşümü Sürecinde Yaratıcı Yıkımın Organize Edilmesi

İktidar açısından hegemonik yapının inşa sürecinde kentsel projeler rıza üretimi açısından oldukça önemli bir yere sahiptir. Özellikle konut üretiminin sürdürülmesi, kamu binalarının yenilenmesi, otoyol, köprü geçişleri, hızlı tren ağı,

havalimanları, yüksek hızlı internet altyapısı gibi- aynı zamanda birer *yapılandırılmış uyum* projesi olan- kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi, uzun vadede oldukça ağır sosyal ve ekonomik bedelleri olacak olmasına rağmen, birer kalkınma ve varsıllaşma göstergesi olarak kamuya sunulmaktadır.

Yoğun bir şekilde yürütülen ve sermaye emilimi içi oldukça derin bir alan yaratan bu inşaat projelerin neticesinde oluşturulan kentsel silüet, iktidarın kendi makbul değerleri üzerine kurduğu yeni düzeni de destekler niteliktedir. Kuramsal çerçevede vurgulanan yaratıcı yıkım kavramı burada devreye girmektedir.

İktidar bileşenlerinin yeniden organizasyonu sürecinde de varolan kurumlar parçalanarak ya da alaşağı edilerek⁸³, hegemonik yapının sürdürülebilirliğini sağlayacak zemini sağlamlaştıran bir anlayışın temelleri atılmıştır.

Kentsel projelerin hayata geçirilmesiyle beraber, hegemonyayı besleyen inşaaata dayalı birikim rejimi sürdürülmekte, diğer taraftan kent silüeti plansız, proje bazlı müdahalelerle yeniden şekillenmektedir. İktidarın yoğun bir şekilde yürüttüğü yeniden inşa süreci kaçınılmaz olarak yıkımın da yaygınlaşmasına sebep olmuştur.

Kentsel mekanın planlanması, denetimi ve kontrolü ile ilgili süregelen kurumsal yapıların devre dışı bırakılması hali, alan çalışmasında incelenen projelerin planlama ve inşaat süreçlerinde de tespit edilmiştir. Buna göre önceki bölümlerde yapılan tespitlerle de birleştirildiğinde;

- Planlamanın merkezileşmesi, kent planında istisnai alanlar yaratılması,
- İnşaat izni ve yapı kullanım izni düzenlenmesinin merkezileştirilme çabası,⁸⁴
- Yerel yönetimlerin etkinliğinin azaltılması,
- Kültür ve tabiat varlıklarıyla ilişkili kontrol mekanizmalarının zayıflatılması,⁸⁵

⁸³ İktisadi kalkınmanın en önemli kurumlarından olan Devlet Planlama Teşkilatı'nın 2011 senesinde kapatılması bu yıkıma önemli bir örnektir.

⁸⁴ Bkz. Four Winds Projesi, ÇŞB tarafından yapı kullanım izni verilmesi.

⁸⁵ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının kurumsal yapısının değiştirilmesi ve özerliğinin kaybettirilmesi.

- Kentsel muhalefetin marjinalleştirilmesi ve baskı altına alınması,⁸⁶
- Mahkeme kararlarının gözardı edilmesi, keyfi olarak uygulanmaması,⁸⁷

gibi durumlar oldukça yaygınlaşmıştır. Bütüncül planlama anlayışının terkedilmesi ve kontrol mekanizmalarının devredışı kalma hali, *Dünya Bankası 2009 Raporu*'nda betimlenen Başarılı Kent tanımının içeriğinde yer alan “*gevşek arazi kullanım yasaları*”⁸⁸ özelliğini karşılamaktadır.

Kentsel mekan üretimiyle ilgili düzenlemelerin esnetilmesi yıkıcı süreçleri de oldukça hızlandırmıştır. Bu çalışma çerçevesinde incelenen, atıl bırakılmış ancak yeniden kamuya kazandırılabilir nitelikli taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri sonuçları itibariyle, yapılandırılmış uyum projelerinde olduğu gibi kentsel, sosyal ve ekonomik açıdan kamuya uzun vadede yüksek maliyetler çıkartmaktadırlar.

Araştırma çerçevesinde incelenen taşınmazlarda yaratıcı yıkımın organize edilmesi sürecinde aşağıdaki müdahalelerin

- Fonksiyon değişikliğine gidilmiştir.⁸⁹
- İmar plan tadilatları yapılarak yapılaşma hakları arttırılmıştır,
- Korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları, kültürel miras, tescilli eser ya da yapılar kısmen korunmuş⁹⁰ ya da korunmamıştır.⁹¹
- Bulunduğu kentsel doku ya da tarihi kent silüeti ile uyumsuz yapılaşmalar üretilmiştir.

Buna göre kentsel doku içerisindeki ortak mülkiyetlerde yaratıcı yıkımın organize edilmesinin sonuçları şöyledir ;

⁸⁶ Gezi Parkı Protestoları

⁸⁷ Araştırmada incelenen birçok dönüşüm sürecinde, inşaat ruhsatı başvurularının olumsuz sonuçlanması ya da inşaat ruhsatının yasal dayanağı olan imar planlarının iptali neticesinde mahkemeler tarafından karar verilen yürütmeyi durdurma kararları uygulanmamıştır. (Bkz. Likör Fabrikası, Four Winds, Emek Sineması vb.)

⁸⁸ (World Bank, 2009)

⁸⁹ Projelerin çoğunluğunda tek tip bir fonksiyonel dönüşüm yürütülmüştür, inşaat alanının imkan verdiği ölçekte konaklama, lüks konut, ofis, ticari alanlar yaygın olarak yer almaktadır. Bkz. Zorlu Center, Pruva 34

⁹⁰ Bkz. Likör Fabrikası, Bomonti Bira Fabrikası,

⁹¹ Bkz. Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, Bakırköy Pamuklu İşletmesi

- Kamuya kazandırılabilir ve kentsel ihtiyaçlar için yeniden işlevlendirilebilecek alanların kaybedilmesi,
- Kamunun erişimine açık olması gereken (ör: kıyılar) alanların özel mülkiyetle çevrenmesi ve kentin coğrafi sermayesinin belli bir azınlığa terk edilmesi,
- Kentsel hafızada yer olan yapıların ve alanların kaybedilmesi,
- Korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının korunmaması ya da kısmen korunması.

5.2.3 Taşınmaz Dönüşümünde Alternatif Bir Yöntem: Sermayenin Uyku Modu

Araştırma kapsamında incelenen projelerin bir kısmında transfer öncesinde ya da sonrasında herhangi bir plan tadilat operasyonunun gerçekleşmediği, beklenen yüksek hacimli inşaat faaliyetinin olmadığı, taşınmazda yer alan yapılara müdahalelerin restorasyon, yenileme ölçeğinde kaldığı ya da kısmi inşaatlarla mevcut yapılara ekler yapılarak yeniden işlevlendirildikleri görülmektedir.

İncelenen bazı taşınmazlarda alışlageldik sermaye davranışının aksine transfer ile dönüşümün gerçekleşmesi arasında geniş bir zaman aralığının bırakıldığı bu durumu anlamlı hale getiren sebepler aşağıda sıralanmıştır:

- Taşınmazda yürütülmesi planlanan faaliyetlerin, eğitim, ar-ge, sağlık vb. uzun vadeli sosyal yatırımlara hizmet edecek olması,⁹²
- Planlama ve inşaat süreçlerini aktive edebilecek katalizör aygıtın yokluğu ve kamu-özel ortaklığının kurulamaması,⁹³
- Düşük maliyetli taşınmazın değişen piyasa şartlarında speküle edilerek yeniden değerlendirilmesinin beklenmesi,
- Taşınmazın ölçeğinin ya da çevresindeki yapılaşmanın sermayenin sabitlenmesi için uygun ortamı sağlayamayacak olması,

⁹² Bkz. Silahtarağa Elektrik Santrali, Tekel İl Müdürlüğü,

⁹³ Bkz. Hilton Oteli'nin İş Adamı Aydın Doğan'a (Ortadoğu Otomotiv) transfer edilmesi sonrası ilçe belediye meclisinin plan tadilatı önerisi hazırlaması ancak büyükşehir belediyesinin bu kararı uygun bulmaması.

gibi koşulların gelişmesi durumunda sermaye kendine yeni bir rasyonalite üretmek durumunda kalır. Araştırmadan örnek vermek gerekirse, Beykoz Kundura Fabrikası ile ilgili transfer sonrasında oldukça kapsamlı bir gayrimenkul geliştirme projesi hazırlanmış ancak bu proje hayata geçirilememiştir. Yerleşkede düşük ölçekli inşai faaliyet yürütülmüş, restorasyon ve çevre düzenlemesi yapılarak, kültür sanat merkezine dönüştürülmüştür.

Sermayenin uyku moduna geçmiş olması herhangi bir yaratıcı yıkım sürecini tetiklemeyeceği anlamı vermemelidir. Tam tersine yukarıda belirtilen sebeplerin sermaye birikimi ve karlılığın artırılması için işlevsel tarafları vardır. Bu bağlamda uyku modu, sermayenin beklentilerine uygun olarak yaratıcı yıkım süreci organize edilene kadar sürecektir.

5.2.4 Dönüşüm Projelerinde Gerçekleşen Mülksüzleştirmenin Aşamaları

Bu bölüme gelene kadar ortak mülkiyetlerde gerçekleşen dönüşüm uygulamaları pek çok girdisi ve neticesiyle tariflenmiştir. Kamudan tamamen koparılmış ve yaratıcı yıkıma maruz kalan taşınmazlarla ilgili dönüşüm sürecinde belli kademelenmeler göze çarpmaktadır. Proje bazında dönüşüm kademelenmeleri incelersek;

- Transfer : Birincil mülksüzleştirme süreci, ortak mülkiyetin tahsis ve satış gibi yöntemlerle sermayenin erişimine açılması halidir. Bu transfer neticesinde kamunun erişiminde olan, korunması gereken kıyıları, doğal alanları, tarihi ve kültürel alanları, kaybedilmekte, kentin coğrafi sermayesi ve kentsel hafıza için çok kıymetli olan bu alanları metalaşarak sermayenin rant edim nesnesine dönüşmektedir.
- Planlama/Proje Geliştirme : Bu aşamada gerçekleştirilen çalışmalar inşaat sahasının genişletilmesi, fonksiyon dağılımının kurgulanması ve pazarlama üzerinedir ve İmar plan tadilatları marifetiyle taşınmazdaki imar hakkının ve buna bağlı olarak inşaat alanının genişletilmesi, fonksiyon değişikliği yapılması, plan notlarında değişikliğe gidilmesi gibi gerçekleşebilmektedir. Bütüncül kent planı içerisinde muhtelif alanlarda sermayenin rant edimini

yükseltecek kapsamda imar müdahaleleri kamu yararı ilkesine ve kent planının bilimsel çerçevesine aykırı durumlar oluşturmaktadır. İmar planına yapılacak müdahaleler, taşınmazda üretilen bağımsız bölüm sayısı ve satılabilir alanı arttırmak üzere organize edilmektedir. Proje geliştirme sürecinde plan notları ve imar yönetmeliğinin sağladığı olanaklar çerçevesinde hedeflenen yapılaşma miktarı, yatırım kriterlerine göre belirlenen mimari konsept çerçevesinde kurgulanmaktadır.

- İnşaat : Plan ve proje geliştirme süreçlerinde kağıt üzerinde kurgulanan dönüşüm senaryosu, projenin inşaat sürecine geçilmesiyle beraber fiilen gerçekleşmektedir. Yapılaşma sayesinde proje üzerinde sermayenin kar maksimizasyonuna hizmet eden yeni alanlar ortaya çıkarılmakta, kamuya terk edilmesi planlanan alanlar işgal edilmektedir.

Bu kademelerin her biri, farklı bir mülksüzleştirme sürecine de işaret etmektedir. Ortak mülkiyetin sermaye erişimine açılması ve kalıcı olarak kaybedilmesi mülksüzleştirmenin birinci ve en yaygın aşamasıdır. Kamunun erişimindeki alanlar gayriresmi yöntemlerle özel sektörün tasarrufuna terk edilmektedir. Bu mülkiyetlerin konumları ve büyüklükleri itibariyle kamunun kullanımına açılacak alanlar olmaktan çıkmakta, çoğu zaman parçalı özel mülkiyetlere dönüşmektedir. Bu mülksüzleştirme süreçleri içerisinde plancı ve mimarın rolleri de belirgindir.

Planlama süreci araçsallaşarak, birincil mülksüzleştirme sürecinin kamuya maliyetini kat kat arttıran, kontrol ve denetimden yoksun bir şekilde düzenlenen bir alana dönüşmüştür. Kentin bütüncül planından bağımsız parsel veya yapı adası bazlı ayrıcalıklı imar düzenlemeleri, emsal (KAKS) oranlarında yapılan artışlarla kentte varolması hesaplanmamış açık ve kapalı alanların teşekkül etmesinin hukuki altyapısını oluşturmaktadır. Bu imar düzenlemeleri yapıldığı alandaki yoğunluğu arttırarak sosyal, ekonomik ve altyapısal açıdan kent için ciddi bir yükün oluşmasına sebebiyet vermektedirler.

Proje Geliştirme süreci, sermayenin rant edimini yükseltebilmek ve inşaat projesinin karlılığını arttırmak adına oluşturduğu sofistike yaklaşımının bir parçasıdır, taşınmazın değerlendirilmesi sürecinde finans, pazarlama, satış vb. çok disiplinli bir çerçevede ortaya konan kriterler mimari estetiği şekillendiren örtülü unsurlara dönüşmektedir. Bir önceki aşamada oluşturulan ayrıcalıklı imar düzenlemelerinde yer alan imar plan notları ile beraber, yürürlükteki imar yönetmeliğinde sunulan “emsal harici” alan hesaplamaları, mimari projelendirme çerçevesinde satılabilir alan miktarının arttırılmasına imkan sağlamaktadır. Bu bağlamda mimar, proje geliştirme sürecinde, faydalı inşaat alanını maksimize edilmesini planlarken, ihtiyaç duyulan estetik kurgudan sorumludur. Mülksüzleştirilen plan proje kademelenmesinde, planlama ve mimarlık disiplinleri, mülksüzleştirilen organize edilmesi süreçlerinde giderek araçsallaşmaktadır.

Üçüncü ve son aşamada projenin inşası ile beraber mülksüzleştirme kesin olarak fiziken gerçekleşmektedir, çoğu projede kamuya ait ortak mülkiyetler geri döndürülemez bir şekilde parçalanmaktadır. Bazı dönüşüm projelerine ait imar planı ve bina programlarında “kamusal alan” “kentsel mekan/meydan” kavramları projeler içerisinde somutlaştırılmaya çalışılsa da, inşaatlar tamamlandıktan sonra bu alanlara kamu erişimi kesilmekte ya da kısmen kamuya açık halde kullanılmaktadır. İnşaat süreçlerinde takip edilebilecek bir diğer durum ise ruhsat projesine aykırı olarak elde edilen açık ve kapalı alanların kiralanabilir ya da satılabilir alanlara ya da bunların eklentilerine dönüştürülmesidir.

Yukarıda ifade edilen kademelenmelerin her biri her dönüşüm projesinde bir silsile halinde uygulandığı söylenemez ancak her bir kademede bir inşaat projesinin sermaye lehine nasıl işletilebileceği araştırmada yapılan tespitlere dayandırılarak vurgulanmıştır. Transfer edilen taşınmazların, plan, proje, inşaat süreçlerinin her birinde mülksüzleştirme miktarının arttırılması mümkündür.

5.2.5 İşlevsizleştirilen Kontrol Mekanizmaları ve Kentsel Muhalefet Bileşenleri

Araştırma kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yürütülen transfer, planlama ve inşaat aşamalarında kontrol mekanizmalarının azaltıldığı ya

da merkezileştirildiği, devletin ön açıcı, itici gücüne karşı sürdürülen (*Emek Sineması ve Gezi Parkı'nda olduğu gibi oldukça geniş bir zemine yayılabilecek kapasiteye de sahip*) çoğunlukla kentli, mimar, mühendis, plancı meslek odaları, bilim insanları ve muhalif siyasi grupların birlikteliği ile oluşan kentsel muhalefetin zamanla dışlandığı ve marjinalleştirildiği gözlemlenmiştir.

Kentsel muhalefet bileşenleri kentsel dönüşüm projeleri hakkında kamunun bilgilendirilmesi, kamu yararı ilkesi gözetilmeden hazırlanan imar plan tadilatlarının hukuki süreçler başlatılarak yürütmesinin durdurulması ve iptal ettirilmesi ya da iptali ile ilgili hukuki süreçlerin başlatılması ve bu süreçlerin takibinde önemli rol oynamışlardır.

Yürütülen hukuki süreçler genel olarak incelendiğinde planlama, ruhsat ve inşaat süreçlerinde göz yumulan bir yasadışılık halinin giderek normalleştiği tespit edilmiştir. İmar plan tadilatlarına karşı açılan davaların devam ettiği zaman aralıklarında inşaatlar durdurulmamış ya da gayriresmi olarak sürdürülmüş, plan iptali ile sonuçlanan hukuki süreçler neticesinde tamamlanan yapıların inşaat ruhsatları hukuki dayanaktan yoksun kalmış, kaçak yapı niteliği kazanmıştır. Bu ve benzeri durumların incelenen proje süreçlerinde giderek sıradanlaştığı açıktır.

İnşaat izinleriyle ilgili merkezi yürütme organlarının yetkilendirilmesi, plan yapma, inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni (iskan) düzenleme yetkilerinin yine merkezi kurumlara verilmesi, yerel yönetim ve diğer kontrol mekanizmalarını devre dışı bırakmış, bu durum ayrıca inşaat faaliyetlerin yürütülmesi ile ilgili de yetki karmaşasına sebebiyet vermiştir.

Kültür ve tabiat varlıklarının korunması ile ilgili yetkili kurulların yapısının değiştirilmesi, parçalanması ve yine merkezileşmesi sayesinde özellikle tescilli kültür varlıklarının yer aldığı alanlarda yürütülecek inşaat faaliyetleri ile ilgili kontrol ve denetim hafifletilmiştir. Bu durum koruma amaçlı hazırlanan imar planlarının, tescilli kültür ve tabiat varlığı bulunan parsellerde yürütülen inşaat ruhsat süreçlerinde gevşetilmiş bir korumacı yaklaşımını da beraberinde getirmiştir.

Hiç şüphesiz tüm bu olumsuz iklime rağmen, sivil inisiyatiflerin demokratik çerçevede örgütlenerek kentsel konular ile ilgili irade ortaya koymaları, yeni mücadele yöntemlerinin gelişmesini sağlayacaktır. Öte yandan İstanbul Büyükşehir Belediyesi idaresinin uzun yıllar sonra iktidar partisinden muhalefet partisine geçmesi neticesinde de, çoğulculuğu ve katılımcılığı destekleyen bir yönetim anlayışının tohumlarının atıldığı, kentlinin doğrudan müdahil olabildiği istişare ve yönetim modellerinin denendiği görülmektedir.

5.3 Kamu Taşınmazlarında Kentsel Dönüşüm Yöntemiyle Mülksüzleştirmeye Kavramsal Bir Bakış

Kentsel dönüşüm fırtınası İstanbul için oldukça geniş kapsamlı bir yıkım ve mülksüzleştirme sürecini organize etmiştir. Yapılandırılmış uyum projeleri, mahalle ölçeğinde gerçekleştirilen yenileme uygulamaları, tarihi doku içerisinde yapılan renovasyonlar, yeni imar sahalarının açılması vb. müdahaleler bu geniş kapsamlı dönüşüm hareketinin irili ufaklı parçalarını oluşturmaktadır. Kentsel dokunun içerisinde kalan kamu taşınmazları ise bu geniş kapsamlı kentsel dönüşüm hareketinde kıymetli bir alt küme olarak, toprak arzının azaldığı alanlarda sermayenin sabitlenebileceği avantajlı kaynaklara dönüştürülmüştür. Sabiteler oluşturulurken kar edinimi açısından işlevsel kabul gören yöntem, ikameci yani kentsel doku içerisinde eskimiş olanın ortadan kaldırılarak “yeni” nin inşa edilmesi yani yaratıcı yıkım süreçlerinin işletilmesidir.

İktidar, hegemonik yapının iktisadi iskeletini oluşturabilmek için kurduğu birikim rejimi için, düzenleyici kapasitesini, yaratıcı yıkımın organizasyonu ile ilgili idari alanlarda yoğun olarak kullanmaktadır. Bu çerçevede iktidar hegemonya projesini oluşturabilmek için sermayenin erişimini olmadığı alanlarda gerekli yapısal müdahaleleri gerçekleştirmek durumundadır.

- İktidarın, kullanışlı aktörler yaratarak, güç dengesini yerleşik aktörlerden kullanışlı aktörlere doğru kaydıracağı gözlemlenmektedir. İktidar, sürdürülebilirliği mümkün olmayan inşaat odaklı büyümenin devamını sağlamak için , idari ve hukuki açıdan krize girdiği noktalarda, düzenleyici mekanizmaları işleterek, aktörlerin yetki alanlarını sınırlandırarak,

genişleterek ve hatta zaman zaman aktöre farklı bir isim vererek aşmaya çalışmaktadır. İktidarın hazırlıksız yakalandığı bazı durumlarda ise baskı ve yasadışılık bir seçenek olabilmektedir.

- Koruma politikalarının esnetilmesi, planlama süreçlerinde kamu yararı ilkesinin çiğnenmesi ya da yasadışılık halinin normalleştirilmesi, kentte sermaye lehine işletilen yıkım tertibinin kritik unsurlarıdır. Yıkım süreçlerinde iktidarın kullanışlı aktörleri ise sermaye birikiminin akamete uğramamasını sağlamaktadır.
- Öte yandan iktidarın inşa ettiği hegemonya, devletin farklı bileşenlerini birikim rejimini sürdürebilmek üzere işlevsizleştirmeye de yönelebilmektedir. Bu durum neticesinde kamu adına işletilmesi beklenen kontrol ve denetim mekanizmaları zayıflatılmakta ve önemsiz hale getirilmekte, bu boşalan alanlar muhalif unsurlar ya da sivil inisiyatifler tarafından doldurulmaya çalışılmaktadır. Ancak bu durum kentsel muhalefetin gücünü ya da işlerliğini değil iktidarın işlevsizleştirdiği ve çoğu zaman itibarsızlaştırdığı bir alana sıkıştırıldığını da göstermektedir.

Yukarıda ifade edilen yapısal çerçevede kentsel mekanın yeniden organize edilmesi süreci, sürdürülebilirliği şüpheli bir takım makro ölçekli iktisadi tahayyüllere dayandırılan ve stratejik planlama adı altında noktasal ya da bölgesel müdahalelerle gerçekleştirilmektedir. Bu müdahaleler günün sonunda sermaye birikimi için yeni rant coğrafyaları *-piyasa bu durumu yatırım fırsatı olarak görür-* yaratmaya hizmet etmektedir, iktidar hegemonyası da bu coğrafyalarda yıkıcılığı yeniden organize ederek kendi varlığını sürdürmektedir.

Kentsel mekanın ile ilgili verilen mücadelenin bir yanında iktidarın hoyrat hareketliliği diğer tarafta buna direnmeye ve karşı koymaya yeltenen muhalif cephe giderek derinleşen bir ayrışmaya da işaret etmektedir. Kamu finansman ve desteklerine de erişimi olan inşaat sektörünün, iktidarın gevşek kent politikaları sayesinde oluşturabildiği servet fonunun dağıtımını yine iktidar bloğunun hiyerarşik yapısı içerisinde gerçekleşmektedir. Bu çerçeveden bakıldığında, artık kamunun

tamamının değil iktidar bloğunun ve paylaşım sisteminin dışında bırakılan karşı cephenin mülksüzleştirildiği söylenmelidir.

Özellikle kentsel dönüşümün yaygınlaştığı son yıllarda yıkıcı anlayışın hakim olmasıyla beraber ortaya çıkan yeni kent imajı, değişen güç dengelerininin, kurulan ittifak ve sağlanan uzlaşların bir eseridir ve muktedir olan bloğun da ahlaki ve estetik sınırlarını tüm çıplaklığıyla yansıtmaya özelliğine de sahiptir.

5.4 Sonsöz

Kentsel mekanın organizasyonu süreçleri, makro iktisadi politikaların köken ve sonuçları açısından önemli bir göstergedir. Sermayenin yapılı çevre üretimine yönelmesi üst ölçekte gerçekteşen aşırı birikim krizinin bir neticesi olmakla beraber, ertelenen krizin başlangıcını da ifade etmektedir. Bu bağlamda kentleşme süreçleri, kapitalist sistemin girdiği krizlerin takibi ve incelenebilmesi için önem arz etmektedir.

Neoliberalleşme sürecinde yürütölen esnek kent politikaları sayesinde sermayenin inşaat sektörüne yönelerek kentsel mekanda sabitlenmesinin önü açılmıştır. Başka bir deyişle devletin kapitalist sistem içerisindeki rolü gerçekteşmiş ve sermayenin o döneme kadar sistemin dışında kalan varlıklara, kaynaklara ve karlı alanlara erişimi sağlanmıştır. Kamuya ait kurum, kaynak ve taşınmazlarla ilgili yürütölen özelleştirme uygulamaları devlet aygıtı tarafından bu erişimin düzenlendiği kritik bir alandır.

Özellikle kentsel doku ya da yapılı çevre içerisinde kalmış, farklı fonksiyonlar tarafından çevrelenmiş ve işlevsizleştirilmiş kamu taşınmazlarının özelleştirilme süreçleri ayrı bir önem arz etmektedir. Bu taşınmazlar çoğunlukla kentin tarihi, kültürel, coğrafi sermayesi ve kentsel hafıza açısından oldukça kıymetli alanlardır. Bu bağlamda bu taşınmazların dönüşüm süreçlerinin de kamu yararı ilkesi gözetilerek çoğulcu bir çerçevede ve bilimsel çalışmalara dayanarak yürütölmesi beklenmektedir. Ancak alan çalışması neticesinde elde edilen veriler ışığında tam tersi yönde bir eğilimin olduğu göze çarpmaktadır.

Sermayenin yapılı çevre üretimine yönelmesi sürecinde devletin rolünün anlaşılabilmesi için iktidarın kurguladığı hegemonik yapının ideolojik ve iktisadi ayaklarına bakmak gereklidir. İktidar hegemonyası, ideolojik açıdan beslendiği değerler kümesi gereği geçmişin istikrarsız, eşitsiz ve baskıcı düzeninin yerine yeni bir ülke inşa ettiği söylemiyle toplumda yeterli oranda bir mütabakat sağlamıştır. Hegemonik yapı içerisinde istikrarın iktisadi ayağı, yapılan düzenlemelerle beraber ekonomideki yeri giderek genişleyen ve eskinin yıkıldığı yeninin kurulduğu “*Yeni Türkiye*” söylemine de hizmet eden inşaat sektörüne dayandırılmıştır.

Türkiye'nin neoliberalleşme süreci, emek sınıfın gücünü henüz yitirmediği 1980'lerde baskıcı bir rejim altında organize edilmiş, ancak 2000'lerin başına kadar sistemin ihtiyaç duyduğu hegemonik yapı teşekkül edememiştir. 2002'den sonra ise iktidar yeniden yapısal reform sürecini hayata geçirerek, neoliberalleşmenin 20 yıllık birikiminin yürütücülüğünü üstlenerek, özelleştirme uygulamalarını hayata geçirmeye başlamıştır.

1980 sonrası yapısal reformlar ve neoliberalleşme hamleleriyle beraber gelinen bu noktada, kentsel mekanın organizasyonu ile ilgili bilimsel çerçevede hazırlanmış bir plan ya da program olmadan, stratejik planlama adı altında ilerletilen ve başarılı olması beklenen bu yeniden inşa süreci aslında kent için geri dönülmez bir yaratıcı yıkım sürecidir.

İstanbul'da kentsel dönüşüm faaliyetleri, benzer süreçlerle organize edilmiş noktasal müdahalelerden oluşan ve yürürlükteki imar planına paralel olarak şekillenen gayriresmi bir dönüşüm kümesi .

Yapısal reform ve düzenlemeler sayesinde kentsel mekanın organizasyonunda yetkili hale getirilmiş kullanışlı aktörlerin yürüttüğü uygulamalara bakıldığında merkezi iktidarın kronolojik olarak düzenleyici, planıcı ve uygulayıcı rolünün güçlendiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın merkezi bir belediye gibi kentsel mekana müdahale edebildiği, TOKİ ve Emlak Konut gibi kurumlarla inşaat faaliyetlerinin yürütücülüğünü üstlendiği görülmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen taşınmazlarda gerçekleştirilen projelerin; inşaat izinlerinin yürürlükteki kent planına aykırı olarak düzenlenen imar plan tadilatlarına dayandırıldığı, imar plan tadilatlarının mahkemeler tarafından iptaline rağmen inşaatların sürdürüldüğü, imar plan tadilatlarıyla inşaat alanlarında aşırı artışlar sağlandığı, taşınmazların sınırları içerisinde yer alan tescilli eser ve tabiat varlıklarının, arkeolojik alanların, endüstriyel mirasın korunması ile ilgili alınan önlemlerin evrensel olarak kabul edilmiş koruma standartlarını karşılamadığı, kıyılarda yer alan taşınmazlarda ise kamunun erişimini kısıtlaması sebebiyle kıyı kanununa aykırı yapılaşmaların önünün açıldığı görülmektedir.

Kamu adına özelleştirme ve dönüşümü organize eden devlet aygıtlarının, bu taşınmazlarla ilgili süreçleri kamu yararından ziyade, ilgili taşınmazların kıymetlenmesi için yapılaşma haklarını arttırmak gibi müdahalelerle bir girişimci gibi hareket ederek sermaye lehine sürdürmeyi tercih ettiği tespit edilmiştir. Bu kullanışlı aparatlar kentsel mekanın dönüşümünde iktidarın organize ettiği yaratıcı yıkım sürecinin yürütücüsüne dönüşmüşlerdir.

Araştırmada elde edilen veriler ışığında, yakın gelecekte İstanbul'da kentsel dönüşüm yöntemiyle kamudan koparılması muhtemel alanlar arasında, askeri alanlar, yükseköğretim kampüsleri, hastaneler, eğitim kampüsleri, idari yapılar, liman sahaları olduğunu söyleyebiliriz. Kentsel doku içerisinde farklı fonksiyonlarla çevrelenmiş bu ve benzeri yapılar, ölçek, konum ve yapı niteliği açısından sermayenin ilgisini çekebilecek kapasiteyi sunmaktadır.

KAYNAKÇA

- Adalet ve Kalkınma Partisi. (2002). 2002 Seçim Beyannamesi.
- Aglietta, M. (1979). *A Theory Of Capitalist Regulation: The US Experience*. Londra: NLB.
- Akın, E. (2007). *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*. Ankara: Doktora Tezi.
- Aktan, C. C. (1994). *Çağdaş Liberal Düşünce de Politik İktisat*. İzmir: TAKAV Matbaası.
- Altınok, E. (2012). Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politikası Ve Mülkiyete Müdahale. *Doktora Tezi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Altınok, E., & Enlil, Z. (2012). Mekanın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politikası. *Sigma 4*, s. 37-44.
- Arendt, H. (1996). *Totalitarizmin Kaynakları-2 Emperyalizm*. (B. S. Şener, Çev.) İstanbul: İletişim.
- Arkitekt. (1943-9-10). Paşabahçe Rakı ve İspirto Fabrikası. *Arkitekt*, 195-199.
- Arkiv. (2021). *Hasanpaşa Gazhanesi Restorasyon, Peyzaj Tasarımı ve Yeniden İşlevlendirme Projesi*. 2021 tarihinde Hasanpaşa Gazhanesi Restorasyon, Peyzaj Tasarımı ve Yeniden İşlevlendirme Projesi adresinden alındı
- Atak GD. (2020). *Gayrimenkul Değerleme Raporu*. İstanbul: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Atılğan, A. (2014, 02 28). *Kuşdili Çayırı*. 3 5, 2019 tarihinde Mimdap: <http://mimdap.org/2014/02/kuthdili-cayyry/> adresinden alındı

- Balaban, O. (2016). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi ? T. Bora içinde, *İnşaat Ya Resulullah* (s. 17-32). İstanbul: İletişim.
- Balyemez, M. (2020, 3 12). *Emlak Eytam Bankası*. 8 2, 2021 tarihinde Atatürk Ansiklopedisi: <https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/emlak-ve-eytam-bankasi/> adresinden alındı
- Bardbord, R., & Ross, D. (1991). *Regulation and Deregulation in Industrial Countries: Some Lessons for LDCs'*.
- Başkaya, F. (1997). *Kalkınma İktisadının Yükselişi ve Düşüşü*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Bayirbağ, M. K. (2013). Continuity and change in public policy: redistribution, exclusion and state rescaling in Turkey. *International Journal of Urban and Regional Research* .
- Berman, M. (2004). *Katı Olan Herşey Buharlaşıyor*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Beykoz Güncel. (2019, 6 13). *Beykoz Güncel*. 6 19, 2020 tarihinde <https://beykozguncel.com/8099-beykoz-deri-kundura-fabrika-arazisi-kurul-gundeminde.html> adresinden alındı
- Boratav, K. (2008). *Türkiye İktisat Tarihi, 1908-2007*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Boratav, K. (2015). *Dünyadan Türkiye'ye İktisattan Siyasete*. İstanbul: Yordam Yayıncılık.
- Bostan, İ. (2002). *Osmanlı Bahriye Teşkilâtı: XVII. Yüzyılda Tersâne-i Âmire*. Ankara.
- Çoban, Ç. (2013, 2 12). *Eski Tarabya Oteli Tabanlıoğlu Mimarlık Tarafından Yenilendi*. 5 3, 2016 tarihinde <https://www.arkitera.com/haber/eski-tarabya-oteli-tabanlıoğlu-mimarlık- tarafından-yenilendi/> adresinden alındı
- Dağlar, A. (2016, 01 26). *Vahşi Bir Rantın Anatomisi : Ataköy Sahilinde ne yeşil kaldı ne kıyı...* . 04 14, 2018 tarihinde <https://www.diken.com.tr/vahsi-bir-rantin-anatomisi-atakoy-sahilinde-ne-yesil-kaldi-ne-kiyi/> adresinden alındı

- Dalan, N. (2007, 7 9). IC Holding, Bomonti'ye 45 katlı lüks kule dikecek. *Vatan Gazetesi*.
- Delice, S. (2007). *Elektrik, Modernleşme ve Kamusal Alan: Silahtarağa Elektrik Santrali*. İstanbul Bilgi Üniversitesi. 02 2020 tarihinde <http://www.kundurahafıza.com> adresinden alındı
- Doğan, M. N. (2016). *Özelleştirmenin 30. Yılı*. Ankara: ÖİB Yayınları.
- Dünya. (2010, 7 16). *Dünya Gazetesi*. 11 5, 2016 tarihinde <https://www.dunya.com/gundem/atakoy-sahiline-en-yuksek-teklif-ozyazici039dan-haberi-120579> adresinden alındı
- Eğilmez, M. (2008). *Küresel Finans Krizi-Piyasa Sisteminin Eleştirisi*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Eğilmez, M. (2012). Kapitalizm ve Üç Büyük Kriz.
- Eğilmez, M. (2018). *2008 Krizi Üzerine*. Mart 2018 tarihinde <https://iktisatvetoplum.com/2008-krizi-uzerine-mahfi-egilmez-itd-120/> adresinden alındı
- Erbil, Ö. (2014, 9 25). *Ataköy sahilinde Sinpaş inşaatı da mühürlendi*. 2018 tarihinde <http://www.radikal.com.tr/turkiye/atakoy-sahilinde-sinpas-insaati-da-muhurlendi-1214715/> adresinden alındı
- Erbil, Ö. (2014, 01 23). *Radikal*. 11 15, 2016 tarihinde <http://www.radikal.com.tr/turkiye/atakoy-sahilde-skandal-1172117/> adresinden alındı
- Galatasaray. (2011, 05 15). *Galatasaray Tarihi*. http://www.galatasaray.org/tarih/pages/asy_tarihi.php adresinden alındı
- Genç, S. Y. (2004). Sermaye Birikimi Krizine Kuramsal Yaklaşımlar.
- Goetzmann, W. N., & Newman, F. (2010). Securitization in the 1920's. *Yale University Journal*.
- Google Earth, I. (04.2021).

- Gramsci, A. (1997). *Hapishane Defterleri*. Belge Yayınları.
- Green, T. H. (2011 (1888)). Lecture on 'Liberal Legislation and Freedom of Contract'. T. Green içinde, *Works of Thomas Hill Green* (s. 365-386). Cambridge: Cambridge University Press.
- Günaydın, G. (2004, 8 10). *Ziraat Mühendisleri Odası*. 5 2, 2020 tarihinde https://www.zmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=734&sube=0 adresinden alındı
- Harvey, D. (1992). *Postmodernliğin Durumu*.
- Harvey, D. (2001). *Sermayenin Mekanları*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2003). *Yeni Emperyalizm*. (H. Güldü, Çev.) İstanbul: Everest.
- Harvey, D. (2008). Right to the City . *New Left View*, 23-40.
- Harvey, D. (2010). *Marx'ın Kapital'i İçin Kılavuz*. İstanbul: Metis Yayıncılık.
- Harvey, D. (2012). *Sermaye Muamması - Kapitalizmin Krizleri*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2013). *Asi Şehirler*. İstanbul : İletişim Yayınları.
- Harvey, D. (2014). *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2015). *Neoliberalizmin Kısa Tarihi*. İstanbul: Sel Yayınları.
- Hasol, D. (1994). İmar mı ? Yıkım mı? *Yapı Dergisi*(154).
- Hayek, F. A. (1982 (1978)). Liberalizm. F. A. Hayek içinde, *New Studies in Philosophy, Politics, Economics and History of Ideas* (Cilt 14, s. 119-151). Londra: Routledge & Keagan Paul.
- Hürriyet. (2008, 3 13). Karayolları arsasının 3 sürpriz sahibi çıktı. *Hürriyet Gazetesi*.
- Hürriyet. (2015, 12 8). Likör fabrikası arazisinde gökdelen için plan üstüne plan yapıldı. *Hürriyet Gazetesi*.
- İptal ve Tam Yargı Davası (İSTANBUL NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ 06 04, 2013).

- Jessop, B. (1990). *State Theory: Pitting the Capitalist State in its Place*. Cambridge: Polity Press.
- Jessop, B. (2005). *Hegemonya Post-Fordizm ve Kürselleşme Ekseninde Kapitalist Devlet*. İletişim.
- Jessop, B. (2006). Beyond the Regulation Approach: Putting Capitalist Economies in Their Place. B. Jessop, & Ngai-Ling Sum içinde, *Fordism and Post Fordism* (s. 58-90). Edward Elgar Publishing.
- Jessop, B. (2006). Spatial Fixes, Temporal Fixes, and Spatio-Temporal Fixes. *David Harvey : A Critical Reader* (s. 142-166). içinde Oxford: Blackwell Publishing.
- Karabaş, B. (2008, 12 19). *Emek Otellerinin Hazin Öyküsü*. 11 10, 2020 tarihinde <https://v3.arkitera.com/h36932-emek-otellerinin-hazin-oykusu.html> adresinden alındı
- Keskinok, Ç. E. (2005). Özelleştirme-Planlama-Kalkınma. *Planlama*, 105-110.
- Kotz, D. (1994). Social Structures Of Accumulation. *The Regulation Theory And The Social Structure Of Accumulation Approach* (s. 85). içinde Glasgow: Cambridge University Press.
- Kozanoğlu, H., Özden, B., & Gür, N. (2008). *Neoliberalizmin gerçek 100'ü*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Köksal, G. (2005). İstanbul'daki Endüstri Mirası İçin Koruma Ve Yeniden Kullanım Önerileri. *Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kurtuluş, H. (2006). Kentsel Dönüşüme Modern Kent. *Planlama(2)*, 7-11.
- Küçükbaşakçı, E. (2010). *Roma Hukukunda Mülkiyet Haklarının Sınırları*. Ankara: Ankara Üniversitesi.
- Lefebvre, H. (1996). *Writings on Cities*. (E. L. Eleonore Kofman, Çev.) Cambridge: Blackwell Publishers.
- Locke, J. (2004). *Yönetim Üzerine İkinci İnceleme*. (F. Bakırçı, Çev.) İstanbul.

- Mandel, E. (1974). *Marxist Ekonomiye Giriş*. (O. Koçar, Çev.) İstanbul: Köz Yayınları.
- Marx, K. (1876). *Kapital* (Cilt I). (A. Bilgi, Çev.) İstanbul: Sol Yayınları.
- Marx, K., & Engels, F. (2014). *Komünist Manifesto*. (N. Atılğan, Çev.) İstanbul: Yordam Yayıncılık.
- Menteşe, E. (1958-2). Ataköy Sitesi Hakkında Rapor. *Arkitekt*, 79-82.
- Mill, J. S. (1946). *Yararcılık*. Ankara: Ar Basımevi.
- Mimarist. (2021). *Haydarpaşa Gari Güncesi*. 2021 tarihinde <https://www.mimarist.org/haydarpaşa-gari-güncesi/> adresinden alındı
- Mimarlar Odası. (2020, 6 22). *Küçükyaalı Karayolları Arazisindeki 2. ve 3. Parsellerde de Yapı Ruhsatları İptal Edildi*. 5 19, 2021 tarihinde Mimarist.org: <http://www.mimarist.org/kucukyali-karayolları-arazisindeki-2-ve-3-parsellerde-de-yapı-ruhsatları-iptal-edildi/> adresinden alındı
- Mimarlık Müzesi. (2010). *Cumhuriyet Dönem Türk Mimarlığı 1950'ler Modernizm*. 3 24, 2015 tarihinde http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/Photo_6_5_1950ler-ve-modernizm.html# adresinden alındı
- MO. (2009). *Mimarlar Odası Faaliyet Raporu*. İstanbul: Mimarlar Odası.
- MO İstanbul. (2019, 11 22). *Etiler Polis Okulu Planları İptal Edildi*. 2021 tarihinde <https://www.mimarist.org/etiler-polis-okulu-arazisi-planları-iptal-edildi/> adresinden alındı
- MO İstanbul. (2021, 4 30). *İstanbul Valiliği'nin belirlediği Ataköy kıyı çizgisinin hatalı olduğu kesinleşti*. 6 1, 2021 tarihinde <https://www.mimarist.org/istanbul-valiliğinin-belirlediği-atakoy-kıyı-çizgisinin-hatalı-olduğu-kesinleşti/> adresinden alındı
- OECD. (2008, 3 11). *OECD Territorial Reviews: İstanbul, Turkey 2008, OECD Territorial Reviews, OECD Publishing*. 6 1, 2021 tarihinde OECD iLibrary:

https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/oecd-territorial-reviews-istanbul-turkey-2008_9789264043831-en adresinden alındı

- ÖİB. (2006). 2005 Yılı Faaliyet Raporu. Ankara.
- ÖİB. (2007). Faaliyet Raporu. Ankara .
- ÖİB. (2009). *2008 Yılı Faaliyet Raporu*. Ankara: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı.
- ÖİB. (2012). *2011 Yılı Faaliyet Raporu*. Ankara: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı.
- ÖİB. (2015). *2014 Yılı Faaliyet Raporu*. Ankara: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı.
- Öncü, Ö., & Çölmekçi, S. (2018, 1). Hebdamonda'da Yeni Araştırmalar: Bakırköy Eski Sümerbank Arazisinde Yürütülen Arkeolojik Kazılar. *Mimarist*(61), 30.
- ÖYK. (2005, 7 7). Özelleştirme Yüksek Kurulunun 2005/76 Sayılı Kararı. *Emekli Sandığı'na ait Bazı Taşınmazların Özelleştirme Kapsamına Alınması*. Ankara: Özelleştirme Yüksek Kurulu.
- Reinert, H., & Reinert, E. (2006). Nietzsche and Creative Destruction in Economics. *Friedrich Nietzsche (1844–1900) Economy and Society*. içinde Springer.
- Resmi Gazete. (2009, 10 2). *İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı ile İlgili 29/9/2009 Tarihli ve 2009/31 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı*. 4 12, 2020 tarihinde Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2009/10/20091002-9.htm> adresinden alındı
- Sabah . (1997, 6 7). 5 Trilyonluk Kelepir Bina. *Sabah Gazetesi*, s. 5.
- Sabuktay, A. (2014). *Mülksüzleştirmenin Yönetimi*. Ankara : Nota Bene Yayınları.
- Sayar, Z. (1953-1-2). İstanbul Limanı. *Arkitekt*, 3-4.
- Schumpeter, J. A. (2021). *Kapitalizm, Sosyalizm, Demokrasi*. İstanbul: Dorlion.

- Sezer, Ş. (2014). *Beykoz Projesi*. 2020 tarihinde <https://sirinsezer.wixsite.com/sirinsezer/beykoz-kundura-projesi> adresinden alındı
- Smith, A. (2006). *Milletlerin Zenginliği*. (H. Derin, Çev.) İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları.
- SOL. (2010, 10 3). *SOL*. 8 16, 2019 tarihinde <https://haber.sol.org.tr/devlet-ve-siyaset/istanbul-da-yikmaktan-guzel-bir-sey-yok-haberi-34004> adresinden alındı
- Sombart, W. (1913). *Der Krieg und Kapitalismus*. Leipzig: Dunker&Humbolt.
- Sümer Holding. (2020). *Sümer Holding*. 02 02, 2020 tarihinde <http://www.sumerholding.gov.tr/tr/kurumsal/sirket/tarihce.aspx> adresinden alındı
- Şahin, İ. (2021, 07 06). *Sözcü*. 07 10, 2021 tarihinde <https://www.sozcu.com.tr/2021/emlak/katar-atakoyu-kapatti-6523956/> adresinden alındı
- Şişecam. (2013, 3 15). *20130315-beykoz-topkapi-kançotepe-gayrimenkullerinin-değerlendirilmesi-calismasi.pdf*. 2020 tarihinde <https://www.sisecam.com.tr/sites/catalogs/tr/Investor%20Relations/Presentations%20and%20Bulletins/Material%20Disclosures/2013/20130315-beykoz-topkapi-kan%C3%A7otepe-gayrimenkullerinin-de%C4%9Ferlendirilmesi-calismasi.pdf#search=beykoz%20fabrika> adresinden alındı
- Şişecam. (2021). *Şişecam Tarihçe*. 2021 tarihinde <https://www.sisecam.com.tr/tr/hakkimizda/tarihce> adresinden alındı
- Tahiroğlu, B. (2001). *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları*. İstanbul: Der Kitabevi.
- TOKİ. (2015). <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/>. 3 4, 2015 tarihinde TOKİ: <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/> adresinden alındı

- Tolga, H. B. (2006). Endüstriyel Alanların Dönüşümü, Kentsel Mekana Etkileri: Beykoz Kundura Ve Deri Fabrikası İçin Bir Dönüşüm Senaryosu. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Uygun, G. (2011, 2 10). Kuşdili Çayırı Kurtuldu. *Gazete Kadıköy*, s. 7.
- Wallerstein, I. (2003). *Liberalizmden Sonra*. İstanbul : Metis Yayınları.
- Wapshott, N. (2016). *Keynes Hayek: Modern Ekonomiyi Tanımlayan Çatışma*. İstanbul : Koç Üniversitesi Yayınları.
- World Bank. (2009, 8). *World Bank Annual Report 2009*. 6 1, 2021 tarihinde World Bank e-library: <https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/978-0-8213-7946-2> adresinden alındı
- Yapı. (2006, 8 18). *yapi.com.tr*. http://www.yapi.com.tr/haberler/tarihi-bomonti-bira-fabrikasi-kutmanin_47744.html adresinden alındı

B

ATAKÖY TURİZM MERKEZİ PLANI

Sayfa : 88

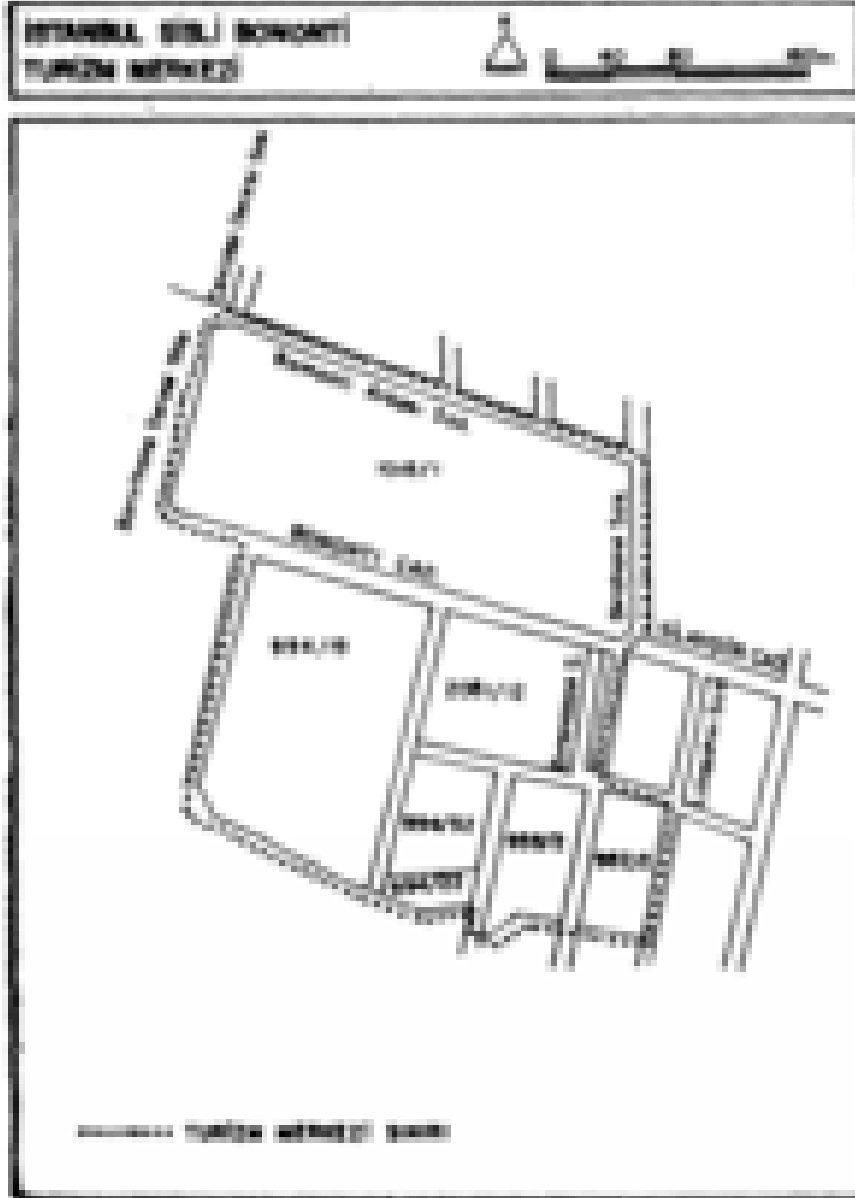
RESMİ GAZETE

9 Mayıs 1987 — Sayı : 19428





BOMONTİ TURİZM MERKEZİ PLANI



Yapı ve Kurum Bakanlığı

6/1/1998 TARİHLİ KARARNAME

11 Ocak 1998 - Sayı: 1027

RESMİ GAZETE

Sayfa: 17

6/1/1998 Tarihli ve 98/10496 Sayılı

Kararname ile Eki

LİSTE

26. GRUP TURİZM MERKEZLERİ

A) YENİ İLAN EDİLEN YERLER:

- 1 - Adana Karataş Kayı Beach Turizm Merkezi
- 2 - Antalya Aşağıda Turizm Merkezi
- 3 - Antalya Akayın Kanyon Turizm Merkezi
- 4 - Antalya Belek Maviye Teyler Turizm Merkezi
- 5 - Antalya Yedigöller Kaplıca Turizm Merkezi
- 6 - Bursa Uludağ Kayı Sporları Turizm Merkezi
- 7 - Elazığ İnköşen Kayı Beach Turizm Merkezi
- 8 - Isparta Çiğdem Turizm Merkezi
- 9 - Işık Anadolü Masam Kalesi Turizm Merkezi
- 10 - Işık Kalesi Turizm Merkezi
- 11 - İstanbul Beşiktaş Akik Akpınar Yalı Turizm Merkezi
- 12 - İstanbul Beşiktaş Karayolları Turizm Merkezi
- 13 - İstanbul Beşiktaş Sarıyerli Yalı Turizm Merkezi
- 14 - İstanbul Sarıyer Marmaralar Turizm Merkezi
- 15 - İstanbul Şişli Beşiktaş Turizm Merkezi
- 16 - Çankırı Müşşirye Teyler-Topyan Teyler Turizm Merkezi
- 17 - Niğde Nihalçay Kaplıca Turizm Merkezi
- 18 - Rize Rize Merkez Kaplıca Turizm Merkezi
- 19 - Trabzon Araklı Beşiktaş Teyler Teyler Turizm Merkezi

B) TEYİŞ VE TADİL EDİLEN YERLER:

- 1 - İstanbul Akademi Turizm Merkezi 2. Teviş
- 2 - İstanbul İstasyon Turizm Merkezi Teviş
- 3 - İstanbul Sarıyer İstasyon Turizm Merkezi Teviş
- 4 - Antalya Belek Belek Kaplıca Turizm Merkezi Sınırların Genişletilmesi
- 5 - Niğde Mihalçay Kaplıca Turizm Merkezi Teviş
- 6 - Trabzon Karadeniz Beşiktaş Kayı Beach Turizm Merkezi Teviş

Tarih: 11 Ocak 1998 Sayı: 1027

G

ÖİB TAŞINMAZ SATIŞ VE DEVİRLERİ

ÖİB Taşınmaz Satış / Devirleri:					
				SATIŞ/DEVİR BEDELİ	
Taşınmazlar ve Ait Olduğu Kuruluşlar	Özelleştirme Yöntemi	Taşınmaz Sayısı	Satış/Devir Tarihi	(ABD Doları)	Satın Alan / Devralan
TURBAN - İstanbul Kongre Sarayı	Varlık Satışı	1	15.08.1991	20,000,000	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB)
TDİ - Hasköy Bakım Atölyesi	Varlık Satışı	1	21.10.1996	2,700,928	Vehbi Koç Vakfı
Deniz Nakliyatı - İstanbul-Üsküdar'da 1 Bina	Varlık Satışı	1	30.07.1998	16,250,000	Vadim İnşaat A.Ş.
TURBAN - Carlton Oteli Arsası	Varlık Satışı	1	21.01.2000	15,600,000	Toprak Seramik San. A.Ş.
TURBAN - Atık Paşalar Yalısı	İrtifak Hakkı Devri	5	18.08.2000	29,000,000	Atık Pasha Turizm A.Ş.
TDİ - İstanbul-Beyoğlu'nda 2 Arsa	Varlık Satışı	2	16.04.2001	407,131	Rahmi Koç Müzecilik Vakfı
SÜMER Holding - İstanbul-Bostancı'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	30.09.2002	123,130	DEMİRLİ İnşaat A.Ş.
SÜMER Holding - İstanbul Beykoz'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	30.09.2003	105,000	Ayhan YAZKAN
EBK - İstanbul-Sarıyer'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	14.10.2003	6,500	Lütfü AĞGÜL
SÜMER Holding - İstanbul Pendik'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	05.11.2003	367,500	Kenan AĞGÜL
TEKEL - İstanbul-Beyoğlu'nda 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	24.12.2003	455,810	ERMET İnş. Ltd
TEKEL - İstanbul-Adalar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	31.12.2003	70,795	M. Saim BALADİN
TEKEL - İstanbul-Beyoğlu'nda 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	06.01.2004	912,222	Yunus BÜYÜKKUŞOĞLU
SÜMER Holding - İstanbul Beşiktaş'ta 1 Bina	Varlık Satışı	1	13.02.2004	3,878,554	Bahçeşehir Üniversitesi
TÜGSAŞ - İstanbul-Beyoğlu'nda 1 Bina	Varlık Satışı	1	05.04.2004	128,000	Lütfü AĞGÜL
TEKEL - İstanbul-Beyoğlu'nda 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	09.04.2004	808,680	Rahmi Koç Müze. Vak.
SÜMER Holding - İstanbul-Arnavutköy'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	28.01.2005	82,459	Haydar İNAN
SÜMER Holding - İstanbul Silivri'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	28.06.2005	665,216	Muzaffer ÖZLEN
SÜMER Holding - İstanbul Altunizade'de 1 Bina	Varlık Satışı	1	23.08.2005	3,379,371	Deniz Nakliyatı T.A.Ş.
SÜMER Holding - İstanbul Altunizade'de 1 Bina	Varlık Satışı	1	23.08.2005	3,232,442	Deniz Nakliyatı T.A.Ş.
TEKEL - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	13.12.2005	519,558	Kenan TOSUN
TEDAŞ - İstanbul Beykoz'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	04.04.2006	6,270	Ali ŞAHAN
TEDAŞ - İstanbul Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.06.2006	2,464	Mahmut KARASU
TEDAŞ - İstanbul Kağıthane'de 1 Taşınmaz	İstimlak Şerhi Terkini	1	10.07.2006	12,633	Servet EFENDİOĞLU
TEDAŞ - İstanbul Ümraniye'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	26.07.2006	7,780	Avni DEMİREL
TEDAŞ - İstanbul Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	03.08.2006	7,576	URSA Gemicilik Bakım Onarım

TEDAŞ - İstanbul Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	09.08.2006	2,524	Nesrin TUNCA
TEDAŞ - İstanbul Ümraniye'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	15.08.2006	69,378	Manolya Eğitim Hizmetleri A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	22.11.2006	7,235	Yüksel SEVİNÇ
TEDAŞ - İstanbul Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.12.2006	3,745	Erhan BEYAZ
TEDAŞ - İstanbul Kadıköy'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	20.02.2007	146,258	Halil KAPLAN
TEDAŞ - İstanbul Ümraniye'de Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	01.03.2007	11,394	Fahri URAY
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	14.03.2007	13,506	Avni DEMİREL
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	21.05.2007	18,424	Osman VOYVODOĞLU
TEKEL (Mal. Haz.) - İstanbul-Beşiktaş-Ortaköy'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	29.05.2007	800,000,000	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	13.06.2007	29,910	Hisar İnşaat ve Yapı Mal. Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	20.08.2007	7,514	Hüseyin ELALDI
TEDAŞ - İstanbul-Kağıthane'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.11.2007	11,884	İsmail ÖZTÜRK
TEDAŞ - İstanbul-Çatalca-Hadımköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	26.12.2007	6,389	Elbeyi ÇINAR
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 7 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	7	03.01.2008	188,907	Tuzla Gayrimenkul Danışmanlık Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Bakırköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.02.2008	62,025	Akçam Kerestecilik Sanayi A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	14.03.2008	120,866	Türkiye Kızılay Derneği
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.03.2008	4,908	Gemi İnşa Sanayicileri Derneği
TEDAŞ - İstanbul-Kartal Çavuşoğlu Mah.'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	08.04.2008	48,016	Kazi MIHLITAŞ-Dursun CAN
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	01.05.2008	8,872	ASF Kuyumculuk Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	23.05.2008	3,454	Çetin MUTLU
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar-Firuzköy'de 14 Taşınmaz	İstimlak Şerhi / İrtifak Hakkı Terkini	14	04.06.2008	42,537	Emlak Pazarlama-Fideltus-Öztaş OGG
TEDAŞ - İstanbul-Sarıyer'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	04.06.2008	29,249	Statü İnşaat ve Turizm A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Çatalca-Hadımköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.07.2008	8,723	Mahmut ÖZER-Erkan KAZAK
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	21.07.2008	4,606	Yücel TANRIVERDİ
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.08.2008	46,073	Gümüş Kardeşler Kuyumculuk Ltd. Şti.
TTA - İstanbul-Beykoz'da 1 Depo	Varlık Satışı	1	10.09.2008	1,920,000	Bingöller Nalburiye Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	08.10.2008	55,025	Gürsel SÖĞÜT
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	06.11.2008	25,627	Ahmet Ali ERİŞ
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	24.12.2008	13,342	Zeki DİZMAN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	16.01.2009	12,675	Mehmet Sıddık ÖZDEMİR
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	02.02.2009	22,484	Sinan KIRAÇ

TEDAŞ - İstanbul-Beoğlu-Sütlüce'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	12.02.2009	11,534	İsmail KAHRAMAN
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	23.02.2009	429,816	KUTAŞ Dış Ticaret Pazarlama A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Gaziosmanpaşa-Küçükköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.02.2009	23,702	Kadir VARDAR
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	07.04.2009	28,165	Mehmet ERGİN
TEDAŞ - İstanbul-İstinye'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	29.04.2009	24,543	Abdurrahman BESLER
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	13.05.2009	36,013	Şaban TÜRKOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	15.05.2009	45,995	Mehmet DELİCE
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	11.08.2009	25,745	Mehmet BALCI
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	20.08.2009	28,902	Süleyman ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.08.2009	31,625	Mustafa DAYIOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.09.2009	24,698	Lütfi Doğan ALBAYRAK
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.10.2009	91,075	Ali SÖĞÜT
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	21.12.2009	56,250	İsmail ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Fatih'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	21.12.2009	84,773	İsmail ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Gaziosmanpaşa'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	22.12.2009	24,532	Hamza DONAN
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	07.01.2010	5,677	Şerafettin SARIKAYA
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	01.02.2010	1,214,211	Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.02.2010	43,652	Ahmet Şahin TANRIKULU
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 4 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	4	16.02.2010	3	Exsa Export Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	01.03.2010	40,199	Yusuf ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	17.03.2010	28,425	Necmettin ŞARMAN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	03.05.2010	73,818	Murat Tahsin KURTOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Sarıyer'de 10 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	10	17.05.2010	336,135	Eczacıbaşı Holding A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.05.2010	3,249	Serince İnşaat Turizm Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	25.05.2010	67,029	Elit Turizm Yatırım A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	04.06.2010	32,186	Abdurrahman YILMAZ
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	30.07.2010	5,655	Mehmet YEŞİLBAŞ
Maliye Hazinesi - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	02.08.2010	3,290,130	Şah Gayrimenkul Yat. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	20.09.2010	4,849	Kazım KARAMAN
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.10.2010	15,637	Ramadan ÖZTÜRK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	06.10.2010	63,818	Mehmet AKAR

TEDAŞ - İstanbul-Gaziosmanpaşa'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	25.11.2010	20,321	Hüseyin EROĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	02.12.2010	138,554	Ata Mehmet KIRÇIK
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	14.01.2011	16,843	Fatih ASLAN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.01.2011	22,081	Yücel ARIGÜN
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	09.02.2011	6,298	Önder DEVECİOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.02.2011	8,327	İdris ARAS
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.02.2011	12,255	Fuat ARAS
Maliye Hazinesi - İstanbul-Maltepe'de 8 Taşınmaz	Varlık Satışı	8	08.03.2011	80,040,146	GÜR-TEM Madencilik Ticaret Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Halkalı'da 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	3	08.03.2011	250,888	MAPA İnşaat ve Ticaret A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	01.04.2011	4,556	Ahmet AKARSU
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	15.04.2011	172,158	Mehmet DARK
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.04.2011	30,605	Ahmet Sabri GİRİŞ
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.05.2011	10,079	Mehmet DAĞLI
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	12.05.2011	14,349	Hasan GÜLMEZ
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	3	13.05.2011	832,627	Halkalı İnşaat A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	03.06.2011	9,651	Abdullah EREN
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	20.06.2011	21,261	Grup Med Sağlık Hizmetleri Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	26.07.2011	4,442	Aygün DİNLER
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	09.09.2011	4,972	Erkan ZENGİN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.11.2011	19,493	Osman ALTUNCU
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.11.2011	15,452	Aygün DİNLER
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	23.01.2012	20,182	Zülfük ÖZÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	10.02.2012	7,648	Hüseyin ALBAYRAK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	16.02.2012	30,932	Kamil ÇOLAK
TEDAŞ - İstanbul-Gaziosmanpaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.02.2012	3,427	Erhan KAYHAN
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	3	23.03.2012	50,991	Niyazi ŞEKERCİ
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	05.04.2012	88,404	Mustafa FETTAHOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	30.05.2012	57,201	Kadiroğulları İnşaat Ltd. Şti.
Karayolları - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	05.06.2012	409,658	E. Şeref ÇAK-H. Şenol ÇAK
Karayolları - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	08.06.2012	483,703	Başak Lojistik Dağıtım Hiz. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	12.06.2012	19,906	Ednan ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	12.06.2012	15,129	Sadık KALFA

Maliye Hazinesi - İstanbul-Bahçelievler-Yenibosna'da 1 Taş.	Varlık Satışı	1	28.08.2012	33,768,698	Altur Turizm Ltd. Şti.
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Beykoz'da 3 Taşınmaz ve İşkele Alanı	Varlık Satışı / Kullanma İzni Devri	4	31.08.2012	196,458,218	Torunlar Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.
Karayolları - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	13.11.2012	3,137,058	Şükrü DİNÇER
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.12.2012	49,346	Yavuz ÇELİK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	19.12.2012	507,185	Hasan Basri ABDİK
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	16.01.2013	72,608	Ataman GÜRBÜZ
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	07.02.2013	66,755	Mustafa AKBAŞ
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	14.03.2013	95,100	Selim ERUSLU
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	19.03.2013	13,354	Nurgül AYDEMİR
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	25.03.2013	26,341	Aynur ESEN
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	27.03.2013	43,758	Semra ZİNCİRKIRAN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.04.2013	53,942	Metin GÖRÇÜM
TEDAŞ - İstanbul-Ataşehir'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.04.2013	1,441	Sağlam Yapı San. ve Tic. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.05.2013	12,336	Adem ÇETE
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	03.06.2013	27,214	Mehmet Ali CANPOLAT
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.06.2013	27,077	ÇKY Grup Çetinkaya İnşaat Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.06.2013	2,201	Yavuz TİMUÇİN
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.06.2013	12,889	Yaşar YILMAZ
TCDD - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	25.06.2013	1,700,417	Cemal BİLGİNGÜLLÜOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	02.07.2013	27,294	Hasan GENÇ
TEDAŞ - İstanbul-Çekmeköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	29.07.2013	11,002	Sedat DEMİRHAN
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 25 Daire	İrtifak Hakkı Terkini	25	05.08.2013	27,631	Hasan ÖZEN
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	05.08.2013	2,313	Hüseyin Neşet PARMAN
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	12.08.2013	25,270	Nazan TUTAR
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 5 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	5	20.08.2013	27,545	Raşit SARIKAYA-Kadir SARIKAYA
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	29.08.2013	95,491	Ali BOZKURT
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	29.08.2013	9,851	Osman MURAT
TDİ - Eski Büyükdere Vapur İşkelesi Binası	İşletme Hakkı Devri	1	05.09.2013	3,970,000	Büyükdere Kasrı Gıda Turizm A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Şile'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	06.09.2013	37,821	İmdat EKŞİ
TEDAŞ - İstanbul-Beylikdüzü'nde 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	19.09.2013	15,982	3S Kale Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	24.09.2013	43,815	İbrahim BAYDO

TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	03.10.2013	86,865	Mehmet MERİÇ
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.11.2013	2,171	Mehmet BASALAK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.11.2013	74,638	Nuh Beton A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	17.12.2013	39,359	Sami KAHRAMAN
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	17.12.2013	14,444	Fatma BATMAZ
TDİ - İstanbul-Kadıköy-Göztepe'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	25.12.2013	313,742	Nursel SARI
TEDAŞ - İstanbul-Beyoğlu'nda 3 Taşınmaz	Varlık Satışı	3	26.12.2013	379,044	Daylan İnşaat Yatırım Tic. San. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	14.01.2014	24,863	Veysel Karani ERDOĞAN
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	22.01.2014	31,095	İlyas ÇOBANOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.01.2014	44,391	Coşkun SÖĞÜT
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.02.2014	16,820	Erol UZUNHAN
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	25.02.2014	213,860	Suryapı Endüstri San. Tic. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Ataşehir'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	08.04.2014	4,668	Nezahat BAL
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	16.04.2014	16,717	Safer KURTULAN
TCDD - İstanbul-Maltepe'de 3 Taşınmaz	Varlık Satışı	3	24.04.2014	8,197,642	Cengiz İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.04.2014	24,688	Serince İnşaat Turizm Ltd.
T. Şeker Fabrikaları - İstanbul-Kadıköy'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	29.04.2014	201,755	Ali İrfan TAŞÇI
T. Şeker Fabrikaları - İstanbul-Kadıköy'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	29.04.2014	246,329	Bülent Özgür KILIÇ
T. Şeker Fabrikaları - İstanbul-Kadıköy'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	29.04.2014	258,058	Bülent Özgür KILIÇ
T. Şeker Fabrikaları - İstanbul-Kadıköy'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	29.04.2014	234,599	Bülent Özgür KILIÇ
Maliye Hazinesi - İstanbul-Sarıyer'de 6 Taşınmaz	Varlık Satışı	6	27.05.2014	482,325,403	Emlak Konut Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	01.07.2014	68,287	Ataköy Petrol Ticaret Ld.
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	09.09.2014	22,709	Münevver DİLBEN
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	24.09.2014	13,156	Orhan OĞUZ
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.09.2014	19,154	Günal OĞUZ
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	30.09.2014	20,185	ZESA Yapı İnşaat Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	01.10.2014	7,904	Mehmet Ersin KÖSE
Maliye Hazinesi - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	14.10.2014	574,865	Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	23.10.2014	12,118	Sami UĞURLU
ADÜAŞ - İstanbul-Kadıköy'de 2 Taşınmaz	Varlık Satışı	2	28.10.2014	258,084,716	Birleşik Gayrimenkul Geliştirme İnş. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	04.11.2014	3,820	Yusuf DERELİ
Maliye Hazinesi - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	11.11.2014	1,450,888	Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.12.2014	40,641	Nuri YILMAZ
TEDAŞ - İstanbul-Üsküdar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	10.12.2014	958,346	Sirkeci İplik Tekstil A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	19.12.2014	21,530	Nuray KARLI
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	23.12.2014	23,198	Ömer SOYDAŞ
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	29.12.2014	114,769	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	07.01.2015	1,973	Fehim YILMAZ
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	09.01.2015	6,175	Filiz YALÇIN
Karayolları - İstanbul-Çatalca'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	19.01.2015	1,070,005	FG Petrol Ürünleri Otomotiv Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Ataşehir'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	19.01.2015	85,774	Selahattin YILMAZ
Karayolları - İstanbul-Çatalca'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	20.01.2015	688,564	Genpar Otomotiv Ticaret Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	26.01.2015	23,139	Sabiha TEZCAN
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	27.01.2015	13,146	Ahmet ÖZDEMİR
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.02.2015	57,775	Azat POLAT
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	11.02.2015	6,049	Zekiye SARIŞIK
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	16.02.2015	103,556	Halıcı Elektronik Telekom. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	19.02.2015	59,422	Yakup TEKİN
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 2 Taşınmaz	Varlık Satışı	2	27.02.2015	5,901	Star Of Bosphorus Bilgi Teknolojileri A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	03.03.2015	126,289	Star Of Bosphorus Bilgi Teknolojileri A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	04.03.2015	6,470	Zekiye SARIŞIK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.03.2015	13,940	Savaş GÖK
TEDAŞ - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.03.2015	45,196	Adem AYDOĞAN
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	3	07.04.2015	64,736	Alfa Metal Alüminyum San. A.Ş.
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	10.04.2015	4,298,215	İstanbul Euro Asia Tek. İŞl. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	30.04.2015	19,047	Selim CEYLAN
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	03.06.2015	99,064	İpaş Malatya İplik Dok. Fab. A.Ş.
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	12.06.2015	111,129	Depar Deri Plastik San. Tic. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	06.07.2015	691	Muzaffer NAÇAR
Maliye Hazinesi - İstanbul-Küçükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	28.07.2015	35,966,917	Keleş İnşaat Ltd. - Mese İnşaat Ltd.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Küçükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	30.07.2015	25,331,114	Babacan Grup Yatırım İnş. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.08.2015	3,344	Mehmet GÜNEYSU

TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	27.08.2015	43,318	İlhan ERDEM
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	01.09.2015	36,739	KG Galavia Taahhüt İnş. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	15.09.2015	22,150	Veli KAYA
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	23.09.2015	21,440	Vafi ÖZTANIK
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.09.2015	55,290	Cemile SANCAK
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	30.10.2015	19,046	MSY Yapı Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	12.11.2015	61,439	MSY Yapı Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	12.11.2015	52,359	MSY Yapı Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	12.11.2015	303	MSY Yapı Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	3	17.11.2015	151,129	MSY Yapı Ltd. Şti.
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	18.11.2015	12,015	Necibe KURT
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.01.2016	3,213	Bilcan YILDIZ
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	11.01.2016	12,602	Celal ARAS
Maliye Hazinesi - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	15.02.2016	480,703	Burcu Akaryakıt Ürünleri Pazarlama Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	17.02.2016	25,917	Hilmi BIYIKLI
ADÜAŞ - İstanbul-Esenler'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	25.02.2016	83,713	Mustafa KARİP
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	02.03.2016	76,882	Yılmaz ARSLAN
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	04.03.2016	54,366	Cevat KARADAĞ
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	07.03.2016	41,171	Faruk İhsan İSHAKOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	07.03.2016	90,026	Mustafa ASLAN
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 4 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	4	10.03.2016	2,192,669	İÇDAŞ Çelik Enerji Ulaşım Sanayi A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Göngören'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	16.03.2016	9,904	Bülent SARI
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.03.2016	38,615	Mohsen Abdulaziz BAKR
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	14.04.2016	94,709	Y. Eryiğit - A. Eryiğit - N. Demir - N. Keleş
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 1 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	1	26.04.2016	4,744	Ülkü YAPAN
TEDAŞ - İstanbul-Çatalca'da 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	2	02.05.2016	3,159	Tohit ÇİNİBULAK
TEDAŞ - İstanbul-Bağcılar'da 3 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini / Varlık Satışı	3	03.05.2016	771,178	Mar Yapı Turizm İnşaat San. Tic. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Ümraniye'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.05.2016	7,520	Mustafa KAMÇI
TEDAŞ - İstanbul-Güngören'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	16.05.2016	2,180	Oğuzhan SOYDAŞ
TEDAŞ - İstanbul-Arnavutköy'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	16.05.2016	88,045	Arsanlar Elektrik Sanayi Dış Tic. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Çatalca'da 5 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	5	18.05.2016	7,210	Nürel ŞAHİN-Günel GENÇAY

TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	27.05.2016	7,666	Yahya KARAKAYA
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	01.06.2016	19,000	Ali ÖZDEMİR
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.06.2016	43,831	Mehmet GENİŞ
TDİ - İstanbul-Kadıköy-Kozyatağı'nda 1 Daire	Varlık Satışı	1	20.06.2016	247,440	Ali YIKILMAZ
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	1	14.07.2016	22,531	İhsan AŞKIN
TEDAŞ - İstanbul-Şile'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	25.07.2016	5,233	Sadık YÜCEL
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	27.07.2016	66,694	Abdurrahim ŞİMŞEK
TEDAŞ - İstanbul-Çekmeköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	27.07.2016	5,308	Alpat DEĞİRMENCİ
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.07.2016	2,708	Serkan METO
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.08.2016	11,770	İbrahim GÜL
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	09.08.2016	17,883	Resmiye CESUR
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	22.08.2016	4,292	Kiraz AYDINER
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	22.08.2016	35,801	Osman BOZKUŞ
TEDAŞ - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.08.2016	8,239	Ümüt AYAZ
TEDAŞ - İstanbul-Çekmeköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.08.2016	128,670	BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Gaziosmanpaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	21.09.2016	41,897	Erhan KAYHAN
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	22.09.2016	72,128	Zeplin Su Ürünleri Tekstil A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	29.09.2016	145,478	Aydın ALTIN
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	02.12.2016	17,458	Orhan MURAT
TEDAŞ - İstanbul-Esenler'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	13.12.2016	62,564	Süleyman HERGÜNER
TEDAŞ - İstanbul-Ataşehir'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	16.12.2016	4,789	Saçı İnşaat Elektrik Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	22.12.2016	36,325	Mehmet IŞIK
TEDAŞ - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	1	26.12.2016	676	Gülser ÖZBEK
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	05.01.2017	9,507	Enise KARTAL
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	12.01.2017	57,801	Cemal TAN
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.01.2017	11,413	Vafi ÖZTANIK
TEDAŞ - İstanbul-Çekmeköy'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	06.02.2017	18,840	Hannar BULUT
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	08.02.2017	3,132	Sami İŞÖZEN
TEDAŞ - İstanbul-Avcılar'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	15.02.2017	7,409	Hakim ÖZDEMİR
TEDAŞ - İstanbul-Başakşehir'de 4 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	4	23.02.2017	16,311	Ömer YILDIZ
TEDAŞ - İstanbul-Çekmeköy'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	07.03.2017	6,062	Atıla TAYFUN
TEDAŞ - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	29.03.2017	808	İsa ÇELİK

TEDAŞ - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	1	03.04.2017	389	Ahmet Nebi KADIOĞLU
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Kamulaştırma Şerhi Terkini	1	24.04.2017	61,415	Temel YILDIRIM
TEDAŞ - İstanbul-Bayrampaşa'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	25.04.2017	50,103	Ekrem ŞAKRAK
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	28.04.2017	85,374	Rıdvan GÖKSU-Adnan GÖKSU-Abdurrahman GÖKSU-Turhan GÖKSU
TEDAŞ - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	28.04.2017	35,129	Şehri KONUKÇU
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	02.05.2017	17,652	Adnan YAMAN
TEDAŞ - İstanbul-Büyükçekmece'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	02.05.2017	98,228	Mahmut Nedim ÖZCAN
TEDAŞ - İstanbul-Başakşehir'de 2 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	2	10.05.2017	19,066	Aytekin KARTAL
TEDAŞ - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	10.05.2017	31,253	Mehmet ÖCAL
TEDAŞ - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	İrtifak Hakkı Terkini	1	24.05.2017	15,818	İlhan DALKIRAN
Maliye Hazinesi - İstanbul-Esenyurt'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	02.06.2017	4,927,503	Akkuş Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Sancaktepe'de 2 Taşınmaz	Varlık Satışı	2	20.10.2017	516,393	Mehmet GÜLTEPE
Maliye Hazinesi - İstanbul-Kartal'da 2 Taşınmaz	Varlık Satışı	2	13.11.2017	4,618,311	Abdülmecit Modoglu İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	30.11.2017	349,942	Levent AKAR
Maliye Hazinesi - İstanbul-Küçükçekmece'de 1 Daire	Varlık Satışı	1	15.12.2017	105,238	Nazmi ÖZDEMİR
Maliye Hazinesi - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	29.12.2017	1,878,018	Akser İnşaat Sanayi Ticaret Ltd.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	12.01.2018	955,158	Kemal BİLGİNGÜLLÜOĞLU
Maliye Hazinesi - İstanbul-Tuzla'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	28.02.2018	2,784,178	İstanbul İnşaat Taahhüt San. Tic. Ltd.
TEDAŞ - İstanbul-Bakırköy'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	11.04.2018	12,282,900	Rubenis Klima Sanayi Ticaret A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	11.06.2018	4,510,928	Binbirgıda Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Beylikdüzü'nde 8 Taşınmaz	Varlık Satışı	8	15.03.2019	3,661,864	BBC Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Beyoğlu'nda 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	12.07.2019	4,553,075	Özyazıcı İnşaat Elektrik Ltd. Şti.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Silivri'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	16.10.2019	340,517	Erol YÜCEL
Maliye Hazinesi - İstanbul-Başakşehir'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	22.10.2019	1,821,967	Mehmet Yıldırım ÇELİK
Maliye Hazinesi - İstanbul-Bağcılar'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	15.11.2019	9,831,509	Sega Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Büyükçekmece'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	02.07.2020	336,831	Yapı Bims İnşaat Ltd.- Lima Yapı Endüstri Ltd.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	02.07.2020	89,286	Kaya İşletmeleri İnşaat Turizm A.Ş.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Şile'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	22.03.2021	696,298	Er Metal Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd.
Maliye Hazinesi - İstanbul-Şile'de 1 Taşınmaz	Varlık Satışı	1	09.04.2021	331,215	Mehmet ALTUNBAY

Kamu Kurumlarına Bedelli Devir Uygulamaları:		
TURBAN - İstinye'de 2 Taşınmaz	21.08.1995	İMKB Başkanlığı
TURBAN - İstinye'de 6 Taşınmaz	23.10.1995	İMKB Başkanlığı
SÜMER Holding - Beyoğlu Satış Mağazası	21.12.1998	Maliye Hazinesi
SÜMER Holding - Unkapanı Satış Mağazası	21.12.1998	Maliye Hazinesi
T. Gemi Sanayii - Eski İstinye Tersane Arazisi	18.08.2000	Maliye Hazinesi
SÜMER Holding - İstanbul-Kartal'da 1 Bina	14.04.2004	Sosyal Sigortalar Kurumu
TEKEL - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	27.07.2004	Maliye Hazinesi
SÜMER Holding - Çatalca'da 1 Taşınmaz	16.08.2004	İstanbul Belediyesi İSKİ Gn. Mdl.
TEKEL - İstanbul-Bomonti'de 1 Taşınmaz (eski bira fabrikası)	30.06.2006	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Fatih'de 4 Taşınmaz	30.06.2006	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Kartal'da 1 Arsa	30.06.2006	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	30.06.2006	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Üsküdar'da 1 Taşınmaz	30.06.2006	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Şişli-Dikilitaş'da 1 Taşınmaz	16.03.2007	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Sarıyer'de 1 Taşınmaz	31.10.2007	Maliye Hazinesi
TEKEL - İstanbul-Beykoz'da 1 Taşınmaz	17.01.2008	AYEDAŞ Ana. Yak. Elekt. Dağ. A.Ş.
TEDAŞ - İstanbul-Kağıthane'de 2 Taşınmaz	18.06.2013	TEİAŞ
SÜMER Holding - İstanbul-Eyüp'de 1 Taşınmaz	21.05.2014	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Karayolları - İstanbul-Maltepe'de 1 Taşınmaz	05.06.2014	Toplu Konut İdaresi
Karayolları - İstanbul-Maltepe'de 30 Taşınmaz	05.06.2014	Toplu Konut İdaresi
Maliye Hazinesi - İstanbul-Bahçelievler-Yenibosna'da 1 Taşınmaz	05.06.2014	Toplu Konut İdaresi
Maliye Hazinesi - İstanbul-Kartal'da 1 Taşınmaz	05.06.2014	Toplu Konut İdaresi
Maliye Hazinesi - İstanbul-Maltepe'de 17 Taşınmaz	05.06.2014	Toplu Konut İdaresi
Gayrimenkul A.Ş. - İstanbul-Kartal'da 2 Taşınmaz	06.02.2015	DLH Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğü
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	02.04.2015	Pendik Belediyesi
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	09.06.2015	Pendik Belediyesi
TEDAŞ - İstanbul-Pendik'de 1 Taşınmaz	03.11.2016	Pendik Belediyesi
Maliye Hazinesi - İstanbul-Bakırköy'de 1 Taşınmaz	21.09.2017	Toplu Konut İdaresi

ÖİB Otel / Sosyal Tesis Satışı:

Otel / Sosyal Tesisler ve Ait Olduğu Kuruluşlar	Özelleştirme Yöntemi	Satın Alan
Emekli Sandığı - İstanbul Hilton Oteli	Varlık Satışı	Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş.
Emekli Sandığı - Büyük Tarabya Oteli	Varlık Satışı	Bayraktarlar Holding A.Ş.

H

	YAPI GRUBU/ARSA	İLÇE	MAH.	ADA	PARSEL	KAMU KURUMU	KAMU KULLANIMI	TAŞINMAZ ALANI	TESCİL	TELCİLLİ YAPI DURUMU
1	BEYKOZ KUNDURA FAB.	BEYKOZ	ORTAÇEŞME	441	2	SÜMER HOLDİNG	ÜRETİM TESİSİ	182,705.00 m ²	X	KORUNDU
2	METEOROLOJİ ARSASI	KADIKÖY	GÖZTEPE	1421	285	METEOROLOJİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	44,738.00 m ²	-	-
3	SİLAHTARAĞA ELEKTRİK SANTRALİ	EYÜP	EMNİYETTEPE	373	4 - 6 - 7 - 8	ENERJİ TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	ÜRETİM TESİSİ	118,000.00 m ²	X	KORUNDU
4	ATAKÖY MARİNA	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	142	EMLAK BANKASI	ULAŞIM TESİSİ	141,158.53 m ²	-	-
5	BAKIRKÖY PAMUKLU SANAYİ İŞLETMESİ	BAKIRKÖY	KAZLIÇEŞME	1	18	SÜMER HOLDİNG	ÜRETİM TESİSİ	62,373.95 m ²	X	YIKILDI
6	HİLTON OTELİ	ŞİŞLİ	HARBIYE	1759	64	EMEK İNŞAAT	KONAKLAMA	62,337.00 m ²	X	KORUNDU
7	SÜMER HOLDİNG TAŞINMAZI	ÜSKÜDAR	ALTUNİZADE	11	122	SÜMER HOLDİNG	TAŞINMAZ	4,210.00 m ²	-	-
8	SÜMER HOLDİNG TAŞINMAZI	ÜSKÜDAR	ALTUNİZADE	11	123	SÜMER HOLDİNG	TAŞINMAZ	4,100.00 m ²	-	-

9	TARABYA OTELİ	SARIYER	TARABYA	1030	83	EMEK İNŞAAT	KONAKLAMA	2,445.00 m ²	X	KORUNDU
10	KARAYOLLARI 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	BEŞİKTAŞ	ORTAKÖY	30	E.157 Y.165	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	96,505.00 m ²	X	YIKILDI
11	TEKEL TAŞINMAZI	BEYOĞLU	SÜTLÜCE	3201	1	TEKEL	TAŞINMAZ	4,217.00 m ²	-	-
12	ATAKÖY 181 PARSEL	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	181	EMLAK BANKASI	REKREASYON	127,648.00 m ²	-	-
13	TEKEL SATIŞ DEPOSU	BEYKOZ	FEVZİPAŞA MEVKİİ	352	46	TEKEL	DEPO	382.00 m ²	-	-
14	LİKÖR FABRİKASI	ŞİŞLİ	DİKİLİTAŞ	1199	230	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	22,059.51 m ²	X	KISMEN YIKILDI
15	ATAKÖY 182 PARSEL	BAKIRKÖY	ZEYTİNLİK	564	182	EMLAK BANKASI	REKREASYON	11,950.00 m ²	-	-
16	ALİ SAMİ YEN STADI	ŞİŞLİ	DİKİLİTAŞ	1199	384-385	GENÇLİK & İL SPOR MÜDÜRLÜĞÜ	SPOR TESİSİ	34,640.43 m ²	-	-
17	TEKEL BİNASI	FATİH	UNKAPANI	2527	41	TEKEL	OFİS BİNASI	2,388.38 m ²	-	-

18	ATAKÖY 186 PARSEL	BAKIRKÖY	ZEYTİNLİK	564	174	EMLAK BANKASI	REKREASYON	72,864.00 m ²	-	-
19	BOMONTİ BİRA FAB.	ŞİŞLİ	CUMHURİYET	1018	1	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	29,750.00 m ²	X	KISMEN KORUNDU
20	ATAŞEHİR ARSASI	ATAŞEHİR	ATATÜRK MAH.	3386	1	EMLAK BANKASI	ARSA	99,108.08 m ²	-	-
21	PAŞABAHÇE İÇKİ FABRİKASI	BEYKOZ	PAŞABAHÇE	195-209-200	7 - 3 -3	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	71,909.00 m ²	X	YIKILDI
22	PAŞABAHÇE İÇKİ FABRİKASI RIHTIM	BEYKOZ	PAŞABAHÇE	-	-	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	3,935.00 m ²	X	-
23	EMEK SİNEMASI	BEYOĞLU	HÜSEYİNAĞA MAHALLESİ	338	35	EMEK İNŞAAT	KÜLTÜR MERKEZİ	4,231.00 m ²	X	YIKILDI
24	SALIPAZARI/GALATA KRUVAZİYER LİMAN TİCARET KOMPLEKSİ	BEYOĞLU	KEMANKEŞ	78	2,3,4,5,6,7,8	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	112,147.33 m ²	X	KISMEN KORUNMASI PLANLANIYOR
25	CEVİZLİ TEKEL ALANI	KARTAL	CEVİZLİ	2222	237	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	296,159.73 m ²	X	BELİRSİZ
26	DMO BİNALARI	ÜSKÜDAR	ÜNALAN	1270	11	DMO	OFİS BİNASI	3,866.00 m ²	-	-

27	KARAYOLLARI 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	MALTEPE	KÜÇÜKYALI	1396	2.3	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	114,239.00 m ²	-	-
28	HALIÇ KRUVAZİYER LİMAN TİCARET KOMPLEKSİ	BEYOĞLU	KASIMPAŞA	916	1	TDİ	ÜRETİM TESİSİ	242,718.00 m ²	X	KORUNMASI PLANLANIYOR
29	ATAKÖY ARSASI 160 PARSEL	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	160	EMLAK BANKASI	REKREASYON	59,800.00 m ²	X	KORUNMASI PLANLANIYOR
30	ZEYTİNBURNU LİMANI	ZEYTİNBURNU	KAZLIÇEŞME	774,754,755,756,757	-	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	17,000.00 m ²		
31	ZEYTİNBURNU TANK BAKIM FABRİKASI	ZEYTİNBURNU	ZEYTİNBURNU	774	6.31	TSK	ASKERİ TESİS	138,295.00 m ²	X	KORUNDU
32	ÜMRANIYE ARSASI	ÜMRANIYE	-	3328	4.11	HALK GYO	ARSA	28,652.00 m ²	-	-
33	SGK ZEYREK TESİSLERİ	FATİH	UNKAPANI	2962	68	EMEK İNŞAAT	OFİS BİNASI	3,360.21 m ²	X	BELİRSİZ
34	GEZİ PARKI	BEYOĞLU	TAKSİM	751	2	İBB	REKREASYON	29,552.00 m ²	X	-
35	HAYDARPAŞA GARI/LİMANI	KADIKÖY	-	397	20,21	TCDD	ULAŞIM TESİSİ	941,000.00 m ²	X	KORUNMASI PLANLANIYOR

36	TURİZM UYGULAMA OTELİ	BEŞİKTAŞ	ETİLER	15	1	İBB	EĞİTİM	18,800.00 m ²	-	-
37	BEYKOZ CAM FAB.	BEYKOZ	PAŞABAHÇE	270	2,16,34,42,43	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI A.Ş.	ÜRETİM TESİSİ	117,018.00 m ²	X	BELİRSİZ
38	İETT OTOPARKI	ŞİŞLİ	LEVENT	1947	6,7,52,78	İBB	ULAŞIM TESİSİ	36,935.88 m ²	-	-
39	FENERBAHÇE KALAMIŞ YAT LİMANI	KADIKÖY	ZÜHTÜPAŞA	274	1	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	436,263.58 m ²	-	-
40	FENERBAHÇE TCDD ARAZİSİ	KADIKÖY	ZÜHTÜPAŞA	1095	177	TCDD	REKREASYON	9,009.00 m ²	-	-
41	ETİLER POLİS OKULU	BEŞİKTAŞ	RUMELİHİSARI	2011	29.271	İBB	EĞİTİM	18,686.65 m ²	-	-
42	TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ	KADIKÖY	CADDEBOSTAN	1098	2	TARIM BAKANLIĞI	OFİS BİNASI	21,440.50 m ²	-	-
43	KADIKÖY GAZHANESİ	KADIKÖY	HASANPAŞA	486	60	İBB	ÜRETİM TESİSİ	31,334.00 m ²	X	KORUNMASI PLANLANIYOR
44	KUŞDİLİ ÇAYIRI	KADIKÖY	KUŞDİLİ	1	71.72	İBB	REKREASYON	39,668.19 m ²	X	BELİRSİZ



YAPI GRUBU/ TAŞINMAZ	PROJE KODU	İLÇE	MAH.	ADA	PARSEL	KAMU KURUMU	KAMU KULLANIMI	İMAR DURUMU	ARSA ALANI	TESCİL DURUMU	YÖNTEM	TRANSF ER TARİHİ	TRANSFER AKTÖRÜ	ÖZEL MÜLKİYET DURUMU	PROJE İSMİ	YENİ KULLANIM
BEYKOZ KUNDURA FABRİKASI	01	BEYKOZ	ORTAÇEŞM	441	2	SÜMER HOLDİNG	ÜRETİM TESİSİ	x	182,705.00 m ²	X	SATIŞ	2004	ÖİB	YILDIRIM DIŞ TİCARET PAZARLAMA	KUNDURA	YARATICI ENDÜSTRİ
METEOROLOJİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	02	KADIKÖY	GÖZTEPE	1421	285	METEOROLOJİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	√	44,738.00 m ²	-	KAT KARŞILIĞI	2004	ÖİB	TAŞYAPI	FOUR WINGS	LÜKS KONUT
SİLAHTARAĞA ELEKTRİK SANTRALİ	03	EYÜP	EMİNİETTEPE	373	4 - 6 - 7 - 8	ENERJİ TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	ÜRETİM TESİSİ	√	118,000.00 m ²	X	20 YILLIĞINA TAHSİS	2004	ENERJİ TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI	BİLGİ ÜNİVERSİTESİ	BİLGİ ÜNİVERSİTESİ SİLAHTARAĞA KAMPÜSÜ / SANTRAL İSTANBUL	YÜKSEKÖĞRETİM
ATAKÖY MARİNA	04	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	142	EMLAK BANKASI	ULAŞIM TESİSİ	√	141,158.53 m ²	-	SATIŞ	2004	ÖİB	DENİZCİLER ATAKÖY ORTAK GİRİŞİM GRUBU	ATAKÖY MARİNA	KONAKLAMA +TİCARET
BAKIRKÖY PAMUKLU SANAYİ İŞLETMESİ	05	BAKIRKÖY	KAZLIÇEŞME	1	18	SÜMER HOLDİNG	ÜRETİM TESİSİ	√	62,373.95 m ²	X	SATIŞ	2004	ÖİB	DOĞA MADENCİLİK	PRUVA 34	KONAKLAMA+LÜKS KONUT
HİLTON OTELİ	06	ŞİŞLİ	HARBIYE	1759	64	EMEK İNŞAAT	KONAKLAM A	x	62,337.00 m ²	X	SATIŞ	2005	ÖİB	ORTADOĞU OTOMOTİV	HİLTON OTELİ	KONAKLAMA
TARABYA OTELİ		SARYER	TARABYA	1030	83	EMEK İNŞAAT	KONAKLAM A	x	2,445.00 m ²	X	SATIŞ	2006	ÖİB	BAYRAKTARLAR HOLDİNG	TARABYA OTELİ	KONAKLAMA
KARAYOLLARI 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	09	BEŞİKTAŞ	ORTAKÖY	30	E.157 Y.165	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	√	96,505.00 m ²	X	SATIŞ	2007	ÖİB	ZORLU HOLDİNG	ZORLU CENTER	AVM+LÜKS KONUT+KÜLTÜR MERKEZİ

ATAKÖY ARSASI P.181	11	BAKIRKÖY	ATAKÖY	564	181	EMLAK BANKASI	REKREASYON	√	127,648.00 m ²	-	SATIŞ	2008	TOKİ	KUZU GRUP-SİNPAŞ-EKZİM-QATARI	SEA PEARL	AVM+LÜKS KONUT
LİKÖR FABRİKASI	13	ŞİŞLİ	DİKİLİTAŞ	1199	230	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	√	22,059.51 m ²	X	KAT KARŞILIĞI	2009	EMLAK KONUT	VIATRANS - MEYDANBEY	QUASAR	OFİS+LÜKS KONUT
ATAKÖY ARSASI P.182	14	BAKIRKÖY	ZEYTLİK	564	182	EMLAK BANKASI	REKREASYON	√	11,950.00 m ²	-	SATIŞ	2009	TOKİ	BOSPHORUS İNŞAAT	HYATT REGENCY	KONAKLAMA
ALİ SAMİ YEN STADYUMU	15	ŞİŞLİ	DİKİLİTAŞ	1199	384-385	GENÇLİK & İL SPOR MÜDÜRLÜĞÜ	SPOR TESİSİ	√	34,640.43 m ²	-	KAT KARŞILIĞI	2010	TOKİ	TORUNLAR GYO	TORUNLAR	OFİS+LÜKS KONUT
TEKEL BİNASI	16	FATİH	UNKAPANI	2527	41	TEKEL	OFİS BİNASI		2,388.38 m ²	-	49 YILLIĞINA KİRALAMA	2010	MALİYE BAKANLIĞI	MEDİPOL	MEDİPOL DIŞ HASTANESİ	SAĞLIK TESİSİ
ATAKÖY ARSASI P.186	17	BAKIRKÖY	ZEYTLİK	564	174	EMLAK BANKASI	REKREASYON	√	72,864.00 m ²	-	GELİR ORTAKLIĞI	2010	TOKİ	ÖZYAZICI İNŞAAT	YALI ATAKÖY	LÜKS KONUT
BOMONTİ BİRA FAB.	18	ŞİŞLİ	CUMHURİYETİ	1018	1	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	√	29,413.18 m ²	X	49 YILLIĞINA KİRALAMA	2011	KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI	IC YATIRIM HOLDİNG	BOMONTİ KONGRE MERKEZİ	OTEL+KÜLTÜR MERKEZİ
PAŞABAHÇE İÇKİ FABRİKASI & RIHTIMI	19	BEYKOZ	PAŞABAHÇE	195-209-7-3-3		TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	√	75,844.00 m ²	X	49 YILLIĞINA KİRALAMA	2012	ÖİB	TORUNLAR GYO	TORUNLAR OTEL PROJESİ	KONAKLAMA
EMEK SİNEMASI	20	BEYOĞLU	HÜSEYİN	338	35	EMEK İNŞAAT	KÜLTÜR MERKEZİ		4,231.00 m ²	X	SATIŞ	2013	ÖİB	KAMER İNŞAAT	GRAND PERA	AVM+KÜLTÜR MERKEZİ
SALIPAZARI/GAL ATA KRUVAZİYER LİMAN TİCARET KOMPLEKSİ	21	BEYOĞLU	KEMANKEŞ	78	2,3,4,5,6,7,8	TDİ	ULAŞIM TESİSİ	√	112,147.33 m ²	X	30 YILLIĞINA KİRALAMA	2013	ÖİB	DOĞUŞ HOLDİNG	GALATAPORT	KONAKLAMA+AVM+KÜLTÜR MERKEZİ

CEVİZLİ TEKEL ALANI	22	KARTAL	CEVİZLİ	2222	237	TEKEL	ÜRETİM TESİSİ	√	296,159.73 m ²	X	49 YILLIĞINA KİRALAMA	2013	MALİYE BAKANLIĞI	BİLİM VE SANAT VAKFI / ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ	ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ	YÜKSEK ÖĞRETİM
KARAYOLLARI 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	23	MALTEPE	KÜÇÜKYALI	1396	2.3	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	OFİS BİNASI	√	114,239.00 m ²	-	SATIŞ	2016	EMLAK KONUT	TAHİNCİOĞLU	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	LÜKS KONUT
1. ORDU ZEYTİNBURNU TANK TAMİR BAKIM FABRİKASI	24	ZEYTİNBURNU	ZEYTİNBURNU	774	6.31	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI	ÜRETİM TESİSİ	√	138,295.00 m ²	X	GELİR ORTAKLIĞI		EMLAK KONUT	ÖZAK/ZİLYAN/YENİ GÜN	BÜYÜKYALI	LÜKS KONUT
CAMİALTI TAŞKIZAK TERSANELERİ	25	BEYOĞLU	KASIMPAŞA	774	1	TDİ	ULAŞIM - ÜRETİM TESİSİ		242,718.00 m ²	X	49 YILLIĞINA KİRALAMA / YAP-İŞLET-DEVRET	2013	ULAŞTIRMA BAKANLIĞI	SEMBOL YATIRIM	HALICPORT	KONAKLAMA+KÜLTÜR MERKEZİ+ULAŞIM TESİSİ

Konferans Bildirileri

1. Çakıroğlu, A., & Enlil Z. 2019. Özelleştirilen Kamu Taşınmazları Üzerinden Kentsel Dönüşüm Deneyimi: İstanbul Örneği, *1.Mimarlık Şehircilik Lisansüstü Sempozyumu Bildiri Kitabı*, s. 243.
2. Çakıroğlu, A., & Enlil Z. 2019. Privatisation Of Public Assets And Urban Transformation In Istanbul. *Aesop Planning For Transition Annual Congress Book Of Abstracts*, s. 76.