



# Kayseri’de 2000 Yılı Sonrası Neo-liberal Politikalar: Kamu Arazilerinin Büyük Ölçekli Kentsel Projelere Dönüşümü

## Neo-liberal Policies in Kayseri After 2000: Transformation of Public Lands Into Large Scale Urban Projects

Zeynep ERGEN,<sup>1</sup> Neşe GURALLAR<sup>2</sup>

### EXTENDED ABSTRACT

In this research, an answer is sought to the question to what local governments' role in the change and transformation of cities as a tool of capital after 2000 is, with the effect of neo-liberal urban policies and neo-dirigisme and the change of public administration understanding. Another question of the study is: what are the effects of the capital-oriented transformation of urban space on urban rent in cities planning, in accordance with neo-liberal policies, and what is the role of planning in this transformation. In this research, it is aimed to investigate the legal changes made for local governments with the effect of neo-liberal policies and neo-dirigisme in Turkey after 2000 and to investigate how local government authorities are transformed. In consideration of this research, in order to investigate how the large-scale urban projects realized in the city of Kayseri affect the urban space in the context of neo-liberal policies. It was aimed to investigate the effects of large-scale urban projects on rent that they were implemented in the city of Kayseri in accordance with neo-liberal policies by years after 2000, and it was aimed to investigate the relationship between urban transformation projects and large-scale urban projects, in maintaining the increase of urban rent and role of urban transformation projects. In order to better understand the transformation of public lands, the decisions are taken in the 1986 plan, the development plans of 2006 and 2017, and the current Google Earth aerial photographs which show the current situation were compared by using the plan comparison method. Evaluating the increase of rent method was used in order to investigate the effect of neo-liberal policies and large-scale urban projects on rent in Kayseri. In the study, the changes in the market value of the land and its rent increase were calculated by using the inflation calculation method. In the study, large-scale urban projects realized in the city center of Kayseri after 2000, as well as the transformation of public lands, and the transformation of its surroundings are handled. Evaluation of the increase of rent experienced in and around large-scale urban projects due to the current market values of the land are determined by the appraisal commissions every 4 years, the market values of the land in 2002, 2006, 2010, 2014, and 2018 were calculated. When large-scale urban projects and their site selections are examined, it has been seen that the project areas are constructed on public lands. This change and transformation are provided by the changes in land use plans. The large-scale urban projects implemented as a result of development plan changes and with the intense construction pressure of its surroundings, it has begun to transform into high-rise (density) residential areas. Large-scale urban projects have caused a significant increase in the current market value of the land as of the years of construction, but this increase did not continue in the following years; however, with the existence of urban transformation projects in these areas and their surroundings or the emergence of new project areas, an increase in the current market values of the land and the rent is provided again. The understanding of neo-liberal municipalism which shaped by the new state structure and neo-dirigisme, build urban development on public lands. Along with large-scale urban project implementations, the announcement of urban transformation project areas around the project areas has been triggered, so the pressure on built environment production and construction has increased. One of the basic components in the creation of the urban built environment is the development plans and the planning changes. It becomes impossible to talk about the sustainability, continuity, and holistic planning approaches of planning with large-scale urban projects and the planning changes around them, and as a result, urban planning and architecture become a strategic tool of capital. Large-scale urban projects cause a serious increase in rent by the years they were built in the areas where they are located. The continuation of this increase could only be achieved with the urban transformation project areas announcement and urban transformation projects have become a tool to maintain the rent increase. This is the first study made specifically for Kayseri that utilizes the inflation calculation method for the evaluation of large-scale urban projects' effect on the increase in rent that constitutes the original value of the study.

**Keywords:** Kayseri; large-scale urban projects; neo-dirigisme; neo-liberalism; rent.

Bu makale daha geniş bir araştırmaya dayanan ve devam etmekte olan doktora tezinin bir bölümünden üretilmiştir.

<sup>1</sup>Erciyes Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Kayseri

<sup>2</sup>Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara

**Başvuru tarihi: 12 Aralık 2020 - Kabul tarihi: 07 Mayıs 2021**

**İletişim:** Zeynep ERGEN. e-posta: ardazeynep@gmail.com

© 2021 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2021 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

## ÖZ

Türkiye’de kentler, neo-liberal yaklaşımın yönetime etkisi ile açıklanan neo-dirigisme (yeni devlet yapılanması) etkisi ile son 20 yıldır önemli değişim ve dönüşüm yaşamaktadır. Neo-liberal politikalar her coğrafyada farklı bir şekilde ortaya çıkmakta ve kentleri farklı şekillerde sermayeye sunmaktadır. Günümüzde kentler sermayenin birer aracı olarak sürekli değişim ve dönüşüm geçirmektedir. Kentlerde yaşanan bu değişim ve dönüşüm çoğunlukla yapılan plan değişiklikleri ile sağlanmaktadır. 2000’li yıllardan sonra yerel yönetimlerde yapılan bir dizi yasal değişiklik ile planlamanın bütünlüğü ilkesi değişime uğramış ve kent mekânına yapılan müdahaleler kolaylaştırılmıştır. Bununla birlikte yatırımcıların da kent mekânına yatırım yapması teşvik edilmiş, kent mekânında proje yatırım ve uygulamaları kolaylaştırılmıştır. Bu çalışmada, Kayseri kenti özelinde gerçekleştirilen büyük ölçekli kentsel projelerin, neo-liberal politikalar bağlamında kentsel mekâna olan etkileri araştırılmaktadır. Kayseri kenti için hazırlanan 1986, 2006 ve 2017 yılı kent planlarındaki fiziksel değişimin incelenmesi ve bu değişimin ranta olan etkisinin arsa rayiç bedellerinde yaşanan değişimler üzerinden incelenmesi çalışmanın metodolojisini oluşturmaktadır. Çalışmada, 1986 yılında yapılan planda önerilen kamu arazilerinin büyük ölçekli kentsel projeler yolu ile özelleştirilmesi ve kentsel mekânın değişimi ele alınmaktadır. Arsa rayiç bedelleri üzerinden yapılan inceleme sonucunda kentsel mekân değişip dönüşürken; aynı zamanda büyük ölçekli projeler ve kente yapılan yatırımların kentin bu bölgelerinde rant artışına neden olduğu çalışmanın temel bulguları arasındadır. Çalışmada, büyük ölçekli kentsel projelerin kentsel dönüşüm projelerini tetiklediği ortaya çıkan önemli sonuçlardan birisidir. İmar planı değişikliklerinin ve bununla ilişkili olarak kent planlamanın sermayenin stratejik aracı haline gelmesi ise çalışmanın diğer bir sonucudur.

**Anahtar sözcükler:** Büyük ölçekli kentsel projeler; Kayseri; neo-dirigisme; neo-liberalizm; rant.

## Giriş

2000’li yıllardan günümüze Türkiye’de kentlerin büyüme, yayılma ve dönüşüm süreçleri toplumun ihtiyaçları doğrultusunda talep odaklı olmaktan çok, arz odaklı kentsel politikalarla sermayenin yeniden üretimine yönelik olmak üzere değişime uğramıştır. Bu süreçte kent mekânları neo-liberal politikalarla rant odaklı olarak dönüşürken, sürecin bir parçası olarak devletin düzenleyici rolü ve mekanizmalarında da yeniden yapılanmaya ihtiyaç duyulmuştur.

Lefebvre (2003), kapitalist ülkelerin; kentsel bağlamda gayrimenkul yatırımcıları ve özel girişimleri mümkün olduğunca artırmak üzere neo-liberalizm ve yeni devlet müdahalesi/yeni devlet yapılanmasını içeren kamu yönetim anlayışının değişimi olarak da neo-dirigisme (yeni devlet yapılanması) olmak üzere iki önemli strateji kullandıklarını belirtmektedir. Yeni devlet yapılanması ve neo-liberalizm ile ilgili olarak son yıllarda yapılan çalışmalar incelendiğinde çoğunlukla kamusal hizmetlerin özelleştirilmesi, Keynesyen ekonomik politikaların terk edilmesi, kamu-özel sektör ortak yatırımların artırılması konularının öne çıktığı söylenebilir. Özelleştirmeler gibi uygulamalar ise bu yönetim anlayışının birer sonucudur. Hardin (2014), neo-liberalizmin devlet odaklı analiz edilmesi gerekliliğini vurgulamıştır. Devletlerin yönetim yapısındaki değişim, beraberinde ekonomik yapıyı da doğrudan etkilediği gibi kent yönetimlerini de doğrudan etkilemektedir.

Bu bilgiler ışığında neo-liberalizm iki yönden incelenebilir:

1. Kent yönetimlerinin yapısal değişimi,
2. İdeolojinin kent mekânına yansımaları.

Brenner ve Theodore (2005), neo-liberalizmin tek saf bir formunun olmadığını, tarihsel ve coğrafi olarak kurumsal ve ideolojik yeniden eklenmelerle kendine has stratejilerin etkisi ile şekillendiğini ve sürekli olarak evrimleştiğini belirtmektedir. Neo-liberalizm her ülkede sermaye odak-

lı bir ekonomik gelişim ile benzerlik gösterirken, ülkelerin kamu yapısında ortaya koydukları farklılıklar neo-liberalizmin farklı ülkelerdeki yapısal farklılıklarını oluşturmaktadır. Ülkemizde neo-liberal politikalar son yıllarda seçimlerde başarı sağlayan muhafazakâr ve islami ideoloji ile şekillendiğinden neo-liberal islami politikalar olarak adlandırılmaktadır (Batuman, 2013; Karaman, 2013; Kaya, 2014; Koyuncu, 2004; Mumyıkmaç, 2014).

Kent yönetimlerinin yapısal değişimi konusunda Lefebvre (2003) yeni devlet yapılanmasını (neo-dirigisme); planlama vurgusu ile kentsel alana uzmanların, teknokratların ve kapitalist devletin müdahalelerinin teşvik edilmesi olarak tanımlamıştır. Lefebvre aynı çalışmasında kamu hizmetleri ve aktiviteleri ile “kamu sektörü”nü neo-liberalizm için bir miktar mekân bıraktığını vurgulamakta ve yeni devlet müdahalesi ile itinalı bir şekilde “özel sektör”ün kentsel alana müdahalesini kolaylaştırdığını açıklamaktadır. David Harvey (2001, s. 361), *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography* adlı eserinde yerel yönetimlerin kârlı özel girişim yatırımlarını desteklediğini ve üretim maliyetlerinin yükünü paylaştıklarını belirtmektedir. Görüldüğü üzere hem yerel yönetimler hem de devlet yeni bir yönetim anlayışı içinde (neo-dirigisme) kamu yararından daha çok kamudan yararlanılan bir yaklaşım geliştirmeye başlamıştır.

Neo-liberalizm sermaye birikiminin yeni biçimlerini oluştururken aynı zamanda da kentlerin artan şekilde pazar ağırlıklı yönetim rejimi ile kuşatılmasına yol açmıştır (Brenner ve Theodore, 2005). Bu pazar ağırlıklı yönetim rejimi ve neo-liberalizm ilişkisi zamanla yeni devlet yapılanmasını (neo-dirigisme) beraberinde getirmektedir. Yeni devlet yapılanması ekonomik olarak Keynesyen ve kültürel olarak modernleşme müdahalelerinin tersine kamu eliyle sermaye birikiminin desteklenmesinin yanında modernleşmenin getirdiği kamu yararı kavramının da özel girişim yararına alınan kararlarla oluşmasını sağlamıştır.

2000 yılı ve sonrası dönemde yerel yönetimlerde yaşanan değişim; ekonomik olarak neo-liberal politikaların benimsenmesi, kamu yönetimi açısından ise neo-dirigisme ve sonuçlarını içermektedir. Bu konuda yerele aktarılan yetkiler önem arz etmektedir.

Kent yönetimlerindeki yapısal değişim son yıllarda özellikle Adalet ve Kalkınma Partisi’nin iktidara gelmesi ile hız kazanmıştır. 1980 yılı ile başlayarak 2000’li yıllardan günümüze kadar olan dönemde neo-liberalizm ve neo-dirigisme etkisi ile devletin ekonomideki düzenleyici rolü değişmiş, devlet düzenleyici ve dağıtıcı rolünden uzaklaşarak ekonominin aktörü olmaya başlamıştır. Yapılan yasal düzenlemelerle birlikte bir yandan yönetsel yetkiler artırılmış, diğer yandan da mekân üretimi ile elde edilen ranttan pay almaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Yerel yönetimlerin planlama yetkisi 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’ndan yerel yönetimlere devredilmiştir. 2000 yılı sonrası dönemde ise neo-liberal kentsel politikalar ve neo-dirigisme etkisi, kamu yönetim anlayışının değişimi ve kentlerin planlanmasına yönelik yasal düzenlemeleri beraberinde getirmiştir. Bu yasal düzenlemelerle birlikte yerel yönetimlerin yetkileri genişletilmiştir. Şekil 1’de Adalet ve Kalkınma Partisi’nin 2002 yılından bugüne yerel yönetimleri ilgilendiren kanunlarda yaptığı değişiklikler görülmektedir.

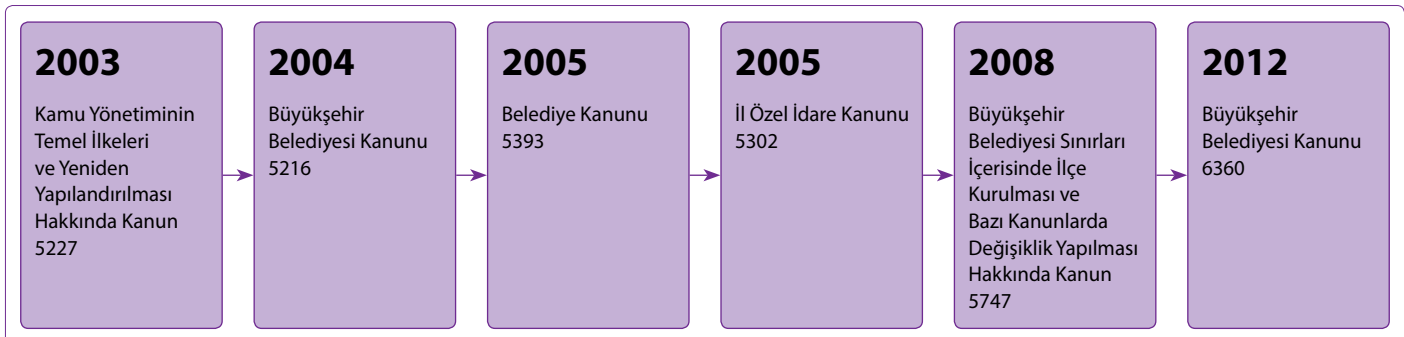
2002 yılından bugüne yerel yönetimleri ilgilendiren kanunlarda yapılan değişiklikler incelendiğinde neo-liberalizmin yerelleşme vurgusu üzerinden geliştiğini söylemek mümkündür. 2003 yılında yerel yönetimlerde katılımçılığı artırmak vurgusu ile teklif edilen 5227 sayılı Kanun, Şencan’ın (2006) belirttiği üzere kamu yönetimi anlayışını kökten değiştirerek yerine yeni kamu yönetimi (new public management) anlayışını getirmeyi hedeflemiştir. Ancak bu kanun teklifi üniter devlet anlayışına aykırı olma gerekçesi ile dönemin Cumhurbaşkanı Ahmet Necdet Sezer tarafından veto edilmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ile büyükşehir belediyesi olmak için nüfus büyüklüğü ve bu nüfus büyüklüğüne göre belirlenen yarıçap ile büyükşehir belediye sınırının belirlenmesi öngörülmüştür. Bu yasada İstanbul ve Kocaeli olmak üzere iki il istisna tutulmuştur.

İstanbul ve Kocaeli’nin sınırı il sınırı olarak kabul edilmiş ve köyleri (orman köyleri hariç olmak üzere) mahalleye dönüştürülmüştür. Böylece 5747 sayılı yasa ve devamında kabul edilen 6360 sayılı yasanın sonuçları 2004 yılında 5216 sayılı Kanun ile denenmiştir. En son kabul edilen 6360 sayılı yasa ile tüm büyükşehir belediyesi statüsü kazanan illerde büyükşehir belediyesi sınırı il sınırı olarak kabul edilmiş, il sınırı içinde köyler ve belde belediyeleri mahalleye dönüştürülmüş ve il özel idareleri kapatılmıştır. Burada 6360 sayılı yasanın sonuçları neo-liberal politikalar açısından değerlendirildiğinde büyükşehir belediyeleri kent merkezleri dışında kalan, fakat rant aracı olarak kullanım potansiyeline sahip kırsal alanların planlama yolu ile dönüştürülmesinin ve kullanılmasının yolu açılmıştır. Lefebvre’nin bakış açısı ile incelendiğinde yerel yönetimlerin yapısı yeni devlet yapısı ile değişime uğramış, bununla birlikte gayrimenkul yatırımcılarının yatırım olanakları artırılmıştır.

2002 yılından günümüze doğru yerel yönetimlerde yaşanan değişim, ekonomik değişime de paralel olarak neo-liberal ekonomik politikaların benimsenmesi ve sonuçlarını içermektedir. Yerel yönetimlerin sermayenin dönüşümünde arsa düzenlemeleri, imar planı ve değişiklikleri ve büyük ölçekli proje ve yatırımlar olmak üzere üç önemli rolü olduğu söylenebilir. Bu bilgiler dahilinde bu bölümde yeni kamu yapılanması (neo-dirigisme) Kayseri’de imar uygulamaları ve büyük ölçekli projelerle açıklanmaya çalışılacaktır. Bu noktadan ileriye çalışmada; “İmar planı değişiklikleri ve büyük ölçekli yatırımlarla kentsel gelişim nasıl dönüşmektedir?”, “Kamuya ait arsaların bu dönüşümdeki yeri nedir?” sorularına cevap aranmaktadır.

### Yöntem

Bu çalışmada, 2000 yılı sonrasında Kayseri kentinde kamu arazilerinin dönüşümü ile elde edilmiş gayrimenkul odaklı büyük ölçekli kentsel projeler ele alınmıştır. Çalışmada büyük ölçekli kentsel projelerin kentin gelişimine etkisi incelenirken; büyük ölçekli projelerin ve bu projelerin uygulandıkları alan ve yakın çevresinde kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilen bölgelerin varlığının kentsel mekânın metalaşmasına ve kentsel ranta etkisinin araştırılması amaçlanmıştır.



Şekil 1. Türkiye’de 2000 yılı sonrası yerel yönetim kanunlarındaki değişim.

rılmasında 2000 yılı sonrası (2002, 2006, 2010, 2014 ve 2018 yılları)<sup>1</sup> arsa rayiç bedelleri üzerinden rant artışının değerlendirilmesi yöntemi kullanılmıştır. Enflasyonun var olduğu bir ekonomide mali tabloların tam ve doğru sonuç verebilmesi için bir dönemdeki parasal karşılığın diğer bir dönemdeki değerinin ifade edilebilmesi amacı ile enflasyon hesaplama yöntemi kullanılmıştır. Rant artışının değerlendirilmesi yönteminde ise arsa rayiç bedel değişimlerinde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası enflasyon hesaplama modülü kullanılarak tüm bedeller 2018 yılı mali değerine eşitlenmiştir. Çalışma, 2000 yılı sonrasında Kayseri kentinde yer alan aynı zamanda kamu arazileri ve yeşil alanların dönüşümü ile elde edilen büyük ölçekli projelerin yer seçimlerinin ve kentin gelişim ve dönüşümüne etkisinin incelenmesini içermektedir. Bu nedenle çalışmada nazım imar planı değişiklikleri üzerinden arazi kullanımı değişimleri incelenmiştir. Büyük ölçekli projelerin bulunduğu alanlarda 2000 yılı sonrasında yaşanan değişimin daha iyi anlaşılabilmesi için plan karşılaştırma yöntemi kullanılmış; 1986 yılında Melahat Topaloğlu-Bülent Berksan-M. Ali Topaloğlu'nun hazırladığı 1/5000 ölçekli nazım imar planında alınan kararların 2006 yılı 1/25000 ölçekli nazım imar planı olan Rahmi Bıyık-Nadir Doğan planı ve 2017 yılı 1/25000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planı olan Nadir Doğan plan kararları ile değişimi incelenmiş ve günümüz durumunu gösteren güncel Google Earth hava fotoğrafları ile karşılaştırmalı olarak açıklanmaya çalışılmıştır. 1986 yılı nazım imar planı dönemsel olarak birkaç önemli konuyu içermektedir, bu nedenle çalışmada 1986 yılı nazım imar planı temel alınmıştır. Birinci önemli nokta Türkiye'de neo-liberal politikaların uygulanmaya başladığı 2000'li yıllar öncesi planlamanın kamu yararı gözettiği döneme denk gelmektedir. İkinci önemli husus planın 1984 yılında kabul edilen Büyükşehir Belediye Yasası sonrasında kabul edilmiş olmasıdır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi 1988 yılında 20019 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3508 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Bu plan ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel gelişim vizyonu oluşturulmasının yanında büyükşehir olmadan önce hazırlanmış bir plan olması nedeniyle plansız gelişimi de önlemiştir. Üçüncü önemli konu ise planda önerilen arazi kullanımının günümüz Kayseri'sinin şekillenmesinde doğrudan rolü olmasıdır. Plan kararları ile oluşan alansal değişimler Google Earth alan ölçümleri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama uygulaması üzerinden hesaplanmıştır.

<sup>1</sup> Arsa rayiç bedelleri 4 yılda bir takdir komisyonlarınca belirlenmektedir. Arsalara ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan), ilgili belediyeden yetkili bir memur, defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur, ticaret odasının seçilmiş bir üye, ilgili olduğu arsalarla ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye, ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşmaktadır.

## Kayseri Kenti Plan Dönemleri

Kayseri'nin planlama geçmişi incelendiğinde 1936 yılında Burhan Çaylak'ın hazırladığı 1/2000 ölçekli planla başlayan kent planı, 1944 yılında Kemal Ahmet Aru-Gustav Oelsner planı (1944) ile devam etmiştir. 1975 yılında hazırlanan Yavuz Taşçı 1/25000 ölçekli nazım imar planı organize sanayi bölgesine doğru gelişimini öngörmüştür. 1986 yılında Melahat Topaloğlu-Bülent Berksan-M. Ali Topaloğlu'nun hazırladığı 1/5000 ölçekli nazım imar planıdır. Bu plan neo-liberal politikaların uygulanmaya başladığı 2000 yılı önce-sindeki son bütüncül kent planıdır. Bir sonraki plan dönemi ise 2006 yılı 1/25000 ölçekli nazım imar planı olan Rahmi Bıyık-Nadir Doğan planı olmuştur. Bu plan ise neo-liberal politikaların planlamaya doğrudan etki ettiği döneme denk gelmektedir. Bu plana ilişkin kararlar incelendiğinde kentin tüketim mekânlarının kent ile bütünleştirilmesinin söz konusu olduğu görülmektedir. Bir sonraki plan ise 2017 yılında Nadir Doğan tarafından hazırlanan plandır ve 2006 yılı planının ana kararlarını bünyesinde bulunduran 1/25000 ölçekli ilave revizyon nazım imar planıdır.

## İmar Planı Değişiklikleri

Lefebvre (1976), kent planlama ve şehirciliği kent mekânının kontrolü, üretimi ve manipülasyonu için kapitalizmin stratejik bir aracı olarak tanımlamaktadır. Neo-liberalizm beraberinde yeni kamu yönetimi anlayışını getirmiştir. Neo-liberalizmin tanımladığı yeni kamu yönetimi biçimini McCann (2001) verimlilik, performans ve ürün odaklı kent yönetimi olarak tanımlamakta; planlamanın özelleştirilmesini ise özel sektörlerin danışmanlığını yapan yerel kamusal aktiviteden özel ve yerel olmayan aktiviteye dönüşüm olarak tanımlamaktadır. Kısaca kent planlama, kapitalizm ve sermaye için önemli bir araç olarak hareket etmektedir. Shatkin (2008), bu ekonomik sistemi "ganimet kapitalizmi" (booty capitalism) olarak tanımlamıştır. Bu noktada kentsel mekân ve özellikle kamu arazileri ganimet olarak görülmektedir. Ganimet kapitalizminin gerçekleşmesini sağlayan sektör ise inşaat sektörüdür.

Türkiye'deki neo-liberal politikalarla şekillenen kent planlama disiplini ve uygulamaları ise kamu arazilerinin dönüşümünde çok önemli bir rol oynamaktadır. Nazım imar planları ile sosyal donatı alanı olarak belirlenen arazi kullanımları özellikle plan tadilatları, plan revizyonları gibi plan değişiklikleri ile konut, ticaret, özel proje alanı gibi kullanımlarla değişmektedir. Kayseri kenti özelinde neo-liberal politikalar incelendiğinde Türkiye ile benzer sürecin yaşandığı görülmektedir. Bu nedenle neo-liberal politikaların uygulanmaya başladığı 2000 yılı sonrasında Kayseri kentinde yer alan aynı zamanda kamu arazileri ve yeşil alanların dönüşümü ile elde edilen büyük ölçekli projelerin yer seçimlerinin ve kentin gelişim ve dönüşümüne etkisinin incelenmesi amacı ile çalışmanın yönteminde

de belirtildiği üzere bu noktadan ileriye nazım imar planı değişiklikleri üzerinden arazi kullanımı değişimleri ele alınacaktır.

### Büyük Ölçekli Kentsel Proje ve Yatırımlar

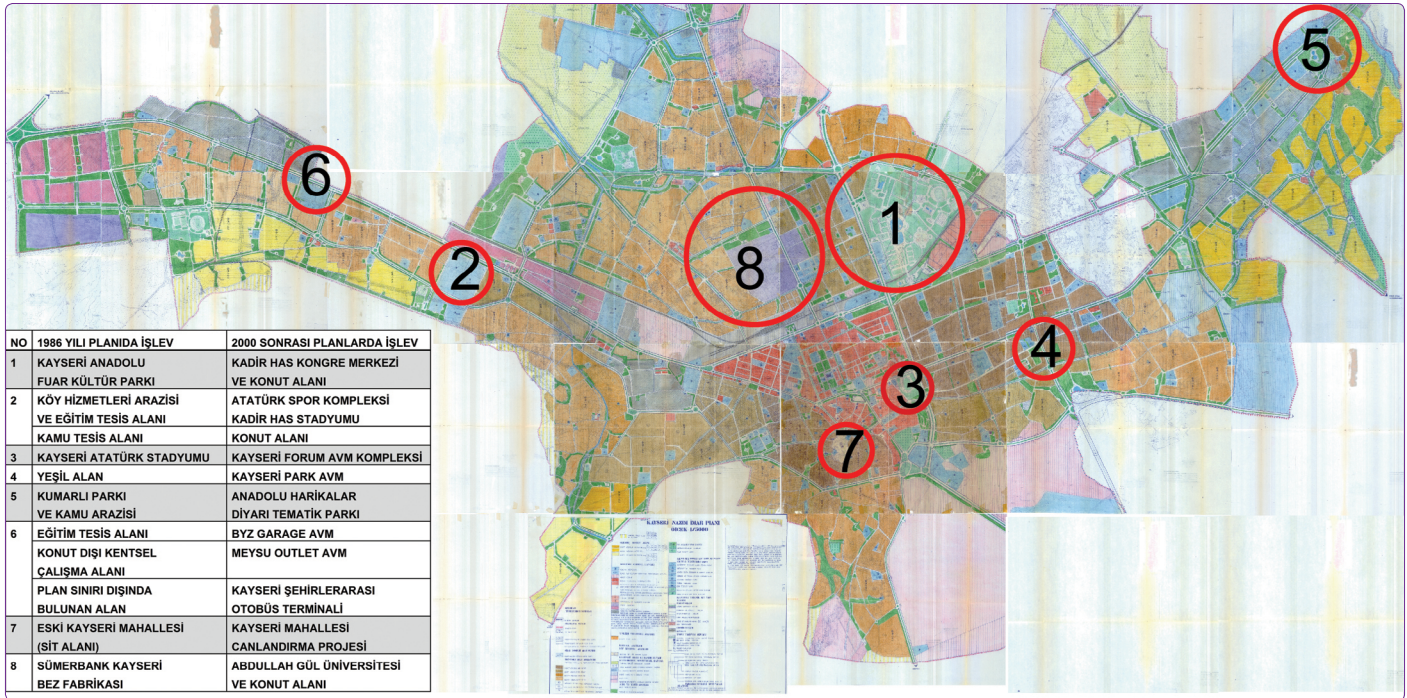
Jessop (2002), şehir yönetimlerinin ve anahtar öneme sahip olan stratejik ortaklık ve yatırımların neo-liberal dönemde önemini vurgulamıştır. Burada vurgulanan, büyük ölçekli kentsel yatırımlar veya mega projeler olarak adlandırabileceğimiz ekonomik, mekânsal yatırım ve ortaklıklardır. Gavin Shatkin (2011), mega (büyük ölçekli kentsel) projelerin uygulanmasında iki önemli konuya dikkati çekmiştir. Bunlardan birincisi pazar odaklı belediye yönetimidir. İkincisi ise kentin fiziksel formunun kendisidir. Özellikle pazar odaklı belediyeçilik ve kentin fiziksel yapısı kent planlama disiplini ile doğrudan ilişkilidir. Kent planlama disiplini büyük ölçekli kentsel projeler ve neo-liberal politikalar içerisinde giderek kamu yararı ilkesinden saparak özel sektör odaklı bir yaklaşım sergilemektedir. Shatkin (2008), kent planlamanın özelleştirilmesini, kentsel vizyon ve sorumluluklarda, sosyal eylemlerde yetki ve gücün kamu sektöründen özel sektöre doğru transfer edilmesi olarak tanımlamaktadır.

Gellert ve Lynch (2003), mega (büyük ölçekli kentsel) projeleri, altyapı, yer altı kaynakları, üretim ve tüketim mekânları olmak üzere dört başlıkta tanımlamıştır. Aynı çalışmada tüketim mekânlarını ise alışveriş merkezleri, tematik parklar, gayrimenkul geliştirme projeleri ve büyük ölçekli turizm tesisleri olarak tanımlamıştır.

David Harvey *New Imperialism* kitabında sermayenin dönüşümünü üçlü bir yapıda açıklamaya çalışmış ve birinci aşamada üretim (sanayi) ve tüketim ile kazanılan sermayenin ikinci döngüde kentsel yapıyı çevreye ve tüketim mekânlarına harcadığını belirtmiştir. Castells’e göre (Aktaran Özcan, 2018) kentler ortak tüketim mekânlarıdır ve kolektif tüketim araçlarının sağlandığı yerdir. Kolektif üretim araçları devlet tarafından sağlanmaktadır ve devletin bu müdahalesi sermaye lehine gerçekleşmektedir. Buradan yola çıkarak Castells’in sözünü ettiği devlet müdahalesinin ise yeni kamu yapılanmasını (neo-dirigisme) da beraberinde getirdiğini söylemek mümkündür. Bu düzenlemelerin kentlerdeki kolektif tüketim projelerinin ortaya çıkışını hızlandırdığını söylemek mümkündür.

Kayseri’de tüketim mekânlarına yönelik gerçekleştirilen projeler kentin gelişimini doğrudan etkilediği gibi, bu bölgelerde gayrimenkul yatırımlarını artırmanın yanı sıra gayrimenkullerin değer artışını da sağlamıştır. 1986 yılında hazırlanan planda belirtilen ve büyük bir oranda kentsel sosyal teknik altyapı alanı olan bölgelerin 2006 yılı planı ile birlikte değiştirildiği görülmektedir. Şekil 2’de 1986 yılında onaylanan Melahat Topaloğlu-Bülent Berksan-M. Ali Topaloğlu’nun hazırladığı planda 2000 yılı sonrası Kayseri’de uygulanan büyük ölçekli proje ve yatırımların konumları görülmektedir.

Çalışma kapsamında Kayseri kentinde yer alan sekiz büyük ölçekli kentsel proje alanı incelenmiş olup, yedi proje alanı 2000 yılından önce planlanan yeşil alan, kamu tesis



**Şekil 2.** 1986 yılı Melahat Topaloğlu-Bülent Berksan-M. Ali Topaloğlu’nun hazırladıkları Kayseri’nin 1986 yılı nazım imar planı (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi).

alanları gibi kamuya ait alanlar olmakla birlikte bir proje alanı (Kayseri Mahallesi Canlandırma Projesi) ise sit alanı ve sit alanı içinde yer alan özel mülkiyet alanıdır. Bu proje uygulamasının yürürlüğe girmesi ile birlikte özel mülkiyete ait alanlarda kamulaştırma yapılmıştır.

Bu bilgiler ışığında bir sonraki bölüm Kayseri’de gerçekleştirilen kolektif tüketim mekânlarının incelemesini içermektedir.

### Kayseri Kentinde Kentsel Tüketim Mekânları ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler

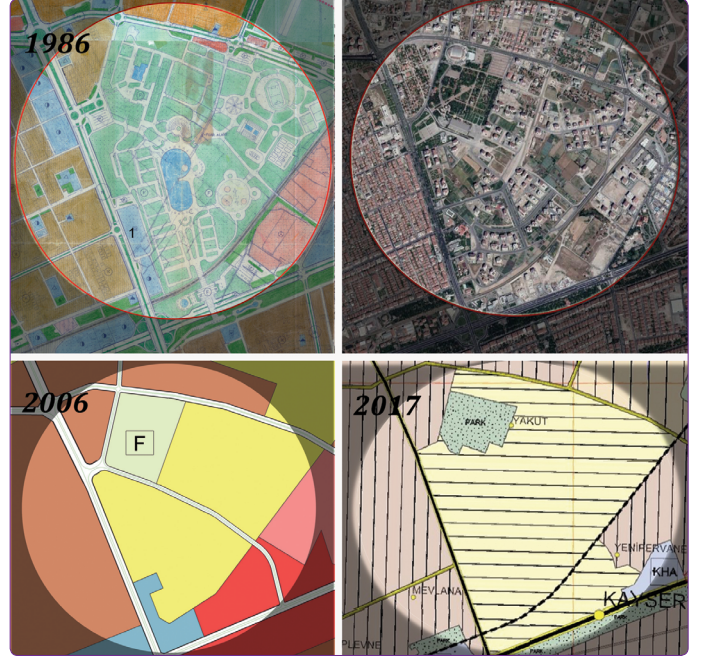
*“Kolektif olarak kentlerimizi üretirken, kolektif olarak kendimizi de üretiriz. Kentlerin nasıl olmasına gerektiğine dair projelerimiz, insan olanaklarına, kim olmak istediğimize ya da (konumuzla belki de daha ilgili bir açıdan) kim olmak istemediğimize dair projeleridir o halde.”*

David Harvey (2008, s. 196)

### Kayseri Anadolu Fuar Kültür Parkı’ndan Kadir Has Kongre Merkezi’ne

Cumhuriyet sonrası dönemde Ankara birçok Anadolu kentinin planlı gelişiminde rol model olmuştur. Ankara’nın planlı gelişiminde Jansen planında Gençlik Parkı uygulanması modern Ankara’nın önemli simgelerinden birisi haline gelmiştir. Anadolu Fuar Kültür Parkı’nın Ankara Gençlik Parkı’nın yansıması olduğu düşünülebilir. Cumhuriyet ideolojisinin ve modern toplumun oluşturulmasına katkı sağlamak amacı ile 1967 yılında kurulan ve aynı zamanda bir kent parkı olma özelliğine sahip olan Anadolu Fuar Kültür Parkı’nın bulunduğu alan, 1975 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Yavuz Taşçı nazım imar planında Kültür Park olarak planlanmıştır. Sosyokültürel mekânları ile Kayseri’nin sosyal hayatına katkıda bulunan Kayseri Anadolu Fuar Kültür Parkı; 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berkas ve Topaloğlu nazım imar planında aynı işlevle ve 150 hektar büyüklükte planlanmıştır. 1996 yılında fuar alanı içerisinde kongre merkezi (Kadir Has Kongre Merkezi, 2008), ticaret merkezi (Dünya Ticaret Merkezi, 2003) ve bir müze yapısı (Kadir Has Kent Müzesi, 2003) ile yeniden planlanmış ve alanda yer alan yeşil alanın tamamı barbekü ve kamelyalı oturma düzeni ile mesire alanına dönüştürülmüştür (Tekinsoy, 2011). 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planında Anadolu Fuar Kültür Parkı alanının 24 hektara küçüldüğü ve bu alan dışında kalan alanların gelişme konut alanı olarak planlandığı, 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan revizyon nazım imar planında ise fuar park alanının 14 hektara düşürüldüğü ve gelişme konut alanının 10 hektar daha artırıldığı görülmektedir (Şekil 3).

2000 yılı sonrasında uygulanan neo-liberal uygulamalarla fuar park alanının 136 hektarlık bölümü konut alanına dönüştürülmüştür. Kadir Has Kongre Merkezi’nin yapımından sonra bu alan ve çevresinde yer alan gecekondu alanları ve kentsel dönüşüm proje alanları emsal 1.60 olmak üzere serbest yükseklikte yapılaşma koşulu ile genellikle



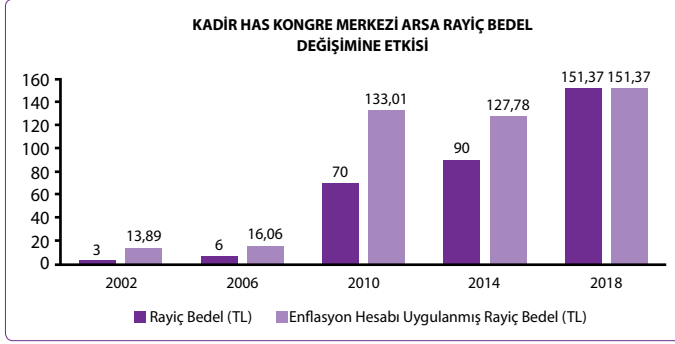
Şekil 3. Kayseri Anadolu Fuar Kültür Parkı Alanı 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



Şekil 4. Kadir Has Kongre Merkezi ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).

konut ve konut altı ticaret fonksiyonlarına sahip, yüksek yapı yoğunluğu ile kuşatılmaya başlamıştır (Şekil 4).

Kadir Has Kongre Merkezi’nin yapıldığı yıl itibarıyla arsa rayiç bedeline etkisinin araştırılması amacı ile yapının yüz verdiği ve yapıya ulaşım sağlanan Zümrüt Mahallesi Bekir Yıldız Bulvarı’nın 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayiç bedel değişimleri incelenmiştir (Şekil 5). Rayiç bedeller yıllar içinde sürekli artış göstermiştir. En fazla artış ise Kadir Has Kongre Merkezi’nin yapıldığı yıl olan 2008 yılından sonra, 2010 yılında yaşanmıştır. 2006 yılında 6 TL olan rayiç bedel %1067 artışla 2010 yılında 70 TL’ye yükselmiştir. Enflasyon hesabı uygulanan rayiç bedeller incelendiğinde ise yine en fazla artışın 2010 yılında yaşandığı görülmüştür. 2006 yılında 16,06 TL olan rayiç bedel %728 artış ile 2010 yılında 133,01 TL’ye yükselmiştir. 2014 yılında ise rayiç bedel %4 oranında azalmış ve 127,78 TL’ye düşmüştür. 2018 yılı itibarıyla yapının çevresindeki alanlarda kentsel dönüşüm projeleri uygulanması ile birlikte rayiç bedellerin bir önceki döneme göre %18 oranında artarak 151,37 TL’ye ulaştığı görülmektedir.



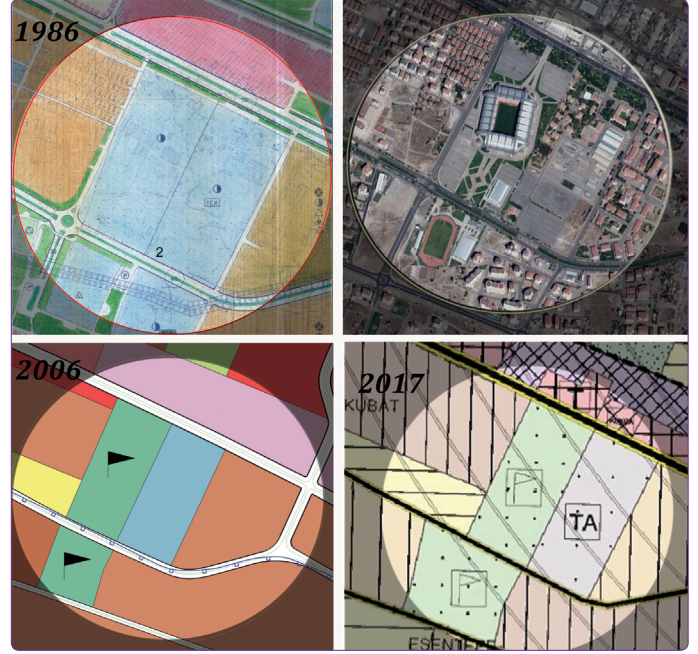
**Şekil 5.** Kadir Has Kongre Merkezi’nin arsa rayıç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/kocasinan-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

### Köy Hizmetleri Arazisi ve Eğitim Tesis Alanı’ndan Atatürk Spor Kompleksi Kadir Has Stadyumu’na

Kentin batı aksında yer alan ve 1975 yılı 1/25000 Yavuz Taşçı nazım imar planında Türk Elektrik Kurumu’na ait, 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında ise Köy Hizmetleri Kurumu’na ait olan 15 hektarlık kamu tesisi planlı alan ve onun güneyinde yer alan 7 hektarlık eğitim tesisi alanı olarak planlı alana yeni bir stadyum yapılması önerilmiştir. Bu stadyumun yapımına sebep olan, kent merkezinde Gençlik Spor İl Müdürlüğü’ne ait olan ve Kayseri Atatürk Stadyumu’nun yer aldığı alanın özel proje alanı olarak planlanması sonrasında satışının yapılarak özelleştirilmesi ve yıkılmasıdır. Köy Hizmetlerine ait olan alana stadyumun yapılması ile birlikte kentin batı yönünde gelişimi ve yapılaşmasının desteklenmesi hedeflenmiştir. Şekil 6’da 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında kamu tesis alanı ve eğitim tesisi alanı olarak planlanan alanların dönüşümü görülmektedir. 1986 yılı planında yer alan kamu tesis alanı olarak planlı ve Köy Hizmetleri’ne ait alan ile bu alanın güneyinde yer alan eğitim tesisi alanının 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık- Nadir Doğan imar planı ve 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan revizyon imar planında spor tesisi alanı olarak planlandığı ve 2017 planında stadyum alanının güneyinde yer alan kısmının 5 hektar daha artırılarak stadyum alanının 27 hektara çıktığı görülmektedir. Ayrıca bu planlarda Türk Elektrik Kurumu alanının güneyinde yer alan 7 hektarlık kamu tesisi alanının da konut alanına dönüşmüş olması dikkati çeken diğer bir noktadır.

Atatürk Spor Kompleksi Kadir Has Stadyumu’nun yapımının tamamlanması ile birlikte bu alan çevresinde ve Türk Elektrik Kurumu arazisinin güneyinde kalan kamu tesis alanında emsal 1.60 ve 2.22 olmak üzere serbest yükseklikte yapılaşma koşulları ile 12-14 katlı konutlar yer almaya başlamıştır. Proje alanı çevresinde hem fonksiyon değişikliği hem de yoğunluk artışı yaşanmıştır (Şekil 7).

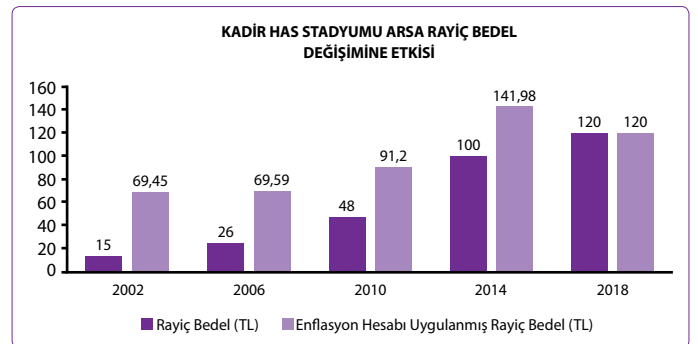
Kadir Has Stadyumu’nun yapımının tamamlanması ile rayıç bedele olan etkisinin araştırılması amacıyla yapının yüz verdiği ve yapıya ulaşım sağlanan Keykubat Mahallesi Bahariye Caddesi’nin 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayıç bedel değişimleri incelenmiştir (Şekil 8). Arsa rayıç bedelleri incelendiğinde yıllar içinde sürekli bir artış gö-



**Şekil 6.** Kadir Has Stadyumu 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



**Şekil 7.** Kayseri Atatürk Spor Kompleksi Kadir Has Stadyumu (Kaynak: Yazar arşivi).



**Şekil 8.** Kadir Has Stadyumu arsa rayıç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

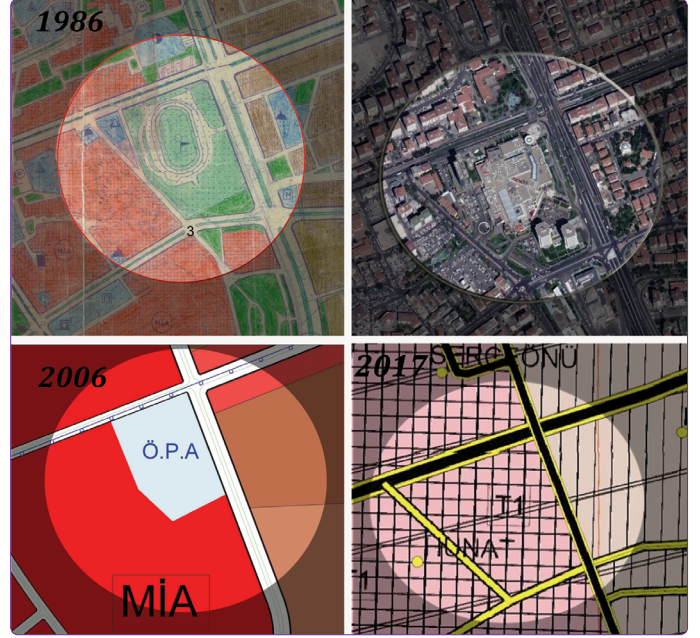
rülmekle birlikte en yüksek artış %85 ile 2010 yılında ve %108 ile 2014 yılında yaşanmıştır. Enflasyon hesabı uygulanan rayiç bedeller incelendiğinde ise, 2006 yılında 69,59 TL olan rayiç bedel %31'lik artışla projenin yapım yılı olan 2009 yılı sonrasında 2010 yılında 91,2 TL'ye ve 2014 yılında ise %56'lık bir artışla 141,98 TL'ye yükselmiştir. 2018 yılında ise rayiç bedel %15'lik düşüş ile 120 TL'ye gerilemiştir. İncelemeye dahil olan yıllar arasında bu bölgede ilan edilmiş kentsel dönüşüm proje alanı bulunmamaktadır.

#### Kayseri Atatürk Stadyumu'ndan Kayseri Forum AVM'ye

Yukarıda sözünü ettiğimiz, Kayseri kent merkezinde yer alan ve 1964 yılında kullanıma açılan Atatürk Stadyumu'nun kentin merkezinde kalması sebep gösterilerek kentin batısına taşınması kararı ile birlikte Gençlik Spor İl Müdürlüğü ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan protokol sonucunda Gençlik Spor İl Müdürlüğü'ne ait 7.5 hektarlık arazi Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir (Tekinsoy, 2011). Bu süreç sonrasında özel proje alanı olarak ilan edilen alanın yabancı ortaklı bir yatırım şirketine satışı gerçekleştirilmiş ve 2011 yılında alana bir AVM, bir otel ve iki rezidans blokunun yer aldığı Kayseri Forum AVM kompleksi yapılmıştır. Plan değişiklikleri incelendiğinde; 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında spor tesis alanı olarak planlanmış alanın 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planında özel proje alanı olarak planlandığı, 2017 yılı 1/25000 Nadir Doğan nazım imar planında ise alanın ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir (Şekil 9).

Kayseri Forum AVM'nin yer aldığı alanın özel proje alanı ilan edilmesi, alanda gayrimenkul yatırımlarının önünü açmıştır. Forum AVM kompleksinin tamamlanması ile birlikte alanda iki yüksek katlı rezidans konut ve bir adet yine yüksek katlı otel yapısı yer almıştır (Şekil 10).

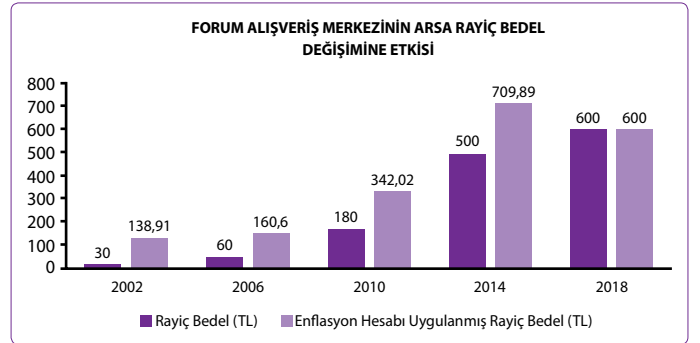
Kayseri Forum AVM'nin arsa rayiç bedeline etkisinin belirlenebilmesi için yapının yüz verdiği ve yapının iki girişinin yer aldığı Kılıçaslan Mahallesi Mustafa Kemal Bulvarı örnekleme alanı olarak alınmış ve Şekil 11'de Forum AVM'nin 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayiç bedel değişimine etkisi incelenmiş ve arsa rayiç bedellerinde yıllar içinde sürekli bir artış görülmüştür. Ancak en büyük artış %200 ile stadyumun taşınma kararı sonrasında 2010 yılında ve %178 ile Forum AVM'nin yapılış yılı olan 2011 yılı sonrasında 2014 yılında yaşanmıştır. Enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedeller incelendiğinde ise en yüksek artışın 2006 yılı planında alanın özel proje alanı ilan edilmesi sonrasında 2010 yılı rayiç bedeli %113'lük artışla 160,06 TL'den 342,02 TL'ye yükselmesi ile görülmüş ve bu yükseliş projenin tamamlanmasından sonra 2014 yılında da devam etmiş ve %108'lik artışla 709,89 TL'ye ulaşmıştır. Fakat 2014 yılı sonrasında 2018 yılında rayiç bedellerde %15 oranında düşüş söz konusu olmuş ve rayiç bedeller



Şekil 9. Forum AVM 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



Şekil 10. Kayseri Forum Alışveriş Merkezi (Kaynak: Google Earth Sokak Fotoğrafları).



Şekil 11. Forum AVM'nin arsa rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

600 TL'ye gerilemiştir. Bu inceleme doğrultusunda Forum AVM'nin yapıldığı yıl itibarıyla rayiç bedele pozitif katkısının olduğu fakat bu etkinin kısa süreli olduğunu söylemek mümkündür.

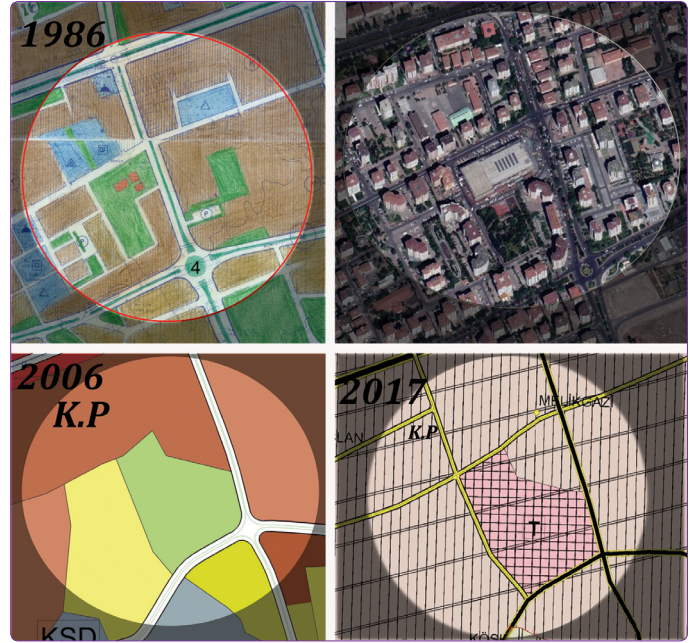


### Yeşil Alandan Kayseri Park AVM’ye

2000 yılı sonrası Kayseri’nin ilk AVM projelerinden olan Kayseri Park AVM,<sup>2</sup> Kayseri’de kamu arazilerinin neo-liberal politikalarla dönüşüm örneklerinden birisi olup 2006 yılında yapımı tamamlanmıştır. 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında 3 hektar büyüklüğünde içinde küçük ticaret birimlerinin bulunduğu yeşil alan olarak planlı alanın kuzeyinde yer alan 2 hektarlık alan günümüzde Kayseri Park AVM olarak ticaret fonksiyonunu barındırmaktadır. 1986 planında yer alan 3 hektarlık yeşil alanın tamamı 2006 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planı ve 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan revizyon nazım imar planında konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 12). Planlarda dikkati çeken diğer bir nokta ise Kayseri Park AVM’nin güneydoğusunda yer alan, 1986 ve 2006 yılı planlarında yeşil alan olarak planlı alan üzerinde 2016 yılında yapımı tamamlanan Kayseri Yaşam Mix AVM bulunmasıdır ve alan günümüzde de bu işlevle kullanımı devam etmektedir. Kayseri Yaşam Mix AVM’nin yer aldığı 1986 ve 2006 yılı planında yeşil alan olarak planlanan 22 hektarlık alan 2017 yılı planında ticaret alanına dönüştürülmüştür.

Kayseri Park AVM kentin yüksek katlı prestij konutlarının yer aldığı ve çoğunlukla vakıf arazileri ve vakıf konutlarının olduğu bir noktada yer almaktadır. Kayseri Park AVM’de vakıf arazisi üzerine yapı işlet devret modeli ile yapılmıştır. Kayseri Park AVM’nin yapımının tamamlanması sonrasında da bu alandaki yapılaşmalar 12 kat ve üzeri yükseklikte yapı yoğunlukları ile devam etmiştir (Şekil 13).

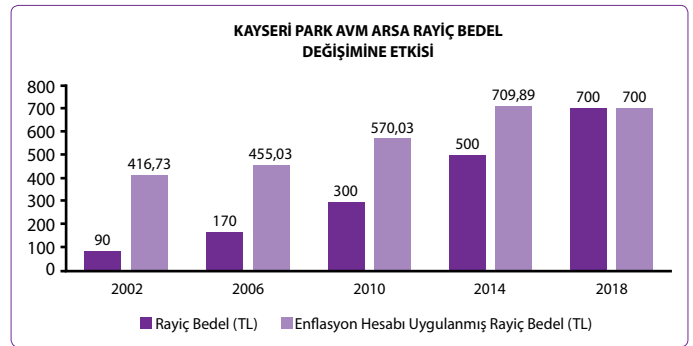
Kayseri Park AVM’nin arsa rayiç bedellerine etkisinin belirlenebilmesi amacı ile yapının yüz verdiği ve yapının girişlerinden birinin yer aldığı cadde olan Melikgazi Mahallesi Eşref Bitlis Caddesi’nin 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayiç bedel değişimleri incelenmiştir (Şekil 14). Arsa rayiç bedellerinde sürekli bir artış görülmekle birlikte Kayseri Park AVM yapım yılı olan 2006 yılında 2002 yılından sonra %89’luk bir artış yaşanmış ve 2002 yılında 90 TL olan rayiç bedel 2006 yılında 170 TL’ye ulaşmıştır. Sonraki yıllarda da rayiç bedeldeki artış devam etmiştir. Enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedeller incelendiğinde ise 2002 yılından Kayseri Park AVM yapım yılı olan 2006 yılına kadar %9 artış göstermiş ve 416,73 TL’den 455,03 TL’ye yükselmiş ancak en fazla yükseliş 2010 ve 2014 yıllarında %25 artış göstermiş ve bu artışa 2010 yılında 570,03 TL olan rayiç bedel, 2014 yılında 709,89 TL’ye ulaşmıştır. 2018 yılına gelindiğinde ise rayiç bedel %1 oranında azalarak 700 TL’ye düşmüştür. Kayseri Park AVM’nin yapılaşmış bir çevrede yer alması ve 2014 yılından sonra çevresinde herhangi bir gelişim ve dönüşüm yaşanmaması 2018 yılı arsa rayiç bedelinde yaşanan %1’lik düşüşe sebep olarak gösterilebilir.



Şekil 12. Kayseri Park AVM 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



Şekil 13. Kayseri Park AVM ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).



Şekil 14. Forum AVM’nin arsa rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

### Kumarlı Parkı ve Kamu Arazisinden Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı’na

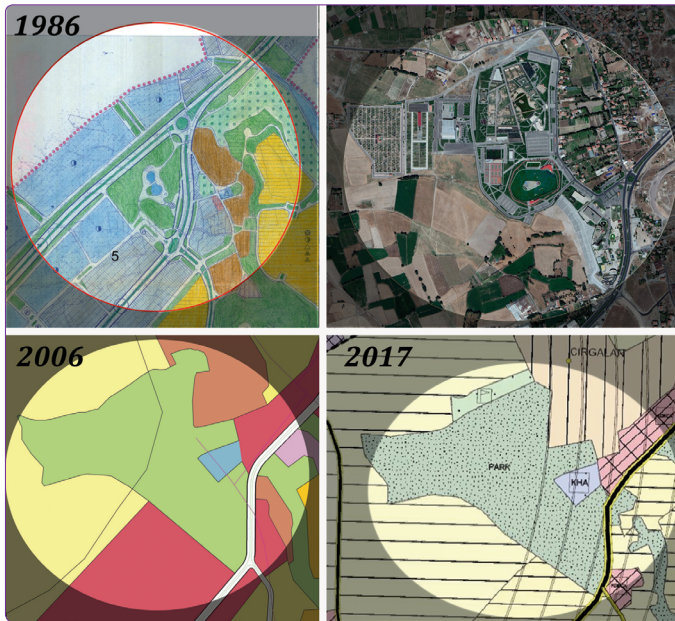
Gellert ve Lynch (2003)’in tematik parkları da tüketim mekânları olarak tanımladığına değinmiştik. Özdemir (2012)’e göre (aktaran Yıldız Altın, 2017) tematik parklar

<sup>2</sup> 2006 ve 2017 yılı planlarında Kayseri Park AVM’nin bulunduğu alan, Kayseri Park AVM’nin kısaltması olmak üzere KP olarak belirtilmiştir.

aynı zamanda pazarlama, yüksek kar olanakları ve ekonomiye katkısı nedeniyle gelir alanı olarak görülmektedir. Bununla birlikte tematik parklar kent imajının oluşumu ve kentin markalaşması amacı ile uygulamaya konulan projeler arasında yer almaktadır (Koçyiğit ve Aktan, 2020). Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı eğlence temalı kurgulanan bir parktır. Şekil 7’de 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında yeşil alan olarak planlı olan alanda bulunan ve 80.000 m<sup>2</sup>’lik alana kurulmuş olan ve mesire alanı olarak kullanılan Kumarlı Parkı (Onsekiz ve Sezer, 2009) ve çevresindeki kamu tesisi alanı olarak planlanmış olan alanlar ile plan sınırı dışında kalan alanları da kapsayan alan 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planı ve 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan nazım imar planında yeşil alan olarak planlanmıştır. Yerel yönetimin marka kent olma hedefi ve turizmi canlandırma politikaları doğrultusunda Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı 75 hektarlık bu alan üzerinde kurgulanmıştır (Küçük ve İnce, 2017). Proje aynı zamanda Kayseri’nin doğu aksının kentsel gelişime açılma sürecini hızlandırmıştır.

Planlar incelendiğinde 1986 yılı planında yeşil alan olarak planlı alanın güneyinde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanı ve kamu tesis alanı olarak planlı alanların 2006 yılı planında ticaret alanı 2017 yılı planında ise gelişme konut alanı olarak planlandığı dikkati çekmektedir (Şekil 15).

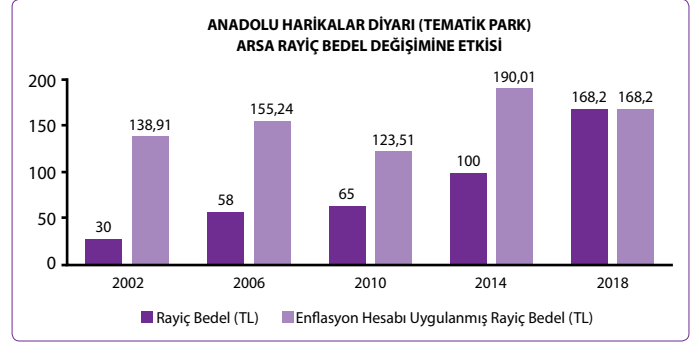
Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı’nın yapımı ile birlikte çevresindeki alanlar kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilmiş ve yapılaşma artmıştır. Gecekondu alanları ise 10-11 katlı konut alanlarına dönüşmeye başlamıştır (Şekil 16).



**Şekil 15.** Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



**Şekil 16.** Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).



**Şekil 17.** Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı'nın arsa rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/kocasinan-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

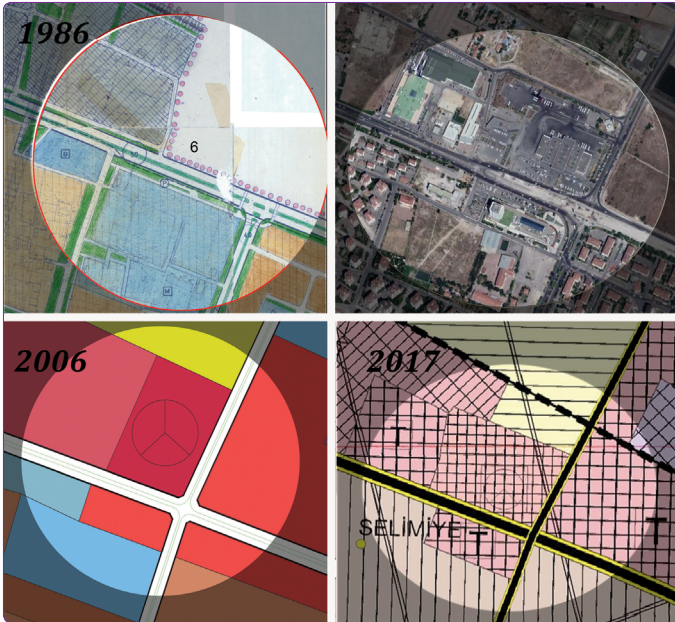
Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı'nın arsa rayiç bedellerine etkisinin belirlenebilmesi için parkın girişinin yer aldığı ve parkın yüz verdiği Cırgalan Mahallesi Sivas Bulvarı örnekleme alanı olarak belirlenmiş ve 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayiç bedelleri incelenmiştir (Şekil 17). Bu inceleme doğrultusunda rayiç bedellerin yıllar içinde sürekli olarak arttığı görülmektedir. Enflasyon hesabı uygulanmış arsa rayiç bedelleri incelendiğinde ise 2002 yılına göre 2006 yılında %12 oranında artış göstererek 138,91 TL'den 155,24 TL'ye yükseliş gösteren rayiç bedel, 2010 yılında %20 oranında azalış göstererek 123,51 TL'ye gerilemiştir. 2013 yılında Anadolu Harikalar Diyarı Tematik Parkı'nın yapımının tamamlanması ve yakınında bulunan alanların kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilmesi ile 2014 yılında rayiç bedel %54 oranında artış göstermiş ve 190,01 TL'ye yükselmiştir. 2018 yılına gelindiğinde ise rayiç bedel %11 oranında azalmış ve 168,2 TL'ye düşmüştür.

#### **Eğitim Tesis Alanı'ndan BYZ Garage'a, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'ndan Meysu Outlet AVM'ye, Plan Sınırı Dışında Bulunan Alandan Kayseri Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne**

Şehirler arası otobüs terminalinin kentin merkezinde kalması gerekçesi ile 2007 yılında otobüs terminalinin kentin batı aksına taşınması tamamlanmış ve bu karar ile kentin batı yönündeki gelişimi doğrudan etkilenmiştir. 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında plan sınır dışında kalan alanda; 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planında 5.6 hektarlık alan, 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan na-

zım imar planında da 8 hektarlık alan terminal alanı olarak planlanmıştır. Aynı alanın batısında yer alan ve 1986 yılı planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı alanın 5.7 hektarlık kısmı ise 2006 ve 2017 yılı planlarında ticaret alanı olarak planlanmış ve bu alana 2011 yılında Meysu Outlet AVM yapılmıştır. Terminal alanının güneyinde yer alan ve 1986 yılı planında Mesleki Teknik Lise alanı olarak planlanan 15 hektarlık alan 2006 yılı planında 10 hektara küçültülerek bunun dışında kalan 3 hektarlık alan ticaret alanı olarak planlanmıştır. Ticaret alanı olarak planlanan alanda 2013 yılında yapımı tamamlanan Kayseri BYZ Garage AVM ve bir otel yapısı yer almaktadır. 2017 yılı planında ise 2006 yılında küçültülen Mesleki Teknik Lise alanının tamamının konut alanı olarak planlandığı görülmektedir (Şekil 18).

Terminal, BYZ Garage ve Meysu Outlet AVM’nin yapılmasından sonra bölgede Nuh Naci Yazgan Vakıf Üniversitesi ve Kayseri Bölge Hastanesi kurulmuştur. Yapımı tamamlanan ulaşım, eğitim, sağlık yapıları projeleri ile birlikte bölgede konut ihtiyaçlarını ortaya çıkarmış ve bölgede konut ve ticaret yoğunluğu artmaya başlamıştır (Şekil 19).



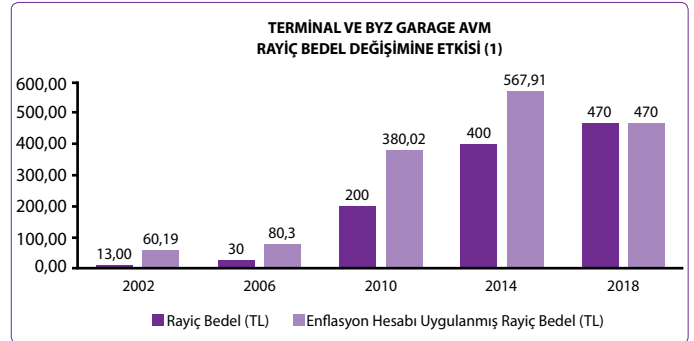
**Şekil 18.** Terminal, Meysu Outlet AVM ve BYZ Garage AVM 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



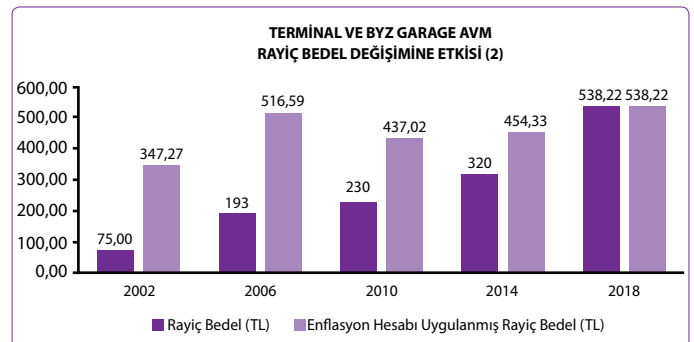
**Şekil 19.** Şehirler arası otobüs terminali, BYZ Garage AVM, Meysu Outlet AVM ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).

BYZ Garage ve Terminal’in arsa rayiç bedellerine etkisinin incelenmesi amacı ile her iki yapının da yüz verdiği Selimiye Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı’nın 2002-2018 yılları arasındaki arsa rayiç bedelleri incelendiğinde rayiç bedellerde sürekli artış görülmekle birlikte hem Terminal’in yapıldığı yıl olan 2007 sonrası 2010 yılı rayiç bedelindeki %567 oranındaki artış hem de BYZ Garage AVM’nin yapıldığı yıl olan 2013 yılı sonrası 2014 yılında rayiç bedelindeki %100 oranındaki artış dikkati çekicidir. Enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedeller incelendiğinde ise yapıların yapıldıkları yıllardan sonra 2010 yılında %373 oranında artış yaşanmış ve rayiç bedel 80 TL’den 380,02 TL’ye yükselmiştir. 2014 yılı rayiç bedeli ise bir önceki döneme göre %49 oranında artış göstermiş ve 567,91 TL’ye yükselmiştir. 2018 yılına gelindiğinde ise rayiç bedellerde %17 oranında düşüş söz konusu olmuş ve rayiç bedel 470 TL’ye gerilemiştir (Şekil 20).

Terminal, Nuh Naci Yazgan Üniversitesi ve Kayseri Bölge Hastanesi’nin rayiç bedellere etkisinin anlaşılabilmesi için Şekil 21’de yer alan ve bu yapılara kentten ulaşım aksı olan Şeker Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı’nın 2002-2018



**Şekil 20.** Terminal ve BYZ Garage AVM’nin rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).



**Şekil 21.** Terminal, BYZ Garage AVM ve Şehir Hastanesi’nin rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/kocasinan-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.).

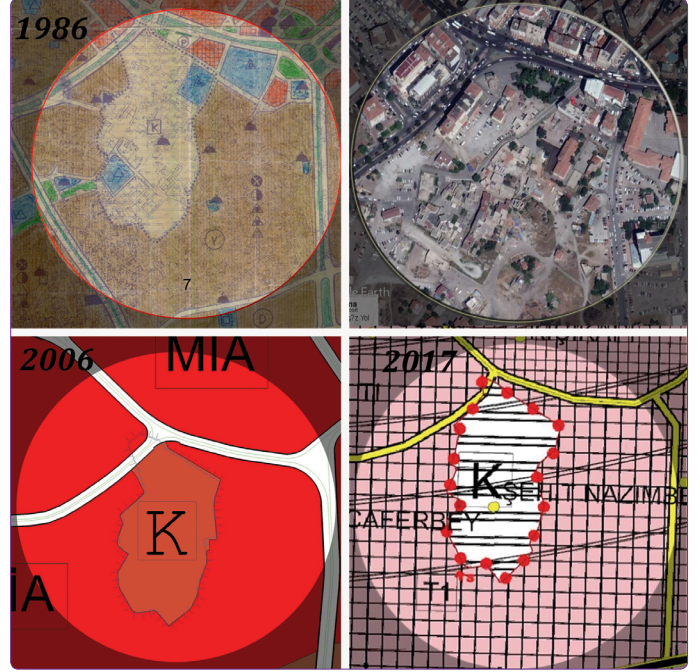
yılları arasındaki arsa rayiç bedelleri incelenmiştir. Bu incelemede arsa rayiç bedellerinin yıllar içinde artış gösterdiği görülmektedir. Enflasyon hesabı yapılmış rayiç bedeller incelendiğinde ise 2006 yılında Terminal projesinin uygulanmaya başlaması ile birlikte bu yılda rayiç bedelde %49 oranında artış yaşanmış ve 347,27 TL'den 516,59 TL'ye yükselmiştir. 2010 yılında %15 oranında düşüş gösteren rayiç bedeller 437,02 TL'ye düşmüştür. 2011 yılında Nuh Naci Yazgan Üniversitesi'nin bu bölgeye kurulması ile birlikte 2014 yılında rayiç bedel %4 oranında artışla 454,02 TL'ye ulaşsa da 2018 yılında Bölge Hastanesi'nin tamamlanması, yeni sanayi sitesinin kurulması ve bu sanayi sitesi ile ilişkili alanda Kumsmall AVM'nin yapımına başlanmasının etkisi ile 2018 yılı rayiç bedelinde %18 oranında artış yaşanmış ve rayiç bedel en yüksek değeri olan 538,22 TL'ye yükselmiştir.

### Eski Kayseri Mahallesi'nden Kayseri Mahallesi Canlandırma Projesi'ne

Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu 8.2.1975 tarih ve 5271 sayılı kararı ile belirlenen ve 13.8.1975 tarihinde onaylanan karara göre kentin güneyinde kalan eski mahallelerin neredeyse tamamını içeren alan sit alanı ilan edilmiştir (Yılmaz Bakır, 2012). 150 hektarlık sit alanı Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1991 yılında aldığı kararla 12 hektara düşürülmüş ve alanda sadece Selçuklu eserleri korunmuş, diğer yapılara gereken önem verilmemiştir (Doğan, 2007; Serter, 2018). Yıkımlarla çöküntü bölgesi haline gelen alanda Kayseri Büyükşehir Belediyesi kamulaştırma çalışmaları yaparak Kayseri Mahallesi projesini başlatmıştır. Kayseri Mahallesi projesi, turizmin gelişimine katkı ve kültürel bir merkez oluşturma söylemi ile sit alanı içerisinde yer alan 7 tescilli yapının restorasyonu ile başlamış (Yılmaz Bakır, 2012) ve projede yer alan yapılara ticaret işlevi verilmiştir. Proje alanı tarihi dokunun kamu eli ile dönüştürülmesi yönü ile çalışma kapsamında incelenen diğer projelerden ayrılmaktadır. 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berkasan-Topaloğlu nazım imar planında sınırları daraltılan sit alanı çevresi konut alanı olarak planlanmıştır. Bu alan 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planında merkezi iş alanı olarak ve 2017 yılı 1/25000 Nadir Doğan revizyon nazım imar planında ise ticaret alanı olarak planlanmıştır (Şekil 22).

Kayseri Mahallesi projesinin uygulanmaya başlamasından sonra bu alan çevresinde yer alan gecekonduların ve az katlı konut dokuları yerini 2.63'ten 3.39'a varan emsal ve serbest yükseklikte yapılaşma koşulu ile yüksek yoğunluklu konut alanlarına bırakmaya başlamıştır (Şekil 23).

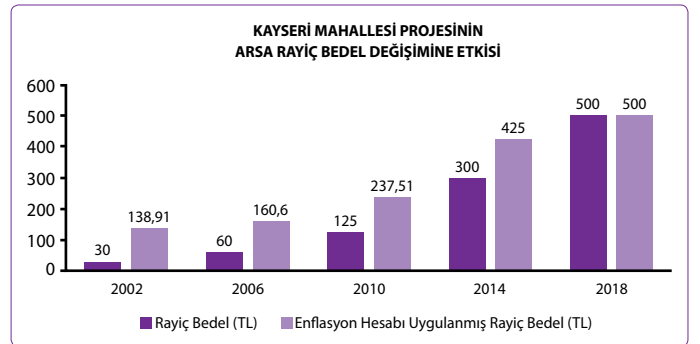
Kayseri Mahallesi projesinin arsa rayiç bedellerine etkisinin incelenebilmesi için projeye yaklaşımın olduğu ve projenin yüz verdiği Şehit Nazım Bey Mahallesi Şehit Miralay Nazım Bey Caddesi örnek alanı olarak seçilmiştir. 2002-2018 yılları arasındaki içindeki rayiç bedeller ve enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedeller incelendiğinde her iki



Şekil 22. Kayseri Mahallesi ve çevresi 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydur Fotoğrafları).



Şekil 23. Kayseri Mahallesi Canlandırma Projesi alanı ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).



Şekil 24. Kayseri Mahallesi projesinin arsa rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır.)

verinin de yıllar içinde sürekli artış gösterdiği görülmektedir. En yüksek artışın ise 2010 yılında başlayan projenin ilk etabının tamamlanmasından sonra 2014 yılında yaşandığı görülmektedir (Şekil 24). Bu yılda rayiç bedellerde %140

oranında, enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedellerde ise %79 oranında artış yaşanmıştır. Projenin etaplar halinde devam etmesi ve henüz sonuçlandırılmaması sebebi ile rayiç bedellerde düşüşün görülmediğini ve rayiç bedellerin sürekli artış grafiği sergilediğini söylemek mümkündür.

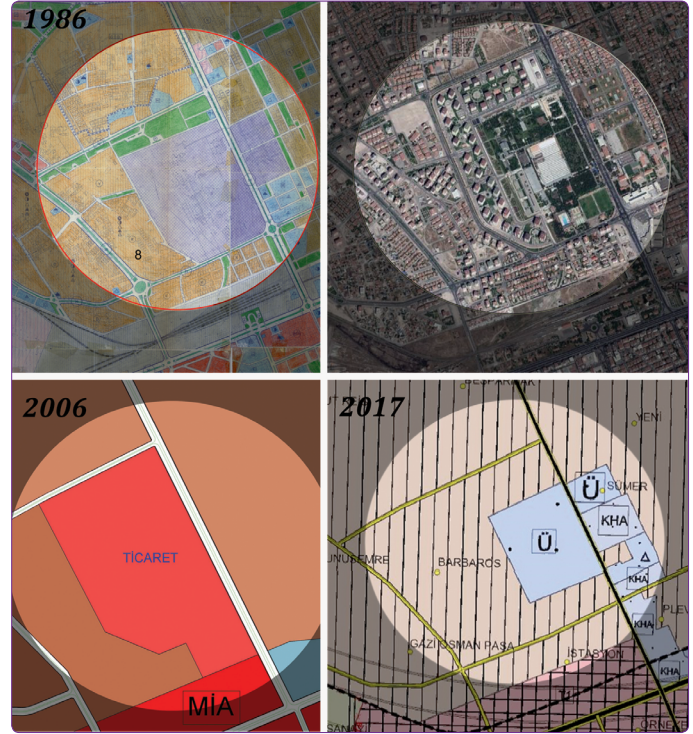
### Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası’ndan Abdullah Gül Üniversitesi’ne

Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası Kayseri’nin Cumhuriyet sonrası sanayi gelişiminde önemli rol oynamış ve aynı zamanda modern şehircilik anlayışının bir parçası olarak sadece bir fabrika değil aynı zamanda sosyal tesisleri, lojmanları ile Cumhuriyet’in Anadolu kentlerinde yakalamak istediği modern yaşamın simgesi olmuştur (Asiliskender, 2004). Kamu iktisadi teşebbüslerinin neo-liberal politikalarla kapatılması ve/veya özelleştirilmesi sürecinde 1999 yılında Özelleştirme İdaresi’nin eğitim alanı olmasını öngörmesi öncelikle Erciyes Üniversitesi’ne devredilmesi ve sonrasında Abdullah Gül Üniversitesi’ne tahsis edilmesi süreci ile alanın tamamının doğrudan inşaat sektörüne ve sermayeye sunulmasını engellemiş olsa da; 1986 yılı 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında kamu tesis alanı olarak planlı olan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası’nın batı bölümünde arsaların bir bölümü ve kuzeyinde bulunan yeşil alan konut alanına açılarak mevcut arsasının küçüldüğü görülmektedir. Şekil 25’te alanın geçirdiği dönüşüm daha net görülmektedir. 1986 yılı planında kamu tesis alanı olarak planlı 53 hektarlık alan ve bu alanın kuzeyinde yer alan 13 hektar yeşil alan olarak planlı alanın ve konut alanı olarak planlı 9 hektarlık alanın 2006 yılı 1/25000 ölçekli Rahmi Bıyık-Nadir Doğan nazım imar planında ticaret alanına dönüştürüldüğü; 2017 yılı 1/25000 ölçekli Nadir Doğan nazım imar planında ise 2006 yılı planında 75 hektarlık ticaret alanı olarak planlanan alanın 32 hektara küçültülerek üniversite alanı olarak planlandığı bu alanın dışında kalan 43 hektarlık alanın ise konut alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Abdullah Gül Üniversitesi’nin kurulması ile birlikte üniversite alanının batısında bulunan ve daha öncesinde Sümerbank Bez Fabrikası’na ait kamu tesis alanı ve kuzeyinde bulunan yeşil alan 8000 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve serbest yükseklikte yapılaşma koşulu ile yüksek yoğunluklu konut alanlarına dönüşmüştür (Şekil 26).

Abdullah Gül Üniversitesi’nin arsa rayiç bedellerine etkisinin incelenebilmesi için projeye kent merkezinden ulaşımın sağlandığı ve aynı zamanda üniversite kampüsünün yüz verdiği Erkiyet Bulvarı örnek alanı olarak seçilmiştir. 2002-2018 yılları arasındaki rayiç bedel değişiklikleri incelendiğinde rayiç bedellerin yıllar içinde sürekli arttığı görülmektedir. Enflasyon hesabı uygulanmış rayiç bedeller incelendiğinde ise 2002-2006 ve 2008 yılları rayiç bedellerinin birbirine çok yakın olduğu görülmektedir. Projenin yapım yılı olan 2013 yılı sonrasında özellikle 2014 yılında %114

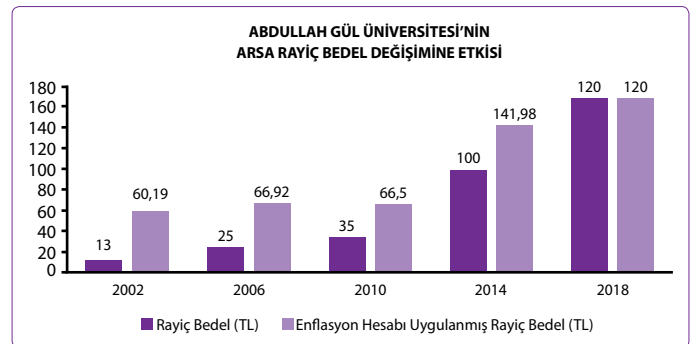
olmak üzere arsa rayiç bedeli 66,5 TL’den 141,98 TL’ye yükselmiştir. Bu artış 2018 yılında da %18 oranında devam etmiş ve rayiç bedel 168,2 TL’ye yükselmiştir (Şekil 27).



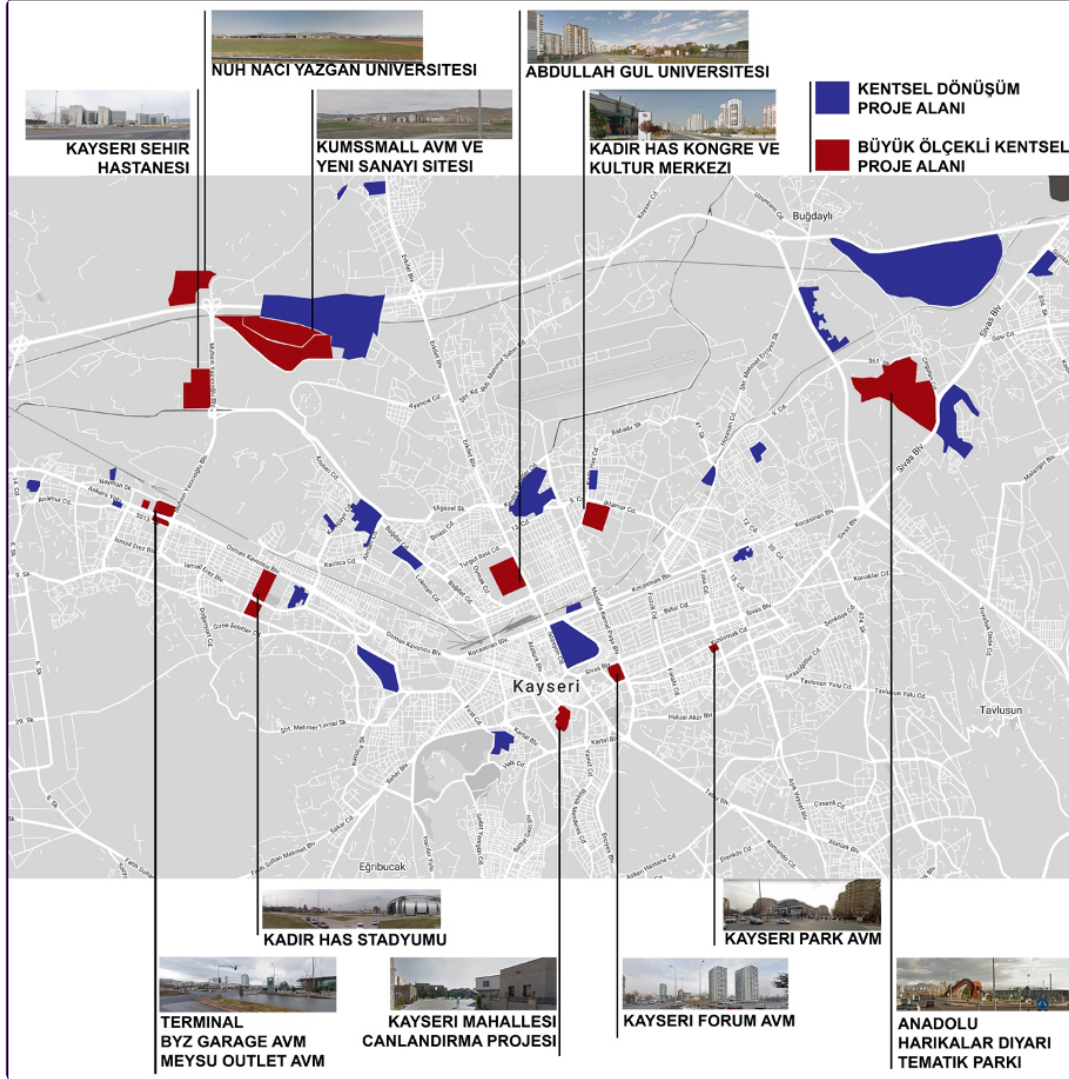
Şekil 25. Abdullah Gül Üniversitesi 1986, 2006, 2017 planları ve mevcut durumu (Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediye Arşivi ve Google Earth Uydu Fotoğrafları).



Şekil 26. Abdullah Gül Üniversitesi ve çevresi (Kaynak: Google Earth sokak fotoğrafları).



Şekil 27. Abdullah Gül Üniversitesi’nin arsa rayiç bedel değişimine etkisi (Kaynak: Yazar tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı’ndan ve <https://www.turkiye.gov.tr/kocasinan-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alınan veriler doğrultusunda hazırlanmış, enflasyon hesabında TCMB enflasyon hesabı modülü kullanılmıştır).



**Şekil 28.** Büyük ölçekli projelerin kentsel dönüşüm alanlarıyla ilişkisi (Kaynak: Yazar tarafından <https://snazzymaps.com> adresinden alınan haritanın Kayseri Büyükşehir CBS Kentsel Dönüşüm Alanları verileri ve Google Earth sokak fotoğrafları kullanarak bilgisayar ortamında düzenlenmesi ile oluşturulmuştur.).

### Büyük Ölçekli Kentsel Projelerin Kentsel Dönüşüme Etkisi

2000'li yıllardan itibaren büyük ölçekli kentsel projelerin birçoğu kentin doğu ve batı aksında yoğunlaşarak kentsel gelişimin yönlendirilmesine katkıda bulunmakta aynı zamanda buldukları alan ve yakın çevresinde de sermaye yatırımlarını artırarak ciddi bir rant artışına neden olmaktadır. Büyük ölçekli kentsel proje alanları ve son dönemde Kayseri kentinde ilan edilmiş olan kentsel dönüşüm projelerinin yer seçimleri incelendiğinde kentsel dönüşüm bölgelerinin büyük ölçekli kentsel projeler çevresinde yer aldıkları görülmektedir. Kayseri kenti merkez ilçelerinde yer alan kentsel dönüşüm projelerinin mevzuat ve yetki durumları incelendiğinde ise birçoğunun 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. madde gereğince; kamu mülkiyetinde olmayan alanlarda belediye meclis üyelerinin salt çoğunluk kararı, kamu mülkiyetinde olan alanlarda ise ilgili beledi-

yenin talebi sonrasında Cumhurbaşkanı<sup>3</sup> kararı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edildiği görülmektedir. Buradan hareketle büyük ölçekli kentsel projelerin kentin gelişimine yön vermede bir araç olduğunu ve yerel yönetimler aracılığı ile bu proje alanları çevresinde yer alan gecekondu ve konut alanlarının yine konut işlevleri ile yüksek yoğunluklu konut bölgelerine dönüştürüldüğünü söylemek mümkündür (Şekil 28).

### Tartışma ve Sonuç

Neo-liberalizm ile ilgili literatür incelendiğinde rant, özelleştirme, büyük ölçekli kentsel projeler ve kentsel tüketim mekânlarının oluşumu konularının ön plana çıktığı görülmüştür. Neo-liberalizm ile ilgili yapılan çalışmalarda

<sup>3</sup> 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 200 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

vurgulanan konuların 2000 yılı sonrasında yapılan plan ve plan değişiklikleri ile Kayseri kentinde de gerçekleştiği çalışmada ortaya çıkan önemli sonuçlardır.

2000 yılı sonrasında Türkiye’de neo-liberal politikaların etkisi ile pazar odaklı yaklaşımlar benimsenmiş ve kentler neo-liberal politikalarla değişim ve dönüşüm sürecine girmiştir. Bu süreçte büyük ölçekli kentsel projeler kentsel gelişimi yönlendiren önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışma ile neo-liberal kentsel müdahalelere ilişkin süreç incelenmiş ve büyük ölçekli kentsel projelerin kentsel gelişim kararlarını nasıl etkilediği, planlandıkları dönem ve sonrasında çevresini nasıl dönüştürdüğü açıklanmaya çalışılmıştır. 2000’li yıllara kadar kamusal alanların önerildiği çalışmaya konu olan alanlar üzerinde gerçekleştirilen büyük ölçekli kentsel projeler, kamu arazileri ve yeşil alanların dönüşümü ile elde edilmiş projelerdir. Büyük ölçekli proje uygulamaları sonrasında bu proje alanları çevresindeki yapılı çevre üretimini artırmış ve yakın çevresinde dönüşüm alanlarının ilan edilmesini tetiklemişlerdir. Bunun sonucunda amaçlı olarak değeri yükseltilen alan ve çevresindeki kullanımın genellikle yüksek yoğunluklu konut kullanımına dönüştüğü görülmüştür. Buradan hareketle büyük ölçekli kentsel projelerin yapıldıkları alan ve çevresinde yapılaşma baskısını artırdığı da söylenebilir.

Çalışmada aynı zamanda büyük ölçekli projelerin kentin gelişimine olan etkileri Kayseri özelinde açıklanmaya çalışılmıştır. Kayseri kentinde 1990’lı yıllar ve sonrasında 2000’li yıllarla devam eden süreçte yapılı çevre hızla değişim ve dönüşüme uğramıştır. Çalışma kapsamında incelenen ve Kayseri kentinde gerçekleştirilmiş olan büyük ölçekli kentsel projelerin %87.5’inin 1986 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Berksan-Topaloğlu nazım imar planında yeşil alan ve kamu tesis alanları olarak planlanan alanların dönüşümü ile elde edildiği görülmektedir. Bu noktadaki en önemli soru ve tartışma noktası “Kamusal alanlar sahihsiz midir?” Bu açıdan bakıldığında kamusal alanlar yeni devlet yapılanması (neo-dirigisme) içinde kamu kurumlarının üstlendiği sermaye odaklı kentsel gelişimin sağlanmasında önemli bir araç olarak görülmektedir. Buradan hareketle kamusal alanların yeni sahibinin sermaye ve rant olduğunu söylemek mümkündür. Yapılan bu çalışma göstermektedir ki yeni devlet yapılanması (neo-dirigisme) ile şekillenen neo-liberal belediyeçilik anlayışı, kentsel gelişimi kamu arazileri üzerinden kurgulamaktadır. Daha önce kamu yararı yaklaşımı ile hizmet eden kamu kurumları artık kamu yararı değil, sermaye yararına hareket etmektedir.

Kentlerin gelişiminin 2000 yılı sonrası dönemde büyük ölçekli projeler yolu ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Kentsel yapılı çevrenin oluşturulmasında temel bileşenlerden birisi de imar planları ve planlarda yapılan değişimlerdir. Bu noktada planlamanın değişen anlamı üzerinde durmak önemlidir. Bu çalışma sonucunda ele alınan plan

değişiklikleri planlama sistemi ile ilgili önemli bir noktayı da işaret etmektedir. Yapılan bu değişikliklerle planlamanın sürdürülebilirliği, sürekliliği ve bütüncül planlama yaklaşımlarından söz etmek imkânsızlaşmaktadır. Aynı zamanda kent planlamanın; artık kamu yararının gözetildiği, bilimsel verilerle kentin gelişiminin yönlendirildiği planlama yaklaşımından uzaklaşarak sermaye odaklı yaklaşımı benimsediği görülmektedir. Yeni devlet yapılanması (neo-dirigisme) ile birlikte kent planlamanın, sermayenin ve siyasi idarenin stratejik bir aracı haline geldiği görülmektedir.

Mimarlık yazın alanında neo-liberal politikalar ile ilgili okumalar yapıldığında çoğunlukla sermaye odaklı yatırımlar, özelleştirmeler, yükselen inşaat sektörü gibi kavramların öne çıktığı söylenebilir. Bu çalışmalar literatürde önemli bir yer tutarken çalışmalarda genellikle değinilmeyen bir nokta da neo-liberalizmin sürekli evrimleştiği, her ülkede farklı devlet yapısı ile farklı neo-liberal politikalar ürettiği, özellikle geçmişten gelen devlet geleneğini, kurum, yasaları ve bu mekanizmaları kullanarak kârı en yüksek seviyeye çıkardığıdır.

Kayseri kenti örneğinde yapılan inceleme ile kentsel gelişimde son 20 yıllık dönemde büyük ölçekli projelerin önemli rol oynadığı söylenebilir. Özellikle sermaye odaklı geliştirilen bu proje ve yaklaşımlar hem yatırımcıyı kentsel mekân ile buluşturmuş hem de bu projeler çevresinde konut sektöründe ve dolayısıyla inşaat sektöründe yatırımlar yapılmasına neden olmuştur. Büyük ölçekli proje ve çevresinde değer artışına bağlı olarak kentsel dönüşüm projelerinin önerildiği ve hayata geçtiği görülmektedir.

Büyük ölçekli kentsel projelerin uygulandığı bölgede rant artışına neden olduğu ve kentsel mekânın metalaşmasında önemli rol oynadığı görülmektedir. 2000 yılı sonrasında neo-liberal politikalarla Kayseri kentinde tüketim mekânları yıllar içinde artış göstermiştir. Büyük ölçekli kentsel projeler kentsel mekânın metalaşmasında önemli rol oynamaktadır.

Büyük ölçekli kentsel projelerin arsa rayiç bedellerine etkisinin anlaşılabilmesi için yapılan yıllar içindeki arsa rayiç bedel değişimleri incelemesi sonucunda büyük ölçekli kentsel projelerin yapıldıkları yıllar itibarıyla ciddi bir rant artışına sebep olduğu ve bu artışın yıllar içinde devam ettiği görülmektedir. Enflasyon hesabı uygulanmış arsa rayiç bedelleri incelendiğinde ise büyük ölçekli kentsel projelerin yapıldıkları yıl itibarıyla ciddi bir rant artışına sebep olduğu fakat sonraki yıllarda bu artışın sürdürülemediği gözlenmiştir. Ancak büyük ölçekli projeler çevresinde yeni proje alanlarının veya kentsel dönüşüm proje alanlarının ilan edilmesi ile rant artışı devam ettirilebilmiştir. Buradan hareketle büyük ölçekli kentsel projelerin yapıldıkları alanlarda ciddi bir rant artışı sağladığı fakat bu rant artışı etkisinin kısa süreli olduğu ve kentsel dönüşüm proje alanlarının ilanının rant artışının sürdürülmesinde bir araç olduğu so-

nucuna ulaşılmıştır.

Neo-liberal kentleşme yönetim açısından yerel yönetimler yönünde yeniden bir yetki ölçeklendirmesine neden olmuştur. 2000 yılından sonra yerel yönetimlerin özellikle de büyükşehir belediyelerinin planlamada aldıkları rol artmıştır. Yeni kamu yönetimi anlayışının (neo-dirigisme) sonuçlarından olan yetki artışları ile yerel yönetimlerin kentsel mekânın sermayeye sunulmasında daha fazla rol almaya başlaması da çalışmanın sonuçları arasında yer almaktadır.

### Kaynaklar

- Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama. Erişim tarihi Aralık 2019, <https://www.turkiye.gov.tr/kocasinan-belediyesi-arsarayic-degeri-sorgulama>
- Arsa Metrekare Birim Değeri Sorgulama. Erişim tarihi Aralık 2019, <https://www.turkiye.gov.tr/melikgazi-belediyesi-arsarayic-degeri-sorgulama>
- Asiliskender, B. (2004) Erken Cumhuriyet'in 'Modern' Mirası: Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası ve Lojmanları. Mimarlık, 316.
- Batuman, B. (2013). Minarets without mosques: limits to the urban politics of neo-liberal islamism. *Urban Studies*, 50(6), 1097-1113.
- Brenner, N. ve Theodore, N. (2005) Neo-liberalism and the urban condition. *City*, 9(1), 101-107.
- Doğan, A. (2007). Eğreti kamusalılık. İletişim Yayınları.
- Gellert, P. K. ve Lynch, B. D. (2003). Mega-projects as displacements. *International Social Science Journal*, 55(175), 15-25.
- Hardin, C. (2014). Finding the 'neo' in neo-liberalism. *Cultural Studies*, 28(2), 199-221.
- Harvey, D. (2003) *The new imperialism*. Oxford University Press, 253 pp.
- Harvey, D. (2008) *Umut mekanları*. Çev. Z. Gambetti, Metis Yayıncılık.
- Harvey, D. (2001). *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. Routledge Press, New York.
- İnce, S. ve Küçük, V. (2018). Tematik park kavramı Kayseri harikalar diyarı örneği irdelenmesi. *Mimarlık Bilimleri ve Uygulamaları Dergisi*, 3 (1), 18-33.
- Jessop B. (2002). Liberalism neo-liberalism and urban governance a state-theoretical perspective. *Antipode*, 34(3), 452-472.
- Karaman, O. (2013). Urban neo-liberalism with islamic characteristics. *Urban Studies*, 50(16), 3412-3427.
- Kaya, I. (2014). Contemporary Turkey: an Islamic-capitalist variety of modernity? *Social Science Information*, 53(2), 197-212.
- Koçyiğit, M. ve Aktan, E. (2020). Kent markalaşması bağlamında tematik parkların kent imajı üzerindeki rolü: Konya kelekler vadisi ziyaretçileri üzerinde bir araştırma. *Gümüşhane Üniversitesi İletişim Fakültesi Elektronik Dergisi*, 8(1), 1-20.

- Koyuncu, B. (2004). Küreselleşme ve MÜSİAD: bir Müslüman iş adamı derneğinin küreselleşmeye eklenmesi. *Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Dergisi*, 12-13, 25-36.
- Lefebvre, H. (1976). *The Survival of Capitalism Reproduction of the Relations of Production*. St. Martin's Press, New York, pp. 131.
- Lefebvre, H. (2003). *The Urban Revolution*. University of Minnesota Press.
- McCann E. J. (2001). Collaborative visioning or urban planning as therapy? The politics of public-private policy making. *Professional Geographer* 53(2), 207-218.
- Mumyakmaz, A. (2014). Elitlerin yeni yüzü, İslami burjuvazi. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(27), 367-382.
- Onsekiz, D. ve Sezer G. O. (2009). Kumarlı semt parkında tasarım özelliklerinin değerlendirilmesi. *İTÜ Dergisi Seri A: Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 8(2), 3-14.
- Özcan, S. (2008). *Kitap Değerlendirmesi: Manuel Castells, The City and the Grassroots*. <http://samblog.org/kitap-degerlendirmesi-manuel-castells-the-city-and-the-grassroots/>
- Serter, G. (2018). *Muhafazakâr kentin inşası*. NotaBene Yayınları.
- Shatkin G. (2008) *The city and the bottom line: urban megaprojects and the privatization of planning in Southeast Asia*. *Environment and Planning A*, 40(2), 383-401.
- Shatkin G. (2011). *Planning Privatopolis: Representation and Contestation in the Development of Urban Integrated Mega-Projects*. In: *Worlding Cities*. A. Roy, A. Ong, (Eds.). Wiley-Blackwell Publication, UK, pp. 77-97.
- Snazzy Maps. Erişim tarihi Ekim 2020, <https://snazzymaps.com>
- Şencan H. (2006). Kamu yönetiminin temel ilkeleri ve yeniden yapılandırılması hakkında kanun. *Yasama Dergisi*, 1, 96-128.
- Tekinsoy, K. (2011). *Kayseri'nin imarı ve mekânsal gelişimi*. Aydoğdu Ofset.
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Hesaplayıcısı. Erişim tarihi Aralık 2019, [http://www3.tcmb.gov.tr/enflasyon-calc/enflasyon\\_hesaplayici.html](http://www3.tcmb.gov.tr/enflasyon-calc/enflasyon_hesaplayici.html)
- Yılmaz Bakır, N. (2012). *Kentsel planlama ve proje bütünleşme süreci Kayseri kenti örneği* [Yayımlanmamış doktora tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

### Arşiv Kaynakları

- Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerleri, Gelir İdaresi Başkanlığı Arşivi.
- Kayseri 1986 yılı nazım imar planı, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi.
- Kayseri 2006 yılı nazım imar planı, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi.
- Kayseri 2017 yılı revizyon nazım imar planı, Kayseri Büyükşehir