



**T.M.M.O.B.  
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI  
İZMİR ŞUBESİ**

# **ÇOK KATLI YAPILAR SEMPOZYUMU**

**(21-22-23 Eylül 1989)**

**Prof. Dr. Cevat GERAY  
KENTSEL TOPRAK SİYASASI  
AÇISINDAN "ÇOK KATLI  
YAPILAR"**



## KENTSEL TOPRAK SİYASASI AÇISINDAN "ÇOK KATLI YAPI"LAR

Prof.Dr.Cevat GERAY  
Kent Kooperatifleri Merkez Birliği  
Genel Yönetmeni

Başta A.B.D olmak üzere pek çok ülkede gökdelenler, çok katlı yapılar kentin görünümünü değiştiren öğeleri oluşturmaktadır.Türkiye'de de son yıllarda gökdelen modası büyük kentlerimizde tartışma konusu olmaktadır.Konu, İzmir anakenti için de gündeme gelmiştir. TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi'ni konununböylesi bir toplantıda ele alınmasını sağladığı için kutluyorum.

"Çok katlı yapı" konusu temelde kent topraklarının toplum yararına kullanımı sorununun bir değişik boyutudur. Özellikle, kentin özekselle (merkezi) kesimlerinde arsadan yatay olsun, düşey olsun olabildiğince yoğun biçimde yararlanmak dürtüsü insanların çok katlı yapılara, gökdelenlere yönelmektedir.

Çok katlı yapılanma süreci , biryandan yapı mühendisliği, daha çok da mimarlık, güzel duyu (estetik) açılarından değerlendirilmekte,fakat kentsel yaşam, kentsel işlevler, kent ekonomisi ve yönetimi açısından gereği gibi ele alınmamaktadır. Kanımca, soruna,kentsel işlevlerin en ekonomik,en ussal, en verimli biçimde gerçekleştirilmesini amaçlıyan kent planlaması,kent bilim açısından bakmakta yarar vardır.Kent planlaması,eninde sonunda kent topraklarının amaca en uygun biçimde,toplum yararına kullanılması için bir dizi kararlar demeti olarak önümüze çıkmaktadır.Kent plancısı,mesleği gereği,bu tür kararları oluştururken, bireysel çıkarlarla toplumsal yarar arasında bir denge yada uyuşma sağlama çabasıındadır. Bireyin çıkarıyla toplumun yararından birini yeğlemek söz konusu olduğunda plancı çoğu kez yalnız kalmakta,direndiğinde sür-tüşmeler çıkmakta,sonunda siyasal güçlerin egemen çevrelerin ağır basmasıyla, plan kararları çoğu kez toprak sahibinin çıkarına göre biçimlenmektedir. Bu da kentlerimizde görülen çarpık yapılaşmaya,kent halkının yararına çalışmayan bir kentsel yaşam düzeninin oluşmasına yol açmaktadır.Çok katlı yapı, gökdelen kararları da yükseklik,yoğunluk

açık yeşil alan konularındaki imar planı, bölgeleme karar ve denetimleri açısından değerlendirilmelidir. Plan kararlarının, yapı denetimlerinin toplum yararına uygulanmasında karşılaşılan güçlüklerin kökeninde kentsel topraklardaki özel iyelik (mülkiyet) düzeninin yattığı açıktır. Bu nedenle kentsel toprak iyeliği konusuna eğilmek istiyoruz.

## KENTSEL TOPRAK YENİDEN ÜRETİLEMEZ

Birleşmiş Milletler Örgütü toprağın niteliği, nasıl kullanıldığı konusunda dünya çapında yaptığı araştırmanın sonuçlarını 7 ayrı kitap olarak yayınlamış, böylece yol gösterici kimi ipuçlarını ortaya koymuştur. Araştırma sonuçlarını, etkin bir kentsel arsa siyaseti açısından şöyle değerlendirebiliriz:

- 1- Toprağı insanoğlu üretmemiştir. Hava ve su gibi toprak da yeniden üretilemez.
- 2- Toprak, özyapısı gereği,  
(İ) bireyin yararlanmasına elverişli alanları sağlar,  
(İİ) su yada hava gibi, insan toplumuna özgü doğal kaynaklardan biridir.
- 3- Gerçekte toprak üzerinde bireysel iyelik hakkının uzun geleneği yoktur. Toplumun toplumsal-ekonomik yapısına göre, kesin, dokunulmaz kutsal iyelik hakkından çok topraktan yararlanma hakları sözkonusudur.
- 4- Toprak yarışma (rekabet) piyasasında oluşan ederlere göre alınıp satılamaz. Serbest pazar düzeneğine bırakılırsa, kamunun toplumun kentsel topraklardan en uygun biçimde yararlanması, kent planlarının uygulanması olanaksızlaşır.
- 5- Arsa vurgunculuğu (spekülasyonu) hem kentsel gelişmeyi çıkmaza sokmakta, hem de ulusal ekonomiye çeşitli zararlar getirmektedir.
- 6- Toprak üzerinde "iyelikten değil, topraktan yararlanmak"tan söz edilebileceğine göre, ülkenin doğal kaynağı olan toprakların, öbürleri gibi, kamunun iyeliğinde, kullanım ve egeniminde olması gerekecektir. Bu, toprakların satılmamasını, kamunun iyeliğinde kalmasını, elden çıkarılmamasını, uzun süreli kiralama yoluyla bireylerin yararlanmasına sunulmasını gerektirmektedir.

- 7- Pek çok ülkede,yürürlüğe konan yasalara göre yerel yönetimler iye-  
liğindeki toprakları satamamakta,yalnızca uzun süreli kiraya verebil-  
mektedir.
- 8- Dünya toprakları,tüm insanlığın yararına göre değerlendirilmelidir.
- 9- Kentsel yoğunlaşmanın yarolduğu yerlerde,daha çok kâr sağlamak amacı  
la piyasaya yeterli toprak sunulmaması,bekletilmesi(çoğu kez boş  
tutulması) karşısında,topraktan yararlanmayı gökdelenlerle yüksek  
yoğunluklarla bir ölçüde arttırmak olanaklıysa da bu iyeliği elinde  
bulunduranların ekmeğine tereyağ sürmek demektir.

#### KENTSEL TOPRAK DÜZENİNİN AMAÇLARI,BOYUTLARI

Herhangi bir ülkede kent topraklarına ilişkin iyelik düzeni o ülkenin tarihsel geleneklerine,ekonomik toplumsal yapısına ve siyasal rejimine bağlı kalmaktadır. Yeryüzünde kent topraklarına ilişkin düzen ülkeden ülkeye değişmektedir. Aynı ülkede de zaman içinde değişmeler görülmektedir.Bu nedenle,çeşitli ülkelerdeki durumu ayrı ayrı incelemek yerine,bunların ortak nitelikleri ve belirgin özellikleri gözönünde tutularak kümelenendirilerek incelemek daha gerçekçi olacaktır.

Önemli olan nokta,kent topraklarının toplumun yararına olarak kullanılmasını sağlamaktır. Bu da kamu yararı ile kişisel çıkar arasındaki ilişkileri düzenlemekten başka birşey değildir.Bugün kamusal ve kişisel (özel) yararlar arasındaki denge her ülkenin kendi koşullarına göre oluşmaktadır.Fakat genellikle gerçek şudur:bugün artık toplum yararıyla kişinin yada özel kesimin yararı 19 . yüzyılın liberal anlayışına göre bağdaştırılamaz.

Endüstrileşme ve kentleşme,nüfus artışı insanın toprağa olan gereksinimi arttırmıştır. İstem artışı karşısında,kent topraklarını elinde bulunduranların sağladığı aşırı gelirler devletleri bu alanda daha etkili önlem almaya zorlamıştır.Bu önlemler aşağıdaki amaçlara yönelmektedir.

- 1- Toprağın kullanılmasını,kentin en elverişli biçimde gelişmesini sağlamak üzere düzenlemek,
- 2- Kentlerin sefaletini arttırıcı kötü kullanışları önlemek,
- 3- İmar görmüş yerlerde toprağın kullanılmasını,boş tutulmasını önlemek ,
- 4- Toprak vurgunculuğunu denetim altına almak,

- 5- Emekçilere, dar gelirli sınıflara konut için arsa sağlamak,
- 6- Becekonduların ve sefalet mahallelerinin iyileştirilmesini sağlamak
- 7- Toprakların küçük parçalara bölünüp ufalanmasını önlemek,
- 8- Yeni kentler kurmak,
- 9- Kira artışını önlemek,
- 10- Ulusal amaçları gerçekleştirmek amacıyla özel iyeliği sınırlamak.

Yukarıda belirtilen amaçların ortak yanı, şehircilik barınma ve sağlık koşullarını sağlamada bugünkü önlemlerin, dizgelerin başarısız olduğunun anlaşılmasıdır.

Çeşitli ülkelerdeki uygulamalara bakılırsa, kent topraklarına ilişkin düzenlemeleri dört kümede toplayabiliriz:

#### 1- Tam Serbestlik düzeni

Toprağa sahip olanın istediği yere istediği yapıyı yapması ve dilediği kirayı alması konusunda serbest olmasıdır.

#### 2- Özendirme Düzeni

Ucuz arsa, konut kredisi, ipotek garantisi, vergi bağışıklığı (muafiyet) bağış gibi yapıyı özendirici önlemlerin alınması

#### 3- İyeliği sınırlama düzeni

Planlama ve sağlık amaçlarıyla iyeliğe konan bölgeleme (zoning), parselleme kontrolü yapı yasağı, yapıya zorlama ve yapı ruhsat işleri gibi sınırlamalar

#### 4- Karışmacı düzen

Toprakların kamu iyeliğine geçirilmesi, devletçe konut yaptırılması ve konut kolaylıklarının sağlanması gibi kamunun doğrudan doğruya karışmasını öngören düzenlemeler, En anamalcı ülkelerde bile tam serbestlik düzenine rastlanılmaktadır. Geri kalan düzenlemelerden ikisi yada üçü bir arada gerçekleşmekte, birbirini tamamlamaktadır. Özendirici ve iyeliği sınırlayıcı düzenlemelerin yeterli görülmediği, doğrudan karışmaya giden önlemlere zorunluk duyulduğu anlaşılmaktadır. Düzenlemeler, serbestlik düzeninden karışmacı düzene doğru gitmekte, böylece ülkeler arasında bu açıdan bir derece farkı yerine nitelik farkı <sup>ur</sup> doğmaktadır.

Yukarıdaki düzenlemeleri gözönünde bulundurarak ülkeleri başlıca üç aşamada kümelendirebiliriz:

- 1- Toprak düzenini sunum- stem düzeneğine bırakmayan ülkeler (sosyalist ülkeler)
- 2- Sorunu, sunum-işlem düzeneği karışmalarla düzenlemeye çalışan ülkeler (anamalıcı ülkeler)
- 3- Henüz kentleşmenin eşiğinde olan geri kalmış ülkeler.

#### A. TOPRAK DÜZENİNİ SUNUM-İŞTEM DÜZENEĞİNE BIRAKMAYAN ÜLKELER /

Toprakların uluslaştırılması sosyalist doktrinde tartışmalara yol açmakla birlikte, genellikle sosyalist ülkelerde kent topraklarının kamunun iyeliğine geçirilmesi yoluna gidildiği anlaşılmaktadır. Sosyalist devrim, hem toprağın doğurduğu rantı topluma geri vermek, hem de toprağı elinde bulunduran sınıfların egemenliğine sona erdirmek amacıyla toprakların ulusun eline geçmesi sonucunu doğurmaktadır. S.S. C.B. Bulgaristan, Macaristan, Polonya ve Yugoslavya uluslaştırma konusunda öncülük eden ülkelerdir.

S.S.C.B.'nde topraktaki özel iyelik kaldırılmıştır. Nüfusu 10 binden çok olan kent merkezlerinde kent yönetimine, konutları yeniden yönetim kuruluşlarının biçtiği değer bir az üstündeki ödencelerle kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Sonradan küçük konut birimleri uluslaştırmanın dışında bırakılmıştır. Bunların satışları üzerinde kimi sınırlamalar konulmuştur. Devletin iyeliğindeki arsalardan kişilere yapılan ayırmalar 65 yıla değin giden kira sözleşmesine göre olur 1926 ile 1961 yılları arasındaki dönemde 976 kent ve 1941 kentsel yerleşme kolayca kurulmuştur 1970 yılına değin konut darlığının giderileceği beklenilmektedir. Kentin yapılan plana göre gelişmesinde toprak iyeliğinin kamuda olmasının rolü büyüktür.

Uygulamada sosyalist ülkeler arasında da kimi farklılıklar görülmektedir. Bunlar, nitelik farkından çok derece farkıdır. Doğu Almanya'da özellikle büyük şehirlerde uluslaştırma yoğunluk kazanmıştır. Küba Puerto Rico, Bolivya ve öteki Latin Amerika ülkelerinde kent toprakları sorunu, toprak reformuyla birlikte ele alınmıştır. Çin'de toprak üzerindeki haklar uluslaştırılmış, fakat üstündeki yapıya ilişkin özel hakların saklı tutulması yoluna gidilmiştir. Bulgaristan'da büyük mülkler dışında özel iyelik kaldırılmış, kooperatif iyeliği desteklenmiştir.

## B. Toprak Düzenini Sunum-İstem Düzenine Bırakan Ülkeler

Soruna kapitalist bir yaklaşımla eğilen ülkeler, endüstrileşmenin ve şehirleşmenin yoğunluk kazanmasıyla kent toprakları konusunda etkili önlem alma zorunluluğunu duymuşlardır. Bu genellikle köklü olmaktan uzaktır, oyalayıcı ve geçici niteliktedir. Köklü önlemler alınmak istendiğinde, bu gerçekleştirilmemektedir. Toprağın iyeliğini elinde bulunduran için bir tekel niteliğinde olması, artan değerlerin belli ellerde toplanması, <sup>Yarışmayı</sup> (rekabetsiz) önlemesi nedeniyle kapitalizmin gelişmesini ya da kapitalizm içindeki kakınmayı engelleyici <sup>de</sup> nitelikte görülmektedir. Fakat toprağın uluslaştırılması kapitalizmle <sup>de</sup> bağdaşır görünmektedir. Fakat toprağı elinde bulunduran ve ranta sahip çıkanlar, <sup>egemenliklerini</sup> sürdürmek gerekçesiyle bu yolu tıkalı <sup>önlemler</sup> tutmaktadır. Toprağın uluslaştırılması dışında bu alanda denenmiş kümelerde toplanabilir:

1. İmar Haklarının uluslaştırılması
2. Kamulaştırmanın kapsam değiştirmesi,
3. Vergileme
4. Arsa piyasasını düzenleme
5. Öteki sınırlamalar

### 1. İmar Hakkının Uluslaştırılması

Bu alandaki en önemli deneyim İngiltere'de olmuştur. Kamunun kentsel alt-yapı için yaptığı giderlerle bir yandan toprakların değeri artmakta, öte yandan kamusal hizmet ve yapılar için gerekli arsaların sağlanmasında kamu büyük kamulaştırma karşılıkları ödemek zorunda kalmaktaydı. Durumu inceleyen Kraliyet Kurulu (UTHWATT başkanlığında) toprak üzerindeki imar hakkının uluslaştırılmasını öneriyordu. 1947'de çıkarılan Kent ve Köy Planlaması yasasıyla arsası üzerinde yapıya girişecek olanlar "imar harcı" (development charge) ödeyeceklerdi. Bu arsanın belli bir imar amacına ayrılabilme olanağının sağlanmasından doğan değer artışının kamuya geri verilmesi demektir. Buna karşılık arsası üzerinde imar hakkından yoksun bırakılanlara 300 milyon İngiliz lirası tutarındaki ulusal fondan ödence (tazminat, compensation) verilecekti. Söz konusu yasanın önemli bir özelliği de kamulaştırmalarda arsanın bugünkü kullanma değeri (existing use value) üzerinden para ödemesiydi. 1950'den sonra savaş sonrası yaşam hareketlenince imar hareketleri de artmaya başladı. Böylece toprak, yapı araç-gereçleri ve işçisi istemleri de genişledi, fakat imar için gereken topraklar piyasaya getirilmiyordu. Arsa sahipleri çok vergi ödemek istemiyorlardı. Bu yüzden topraklarını kağıt üzerinde çok düşük fakat gerçekte yüksek fiyatlarla satma yoluna gidiyorlardı. 1951'de yeniden işbaşına geçen muhafazakarlar önceleri imar harcı olarak imar hakkı tanınan



arsanın değerindeki artışın % 100'ünün değil, sadece % 50'sinin vergilendirilmesini savunurken sistemi tümüyle kaldırdılar, Yalnızca kamulaştırmada bugünkü kullanma değeri üzerinden karşılık ödenmesi ilkesi yürürlükte bırakılmıştı. Fakat bu, kamulaştırmaya bağlı tutulmayan toprakların yararına bir durum yaratmıştı. 1959'da kamulaştırmada "piyasa değeri" (market value) ilkesi benimsendi. Bunun üzerine imar izni alınması olasılığı bulunan arsaların değerleri alabildiğine artmaya başlamıştır. Yükselen arsa ederleri kamu yönetiminin yükünü arttırmakta, konut sahibi olmayı isteyenleri engellemekteydi İşçi partisinin seçimleri kazanmasıyla toplumun yattığı imar değerinin önemli bir diliminin yeniden topluma dönmesi ve kamsal amaçlar için gerekli toprakların maliyetinin düşürülmesi amacıyla ayrı bir yasa çıkarılmıştır. (1967)

## 2. Kamulaştırmada Kapsam Genişlemesi

Yapının toplam maliyeti içinde toprağın yüksek bir yüzdeye varması karşısında imar ve konut amaçları için de kamulaştırmaya gidilmesi olanağı sağlamıştır. Kamulaştırmanın yalnızca belli hizmet ve altyapıyla ilgili gereksinimler için yapılması sonucunu doğuran dar anlayış yerine konut, turizm, endüstri amaçları için de kamulaştırma olanağını veren daha geniş bir kamu hizmeti ve yararı anlayışı benimsenmeye başlamıştır.

Kamulaştırmaya ilişkin en önemli sorun kamu hizmeti ve yararı anlayışındaki genişlemeden çok, kamulaştırmada ödenecek bedelin belirtilmesinde uyulan ölçüttür. Ülke<sup>ler</sup>nin çoğunda piyasa değeri kamulaştırmaya ölçüt olarak benimsenmektedir. Toprağın bugünkü kullanma değerinin yada vergiye temel alınan nesnel değer kamulaştırmada ölçüt alınması yolundaki görüşler gittikçe güçlenmektedir. Piyasa değeri, toprağın sahibine üzerinde hiçbir değer yaratmaksızın kamunun giriştiği imar ve yapı çalışmalarından, hatta özel kişilerin çabalarından doğan değer artışlarını da kapsamaktadır. Bu açıdan hem adaletsiz, hem de gelişmeyi köstekleyici dir.

## 3. Vergileme

Toprak sahibine topluma karşı sorumluluklarını anımsatma ve yerine getirme konusunda vergileme etkili bir araç olarak kullanılmaktadır. Vergilemenin etkisi çiftyönlü olmaktadır. Vergi, boş duran yada planda öngörülen biçimde kullanılmayan topraklar üzerinde yapı yapılmasını zorlayıcı nitelikte olabilir. Öte yandan yapı özendirici nitelikte olabilir özendirici nitelikteki vergi bağnazlıkları ile toprak üstünde yapı yapmayı özendirme yoluna da gidilmektedir.

Yapıya zorlayıcı nitelikteki vergilerin geçmişi 1658'e değin gitmektedir. O tarihte NeW Amsterdam Meclisi boş arsaların imarını aksi halde satışa çıkarmak üzere kente devredilmesini kararlaştırmıştı. Bugün Hollanda'da yapıya zorlama ve spekülasyonu önleme amacıyla advolarem vergi uygulanmaktadır. Dominik Cumhuriyetinde, buna benzer bir uygulama vardır. Finlandiya'da spekülasyonu önlemek amacıyla evin alındığından bu yana 10 yıl içinde satılması karşısında ağır bir vergi yüklenilmektedir. 10 yıl sonraki satışlarda oranlar azalmaktadır.

Öteki bir vergileme yolu da yol, okul, meydan ve benzeri hizmet ve yapıların yarattığı değerlerin geri alınmasıdır. Kimi kez yalnızca bunlardan yararlananlar, kimi kez de tüm toprak sahipleri vergilendirilirler. Yapılan işlerin yarattığı değer artışını dikkate alan yazımlamalar yapılmadıkça toprak sahibine net değer artışı sağlar. İtalya'da belediyeler çarşı, okul, hastane ve benzeri dolaylı değeri artan taşınmazlarda değer artışının % 15 inden çok vergi alınmaz Almanya'da yol yapımı giderlerinin yarısı yola bakan arsanın sahiplerine yüklenir.

#### 4. Arsa Piyasasını Düzenleme

Kamunun arsa piyasasını çeşitli yönlerden düzenlediği görülmektedir. Bunlar arasında fiyat denetim imar için toprak biriktirme ve düzenleme satışı yapma gibi önlemler dikkati çekmektedir.

##### (a) Spekülasyonu Önlemek İçin Fiyatların Dondurulması

Spekülasyonu önleme amacıyla fiyatların belli yıla göre dondurulduğu ülkeler vardır. Bunlar şu yollarla gerçekleştirilmektedir.

- 1- Hollanda'da uygulandığı gibi, fiyatlar 9 Mayıs 1940 gününe göre dondurulmuştur. Bu fiyatın üstündeki fiyatlarla satış yapılması yasaklanmıştır. Kamulaştırmada ödenen bedel de dondurulmuş fiyatın üstüne çıkamaz Norveç'te de fiyatlar 1940 yılına göre dondurulmuştur.
- 2- Kamu desteğiyle yapılan konutların satış fiyatlarını denetim altına alma yoluna da gidilmektedir. A.B.D. ve Danimarka'da buna benzer sınırlamalar uygulanmaktadır.
- 3- Konut ve işyeri kiralarının dondurulması yoluyla kiranın dar gelirliler üzerindeki etkisini azaltıcı ve evden çıkarılması tehlikesini giderici tedbirlere de başvurulmaktadır. Konut yapımını sınırladığı gerekçesiyle kira kontrolünü ve evden çıkarma kısıtlanmasını eleştirenler vardır. Kira denetimine karşın, konut sunumunda büyük artışlar görülen ülkeler de vardır. Kira denetimi barınma gereksiniminin giderilmesinin sömürü konusu olmasını engelleyici niteliktedir.

## (b) Kamu İyeliği Yoluyla Piyasayı Düzenleme

Kent planlamasının başarıya ulaşmada ve spekülasyonun önlenmesinde toprağın kamunun eli altında bulunmasının önemi büyüktür. Kamulaştırmanın pahalı olduğu yerlerde, artan değerın topluma geri verilmesi gerekçesiyle kent topraklarının kamunun geçirilmesi zorunlu görülmektedir. Stockholm bu konuda örnek gösterilebilir. Stockholm kentinin sahip olduğu topraklar 19.000 hektardır. Bunun 10.000 hektarı belediye sınırları içindedir. Belediye sınırları içindeki alan toplam olarak 1.800 hektardır. Kent konut yapacakları 60 yıllık kirayla topraklarından yararlandırmaktadır. Ekvatorda Esmeralde kenti, toprakların % 85'ine sahiptir. Finlandiya ve Avusturya'da da belediyelerin elinde geniş topraklar vardır. Danimarka da, Kopenhag kentinde bu konuda etkili bir yol izleyebilmektedir. Hollanda'da denizden toprak kazanma nedeniyle belediyeler geniş bir alım çabası içindedirler.

Önemli olan nokta kamunun elindeki toprakların kullanılmasında biçimidir. Kimi ülkelerde özellikle İsveç Norveç ve Hollanda'da kamunun elindeki topraklar elden çıkarılmamakta, uzun süreli kiraya verilmektedir. Kimi ülkelerde ise, özellikle Almanya'da satış yolu açıktır. Her iki durumda da arsalardan kimin ne ödeyerek yararlandığı önemlidir. Kamuya olan maliyeti dikkate alınmadan yapılan yararlandırmalar sakıncalıdır? bunun kadar önemli olan bir nokta da toplumdaki egemen güçlerin durumlarını daha da güçlendirici yönde yararlanma tehlikesidir.

Türkiye'de son yıllarda kanunlaşan Arsa Ofisi Kanununu da bu çerçevede içinde düşünmek gerekir. Sayın Fehmi Yavuz'un belirttiği gibi Arsa Ofisi belli yol ve yöntemlerle çoğu kez düşük ödüncelerle hazine arsalarını topraklarını eline geçirecek ve Anayasanın da amaçlarına uygun bir biçimde değerlendirecektir. Önceki yıllarda hazineden belediyelere geçmiş olan arsaların da Ofisi geri verilmesi ile bu değerlendirmeden özel teşebbüsün ve sanayicinin en büyük payı alacağı belediyelerin içinde bulunduğu çok kötü durumun daha da ağılaşacağı görülmektedir. Arsa Ofisi hazinenin elindeki ve eline geçebilecek öteki toprakları özel girişimciye satacaktır. Hazine topraklarından kamu kamu kuruluşlarınca yararlanması sanıldığı etkin olmayacaktır. Belediyeler örneğinde görüldüğü gibi, arsaya en çok gereksinimi olan kamu yönetimleri bile topraklarından yoksun bırakılacaklardır.

## 5. Öteki Sınırlamalar

Kent topraklarının kamu yararına kullanılmasını sağlayıcı çeşitli sınırlamalar daha vardır. Bunlar, toprağın sahibinin istediğine göre kullanılması yolundaki eski anlayışın aksine kamunun sağlığı esenliği can ve mal güvenliği hatta estetik ihtiyaçları gerekçesiyle konulan sınırlamalar olarak kent planlamasının belli başlı tüzel uygulama araçlarını oluşturmaktadırlar. Yapı yasağı gibi iyelik hakkını kullanmayı özünden kaldıran durumlarda kamulaştırmaya gidilmesi ve tazminat verilmesi gerekmektedir. Bunun dışında herhangi bir ödenec söz konusu değildir. Büyük çıkarlar karıştığında bu tür sınırlamaların başarıyla uygulanması olanağı zayıftır.

En önemli sınırlamalardan biri yerleşmeye elverişli alanın sınırları dışındaki yerlerde bulunan boş toprakların gelişigüzel parselenerek satılması konusundadır. Kentin içinde boş topraklar dururken hem toprakların yapıya açılması kentin yayılmasını ve belediye hizmetlerinin maliyetinin yükselmesini gerektirmektedir. Hizmetlerin yapımına hiç bir katkıda bulunmayan toprak sahipleri büyük spekülatif gelirler sağlamak için Parsellemeyi kentin yerleşmeye elverişli alanları dışında yasaklayan ve parselleyip arsa satanları belediye hizmet ve tesislerinin maliyetini karşılamak üzere kamuya yararlı kullanımlar için toprak ayırma gibi özverilere zorlayıcı önlemlere gereksinim duyulmaktadır. Kent planlamasının özgü tüzel uygulama araçları (bölgeleme parselleme denetimleme yapı kullanma izni zorunluğu vb) bu türden sınırlamalar arasındadır.

## C. Geri Kalmış Ülkeler

Dünya halklarının büyük çoğunluğunu oluşturan geri kalmış ülkeler hızlı bir toplumsal ekonomik değişimin, özellikle kentleşmenin eşiğinde bulunmaktadır. Söz konusu ülkelerin egemen özelliği toprağın belli grupların elinde toplanmış olmasıdır. Toprağı elinde bulunduranlar kentleşmenin ve gelişmenin yarattığı değer artışlarını alırken siyasal güçleri de elinde bulundurmaktadırlar. Fedalizmden kurtulmuş kapitalizme geçmiş olan ileri ülkelerin son yüz yıl içinde karşılaştıkları toprak sorunları söz konusu ülkelerde kendini bütün şiddetiyle duyurmaya başlamıştır. Uzun süre sömürge olarak bağımlı yaşamak zorunda kalan ülkelerin çoğunda sömürge ülkenin kültürel etkisi bugün de sürmektedir. Mülkiyet hakkının kutsallığı görüşünü bu toplumlardan silmek kolay olmamaktadır. Gerçi bu ülkeler de toprak sorununa çözüm yolları getirmek zorunda kalmışlar kimi önlemler getirmişlerdir. Bu önlemler çoğunlukla birbiriyle tutarlı olmamaktadır. Bir yandan büyük toprak sahipliği boş kalmamakta, öte yandan bunlar

bunların sahiplerinden hiçbir vergi alınmayarak korunmaktadırlar Spekülasyon tamamen serbesttir ve geniş topraklar bu amaçla piyasaya çıkarılmamaktadır. Toplumun yarattığı değer artışının topluma geri verilmesini sağlayıcı önlemler alınmamaktadır. Toprağın yüksek fiyatlı olması, geri kalmış ülkelerdeki gecekondu sorununu yaratan en önemli etken olmaktadır.

Toprak iyeliği bu ülkelerde kutsal olarak bilinmekte, fakat bundan dolayı geniş kitlenin toprağa sahip olabilmesi gerçekleşmesi güç bir hayal olmaktan ileri gidememektedir.

Üte yandan, kamulaştırma ve öteki imar sınırlamaları gereği gibi uygulanamamaktadır.

Kent topraklarının vergilendirilmemesi kamu işgörüleri altyapısının yapılmasıyla yaratılan değerlerin geri alınamaması, toprakların belli bölgelerde belli ellerde toplanması bazı toprakların çok ufalanması, geri kalmış ülkelerin çözüm bekleyen sorunları olarak belirlemektedir.

Toprak sorunu karşısında geri kalmış ülkelerin köklü önlemler alabilmesi tüm kalkınma sorunu ile bağımsızlıkla sıkı sıkıya ilişkili bulunmaktadır.

Kentsel topraklarda özel iyeliğin olmasının sonuçlarının ayrıntılı biçimde inceledik kötü bilimsel olmayan yerleşmenin ve kentleşmenin tek nedeni kent ve topraklarındaki özel iyelik bunun sonucu olan spekülasyon değildir. Fakat en önemli ve yaygın neden budur ve toplumsal adalet ilkelerine aykırıdır.

## KENT PLANLAMASININ TÜZEL UYGULAMA ARAÇLARI

### TAŞINMAZ İYELİĞİNİN SINIRLANDIRILMASI

Kent planlaması amacıyla taşınmaz iyeliğine konulan sınırlamalar tüze açısından önemli olan aşağıdaki konulardan birini ya da birden çoğunu içermektedir:

1. Taşınmazın edinilmesinde ya da elden bulundurulmasında izinsiz yapı yapılamaması (3194 Mad 2-3) denizin izinsiz doldurulmaması (Tapı k.Md. 8-14), geçici yapının yıktırılması 3194Md.33 süresi geçtiğinde üzerinde yapı yapılmamışsa verilen arsanın geri alınması (775/Md. 25 gibi), iyenin Yasadan yararlanarak edindiği konutla ilgili olarak yasada öngörülen kayıtları yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda Türkiye Emlak Kredi Bankasının konutu geri alması(3194 Md.32)

2. Taşınmazın amaca aykırı kullanılmasının engellenmesinde Afetler Yönetmeliğine aykırı düşen yapının yıktırılması (7269/Md 15) kullanma izni alınmayan yapının boşaltılması kaçak yapının durdurulması yıktırılması 3194/ Md. 37
3. Taşınmazın kullanılmasının sınırlandırılmasında yapı yasağı 3194 md 33 otopark yerinin ayrılması kıyıda kamuya açık yapı yapılması gibi (6786/ Ek Md. 7-8 (kalktı)
4. Taşınmazdan yararlanılmasında kira denetimi tahliye yasağı konulması yapının yükseklik ve kat sayısının ön arka vey yan bahçe uzaklıklarının saptanması en çok taban ve yapım alanlarının belirtilmesi gibi 3194/ Md 35
5. Taşınmazla ilgili işlemlerde bulunmada onarım sırasında iskele kurulumasının izne bağlanması komşu arsalarla birleştirme ve ayırma amacıyla hamur kuralının uygulanması Arsa Ofisininince şufa hakkının kullanılması yapıya zorlama gibi
6. Taşınmazın elden çıkarılmasında Ankara'da plana aykırı yerlerin kamulaştırılması (1351/Md. 12 ) kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılan yerlerin kamulaştırılması 3194 Md.33 hamur uygulamasında düzenleme ortaklık payına katılma 18 gibi

#### KENT PLANLAMASINA ÖZGÜ SINIRLAMALAR

Yukarıdaki sınırlamalar gerçekte kent planlamasına özgü yetkiler olarak aşağıdaki biçimlerde görülür:

1. Bölgeleme Denetimi Kentin özyapısını belirleyen ana işlevlere göre yoğunluk yükseklik kullanım bölgelerine uygun yapılara izin verilmesi aykırı olanlara izin verilmemesi 3194 Md. 3,20,22
2. Parselleme Denetimi: Üzerinde yapı yapılmaya elverişli biçimde ve ölçülerde arsa parçalarını elde edilmesi isteğe bağlı yada zorunlu hamur uygulaması gibi 3194 Md. 18-19
3. Yapı Yasağı Kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılmış yerlerde yapıya izin verilmemesi 3194 Md 13 kentin belli kullanımlar dışında yapıya izin verilmemesi 3194 Md 23 toplumun yararlanmasına açık bulunması gereken deniz göl kıyılarında yapının yasaklanması tarihsel yapıt bölgesinde yapıya izin verilmemesi

4. Yapıya Zorlama: İmar gören alanlarda uzun süre boş duran arsa sahiplerinin imar planına uygun yapı yapmaya zorlanması (6735/ Md 48, <sup>yürürlükten</sup> kalktı) geçekundu, toplu konut yasalarından yararlanarak edinilen arsa üzerinde belli süre içinde yapı yapma zorunluluğu, (5218,5228,6188,775ve 2486 sayılı Yasaların ilgili maddeleri).

5. Yapı İzni ve Denetimi: Kent ve komşu <sup>alan</sup> sınırları içinde her türlü yapı için belediyeden izin alınması zorunluluğu (3194/Md 2-3), kırsal alanda Bankalar Kurulunca öngörülen alanlarda ilden izin alınması zorunluluğu (6785/Ek Md 7-8, <sup>yürürlükten</sup> kalktı).

Bu sınırlama ve denetimlerin temelinde İyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanımının engellenmesi ilkesi yatmaktadır.

#### ÇAĞDAŞ İYELİK VE TOPLUM YARARI

Çağımızda iyelik, kayıtsız koşulsuz doğal bir hak değil aynı zamanda toplumsal ve ekonomik <sup>nitelik</sup> bir haktır. Sahibine toplum yararına kimi ödevler yükleyen bu sınırlamaların, hakkın özüne dokunmaması, aksi durumda kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir. Gerçekten 1982 Anayasasıyla iyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağı, iyeliğin ancak kamu yararına sınırlandırılabilceği öngörülmektedir.

Bu sınırlamalar bireyin yararı ile toplumun yararı karşılaştığında, toplum yararının üstün tutulması ilkesine dayanmaktadır. Devletin bu tür sınırlamalara gitmesi, yükümler koyması hakkıdır. Yükümlere ve koşullara uymak iyenin borcu ödevidir (ÖRÜCÜ, s. 261). Sınırlamaların amacı iyeliği ortadan kaldırmak değil, iyeliği giderek yaygınlaştıracak belli bir zümrenin ayrıcalığı olmaktan kurtarmaktır (ÖRÜCÜ s. 274). Devlet gücü, iyeliğin belli ellerde toplanmasını önleme, toprağın amaca uygun kullanılması<sup>ni</sup> sağlama, kıyıda toplumun yararlanmasına açık olmayan yapı yapılmasını engelleme, evini boş tutanları kiraya vermeye zorlama yetkisini kullanırken, bireyin çıkarıyla toplumun yararı arasında bir

dengeleme yapmaktadır. Böylece, iyeliğin sağladığı egemenlik, kişinin öbür kişi ya da kişiler üzerinde egemenliği sonucunu doğurduğu zaman, bunu önleyici biçimde işe karışmak, iyelik hakkını sınırlandırmak devletin ödevidir (GÜRİZ, s. 87).

Burada, "kamu yararı" ve "toplum yararı" deyimlerinin, özellikle Anayasasında birarada kullanılması masından doğan bir anlam karışıklığını açıklığa kavuşturmak gerekir. "Kamu yararı" dar ve teknik anlamda kamu hukukunun, yönetim hukukunun iyeliği sınırlandırma açısından önem verdiği bir kavramdır. Bu anlamıyla kamu yararı kamu hizmetinin amacını ve özdeksel ögesini oluşturmaktadır (ÜRÜCÜ, s. 66-87) Ücretsiz, sürekli, gereksinmeye göre değişiklik gösteren fakat eşitlik ve yansızlık içinde devletin hizmet sunmasıyla dar anlamda kamu yararı gerçekleşmiş olur. Geniş anlamıyla kamu yararı, ülkedeki tüm insanların ortak çıkarlarını içermektedir. İşte, gerçekte "toplum yararı" deyimiyile anlatılmak istenen de bu geniş anlamıyla "kamu yararı" dır. Bu nedenle, Anayasanın dayandığı siyasal, toplumsal ilkelerle ilgili bir kavram olarak "toplum yararı", birarada yaşamak için gerekli ortak değerleri yansıtan, kamu yararına nicelik açısından ölçek kazandıran daha geniş kapsamlı bir deyimdi (TUNAYA.s. 164). Kent planlamasında plancının görevi, geniş anlamıyla kamu yararına kararlar üretmektedir. Plancı, belli küçük kümelerin, bireylerin çıkarlarına toplumun yararını üstün tutması gereken bir meslek adamıdır. Planlamayı ve palancıyı amaçlarına araç olarak kullanmak isteyen çıkarıcı çevreler, dar anlamıyla "kamu yararı" deyiminin arkasına sığınmak isteyebilirler (KELEŞ, 14-17; DOĞANAY, s 5; ÜZEN, s.9).

Halkın sağlığı, güvenliği, esenliği, ulusal kaynakların, tarihsel özyapının korunması, ekonomik kalkınma amaçlarına yönelik sınırlamalar yanında, kentleşme, kentsel gelişme, yerleşme ve doğal yıkımlarla ilgili olanları da dar ve geniş anlamlarıyla kamu yararına sağlamaya yönelmiştir.

Anayasa, ilkesinin aynı zamanda "toplum yararına uygun kullanılabilir" anlamında benimsenmesi gerekir. Çünkü kent planlaması, planla kent topraklarını toplum yararına kullandırmayı amaçlamaktadır. Kent planlamasıyla ilgili yasalarımız (başta imar Yasası olmak üzere gecekondular ve konutla ilgili çeşitli



yasalar) bu tür olumlu bir yaklaşımı yansıtmaktadırlar.

Örneğin; kent imar planının kesinleşmesiyle artık "toplum yararı" konusunda karar alınmış sayılmaktadır. Girişilecek kamulaştırmada ayrıca "kamu yararı" kararı alınması önkoşulu aranmamaktadır (2942/ Md. 6).

### ENİNDE SONUNDA KAMULAŞTIRMA GEREĞİ

Kent planlamasının, belli başlı yasal araçları, iyelik hakkının özünü daralttığı gerçekçesiyle, eninde sonunda kamulaştırmaya gidilmesi yasalarda öngörüldüğünden, etkisiz kalmaya mahkûm edilmişlerdir. Şöyle ki:

1. Kamu hizmetine ya da toplumun yararlanmasına ayrılan yerler için öngörülen yapı yasağı (3194 Md 33). dört yıllık imar izlencesi kapsamına alınmışsa dönem sonunda, alınmamışsa yazılı başvuru gününden başlayarak 5 yıl içinde kamulaştırılması gerekir, Aksi durumda yapıya izin verilmektedir. Sözü edilen süreler, bir kent yaşamı için çok kısa tutulmuş olduğundan yapı yasağının hiçbir anlamı kalmamaktadır.

2. Kentin imar görmüş ya da yangına uğramış kesimlerinde uzun süre boş duran arsaların sahipleri imar planı uyarınca yapı yapmağa zorlanabilir (6785/Md. 48 yürürlükte değil).

3. Hamur ilkesinin uygulandığı alanlarda ortaklık düzenleme payının arsanın % 35'sini birini aşması durumunda aşan kesim için kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir. (3194 Md.18) Bu ilke çoğu kez başka yoldan üzerine yapı yapmaya elverişli olmayan taşımazına bu olanak sağladığından sahibine büyük bir değer artışı arsadan yol ve benzeri ortak kullanımlar için düşünülecek % 35 lik dilimin değerinden çok daha büyüktür.

### KAMULAŞTIRMADA ÖDENCE

Belediyelerin akçalı sınırlılıkları bir yana kamulaştırmada ödenenin piyasadaki alım-satım (rayic) ederi üzerinden saptanması kamunun özellikle kent plancısının elini kolunu bağlamaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında (1925'te) çıkarılan 583 sayılı yasayla çok olumlu bir adım atılmıştı (YAVUZ kentsel Topraklar,s.23-24)

Ankara Belediyesi 583 sayılı yasayla 4 milyon m<sup>2</sup> lik bir alanı,1915 yılında tapuda kayıtlı vergi değerlerinin 15 katı karşılığında nesnel bir ödüncüyle kamulaştırma olanağını bulmuştur. Böylece 1924 Anayasasının öngördüğü değer paha yasayla tapu kaydındaki vergi değeri gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmıştır.Başkent'in Yenişehir Bakanlıklar Kızılay kesimlerinin gelişmesinde kullanılan bu arsaların iyeliğinin özel kişilere devredilmesi sakıncalı olmuş sonradan (15-20 yıl geçmeden girişilen kamulaştırmalarda bunlar için çok yüksek yaklaşık satış edrinin 100 katı ödünceler ödemek zorunda kalmıştı YAVUZ Kentsel Topraklar s. 29 olumlu olumsuz yanlarıyla başkent Ankara bu açıdan bir deney alanı bir laboratuvar olmuştur.

Uzun süre (1961 Anayasasında 1971'de ilgili madde değiştirilinceye değir kamulaştırmada günlük alım satım değeri ölçütü geçerli olmuş bundan kent planlaması uygulamaları büyük ölçüde olumsuz yönde etkilenmiştir 1971'deki Anayasa değişikliğiyle kamulaştırma ödencesinin en son vergi bildirimine dayandırılması sonucunda kamulaştırmada nesnel ölçüte gidilmiştir.Fakat Anayasa Mahkemesi değer pahanın gerçek karşılık olduğu gerekçesiyle 10.4.1973 günlü E.72/53.K 73/16 sayılı kararıyla bunu Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.Böylece gerçek değerin vergi gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmasına ilişkin Anayasa kuralı yerine yeniden alım-satım değerine dönülmüştür. Alım-satım değerinde Kamunun imar kararları ve hareketleriyle büyük artışlar görüldüğü bunun da taşınmaz iyesinin tekelinde kaldığı toplumun yarattığı bu değer artışlarının tekelci rantların yine topluma kamuya geri verilmediği bir dizgede kalkımmanın ve kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesindeki en önemli araç olarak toprağın toplum yararına kullanılmasının olanağı böylece kamunun elinden alınmıştır.

1981 Temmuzunda yürürlüğe giren 2486 sayılı Toplu Konut yasası ile kamulaştırmada yeniden vergi değerine dönülmüştür. 1984'de çıkarılan 2985 sayılı yasayla bu kural kaldırılmıştır.

sonradan çıkarılan 2942 sayılı kamulaştırma yasa rayiç bedele yeşil ışık yakmıştır.

## DEĞERLENDİRME

Cumhuriyet döneminde Kent Planlaması için Anayasa ve Yasalarda öngörülen yasal uygulama araçlarının etkinliğine ilişkin deneyimi şöyle özetleyebiliriz:

1. Kent planlamasının öbür uygulama araçlarıyla yasal araçları arasında bağlantı kurulamamıştır.
2. Büyük ümitler bağlanan yasal araçlar tek parsel düzeyindeki yapı denetlemesinden öteye gidememiş kamulaştırmaya başvurmada etkili olabilmeleri sağlanamamıştır.
3. Cumhuriyetin başlangıcında kamulaştırmada nesnel ödence ilkesi öngörülmüşken sonradan bu konuda önemli zikzaklar görülmüş bu da kent planlamasının olumsuz yönde etkilemiştir.
4. Kentsel gelişme için yeni alanların yapıma açılması büyük ölçüde yalnızca toprağı arsa durumuna getirmeden ham toprak olarak parselleyip satan toprak vurguncuların girişkenliğine bırakılmış plansız alt yapısız gelişigüzel ortaya çıkan bu mahalle ve semtlere kentsel altyapı ve iş görüleri götürmek için belediyelere altından kalkılmayacak yükler yaratmıştır Parselleyip satan vurguncular hiçbir katılımda bulunmadığı bu tür girişimlerde halktan giderlere katılması istenmiştir.
5. Yeniden imara açılan alanlarda parsellemeyi yapıp satanın yol okul cami meydan karakol vb herkese açık kullanımlar için toprağı karşılıksız kamuya terketmesine ilişkin yasalar Cumhuriyetten sonra geçerliliğini yitirmiş kent plancısı bu konuda önemli bir araçtan yoksun kalmıştır 3194 sayılı imar yasasının 23. maddesi gelişmeye ayrılan alanlarda yolun ve lağımın yaptırılmasını yapı izni verilebilmesi için önköşmuşsa da bunun amaç için yeterli olmadığı açıktır Özellikle toplu konut alanlarında yol ve ark düzeni dışındaki kentsel altyapıya toplumsal altyapıya ve işgörü yapılarına ayrılacak alanlar ile bunların yapım giderlerine parsellemeyi yapanların hiçbir katkısı aranmamaktadır. Kanımca bu amaçla gereken alanların ödencesiz olarak kamuya terki yapımına katılması sağlanmalıdır.
6. Kamunun imar kararları ve hareketleri sonucu taşınmaz değerlerindeki artışların kamuya topluma geri alınması için öngörülen değerlendirme resmi ve şerefiye istenilen biçimde uygulama alanı bulamamıştır.
7. Kamunun iyeliğindeki taşınmaz stoğunu arttırmaya konut işleyim kamu işgörüleri toplumsal alt-yapı turizm amaçları için kentleşmenin gerektirdiği kent arsalarını üretip iyeliğini elden çıkarmaksızın özellikle uzun süreli kira yoluyla toplumun yararlanmasına sunmaya elverişli etkin bir arsa siyasası güdülememiştir. Bu amaçla büyük kentlerden herhangi birinde merkezi tek bir arsayı satın almaya bile yetmeyecek denli küçük bir anaparayla kurulan arsa ofisi ölü olarak doğmuştur.

Buna karşılık çeşitli yasalarla başta 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı Yasayla kamunun belediyesinin iyeliğine geçen arsalar özel kişilere devredilerek elden çıkarılmışlardır. Hazine yerel yönetimler akılcıca bir arsa emlak siyaseti gütmemişler bindikleri dalı kesercesine toprakları ellerinden çıkararak günlük cari giderlerini karşılamışlardır Kent planlaması ve kamu yönetimi bundan büyük zararalara uğramıştır Aynı yanlış tutum son çıkarılan Toplu Konut Yasası'nda da sürdürülmüş iyeliğin özel kişilere geçirilmesi öngörülmüştür. Bunun adı geçen yasanın kamunun olanaklarını yalnızca mülk konut üretimine yöneltmesinden doğan bir sakınca olduğunu belirtmek gerekir.

#### SONUÇ YERİNE

Gökdelen yüksek yapı sorunu yukarıda açıklanan arsa siyasetleri açısından <sup>ele</sup> alındığında, kentin özeysel kesimlerindeki yoğun toprak isteminin baskısıyla <sup>duygulan</sup> yoğunluğu arttırıcı çözümler kent halkını, kent planıcısını, yerel yönetimi kısır bir döngüye itmekten öteye bir sonuç doğurmaz.

## KAYNAKÇA

- AYBAY Aydın Etkin Arazi Kullanımı Açısından Gecekodu Yasası Büyük İstanbul Bölgesi Kent İşletmesi Sorunları Uluslararası Semineri 9-12 Aralık 1974,  
İmar ve İskan Bakanlığı Ankara
- Birleşmiş Milletler Urban Land Policies and Land Use Control Measures Cilt 7. New York, 1975
- ÇELEBİCAN, Gürkan "Anayasanın 38. Maddesine ilişkin İptal Kararı Üzerine Prof.Dr.Bülent Nuri Esen Armağanı'ndan ayrı bası Ankara,1977
- DOĞANAY, Ümit, "Toplum ve Kamu Yararı Kavramları" Mimarlık, Sayı 7 (1974)
- GALLION, Arthur B. The Urban Pattern, New York, 1957
- GERAY, Cevat "Kent Planlamasının Yasal Çerçevesi ve Araçları" Prof.Dr K.F. Arık'a Armağan Ankara, 1973, s.95-124
- GERAY, Cevat, "Cumhuriyet Döneminde Kent Planlamasının Yasal Uygulama Araçlarının SBF Dergisi Sayı 1-2 sayfa 57-66 (1982)
- GERAY, Cevat, "Çeşitli Ülkelerde Kent Toprakları Düzeni "Kent Toprakları Sorunu, Yayın Düzeni: Öner ŞENYAPILI Mimarlar Odası Yayını, İstanbul, 1973
- GÜRİZ Adnan, "Teorik Açısından Mülkiyet Sorunu, A.Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara 1969
- KARADENİZ, Özcan Roma'da Kamulaştırma ve "Kamu Yararı", A.Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara, 1975
- KARTAL, Kemal "Kent Toprağında Mülkiyet" Cumhuriyet, 23-26 Aralık 1977
- KELEŞ Ruşen, "Kentleşme ve Kamu Yararı," SBF'den ayrı bası Ankara, 1975
- KNEVITT, Charles, Space on Earth, Londra, 1985
- MEYERSON M ve BENFIELD, C.B. Planning Politics, Public Interest, Free Press Glencoe, 1958
- Mimarlar Odası Ankara Şubesi Kent Toprakları Sorunu İstanbul 1973
- ÖRÜCÜ, Esin Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması İ.Ü. Hukuk Fakültesi, İstanbul 1976
- ÖZEN, Haldun "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar Konut Kurultayı, 16-20 Aralık 1974, Ankara, 1974 (çoğaltma)
- STONE, P.A., Housing, Town Development, Land and Cost, Londra, (t.y.)
- TUNAYA, Tarık Zafer Siyasi Müesseseler ve Anayasa Hukuku (3.Baskı) İstanbul 1975
- YAVUZ, Fehmi, Kentsel Topraklar. SBF Ankara 1980  
Çevre Sorunları SBF Ankara 1975  
Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz S.B.F. Ankara 1952  
Kamulaştırmada Ödenecek Bedel Tartışması ve Kent Toprakları A.Ü. S.B.F. BYYO Yıllığı'ndan ayrı bası 1979
- YAVUZ F KELEŞ R. "Başkent Ankara İçin Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde TBMM'de Yapılan Görüşmeler" SBF Dergisi, Sayı 3-4 (1974)

s.132 Cilt 29

YAVUZ FKELEŞ R.GERAY C Şehircilik Sorunlar Uygulama ve Politika  
(Göz den geçirilmiş genişletilmiş 2 Baskı) S.B.F.Ankara 1978