



Ankara-Yenişehir’de Kentsel Biçimin Değişimi ve Mülkiyet İlişkilerinin Rolü¹

Yener BAŞ

Mersin Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
yenerbas@gmail.com

Özet: Ankara’nın başkent olarak planlanması ve inşası Cumhuriyet planlama tarihinin ilk ve en önemli deneyimlerden biridir. Bunun içerisinde Yenişehir’in kuruluşu ise genç cumhuriyetin dayandığı ideallerin bir sembolü ve yönetim merkezi olarak tasarlanmış olması nedeniyle özel bir öneme sahiptir. Bu bildiride Yenişehir’de kent biçiminin oluşum süreci mülkiyet ilişkilerinin etkileri merkeze alınarak tartışılmaktadır. Bu çerçevede Yenişehir’in gelişme sürecine bakıldığında, sokak - yapı adası örüntüsünün oluşumunda kentsel planlamanın belirleyiciliğine karşılık, parsel ve bina örüntüsünün oluşumunda mülk sahiplerinin belirleyiciliği öne çıkmaktadır; plan kararlarının uygulamaya geçerken yaşadığı kırılmalarda, mülk sahiplerinden gelen talep ve baskılar açığa çıkmaktadır. Plan kararları ile piyasa dinamikleri arasındaki bu etkileşim aynı zamanda mekânın üretimindeki bazı morfolojik döngüleri de belirlemiştir. 1920’li yıllarda Yenişehir’in bir yönetim merkezi olarak şekillendiği Erken Cumhuriyet dönemi bağlamından başlayarak 1960’larda Yenişehir’in yeni merkezi iş alanı haline gelişine kadar geçen süreçte, Yenişehir Devlet Mahallesi etrafında bahçeli konutların baskın olduğu 1925-1936 döneminde “oluşum katmanı”, 1937-1964 döneminde ilk apartman tiplerinin yayıldığı ve ticaret kullanımının yaygınlaştığı “dönüşüm katmanı” ve 1965’ten günümüze dek, daha yüksek katlı apartmanların ilk apartmanların yerine geçerek Yenişehir’i Ankara’nın yeni Merkezi İş Alanı karakterine büründüren “konsolidasyon katmanı” olarak nitelenebilecek üç morfolojik dönem geçirmiştir. Sonuç olarak, bu bildiri Cumhuriyet’in kuruluşu ile birlikte kentsel biçimin üretim tarzında yaşanan değişimi, Yenişehir kent biçiminin oluşumu üzerinden tartışmaktadır. Bu tartışma Türkiye planlama sisteminin günümüze dek uzanan çelişkilerinin ve sorunlarının da kökenleri hakkında ipuçları vermektedir. İmar planlaması olarak adlandırılan planlama mekanizmalarının karakteristik özelliklerini ve imar planlarının mekana biçim verme tarzının öncüllerini, Yenişehir örneğinde henüz oluş halindeyken gözlemlemek mümkündür.

Anahtar Kelimeler: kentsel biçim, mülkiyet ilişkileri, morfolojik dönem, imar planlama

Giriş

Kentsel morfoloji “kentin fiziksel dokusunu şekillendiren süreçleri ve aktörleri inceleyen bir çalışma alanı” (Larkham and Jones, 1991: 55) olarak ele alındığında, tarihsel ve evrimsel bir boyut kazanır. Özellikle Conzenci morfoloji çalışmaları toplumsal yapının değişimi ile yapıyı çevrenin dönüşümü arasındaki ilişkiyi incelerken, tarihsel dönemler ile morfolojik dönemler arasındaki bağlantıların açıklanmasına ağırlık vermiştir. Conzen’in “morfo-genesis” adını verdiği yaklaşımının genel ilkesi olarak tanımladığı “sosyo-politik koşullama”, birey ve toplum arasındaki değişen ilişkilerin ve toplumsal örgütlenme



yapılarının, kentsel biçimi belirleyen temel ve evrensel faktör olduğunu ifade eder (Conzen, 2004:64). Toplumsal yapıların uzun dönemli değişimleri kentsel mekânın biçimlenişinde de farklılaşan “morfolojik dönemler” meydana getirir. Bu bakımdan özellikle toplumsal yapıların hızla dönüştüğü devrimci geçiş dönemleri, yükselen yeni toplumsal ilişkilerin kentsel biçimin üretilme tarzını nasıl etkilediklerini görmek açısından önemli olanaklar sunar.

Bu çalışma Ankara-Yenişehir örneği üzerinden, Cumhuriyet’in kuruluşuyla birlikte yaşanan toplumsal dönüşümün, kentsel biçimin üretimini nasıl etkilediğini tartışmaktadır. Bu tartışmada mekânı biçimlendiren toplumsal yapıların temel belirleyenlerinden biri olarak mülkiyet ilişkilerine odaklanılmakta ve özel mülkiyet kurumunun gelişimi ve buna bağlı olarak kentsel toprağın bir meta olarak üretilme eğiliminin nasıl geliştiği incelenmektedir. Elbette modern biçimiyle özel mülkiyet kurumu Cumhuriyet’in ilanı ile birden bire ortaya çıkmış bir toplumsal yapı olmayıp, Osmanlı Devleti’nin kapitalizme eklenme ve modernleşme süreçlerinde uzun bir geçmişe sahiptir. Buna bağlı olarak, özellikle İstanbul başta olmak üzere ticaret burjuvazisinin gelişmekte olduğu liman kentlerinde yeni kent biçimleri ve işlevleri ortaya çıkmıştır (Tekeli, 1980). Aynı şekilde kentsel planlama etkinliği de modern bir kurum olarak 19. Yüzyıldan itibaren özellikle yangınlarda tahrip olan alanlarda, kentnin yeni merkez, liman, demiryolu gibi işlevlerinin geliştiği alanlarda ve göçmenlere yönelik yeni mahallelerin oluşturulması amacıyla belirli kent parçalarına ilişkin planlama çalışmaları yapılmıştır. Bununla birlikte, Cumhuriyet devrimleri, Osmanlı döneminden süregelen modernleşme eğilimleri sürdürmekle kalmamış, geçmişin yapılarından köklü kopuşlar da getirmiştir. Toplumsal değişimdeki bu kırılmanın en erken ve açık belirtilerini modern kent mekânını inşa etme çabalarında ve dolayısıyla Ankara’nın başkent ilanı sonrasındaki planlama ve imar sürecinde görebiliriz.

Ankara’nın başkent olarak planlanması ve inşası Cumhuriyet planlama tarihinin ilk ve en önemli deneyimlerden biridir. Bunun içerisinde Yenişehir’in kuruluşu ise genç cumhuriyetin dayandığı ideallerin bir sembolü ve yönetim merkezi olarak tasarlanmış olması nedeniyle özel bir öneme sahiptir. Bu öneminden dolayı özel yasal düzenlemelere konu olmuş ve Türkiye’nin planlama mekanizmalarının oluşumuna da öncülük etmiştir. Başkentte gelişmekte olan modern bürokrasinin ve piyasa güçlerinin önemli aktörleri Yenişehir’in planlama ve inşa sürecinde etkili olmuştur. Böylece Yenişehir, Cumhuriyet’le birlikte güçlenen özel mülkiyet ilişkileri ile kurumsal yapılar arasındaki etkileşimlerin kent biçimine yansımalarının doğrudan gözlemlenebildiği bir bağlam olarak şekillenmiştir. Bu bildiride Yenişehir’de kent biçiminin oluşum süreci mülkiyet ilişkilerinin etkileri merkeze alınarak tartışılmaktadır. Bu çerçevede İmar ve İdare Heyeti kararlarının çözümlenmesine dayanılarak Yenişehir’in imarında mülk sahiplerinden gelen talep ve baskıların etkileri irdelenecektir.

Yenişehir’in Oluşumu ve Gelişimi

Ankara Kurtuluş Savaşı süresince ve sonrasında hızla göç almış ve konut kıtlığı baş göstermiştir. Buna karşı ilk çözüm çabası olarak Ekim 1923’te Lörcher’in Eski Şehir için hazırladığı 1924 Planı gündeme girmiş, hemen sonrasında İstanbul’dakine benzer bir yerel yönetim sistemi oluşturulması için 417 sayılı Ankara Belediyesi Kanunu çıkartılmıştır. Fakat Cengizkan’ın gösterdiği gibi, sadece bir yıl sonra Lörcher’in iki yeni plan dokümanı yürürlüğe girmiştir. Bunlardan birincisi 1925 Yenişehir Planı, ikincisi ise eski şehir ile yeni şehir planlarını bütünleştiren bir ana plan olarak 1924-25 Lörcher Planı’dır (Cengizkan, 2004) (Şekil 1).



Şekil 1. Ulus Haritası ve Lörcher Planı (Cengizkan, 2004).

Yenişehir'in gündeme gelişindeki bu iki aşamalı planlama süreci, kentin gelişimine yönelik hedeflerde bir kırılmaya işaret eder. Kentin Ulus çevresinde büyütülmesinin ötesinde, tümüyle yeni bir alanda geliştirilmesi hedefi benimsenmiştir. Kentsel büyüme stratejindeki bu değişikliğin arka planı, Lörcher'in Yenişehir planına bağlı olarak Meclis gündemine getirilen ve “Büyük Kamulaştırma” olarak nitelenen 583 sayılı Kanun'un yasama süreçlerinde yaşanan tartışmalarda ortaya çıkar. İlk olarak Fehmi Yavuz (1952) tarafından ayrıntılı olarak çözümlenen bu Meclis tartışmalarında göze çarpan temel konu kamulaştırma bedelinin neye göre belirleneceğidir. Zira Ulus'ta hızla artan arsa fiyatları ve kiralar, ağırlıklı olarak genç Cumhuriyet'in bürokrasi kadrolarından oluşan yeni kent sakinlerinin konut bulmalarını zorlaştırmıştır. Öngörülen Kanun ile Yenişehir'deki arazilerin piyasa değeri üzerinden değil tapuda belirtilen değeri üzerinden kamulaştırılması, böylece değer artışının kamunun elinde kalması amaçlandığı ifade edilmektedir. Meclis'te yerel toprak sahiplerinin çıkarlarını savunan vekiller ise kentin Ulus çevresinde geliştirilmesini ve kamulaştırmanın piyasa değeri üzerinden yapılmasını; dolayısıyla arsa fiyatlarında kentin gelişiminden doğan artışların toprak sahiplerinde kalmasını savunmaktadır.

Sonuçta 583 sayılı Kanun kabul edilir (24 Mart 1924) ve Cumhuriyet'in ilk bütünsel planlama deneyimi kapsamlı bir kamulaştırma ile hayata geçirilir. Böylece Yenişehir'in varoluşu yalnızca bir mekânsal vizyonun değil, gelişen arsa piyasası dinamikleri ile bu piyasadaki etkin aktörler arasındaki çıkar çatışmalarının bir ürünü olarak belirmiştir. Bu durum Yenişehir'in gelişimi boyunca etkin olan bir çelişkiye işaret eder: Kamu yararını öne çıkaran bir modern kent vizyonu ile piyasa etkinliğini öne çıkaran iktisadi çıkarlar arasındaki çelişki. Aşağıda ayrıntılandırılacağı gibi, Yenişehir'in ilerleyen dönemlerinde bu çelişki sürekli olarak yeniden üretilecek ve iktisadi çıkarların plan kararları ve ilkeleri karşısındaki ağırlığı giderek artacaktır.

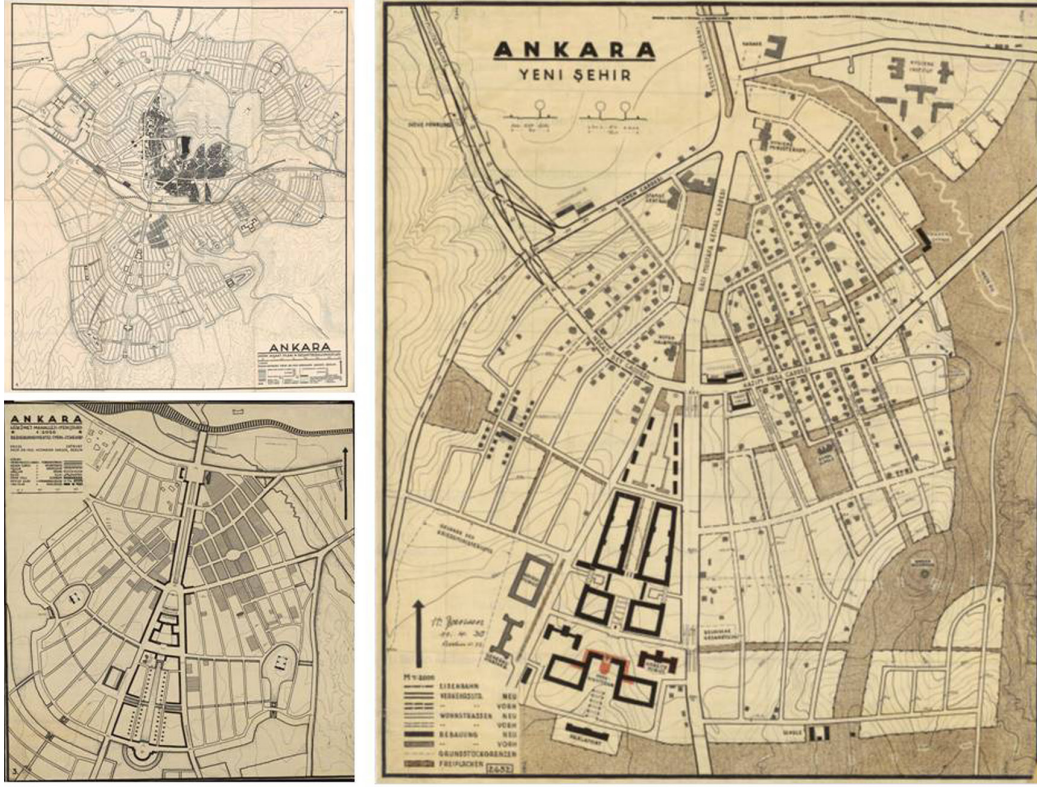
Görüldüğü gibi Yenişehir'in kuruluşu kapsamlı bir kamulaştırma ile gerçekleşmiş ve bu durum Lörcher'in Yenişehir Planı'na bir “*tabula rasa*” sağlamıştır. Ancak bu *tabula rasa* mevcut kadastral dokudan bağımsızlaşma anlamında fiziksel olarak geçerli olsa da toplumsal olarak verili mülkiyet ilişkileri planın uygulama sürecinde etkin olacaktır. Öncelikle Büyük Kamulaştırma'nın yasama sürecinde Hükümet ile yerel eşrafi temsil eden vekiller arasında bir uzlaşmaya varılmış ve kamulaştırılan alanın %25'inin yeni imar adaları oluşturulmasının ardından yerel mülk sahiplerine geri verilmesi kabul edilmiştir (Cengizkan, 2002: 51). Ardından parselasyonu yapılan imar adalarının konut yaptırmak



kent sakinlerinin arsa spekülasyonu yoluyla zenginleşme çabaları dönemin aydınlarının anılarında eleştirel biçimde sıklıkla anlatılmıştır. Yakup Kadri Karaosmanoğlu'nun Ankara romanının ilk bölümü tümüyle 1927 Yenişehir'i nin eleştirisi olarak okunabilir (Baş, 2015).

Özetlersek, bu aşamada Yenişehir'in sokak sistemi şekillenmiş, dolayısıyla yapı adaları belirlenmiş; parsel ve bina örüntüsü ise kısmen oluşmuştur. 1928'e kadar Yenişehir'deki 78 yapı adasından yalnızca 10'u tümüyle gelişmiştir ve bunların 9'u doğu yakasındadır. Ayrıca 26 yapı adasında kısmi gelişmeler olmuştur. Yine de bu gelişmeler, Jansen Planı'nın tasarımında Yenişehir'in mekansal biçimini büyük ölçüde sabitlemeye yetecektir.

1928 yılı ise Lörcher Planı'nın yerine daha kapsamlı bir plan için duyulan ihtiyaca bağlı olarak, yarışma yoluyla elde edilen Jansen Planı'nın başlattığı yeni bir aşamadır. Kurtuluş Savaşı sonrası hızla büyüyen acil sorunlarına yanıt olarak uygulamaya giren Lörcher Planı'ndan farklı olarak, 1928 Jansen Planı Başkent'i örnek bir modern kent şeklinde geliştirmeye yönelik bir kararlılığın ifadesi olarak, (1927 yılında başlatılan ve 1929'da sonuçlanan) uluslararası bir yarışmayla elde edilmiştir. Aynı zamanda bakanlığa bağlı, dolayısıyla belediyenin üzerinde yetkilere ve kaynaklara sahip bir kurumun, Ankara İmar Müdürlüğü'nün kuruluşuyla³ da desteklenir. Ancak Yenişehir açısından büyük ölçüde Lörcher döneminde oluşan sokak örüntüsünün devamı söz konusudur. Jansen'in bu örüntüde, henüz yapılaşmamış yapı adalarının bulunduğu bölgelerde bazı değişiklikler önerdiği görülse de bu değişiklik ve “yamultmalar” Cengizkan'a göre Jansen ile Lörcher arasında çıkan telif hakkı tartışmasının sonuçlarıdır (Cengizkan, 2004; 110) ve Lörcher'den gelen ışınal sokak örüntüsü ile bunun ortasında yer alan Devlet Mahallesi'nin (Bakanlıklar) üçgen tasarımını değiştirmemiştir (Şekil 3).



Şekil 3. Solda Jansen’in 1/4000 ölçekli 1929 Ankara Planı ve Lörcher’den gelen geometriyi koruduğu 1/2000 ölçekli 1929 Yenisehir tasarımı. Sağda ise Jansen’in “yamultulmuş” 1930 Yenisehir tasarımı kapsamında bulvarın oluşturulmasının yanı sıra, özellikle yapılaşmanın az olduğu batı yakasında yapı adalarının geometrik örüntüsü değiştirilmiştir. (Planlar Berlin Teknik Üniversitesi Mimarlık Müzesi internet sitesinden elde edilmiştir.)

Tankut’un (1993) 1929 Jansen Planı ile 1932 Uygulama Planı arasında gerçekleşen “ön-uygulama aşaması” olarak tanımlandığı dönem ve “uygulama aşaması” olarak tanımladığı 1932-1939 dönemine ilişkin Heyet kararlarının çözümlemesi, Jansen Planı’nın uygulanmasında farklı aşamaları ortaya çıkarmaktadır. Bu kararlarda geçen mülk sahiplerinin talepleri Jansen Planı’nda öngörülen mekansal niteliklerin farklı öğelerine müdahale denemeleridir. Bunlar parselasyon kararları, yapılaşma kararları, yapı nizamı kararları ve bina kullanımı kararları olarak dört başlıkta gruplanabilir.

Parselasyon kararları

1930’ların başında yapılan uygulamaların birinci düzeyi, mevcut mülkiyet birimlerini bu “yamultmalara” uygun biçimde yeniden düzenlemek üzere yapılan ada ölçeğindeki parselasyon planlarıdır. Büyükşehir Belediyesi arşivlerinde bulunan 35 parselasyon planının diğer kısmı ise ikinci düzeydeki parsel ölçekli uygulamalardır. Bunlar arsa sahiplerinin talepleriyle büyük parsellerin ifrazı için yapılmıştır. Örnek olarak dönemin bakanlarından Şükrü Kaya’nın parselinin 5’e ifrazını sağlayan planın yanı sıra, Kütahya mebusu Ragıp (Soysal), Toygar-zade ailesi gibi çok sayıda mülk sahibinin talepleri üzerine düzenlenmiş parsel ölçekli ifraz planları vardır. Bu uygulamalar sonucunda, 1932 tarihli 256 sayılı Heyet kararı ise parsellerin bölünmelerinde boyutları ve cephe genişliklerine



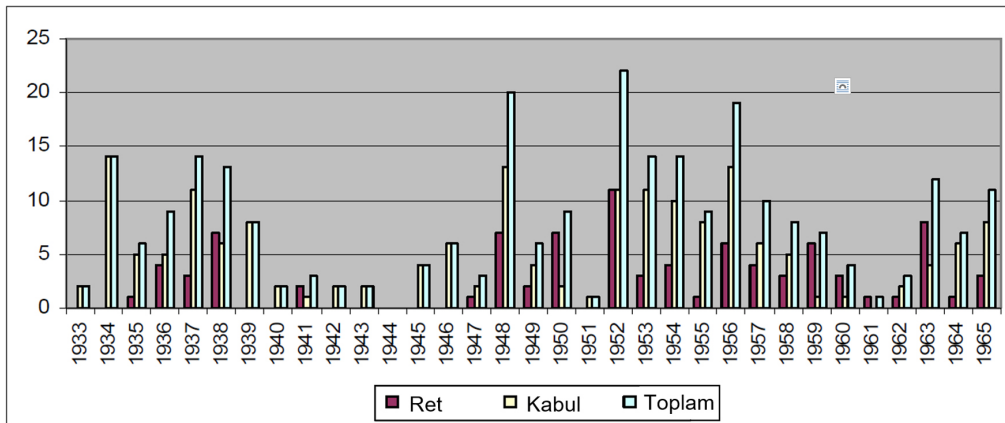
(çekme mesafeleri ile birlikte en az 16 m) ilişkin standartlar yönelik bir ilke kararı alındığı görülmektedir. Bu standartlaştırma parsel bölünmelerine ilişkin artan taleplere bir denetim getirme kaygısına işaret eder. Böylece 1932-35 arasındaki 235 adet Heyet kararının 60 adeti bölünme taleplerine yönelik olup, bunların 9 tanesi ilke kararı gereği reddedilmiştir. Ayrıca ifraz ve tevhid işlemleri için alınan 17 kararda ana eğilimin bölünme ve küçülme yönünde olduğu görülür (Çizelge 6).

Sonuç olarak 1930’lardaki Jansen uygulamaları temelde kentsel toprağın parsellere bölünmesiyle, böylece el değiştirebilir bir meta birimi olarak üretilmesiyle ilgilidir. Bunların formunun mülk sahiplerinin talepleriyle piyasa için uygun “ölçeği” yakalamaya yöneldiği, İmar İdare Heyeti’nin ise bu ‘ölçeği’ ilke kararı haline getirerek denetim altına almaya çalıştığı anlaşılmaktadır. Özellikle 1933’ten itibaren hız kazanan yapılaşmayla birlikte, ‘parsel’in bir meta olarak üretilmesinden kaynaklanan eğilimler giderek topraktan binaya doğru yükselecek ve binanın kütesinden, diğer binalarla ilişkisine ve sonunda binaların işlevlerine sirayet edecektir.

Yapılaşma kararları

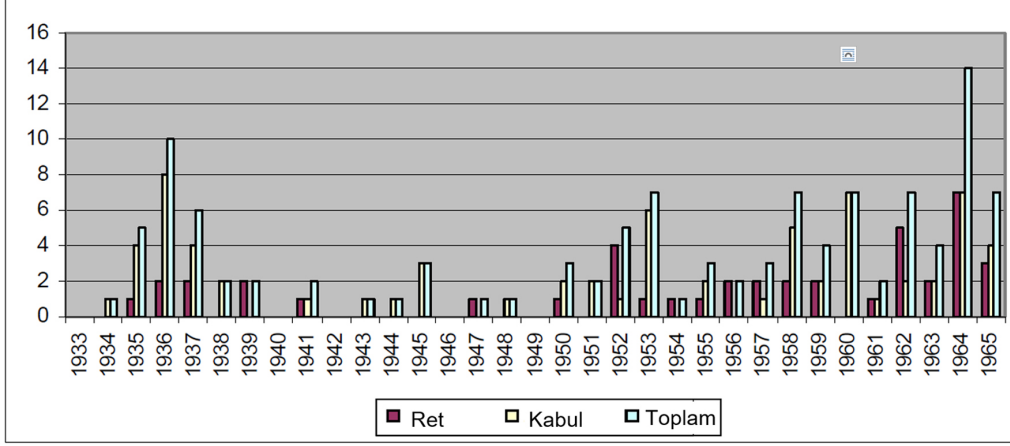
Planla uyumlu yapılaşma taleplerinin yanı sıra, özellikle 1934’ten itibaren inşaat alanını artırmaya yönelik bina yüksekliği, kat sayısı, bina derinliği artışı talepleri ve müştemillatlara ilişkin talepler göze çarpmaktadır. Öncelikle Atatürk Bulvarı üzerindeki binaların 1934 başından itibaren ada ada gelen talepler sonunda 4 kata yükseldiği, daha sonra çatı katlarının normal kata dönüştürülmesine izin verilerek 5 kat olduğu görülür. Aynı aşamada Bulvar gerisindeki yapı adalarında (1048 ve 1066 sayılı adalar) ve kimi parsellerde 3 kata izin verildiği görülür (Tablo 1). Benzer şekilde 1935’te alınan 169 sayılı karar ile eğimden elde edilen bodrum katlarının normal kata dönüştürülmesi gibi yöntemlerle, kat sayılarını artırma çabaları giderek sonuç verir. Ayrıca kat sayısı artışının yanı sıra, bina derinliğinin artırılması (Tablo 2), müştemilat, garaj ve bodrumların konut ve dükkana çevrilmesi gibi talepler de ilk direnişlerin ardından aşama aşama onaylanır.

Tablo 1. 1933-1965 arasında kat sayısı artış taleplerine ilişkin kararlar





Tablo 2. 1933-1965 arasında bina derinliğinde artış taleplerine ilişkin kararlar.

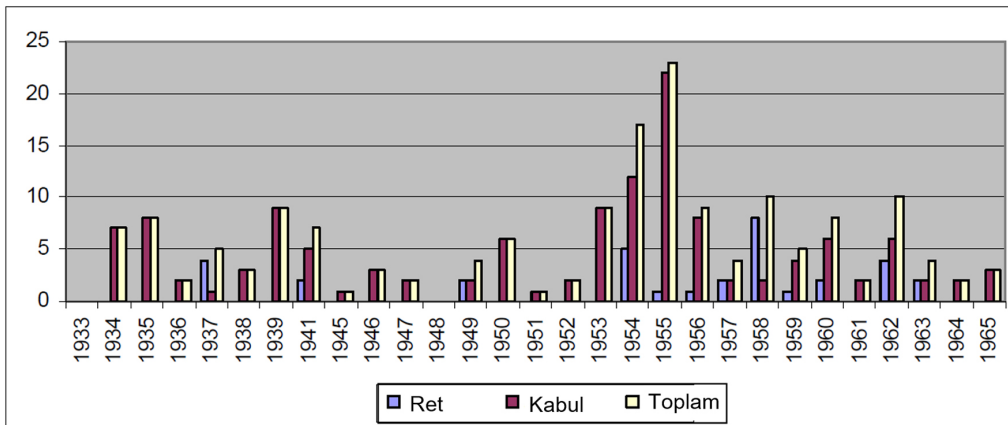


Yapı Nizamı kararları

Yapılar arasındaki ilişkiyi belirleyen yapı düzeni kararları da benzer eğilimlerle dönüşmüştür. Özellikle Bulvar üzerinde blok yapı nizamının tutarlı bir şekilde uygulanmasına önem verildiği görülmekle birlikte, diğer kesimlerde yapı nizamı adım adım şekillenen (incremental) kararlarla belirlenmiştir (Tablo 3). Kimi talepler reddedilirken kimileri kabul edilmiş, böylece inşaat alanını artırma talepleri doğrultusunda giderek “blok nizam” ve “ikiz nizam” inşaatlar yaygınlaşmıştır. Nitekim, bunların bir kısmı, gidişatı denetlemek isteyen Jansen’in kendisi tarafından topluca bloklaştırılarak ve kat sayıları artırılarak tasarlanmıştır. Yine de 1932-1935 döneminde alınan ilke kararları ile birlikte sokaklardaki süreklilik ve uyumu sağlamanın öne çıktığı görülmektedir. Bu amaçla saçak seviyeleri, parapetlerin şekilleri, duvar renkleri, bahçe duvarlarının özellikleri belirli bir uyumu yakalayacak şekilde denetlenmeye çalışılmıştır.

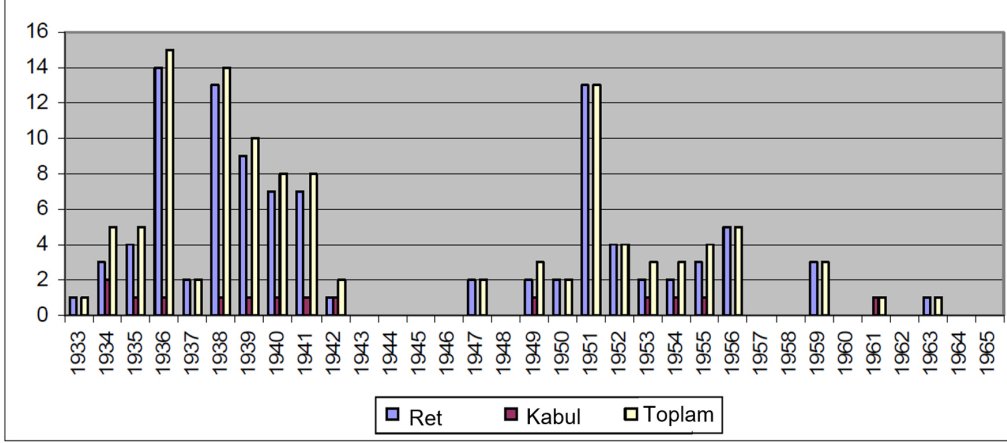
İmar İdare Heyeti kararlarında dikkat çeken diğer bir unsur da plan kararlarına aykırı olarak inşa edilmiş izinsiz yapılara ilişkin kararlardır. Bunların çoğunluğu için yıkım ya da düzeltme kararı alınırken, bir kısmı ise çeşitli gerekçelerle, bir ceza ödemesi karşılığında affedilmiştir (Tablo 4).

Tablo 3. 1933-1965 arasında blok nizam taleplerine ilişkin kararlar.





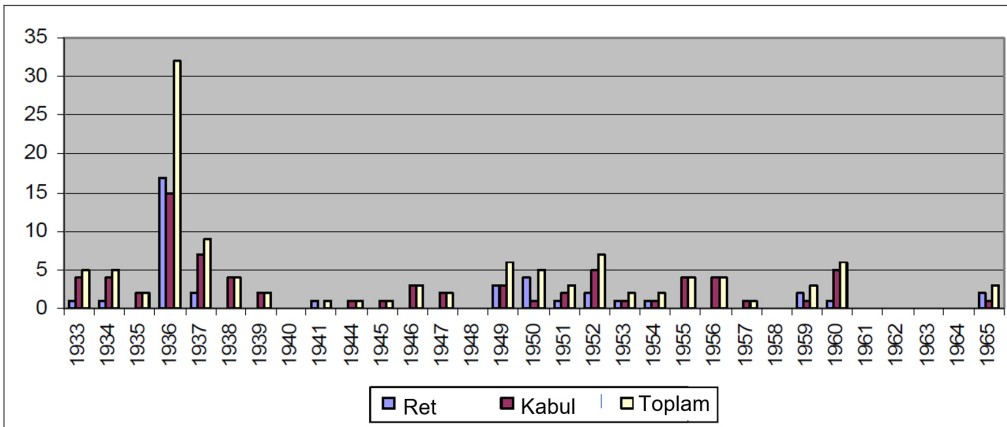
Tablo 4. 1933-1965 arasında izinsiz yapılaşmaya ilişkin kararlar



Bina İşlevi Kararları

Bina işlevleri açısından Jansen'in planında Ankara için yeni bir merkez gelişimi önermemesi, artan talebin Yenişehir'de yoğunlaşmasına yol açacaktır. Diğer yandan Jansen bir "hal binası" dışında Yenişehir'in günlük tüketimi için bile ticari kullanıma yer vermemiştir. Nisan 1933'te Garaj için izin alan bir malikin, garaj yerine açtığı dükkan hal yapılarına kadar mazur görülür. Fakat hal hiç yapılmayacak ve Lozan meydanında fırın izninden başlayarak, bulvarda hızla artan ticaret kullanımı izinleri, ilerleyen yıllarda Yenişehir'de sokaklar halinde ticaret bölgeleri belirlenmesiyle sonuçlanacaktır (Tablo 5).

Tablo 5. 1933-1965 arasında binalarda ticari kullanım taleplerine ilişkin kararlar.



Özet olarak, 1930'lu yıllarda Yenişehir'de yapılaşma ilerledikçe, baskılar artmış ve İmar İdare Heyeti giderek artan oranda tavizler vermiştir. Öyle ki bir 'döngü'den söz etmek mümkündür. Belirli bir konuda gelen ilk talepler Jansen'in kararları doğrultusunda değerlendirilmekte, fakat sonra kimi parsellere istinai izinler verilmekte, bu istisnaların giderek artmasıyla karmaşık bir durum çıkmakta ve sonunda Heyet, bir "ilke" kararıyla, birkaç adayı kapsayan parselasyon veya inşaat tarzı planları yapıp, parsel düzeyinde oluşan karmaşayı bütünsel denetim altına almaya çalışmaktadır. Ancak bu kez aynı süreç daha ileri taleplerle yeniden başlamaktadır.



Böylece kentsel toprağın ifraz ve tevhid işlemleriyle belirli bir ölçekte parsellenerek, el değiştiren bir meta işlemi görmesi hız kazanmıştır. Yine de bu dönemde yapılaşma sürecinin Jansen’in plan ilkelerine göre ilerlediğini söylemek mümkündür. Süreç içinde oluşturulan kodlarla, deneme-yanılma yoluyla da olsa, bu dönemde İmar İdare Heyeti’nin kararlarına temel oluşturan ölçütler, kullanım değeri merkezlidir. Kararlarında cephelerin uyumu, sokak karakteri, alan bütünlüğü gibi tanımlamaları vurguladıkları görülür. Burada önemli bir nokta, henüz “imar hakkı” kavramının var olmamasıdır. Kat sayılarını ve bina taban alanlarını artırmaya yönelik talep ve kararlar artmakta ise de henüz parselde izin verilen inşaat alanı bir “mülkiyet hakkı” olarak kavranmamaktadır. Bir başka deyişle, Osmanlı’dan beri güçlenerek süregelen, toprakta özel mülkiyetin mutlaklığı, Yenişehir’de henüz üçüncü boyuta taşınmamış ve binalar henüz meta üretiminin kapsamına girmemiştir.

Sonuçta Ankara İmar İdare Heyeti kararlarının çözümü, 1936 yılının, mülk sahiplerinin eğilimlerinde bir kırılma uğrağı olduğunu göstermektedir. Bu uğrakta, Yenişehir bir özel mülkiyet dokusu olarak büyük ölçüde şekillenmiş ve kadastro haritalarıyla sabitlenmiş, Ulus’la karşıtlık içinde Ankara makroformunun belirleyici bir ögesi olmuş, Yenişehir’in omurgasını oluşturan Devlet Mahallesi’nin inşası ilerlemiş, parsellerdeki yapılaşma büyük oranda tamamlanmış ve 1926’daki ıssızlığını aşarak, sineması, dükkanları, okulu olan, Havuzbaşı gibi toplanma alanlarına sahip bir yaşam alanı haline gelmiş durumdadır. Başka bir deyişle Yenişehir, 10 yıllık kuruluş sürecini tamamlamış ve belirli ilişkilerin görece kalıcılık kazandığı bir “Yer” olmuştur. Bu bakımdan Yenişehir’in 1925’teki başlangıcından 1936’da artık bir “Yer” olarak nitelenebilir hale gelmesine kadar geçen dönem Yenişehir’in “*oluşum katmanı*” olarak adlandırılabilir.

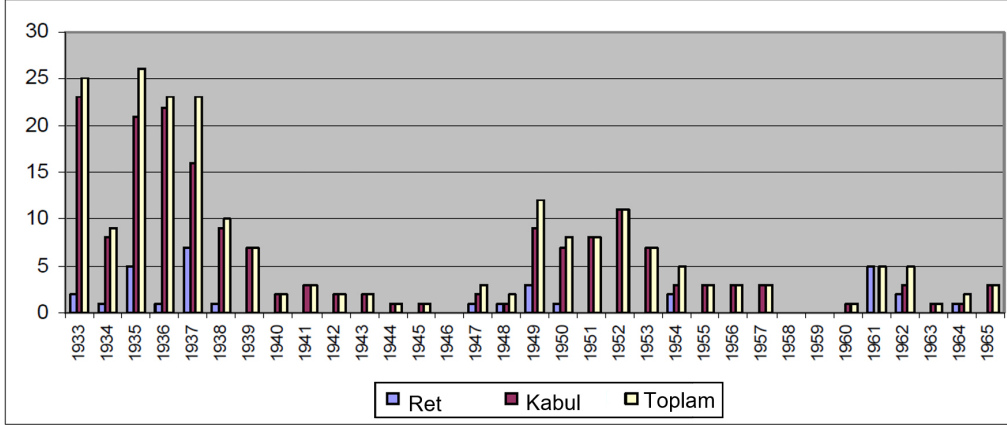
Yavuz’un dikkat çektiği, 1937’de İmar Müdürlüğü’nün belediyeye bağlanması ve 1938’de plan sınırlarının belediye sınırlarına genişletilmesi olguları da eklendiğinde yalnızca Yenişehir için değil, tüm Ankara için yeni bir dönem başladığı söylenebilir. Nitekim bunun ardından, “Ankara imarının Jansen’in danışmanlığını gereksiz kılacak kadar ilerlediği” belirtilerek, Alman plancının görevine son verilir (Yavuz, 1952). Bundan sonra, 2. Dünya Savaşı dönemindeki dışsal kaynaklı kesintiye saymazsak, Yenişehir sürekli bir dönüşüm süreci içine girecektir.

Yenişehir’in Dönüşümü ve Konsolidasyonu

İmar İdare Heyeti’nde yansıyan mülk sahibi taleplerinde, 1937’den itibaren yapılaşma alanını artırmaya yönelik taleplerin hız kazandığı ve buna bağlı olarak apartmanlaşma eğiliminin geliştiği ve ticari kullanımın yayıldığı göze çarpmaktadır. Bu eğilim aynı zamanda taban alanını artırmaya yönelik blok nizam ve ikiz nizam taleplerini de içermektedir. Lörcher ve Jansen’den gelen tasarımda büyük parseller içerisinde bahçeli konutlar öngörülürken ve dolayısıyla kentsel biçimin belirlenmesinde binaların rolü ikinci planda iken, 1937’den itibaren parseller içindeki yapılaşma oranı artarak parseller belirli bir doyunluğa yaklaştıkça, parsel boyutlarına yönelik değişiklik taleplerinin (Tablo 6), yapı nizamı ve inşaat faaliyetinin bir göstergesi haline geldiğini söylemek mümkündür (Tablo 3).



Tablo 6. 1933-1965 arasında parsel bölünmesi taleplerine ilişkin kararlar.



Bunların yanı sıra, 1936’da izinsiz yapılaşmalar hızla artmış ve ilerleyen yıllarda bu eğilim devam etmiştir. Kat sayısı, bina derinlikleri gibi nicel değerlerdeki artışın belirli bir aşamada sergilediği niteliksel değişimler ise Heyet kararlarında kullanılan gerekçelendirmelerde mekansal uyum ve süreklilik gibi kaygıların yerini arsa sahiplerinin baskılarını dengeleme kaygısının öne çıkması ve artık uyum, süreklilik gibi tasarım kavramlarının mülk sahiplerinin taleplerini meşrulaştıran bahaneler olarak kullanılmaya başlanmasıdır.

Her ne kadar savaş döneminde (1940-1945) bu eğilimler bariz şekilde kesintiye uğramışsa da, 1937’den itibaren baş gösteren gelişim eğilimleri Yenişehir’in ilk oluşum dönemindeki bahçeli evlerle çevrili kamu yapılarından oluşan kurgusunun yerine; özellikle Bulvar üzerinde bitişik nizamlı apartmanların giderek başat hale geldiği, ticari kullanımların ise Yenişehir’e konut mahallesi olmanın ötesinde bir merkez karakteri getirmeye başladığı yeni bir morfolojik katmanın gelişimi olarak okunabilir. 1950’lere dek sürecek bu katman, Yenişehir’in *oluşum katmanını* giderek örten “dönüşüm katmanı” olarak adlandırılabilir. Bu aşamada artık parsel-bina adası örüntüsü büyük ölçüde piyasa dinamiklerine tabi hale gelmiştir. Yenişehir oluşum katmanından itibaren “sokak - yapı adası” örüntüsünün oluşumunda kentsel planlamanın belirleyiciliğine karşılık, parsel ve bina örüntülerinin oluşumunda mülk sahiplerinin talepleri belirleyici hale gelmiştir.

Özellikle 1950’lerden itibaren, artan apartman sayıları yeni bir konut üretim biçimine işaret etmektedir. 1940’larda Bulvar üzerinde sınırlı olan 4-5 katlı apartmanlar giderek ara sokaklardaki parsellerde de görülmeye başlanır. Böylece parsellerin daire sayısına bağlı olarak hisselendirildiği ve satıldığı bir yapılaşma süreci belirginleşmiştir. Bu aynı zamanda her bir parselde çok sayıda mülk sahibinin ortaya çıkmasını getirmiştir. Dairelerin satılabilir birimler olarak hisselendirilmesi ise, binaların artık arsa sahiplerinin kendi kullanımları için ürettikleri bireysel konutların ötesinde, satılmak üzere üretilen meta birimleri olarak üretildiklerinin bir göstergesidir. Bu eğilimin güçlenmesi 1950’lerde “kat mülkiyeti” olgusunu doğuracaktır.

Özetlenirse, Yenişehir’in 50’lerdeki bu dönüşüm süreci kentsel mekanın bir meta olarak üretilmesini içeren “özel mülkiyetin mutlaklaşması” olgusunun, Türkiye’ye özgü biçimleriyle (yap-satçı üretim ve kat mülkiyetinin gelişmesiyle) “tamamlandığı” bir piyasalaşma sürecidir. Bu dönem aynı zamanda Heyet kararlarında “imar hakkı”, “kat hakkı”, “emsal” , “kesafet yolu” gibi, mekanın niteliksel değerleri yerine mülkiyet



hakına ve niceliksel değerlere vurgu yapan terimlerin geliştiği bir aşamadır ve bu terimler 1956’da çıkacak 6781 sayılı İmar Kanunu’nda da önem taşıyacaktır. Dolayısıyla meta üretiminin nitelikleriyle biçimlenen, sadece mekanın kendisi değildir. Planlama yönetmelikleri, kavramları, ilkeleri ve giderek bir bütün olarak “imar planlama yaklaşımı”, soyut, niceliksel ölçütlere dayalı; imar hakkı ve arsa değeri gibi değişim değeri merkezli kavramları kendinden menkul ölçütler haline getiren bir karaktere bürünecektir. Bu bakımdan Yenişehir deneyimi Türkiye planlama sisteminin günümüze dek uzanan çelişkilerinin ve sorunlarının da kökenleri hakkında ipuçları vermektedir. İmar planlaması olarak adlandırılan planlama mekanizmalarının karakteristik özelliklerini ve imar planlarının mekâna biçim verme tarzının öncüllerini, Yenişehir örneğinde henüz oluş halindeyken gözlemek mümkündür.

Jansen Planı’nın yerini alan 1957 Yücel-Uybadin Planı bu sürecin bir ürünüdür (Şekil 4). Aynı zamanda bu nazım planının yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra, 1960 yılında etkin hale gelen “Bölge Kat Nizamı” planları, apartmanları bütün Yenişehir (Bulvar üzerinde 10 kat, Mithatpaşa ve Necatibey Caddeleri üzerinde 9 kat ve ara sokaklarda 6 kat) ve genel olarak Ankara’da baskın bina tipi haline getirecektir.



Şekil 4. 1957 Yücel-Uybadin Planı’nda Yenişehir (solda) ve 1961 Bölge Kat Nizamı Planı’nda Yenişehir (üstte).

1960’lara gelindiğinde Yenişehir artık bir konut mahallesi değil, çok katlı apartmanlardan oluşan ve Ulus’la yarışan bir “merkezî iş alanıdır”. Artık yeni bir “Yer” haline gelmiştir. 23.06.1965’te çıkan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ise yap-satçı konut üretimi ve bunun altında yatan mülkiyet ilişkilerinin kurumsallaşması ve daha etkin bir mekanizmaya



kavuşmasını sağlamıştır. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanunu yeni bir mülkiyet tipinin ve buna bağlı yeni bir mekan tipinin kurumsallaştığı bir uğrak olarak görülebilir. Zira Kanun’un temel işlevlerinden birisi apartman bloklarındaki dairelerin “bağımsız bölüm” adı altında bağımsız mülkiyet birimleri halinde tanımlanırken, apartmanın ortak mekanlarının ve bahçesinin ortak kullanımına ilişkin mülkiyet haklarının netleştirilmesidir. Bu hakların düzenlenmesi söz konusu ortak yerlerin bakımı ve idaresi için gereken ortak yönetim mekanizmasını da içermektedir. Böylece Kat Mülkiyeti Kanunu ile, apartman tipinin yaygınlaşma sürecinde fiilen ortaya çıkmış bir mekan tipinin; Kanun’daki tanımı ile, apartmana ait “ortak yerler”in kullanım ve yönetiminin yasal ve kurumsal bir zemine kavuşması sağlanmıştır. Ulusal ölçekteki bir olgu olan bu yasalaşma, Yenışehir özelinde de mekanın üretimindeki bir uğrak olarak görülebilir. Zira apartman tipi Yenışehir’de yaygınlaşırken, Kat Mülkiyeti Kanunu ile apartman üretiminin temelindeki yap-sat mekanizmasının işlerliğinin desteklenmesi sonucunda, tapu kayıtlarına göre Yenışehir’de gerçekleşen toplam bağımsız bölüm satış sayısı 1965 yılında zirveye ulaşmıştır (Baş, 2010:211).

Bu çerçevede Bölge Kat Nizamı ve Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde ilerleyen yıllarda üretilen 9-10 katlı apartmanlar ana caddeler ve Bulvar üzerindeki 4-5 katlı ilk apartmanların yerine geçerken, ara sokaklarda ilk oluşum katmanından süre gelen bahçeli konutların da tamamına yakını 5-6 katlı apartmanlara bu dönemde dönüşmüş olacak ve Yenışehir’in bugünkü karakteri şekillenmiş olacaktır. Ayrıca Bölge Kat Nizamı içerisinde oluşan apartman örüntüsünün arasında, Emek İş Hanı, SSK İş Hanı ve son aşamada Kızılay AVM binası gibi gökdelen niteliğinde ayrıksı yapılar da Merkezi İş Alanı karakterinin öğeleri olarak öne çıkacaktır. Böylece Yenışehir’in bütünü günümüze dek apartman ve yoğun ticari kullanımlardan oluşan bir kent merkezi niteliği kazanmıştır. Bu aşamadan itibaren, gerek parsellerde kat mülkiyetine sahip hissedar sayılarının çok artması (yer yer 80-100 hissedarı bulan parseller) (Baş, 2010:211), gerekse de parsellerdeki yapı yoğunluğunun doyunluğa ulaşarak kemikleşmesi bakımından, *dönüşüm katmanının* tamamlandığı ve günümüze kadar sürecek bir *“konsolidasyon (perçinleşme, kemikleşme) katmanının”* belirginleştiği söylenebilir. Parsellerin giderek doyunluğa ulaşması sonucunda mevcut parsel ve bina örüntülerinin kemikleştiği bu aşama Larkham ve Jones’un (1991:69) İngiltere kentlerinde “Burgage Plot” adı verilen parsel tiplerinin dönüşümünü betimlerken getirdikleri Climax (Zirve) aşaması tanımıyla benzerlik göstermektedir.⁴

Sonuç olarak, Cumhuriyet’in erken döneminden itibaren Yenışehir’in biçimsel oluşumuna bakıldığında, özel mülkiyet ilişkilerinin kentsel toprağın parsellenmesinde, konut üretiminde ve kentin gelişiminde belirleyici etken olduğu görülmektedir. Kentsel mekanın bir meta olarak üretilmesine dayanan toplumsal ilişkiler, plan kararlarına ve daha genel olarak planlama yaklaşımına genel karakterini vermiştir. Yap-satçı konut üretimine dayanan apartman tipi için uygun parsel üretimine odaklanan ve mekansal niteliklerden çok arsa piyasasının ve mülkiyet ilişkilerinin niceliksel ölçütlerine öncelik veren bir planlama yaklaşımı yerleşiklik kazanmıştır. Bu yaklaşım ise günümüzde halen hakim olan “imar planlama” kurumunun tarihsel köklerini oluşturmuştur. Bu bakımdan Yenışehir’in kuruluşu ve dönüşümü imar planlama kurumunun da kuruluş ve dönüşümünün önsel olarak deneyimlendiği bir süreç olarak değerlendirilebilir.



Kaynaklar

- Baş, Y. (2015) “Bir (Kentsel) Ütopya Olarak “Ankara” Romanı”, METU JFA, 2015/2 (32:2) 79-98.
- Baş, Y. (2010) Production of urban form as the reproduction of property relations: morphogenesis of Yenisehir - Ankara, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Cengizkan, A. (2004) Ankara'nın İlk Planı: 1924-25 Lörcher Planı, Arkadaş Yayıncılık, Ankara.
- Conzen, M. R. G. (2004) Thinking About Urban Form – Papers on Urban Morphology: 1932-1998, Peter Lang, Bern.
- Larkham P.J. ve Jones, A.N. (1991) A glossary of urban form, UBG Historical Geography Research Series 26, (Geobooks, Norwich).
- Larkham P.J. (2002) “Misusing ‘morphology’?”, Urban Morphology, 6(2) 95-8.
- Tankut, G. (1993) Bir Başkent'in İmarı: Ankara (1929-1939), Anahtar Kitaplar, İstanbul.
- Tekeli, İ. (1980) “Türkiye’de Kent Planlaması’nın Tarihsel Kökleri”, Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ, Ankara.
- Ünlü, T. ve Baş, Y. (2016) “Mersin’de Morfolojik Süreçlerin Değerlendirilmesi”, Türkiye Kentsel Morfoloji Sempozyumu, Temel Yaklaşımlar ve Teknikler, Mersin, 14-31.
- Yavuz, F. (1952); Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara.

¹ Bu çalışma Prof. Dr. Baykan Günay danışmanlığında, 2010 yılında tamamladığımız “Production of urban form as the reproduction of property relations: morphogenesis of Yenisehir–Ankara” başlıklı doktora tezine dayanmaktadır.

² İnci Aslanoğlu (1980: 22) 1925 yılında Sağlık Bakanlığı'nın arkasında 198 adet bahçeli ev tipinde, ayrıık düzen memur konutu yapıldığını bildirir. Gönül Tankut'a göre bu tek katlı, üç-dört odalı konutlar, yaratılmak istenen ulusal burjuvazi için öngörülen yaşam çevresini temsil eder (Tankut, 1993: 53). Ardından, Ali Cengizkan (2002; 71) belediye tarafından desteklenen 34 müstakil eve işaret eder. Bunlardan birisi Ziya Gökalp Caddesi 1045/2 parselde günümüze kadar gelmiştir.

³ 28.5.1928 tarih ve 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun

⁴ Larkham ve Jones'un (1991) parsellerin doygunluğa ulaşması sonucunda kentsel örüntünün Climax (zirve) aşamasına varması şeklindeki tanımlarına başvurarak Mersin Çamlıbel örneğini tartışan Türkçe bir metin için Ünlü ve Baş'ın (2016) çalışmasına bakılabilir.