



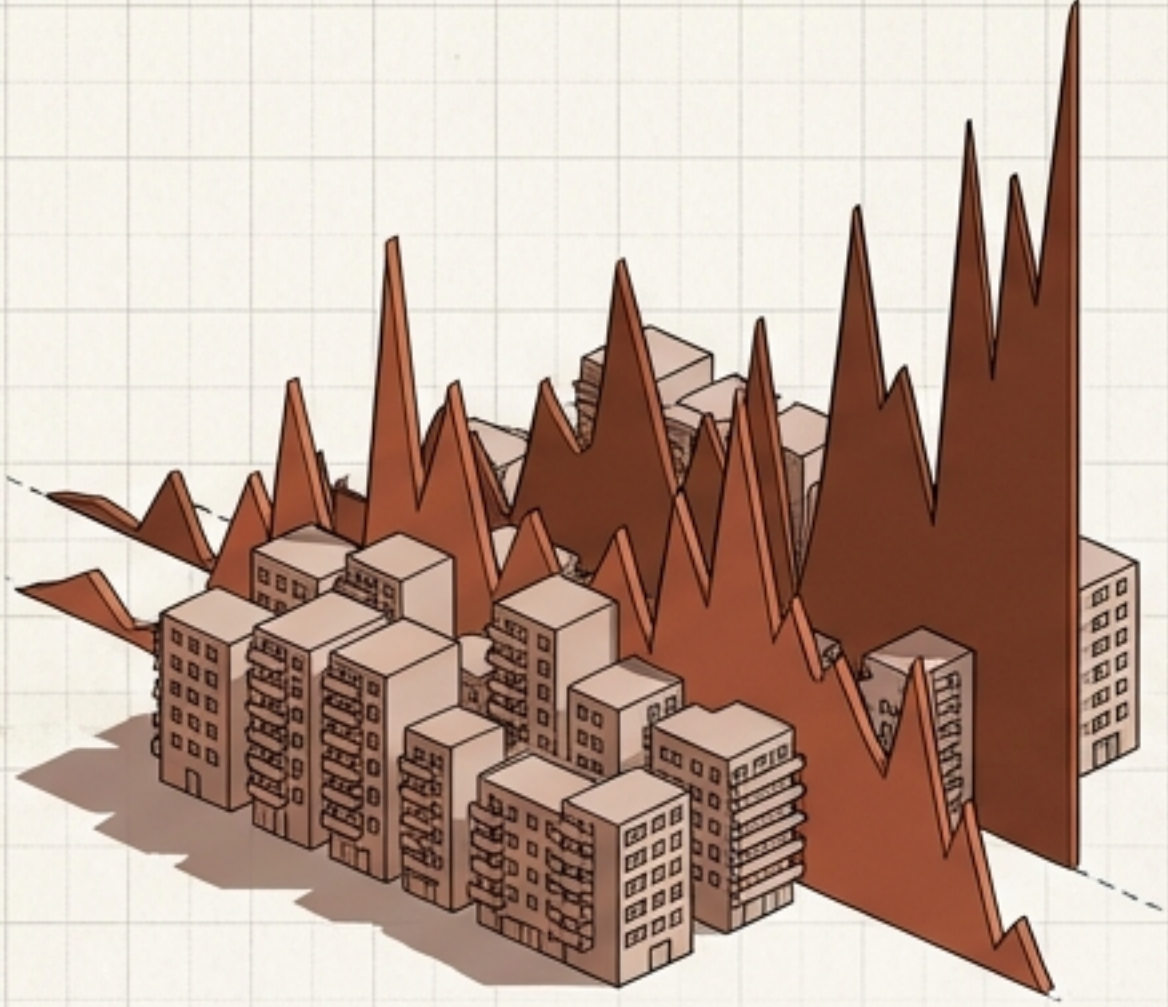
# Rant Ekonomisinden Kentsel Adalete

Şehirlerimizi 'Cüzdan' tahakkümünden kurtarıp 'Vicdan' ve bilime teslim edecek radikal bir sistem restorasyonu.



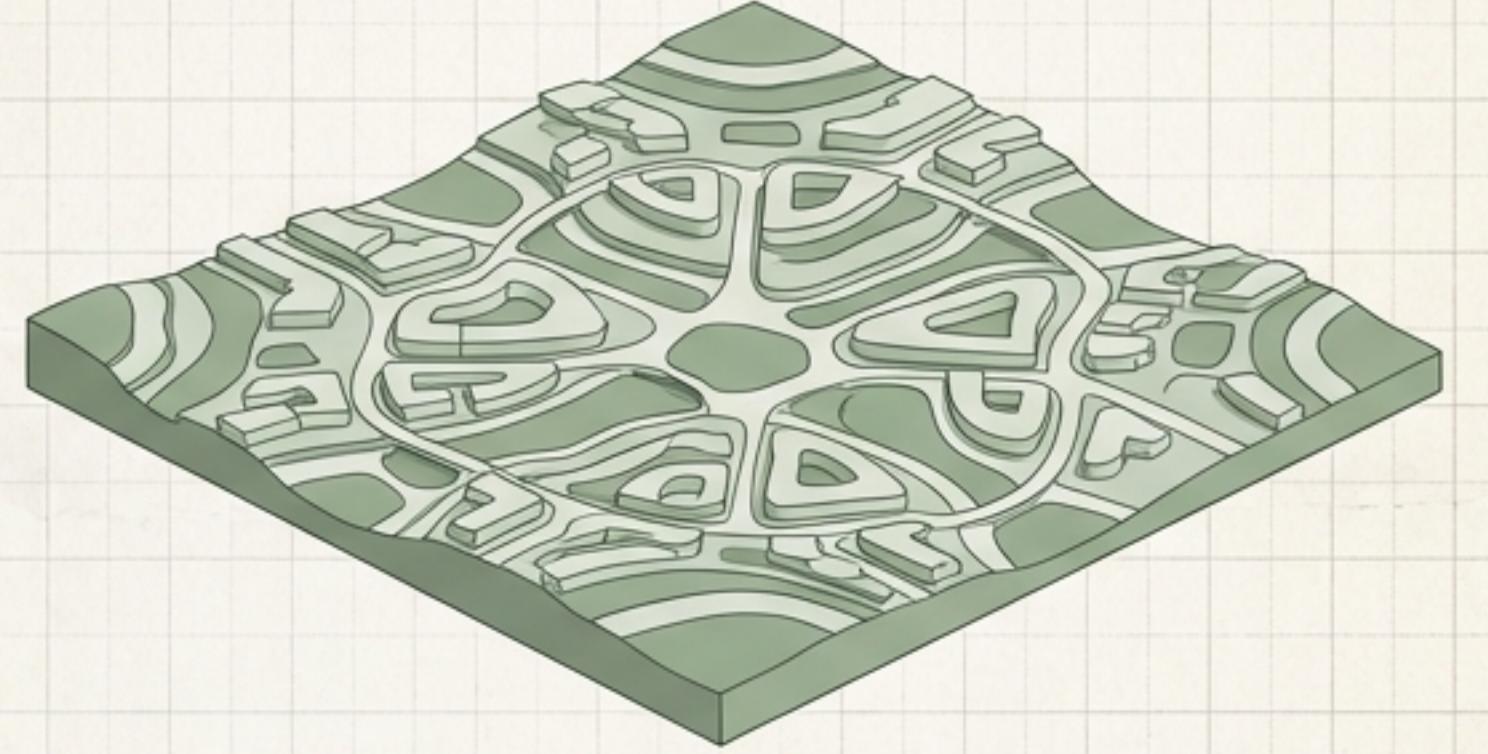
DOSYA NO: 3194 | KENT SİCİLİ PROTOKOLÜ

# Şehirler Ortak Vicdanımızdır, Binalardan Oluşan Yığınlar Değil



## Tahakküm (Cüzdan)

Bir çocuğun, ebeveyninin emeğiyle barınma hayali kuramadığı bir düzende, mülkiyet hukuku değil, rant ekonomisi galip gelmiştir.



## Restorasyon (Vicdan)

İmar kanunundan ceza hukukuna uzanan radikal, yasal ve idari bir müdahale ile kentsel adaleti yeniden inşa etmek teknik bir zorunluluktur.

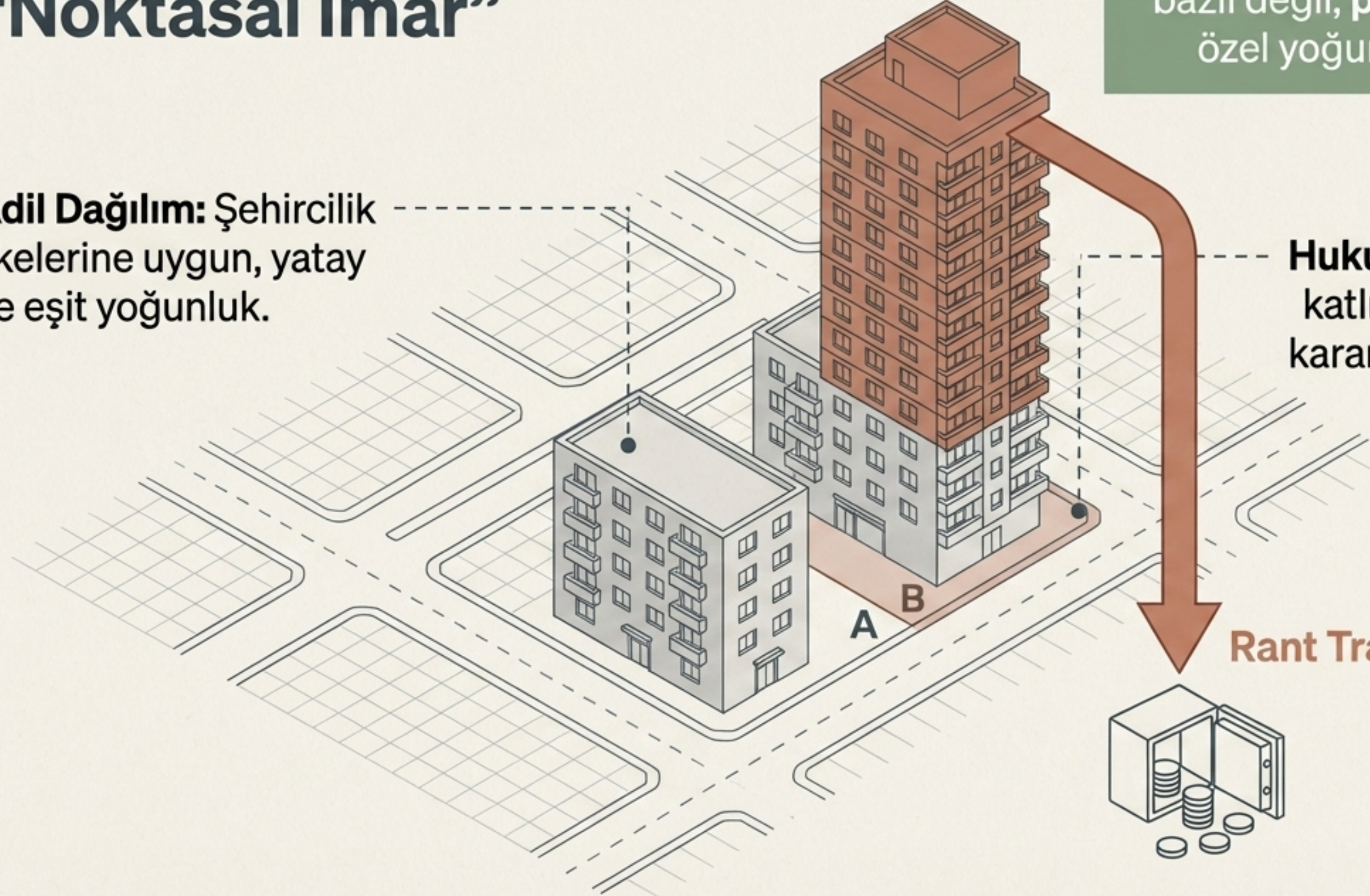
**Bu karanlık tablo bir kader değildir.  
Çalınan geleceğimizi geri alma mücadelesidir.**

# Teşhis: İki Farklı Kent Paradigması

	<b>Rant Şehri</b>	<b>Adil Şehir</b>
<b>Değerin Kaynağı</b>	Siyasi kararlar ve “gece yarısı imzaları”	Toplumsal yatırımlar ve bilimsel planlama
<b>İmar Yetkisi</b>	Siyasetin finansman aracı (Tekil karar verici)	Bağımsız denetim kurullarının onayına tabi
<b>Değer Artışının Adresi</b>	Bireysel şahıs veya müteahhit cüzdanı	%100 oranında kamu payı (DAP)
<b>Konut Stratejisi</b>	Şehri gettolara bölen izole lüks projeler	Kentsel karma model (Zorunlu sosyal konut kotası)

# İhanetin Anatomisi: “Noktasal İmar”

**Adil Dağılım:** Şehircilik ilkelerine uygun, yatay ve eşit yoğunluk.

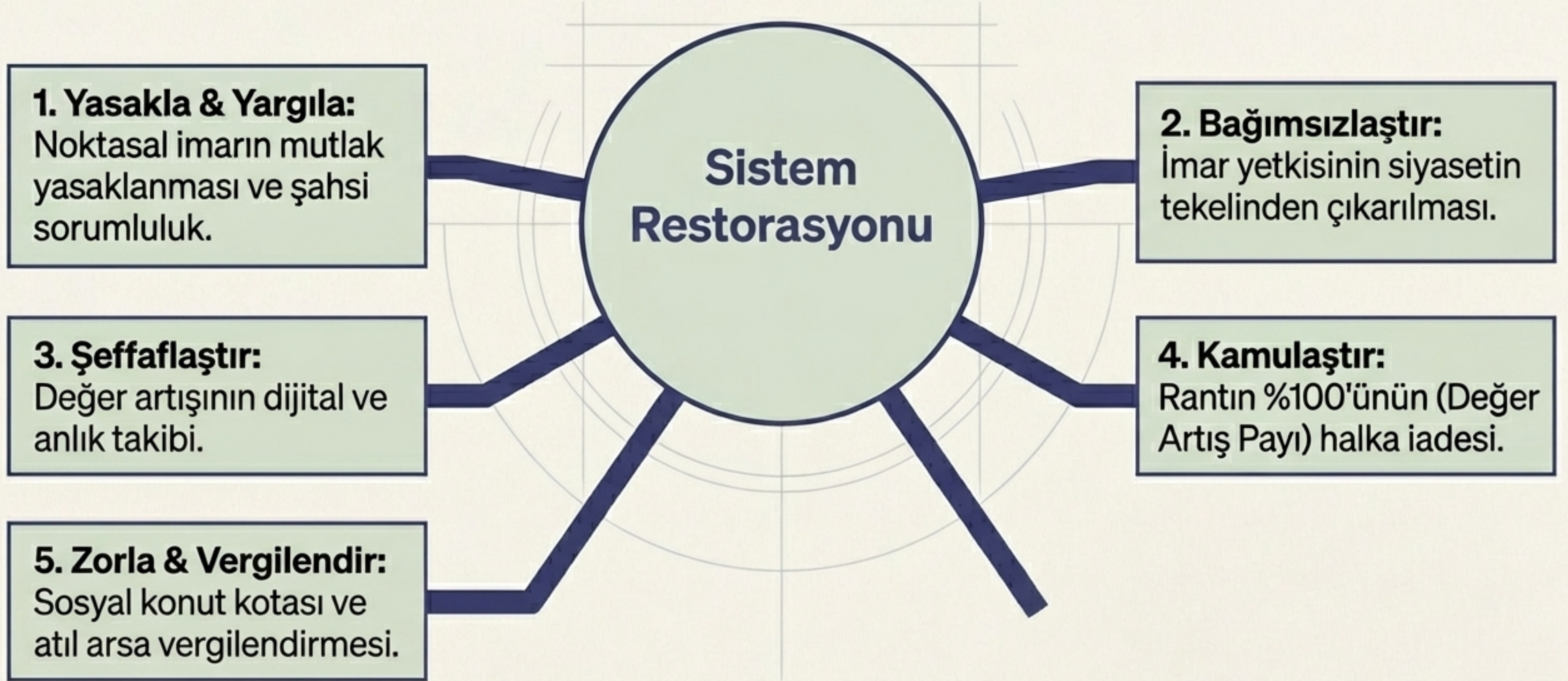


Rantın en büyük kaynağı mahalle bazlı değil, **parsel bazlı, şahsa özel yoğunluk artışlarıdır.**

**Hukuk İhlali:** Yan parsel 5 katlıken, diğerinin siyasi kararlarla 15 kata çıkarılması.

**Rant Transferi**

# Çıkış Yolu: 5 Sütunlu Hukuki ve İdari Restorasyon



*İyi niyet temennileriyle değil, mülkiyet ve vergi sistemini baştan yazan yasal bir yol haritası.*

# 1. “Noktasal İmar” Suç Sayılmalıdır



## Yasal Öneri:

3194 Sayılı İmar Kanunu'na “**Parsel Bazlı Yoğunluk Artışı Yapılamaz**” hükmü mutlak bir yasak olarak eklenmelidir.

## Kişisel Sorumluluk Yaptırımı (TCK Madde 257):

- Şehircilik ilkelerine aykırı imar değişikliklerine onay veren meclis üyeleri ve bürokratlar, görevi kötüye kullanmaktan yargılanmalıdır.
- Bu fiiller “kamuyu zarara uğratmak” kapsamında değerlendirilmeli ve doğan zarar yetkililerin şahsi mal varlıklarıyla tazmin edilmelidir.

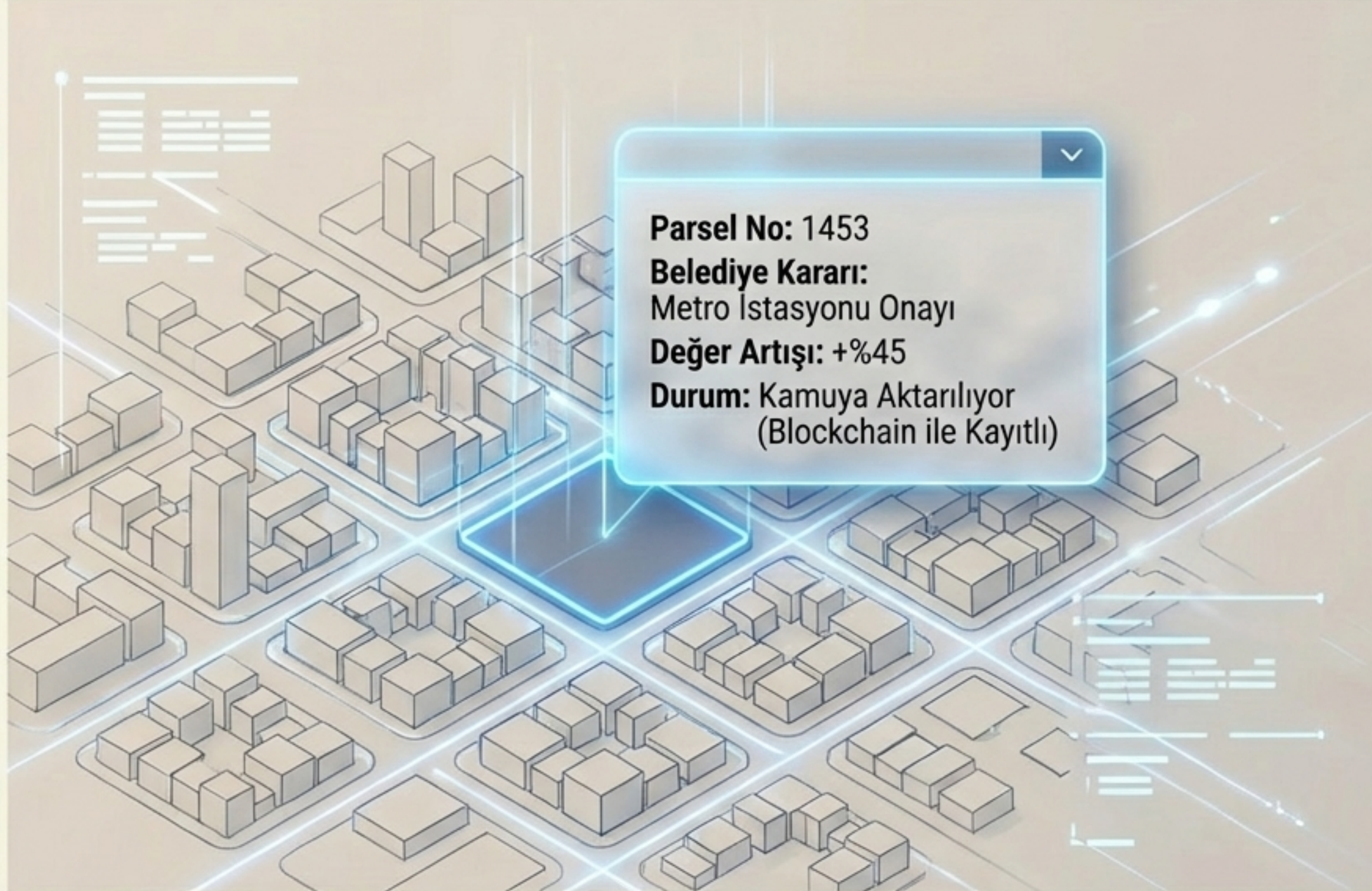
**Hakim ile savcının aynı kişi olması ne kadar hukuksuzsa, siyasetin imar planında tek karar verici olması da o kadar hukuksuzdur.**

## 2. İmar Yetkisi Siyasetin Finansman Aracı Olmaktan Çıkarılmalıdır



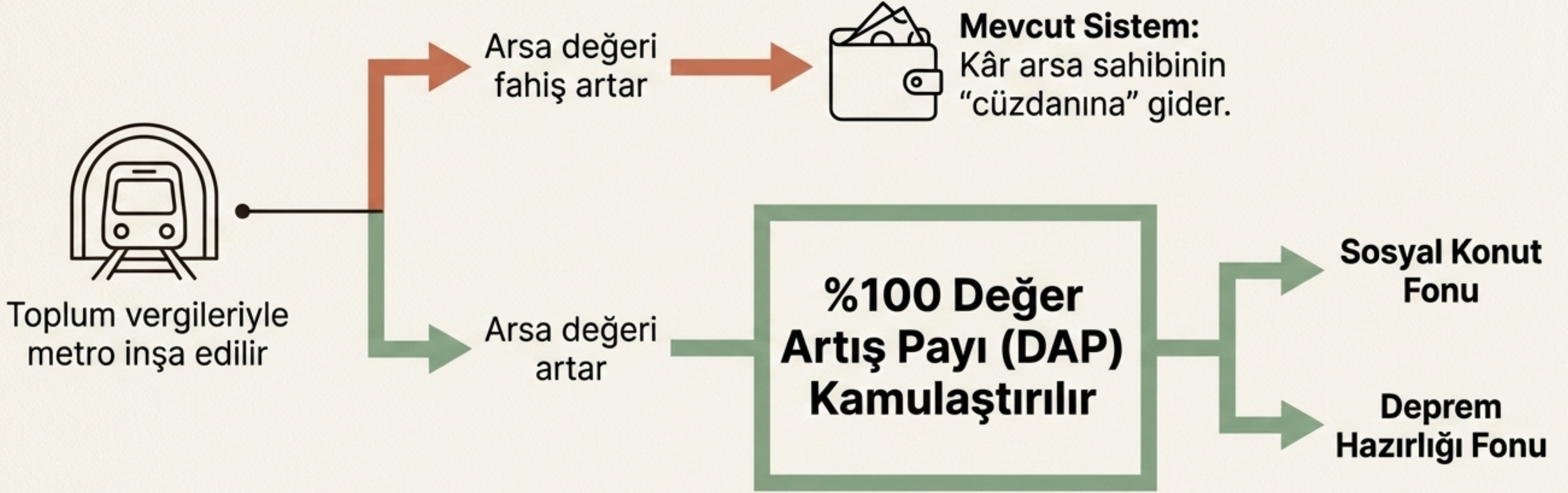
- **Bağımsız Denetim Üst Kurulu:** İmar planları; üniversiteler, ilgili meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarından oluşan kurulların onayından geçmeden yürürlüğe giremez.
- **Bilimsel Filtre:** Kararlar siyasilerin oy kaygısıyla değil, jeolojik, ekolojik ve demografik taşıma kapasitelerine göre alınır.

### 3. Şeffaflık Dijitalleşmelidir: 'Kent Karnesi'



- Şehrin her metrekaresindeki değer değişimi **Blockchain tabanlı** bir sistemle halka açık, değiştirilemez bir sicile işlenmelidir.
- Kimin arsasının değeri, hangi kamu kararıyla ne kadar arttı sorusu anlık olarak yanıt bulmalıdır.

## 4. Rantın Tamamı Kamulaştırılmalıdır (Değer Artış Payı Reformu)



- **Toplumun Yarattığı Değer:** Toplumun vergileriyle yapılan yatırımlar sonucu artan arsa değeri şahsi başarı değildir.
- **Sistemi Temizleyen Caydırıcılık:** Değer artışının %100'ü kamuya aktarılırsa, müteahhitler kişiye özel imar peşinde koştaktan vazgeçecek, sistem kendiliğinden temizlenecektir.

## 5. 'Boş Arsa' ve 'Stokçuluk' Vergisi



**Sorun:** Şehir merkezlerinde imarlı arsaları boş tutarak fiyatların fahiş artmasını beklemek, halkın barınma hakkına vurulan doğrudan bir darbedir.

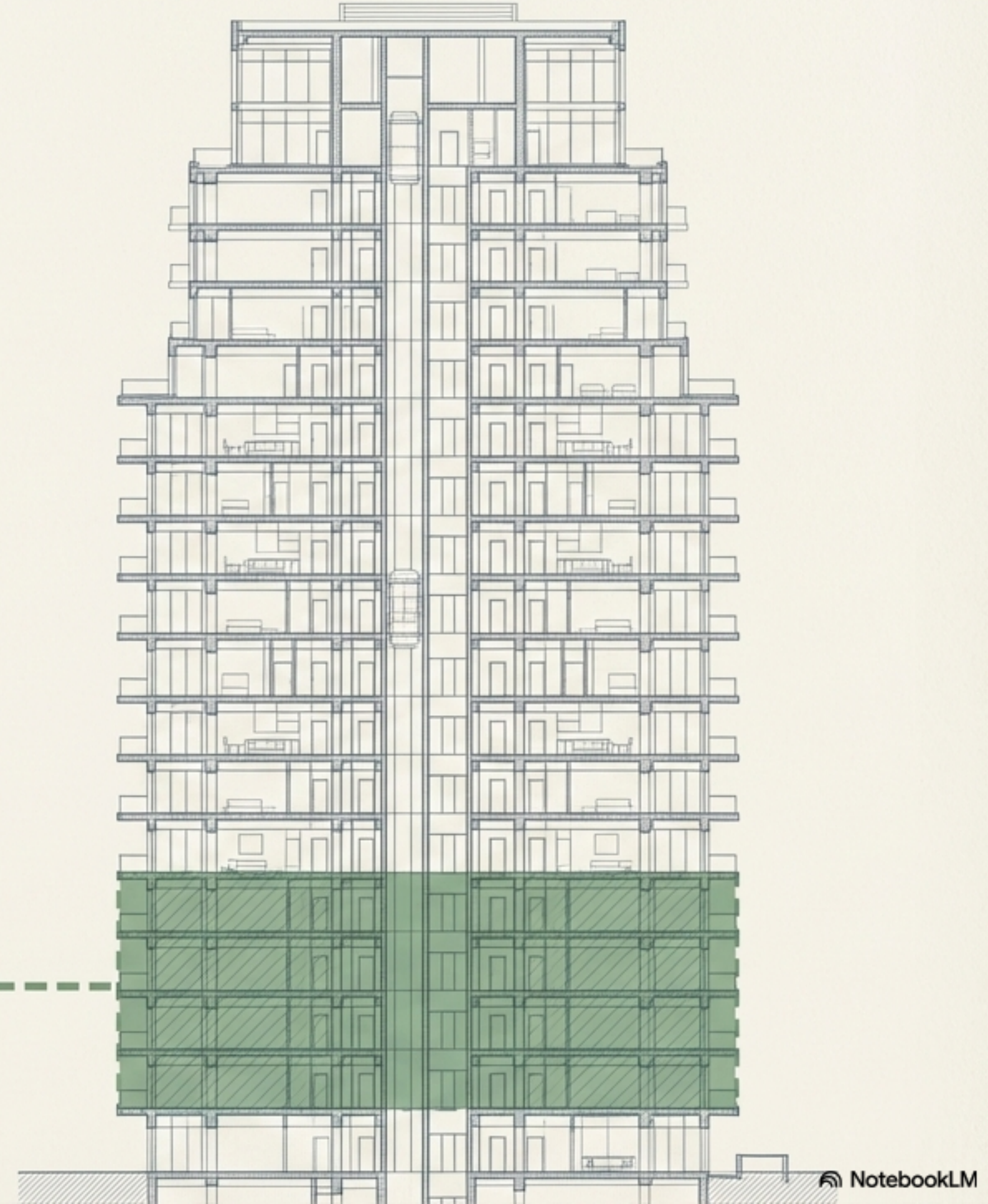
**Çözüm (Atıl Arsa Vergisi):** İmarlı olup da makul sürede (örn. 3 yıl) inşaatına başlanmayan arsalar için, Yüksek Değerli Konut Vergisi benzeri artan oranlı bir ceza vergisi getirilmelidir.

**Sonuç:** Arsa pasif bir yatırım ve spekülasyon aracı olmaktan çıkarılıp, çıkarılıp, kentsel üretime zorlanacaktır.

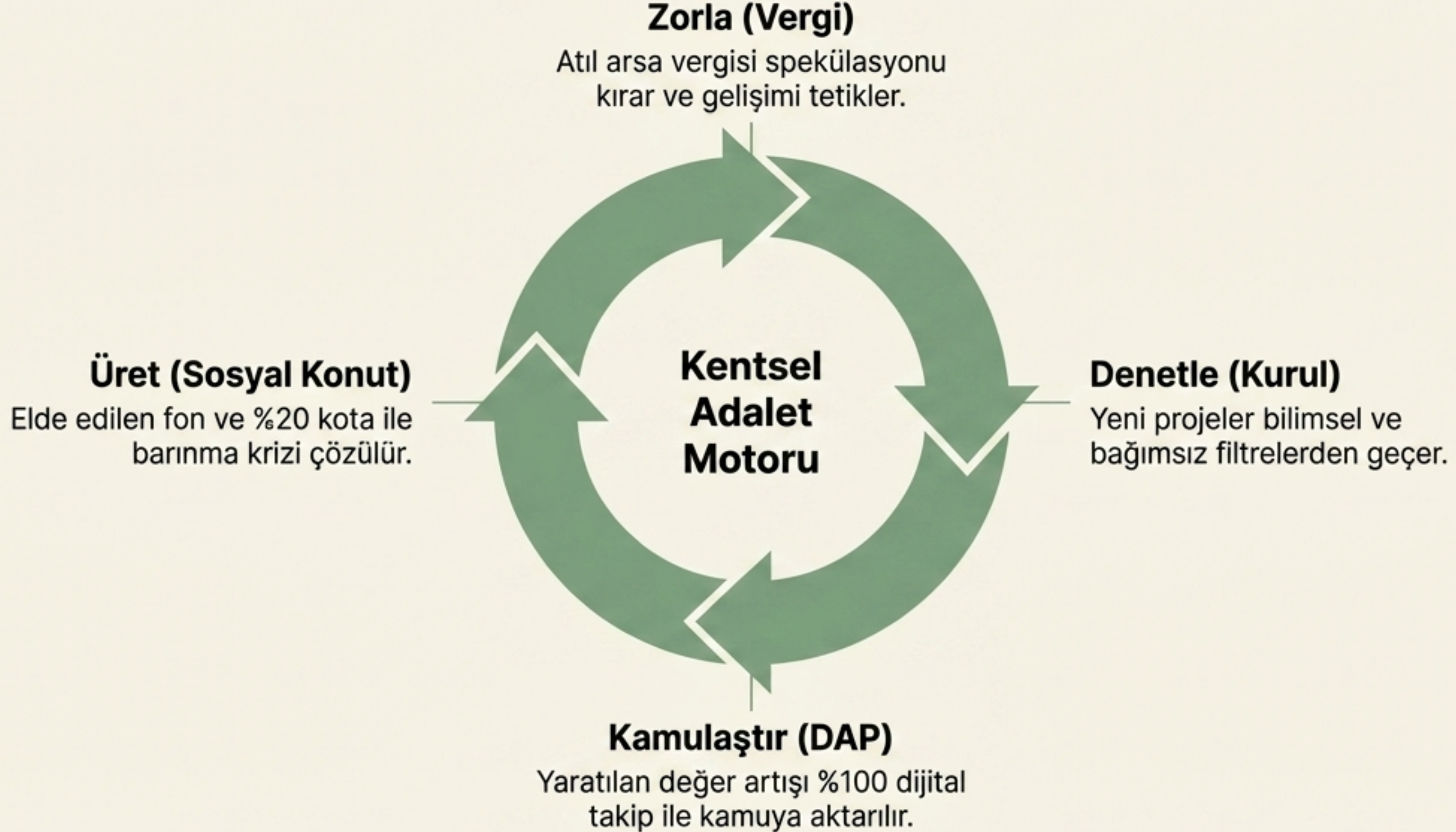
## 6. Sosyal Konut Zorunluluđu (Kentsel Karma Model)

- Lüks projelerle şehirleri gelir gruplarına göre gettolara bölen düzene son verilmelidir.
- Belirli bir metrekare büyüklüğünün üzerindeki her yeni konut projesi, kapasitesinin en az %20'sini piyasa değeri altında 'sosyal konut' olarak üretmek zorundadır.
- Bu konutlar yerel yönetimler aracılığıyla dar gelirli vatandaşlara tahsis edilir.

**Yasal Kota: %20 Erişilebilir/Sosyal Konut** -----



# Sistemik Sentez: Kendi Kendini Temizleyen Ekosistem



Reformlar tekil birer yasa değil, rant ekonomisini yapısal olarak imha eden kapalı devre bir sistemdir.

# Hukuki ve Küresel İskelet: İmkansız Değil, Uygulanmış

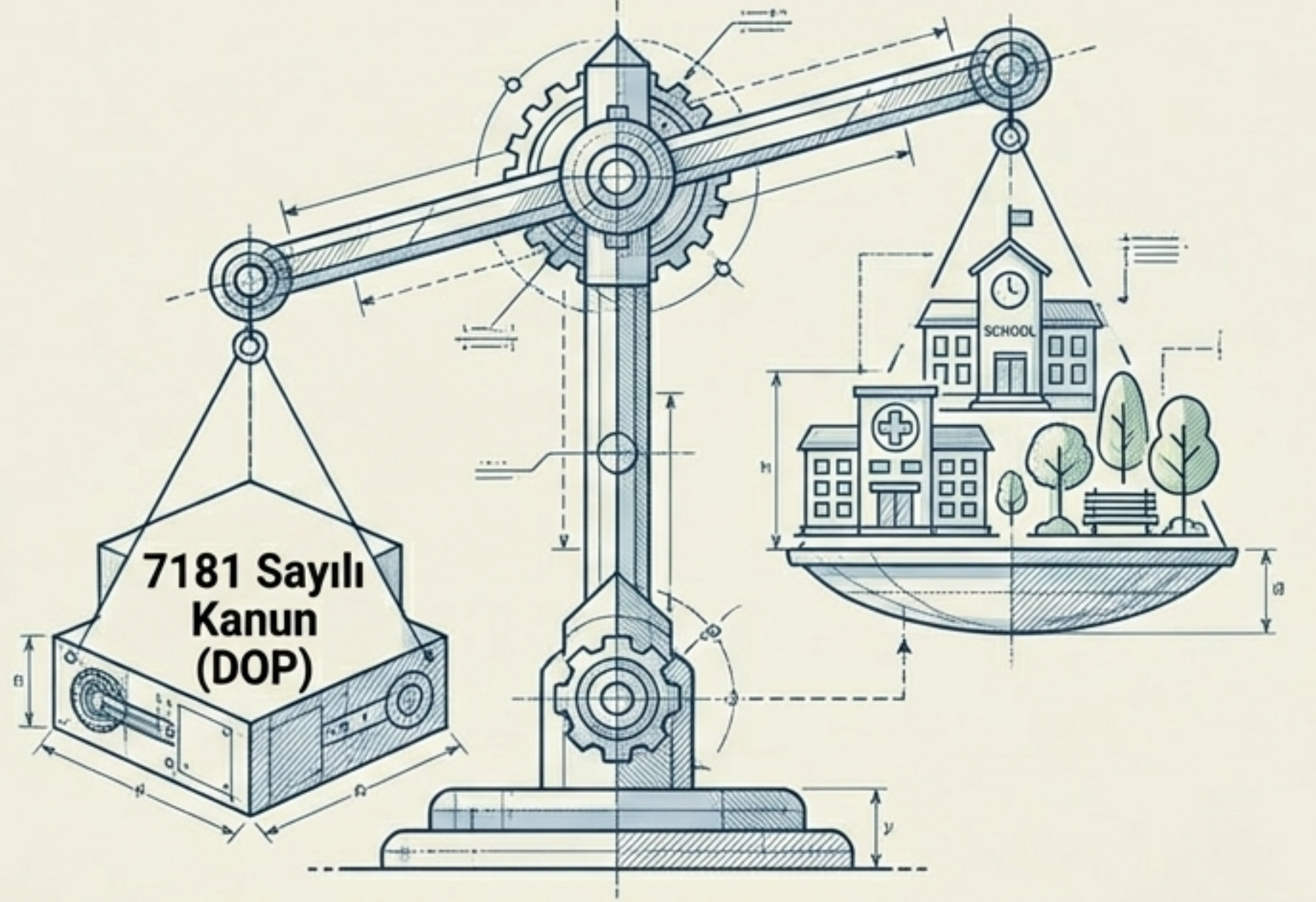
<u>Tema</u>	<u>Türkiye Hukuki Dayanaęı</u>	<u>Küresel Karşılığı</u>
Rantın Engellenmesi	Danıştay 'Kamu Yararı' İçtihatları ve 3194 Sayılı Kanun	İspanya Toprak Kanunu (İmar hakkı mülkiyetin doğal parçası değil, devlet imtiyazıdır).
Değer Yakalama	%45 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve 2020 DAP Yönetmelięi	Hollanda 'Aktif Arazi Politikası' (Belediyelerin planlama öncesi toprak alımı).
Karma Yařam	Anayasa Sosyal Devlet İlkesi	ABD & Avrupa 'Inclusionary Zoning' (Zorunlu Sosyal Konut Kotası - %10-%25).

# Hukuki Tuzak: 'Kamu Yararı'nın Yeniden Tanımlanması

**Yanılığ:** 7181 sayılı Kanun ile belirlenen %45 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi, genellikle sadece fiziki altyapı (yol, yeşil alan) için kullanılarak rant artışı meşrulaştırılmaktadır.

**Gerçek (Anayasa Mahkemesi Kararları):**

'Kamu Yararı', kişilerin çıkarlarından bağımsız, toplumun genel refahını koruyan üstün menfaattir.



**Sonuç:** Eğer DOP kesintisi bölgenin sosyal donatılarını (okul, hastane, kreş) tam olarak karşılamıyorsa, o parselde yapılan yoğunluk artışı hukuka mutlak aykırıdır. İdari yargı yolu derhal işletilmelidir.

**“Eğer bir çocuk, babasının kazancıyla bir ev sahibi olma hayali kuramıyorsa; o şehirde ‘cüzdan’ galip gelmiş, ‘vicdan’ sürgüne gönderilmiştir.”**

Bu manifesto, sadece teknik bir düzenleme talebi değil; müşterek vicdanımız olan şehirleri, rantın işgalinden kurtarma ve adaleti tuğla tuğla yeniden örme iradesidir. Sistemik restorasyon, bugün başlamalıdır.