

ARSA NASIL ÜRETİLİR?

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK
Harita ve Kadastro Mühendisi

Kentleşme konusundaki, konut sorunun çözümündeki tartışmalar, dönüp dolanıp iki ana noktada yoğunlaşmaktadır:

- Kentsel alanlarda spekülasyonun sınırlandırılması, olanaklıysa önlenmesi, değilse rantların kamuya döndürülmesi,
- Arsa üretilmesi.

Bu iki nokta, son dönemler, özellikle 26 Mart sonrasında gündemdeki yerlerini korumaktadır. Hükümet-yerel yönetimler karşılaşmasında, eski dönem belediyelerden alınan zorunlu kalıtta (bu kalıtın en olumsuz parçalarından biri, belediye uygulamalarıyla spekülasyonun sürekli körüklenmiş olmasıdır), şimdi yapılmak istenenlerde ve yapılması gerekenlerde, belediyelerin tıkanmalarında ve vatandaşın beklentilerinde, arsa ve konut sertifikalarında bu iki nokta ön plana çıkmaktadır.

Toprak spekülasyonu, izlenecek toprak politikasına bağlıdır. Toprak politikasıyla toprağın doğal kaynak özelliğinin kabul edilmesi ya da edilmemesi, ediliyorsa bunun, toplum yararı temelinde yaşama geçirilmesi oranı, spekülasyonun önlenmesi veya sınırlandırılması için temel koşuldur.

Öte yandan tartışmalarda, karamelerde, sertifikalarda yılların yanlışı sürdürülmektedir. Arsa nedir? Kentsel alanlardaki her toprak parçası arsa mıdır? Ya da bir toprak parçası ne zaman arsa özelliği kazanır? Bu sorular kentbilim açısından açıkça tanımlanmış sorularken, en yetkili ağızlarca eksik, çarpık ve kentbilim içerikleri boşaltılarak ele alınmaktadır. Bu nedenlerle sorunu doğru biçimde gündemde tutmak zorunluluk olmaktadır.

İmara uygun toprak, özlü biçimde, “yerel koşullara uygun olarak altyapısı yeter derecede tamamlanmış, yapısal kullanma olanağı olan toprak,” biçiminde tanımlanır.

Bir toprak parçasının önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüşüm için planlanması, gerekiyorsa parsellenmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamu işgörevleriyle öteki kamusal yapılara kavuşturulması, onun değerini artırır. Bir toprak parçası, ancak altyapıya ve kamu işgörevlerine kavuşunca arsa niteliği kazanmış olur. Eşdeyişle, ancak bu önkoşulun gerçekleşmesi sonucu topraklar imara uygun toprak durumuna gelirler.

Burada önemli “bir noktayı vurgulamakta yarar var: Kadastro ve tapu sicili anlamında bir parselleme, bir toprağın imara uygun toprak sayılması için mutlak koşul değildir. Temel koşul, altyapının yapılmasıdır. Bunu özellikle toplu konut alanlarında ve yatay kat irtifakı kurulması durumlarında görmek olanaklıdır.

Ancak yine de, var olan imar planının uygulanması, böylece hiç değilse imar adalarının, ya da paydaş durumuna göre oluşturulacak parsellerin araziye aplikasyonu, arsa olma için gerekli koşul olmaktadır. Gerçi bizde plan uygulanmadan, kadastral tescil yapılmadan, göz kararı yol açmalar, su terazisi mantığıyla, gözometrik yöntemlerle kanalizasyonlar döşemeler de yaygındır. Ama bunlar, “imar planının yapılması” esprisiyle bağdaşmazlar. Doğrusu, yol projellemenin ve altyapının plan uygulaması sonrası yapılmasıdır. Ülkemizde 10.000 nüfustan fazla yerleşmelerin imar planları büyük oranda yapılmıştır. Hatta birçoğunun ikiden çok yapılmıştır. Ancak bütüncül plan uygulamalarının gerçekleşme oranı, ülke genelinde % 5’i geçmez.

İmar planı uygulamaları yoluyla parsellenmiş ve tescili yapılmış kent toprağı üretilmesi değişik biçimlerde olabilir. Bunların en yaygınlarından biri kamulaştırma'dır. Bu yol pratik ve hızlı gibi algılanmasına karşın, son derece pahalı ve tüzel prosedürü açısından en uzun yoldur. Böyle olmasına karşın bu araç birçok belediye tarafından ısrarla uygulanmaktadır.

Diğer yaygın bir yol ise İmar Yasası'nın 15. maddesine göre yola, yeşil alana terk, ayırma ve birleştirme işlemlerini bir parsel ya da bunların bir grubu bazında, tek tek ya da kombine uygulayarak planların araziye geçirilmesidir. Parsel iyelerinin istemi üzerine gerçekleşen bu uygulamalar yaygın olmalarına karşın, planla getirilen parselleme ve yapılaşma koşullarını, plan bütünlüğü açısından her zaman sağlayamazlar. Bunun sonucu, bir imar adasında yola cephesi olan iki parsel arasında imar açısından kullanılamaz kadastro parselleriyle karşılaşılır. Ya da biçimsiz ve standart olmayan parselasyonlara uydurulmuş, estetik olmayan yapı tipleriyle karşılaşılır. Böylesi parçacı uygulamalar sonucu, kadastro parselinden yol, park geçen bir iye çoğunlukla kamulaştırmayı beklerken, parseli imar adasında uygun bir durumda olan komşusu zıplayan rantı avuçlarında bulabilmektedir.

Oysa 15. maddenin 2 madde ötesinde duran 18. maddenin (eski İmar Yasası'nın 42. maddesi) farkında olamamıştır belediyelerimizin çoğu. Ya farkına varamamışlar, ya, bu maddenin avantajlarını görememişler, ya da yeterli personelleri olmadığından ve parasal açmazları yüzünden bu maddeyi işletme gücünde olamamışlardır.

Bu madde, plan bütünlüğünü yaşama geçirme, planla amaçlanan standardizasyona ulaşma, resen uygulanma, sorunları bir potada değerlendirerek çözüme, tek elden uygulanma ve kamusal alanlar için kamulaştırma yükünden kurtulma gibi avantajlarıyla, özcesi sağlıklı kentleşmeyi planın gerçeğe dönüştürülmesiyle destekleme ve güvenceleme yönleriyle önemli bir olanaktır.

Bu maddenin uygulanması ve geniş alanlarda parsellenmiş topraklar üretilmesiyle tek elci toprak iyeliklerinin spekülasyona dayalı havadan kazanç eğilimleri de sınırlandırılabilir.

Şu noktanın göz önünde bulundurulmasında yarar vardır: Örn. 50 hektar alanda plan uygulamasının bedeli, bugün yaklaşık 100-150 milyon lira dolayındadır. % 35 düzenleme ortaklık payı sınırına dayanan kamusal alanların kamulaştırma yoluyla edinilmesinin bedeli, emlak vergisi karşılıklarına göre kamulaştırma yapılması durumunda bile en az bunun 2-3 katı olmaktadır. Bu büyüklükte bir alanda plan uygulaması yaklaşık 3 ayda bitirilebilirken, kamulaştırma prosedürü yıllarca sürebilmektedir.

Harita sektörünün en deneyimli olduğu alanlardan biri imar planı uygulamalarıdır. Yasal olarak ve doğru biçimde harita mühendislerinin sorumluluğunda yürütülen plan uygulamaları, yeni bir kadastral durum oluşturmada, özellikle anakentlerde en genci 30-40-50 yaşında olan kadastralar böylece yenilenmektedirler. İyelik sorunları, yılların kangrene dönüştürdüğü hisseli iyeliğin açmazları, 2981 sayılı yasaya dayalı uygulamalarla da gecekonduların alanlarındaki sorunlar sağlıklı bir çözüme kavuşturulabilmektedirler. İyelik sorunlarının ve durumlarının iyi bir çözümlemesi, gelişkin ve bilgisayar destekli uygulamalarla bütünleştirilince çağdaş çözümlere ve ürünlere erişilebilmektedir.

İmar tüzemizin yamalı bohça olduğu, bir sistem yapısında olmadığı yıllardır yinelenir: Sistemin içsel çelişmeleri vardır. İmar Yasası, kentsel toprakların kullanım koşullarıyla ilgili bütüncül ilkeler getirmemiştir. Kentleşmenin önemli ilkeleri bu tüzel paket içinde yer almamıştır: toprak karşılıklarının saptanması gibi, rantların kamuya döndürülmesi gibi... Gecekonduların sorunu ve imar afları, politik çıkarlara bulaştırılmadan gerçekçi bir tüzel tanıma kavuşturulamamışlardır. Konut sorununun parası olana dönük çözümü sürmektedir. Tüm bunlar ve benzeri olumsuzluklar ortadadır.

Ancak bu yamalı bohça, bir sistem yapısına ve olgunluğuna getirilinceye kadar geçecek süreç içinde kentleşme durmayacaktır. Böyle olunca var olan sistemin iyi öğelerini ortaya koymak, yapılacak taframa sonucu ortaya çıkacak araçları ve öğeleri birbirleriyle eşgüdümlemek ve uygulamaya dönüştürmek gerekmektedir. Bu taramanın zorunluluğu şu örnekle somutlanabilir: Arsa sertifikaları satışa sunulmuştur. Kentsel alanlarda ve çevrelerinde hazine, topraklarına sahip olmak istemektedir. Belediyelerse bu toprakları bırakmak niyetinde değildirler. Bu tartışmaların arasında, 775 sayılı Gecekondular Yasası'nın 3. maddesi yıllar sonra, neredeyse yeniden keşfedilmiştir.

Kentsel alanlarda spekülasyonun önlenmesi ve rantların kamuya döndürülmesi yolları başka bir çalışmanın konusudur. Ancak parsellenmiş kent toprağı ve giderek arsa üretimi için var olan sistemde işletilecek birçok düzenek vardır. Bunlar arasında, var olan imar planlarının uygulanmasında 18. maddenin sürecin ayrılmaz parçası olarak işletilmesi, gecekondularında 2981 ve 3194 sayılı yasaların eşgüdömlü uygulanması, yeni yerleşim alanlarının ve kent kuşaklarının planlanmasında 775, 2981 ve 3194 sayılı yasaların kombinasyonu gibi seçenekler düşünülebilir.

Tüm olanaklar değerlendirilmelidir. Anayasa'nın 35. maddesi başta olmak üzere tüm iyi öğeler bir potada cesaretle birleştirilmelidir. Başta anakentler olmak üzere, gerçekten toplumun ve kentlilerin yararına olan, büyük ve geri dönülemez projeler başlatılmalıdır. Ufak tefek operasyonlarla, örn. İstanbul'da kentsel yaşamı çekilir duruma getirmek olanaklı değildir. Ama öte yanıyla da, kentleşme sorunlarının, bu sistem içinde de çözümler aramamızı kaçınılmaz kılan güncellikte ve boyutlarda olduğunu da göz ardı etmemek gerekiyor.