

KÖKTÜRK, Erol, “**Arsa Üretimi ve İmar Planı Uygulaması**”, *Kent Kooperatifleri Merkez Birliđi Kent Kooperatifçiliđi Beşinci Teknik Semineri*, 1-2-3 Kasım 1990, Kuşadası, Kent Kooperatifleri Merkez Birliđi Yayınlar: 3, s: 98-103, 122-123.

KENT KOOPERATİFLERİ MERKEZ BİRLİĞİ
KENT KOOPERATİFÇİLİĞİ BEŞİNCİ TEKNİK SEMİNERİ

90’LI YILLARDA KENTLEŞME VE KONUT

1-2-3 KASIM 1990 KUŞADASI
KENT KOOPERATİFLERİ MERKEZ BİRLİĞİ YAYINLARI:

OTURUM BAŞKAN - Biz de Sayın Gülöksüz’e teşekkür ediyoruz değerli bilgileri için.

Şimdi, İstanbul Harita Mühendisleri Odası Sayın Başkanı Doçent Doktor Erol Köktürk’e sözü veriyorum. Buyurun Sayın Köktürk.

Doç. Dr. EROL KÖKTÜRK: Teşekkür ederim Sayın Başkan.

Sayın Genel Başkan, yerel yöneticilerin değerli yöneticileri, değerli kooperatifçiler. Türkiye’de var olan 42 bin konut yapı kooperatifinin çoğu spekülatif, ya da izleyebildiğimiz kadarıyla bir bölümünün adı konut kooperatifçiliği olsa da emlakçılıkla uğraşılıyor, bir bölümünün adı var kendisi yok. Ancak, kooperatifçilik konusunda böyle bir üst örgütlenmenin organize ettiği ve gerçek kooperatifçilik adına değerli tartışmaları izlediğimiz bu platformda, arsa üretimi gibi ülkemiz gündeminde gerçekten abartısız önemi olan bir konuda konuşma fırsatı verdikleri için düzenleyenlere teşekkür ediyorum.

Dünden beri izlenen tartışmalarda, konuşmalarda, kooperatifçilik olayı değerlendirilirken olay önünde sonunda dolanıp, bir anlamda, arsa konusunda düğümleniyor. Genel Başkanın, dün açış konuşmasında belirttiği gibi, bu sorun kentsel toprak reformu gibi tartışmaları gündeme getirmemizi gerektiren bir önem ve öncelikle taşıyor. Dünden beri yapılan tartışmalarda dile getirilen görüşleri zamanın darlığı nedeniyle yinelemek istemiyorum. Ancak bir noktayı vurgulayarak konuya girmek istiyorum: Önümüzdeki on yıllık dönemde Türkiye’de kentsel alanlarda 300 bin hektarlık yeni alanın tarımsal ya da bir başka kullanımdan kentsel kullanıma, yani arsaya açılması gerekiyor. Böylesine somut bir noktadan yola çıkmamız gerekiyor arsa üretimini tartışırken. O nedenle de şu soruyu öncelikle sormak gerekiyor: Bu alanlar nasıl kentsel kullanıma ya da arsaya dönüştürülecektir? Bunların mutlaka planlama temelinde olması gerekiyor; kendiliğindenliğin ötesinde, kendiliğindenliği kabul etmeyen bir planlama bazında olması gerekiyor.

Bu, çıkış noktamızı oluşturuyor. “Arsa” derken, “arsa üretimi” derken, arsa üretiminin mutlaka planlama bazında olması zorunlu. Olayı bugün ve gelecek bağlamında değerlendirdiğimizde de şu vurgulamayı özellikle yapmak gerekiyor: Arsa üretimi konusu hem yakıcı biçimde güncel bir konu, ama aynı zamanda da stratejik önem taşıyan bir konudur. Olayı bugün ve gelecek bağlamında da böyle vurgulamak gerekiyor.

Arsa üretimi konusunu ele alırken çerçeveyi oluşturan öğelere bir kez daha değinmekte yarar var. Ülkemizde kentleşmenin hızını ve türünü, kentin nüfusunun artışı ve yapısını, konut ve barınma sorununun ulaştığı boyutları ve örgütlenme düzeyini, kaçak yapılaşma ve gecekondu olgusunu, plan uygulamalarına yaklaşımdaki bilinçlilik düzeyini, merkezi yönetim, yerel yönetim ve diğer örgütlerle ilişkilerini, tüzel temeller, akçalı olanaklar ve uzman elemanlar sorunlarını, “arsa üretimi konusu” dediğimiz anda düşünmemiz gerekiyor. Bunların hepsine bu panel çerçevesinde ayrıntılı biçimde

değınmemız ise ne yazık ki olanaklı değil.

Biz planı ve planlaması bol olan bir ülkenin yurttaşlarıyız. Ancak, plan ve planlama bu kadar bol olmasına karşın, plan uygulamalarının da son derece az olduğu bir ülkedeyiz. Cumhuriyetten bu yana, 1933'lerden bu yana ülkemizde hep planlar yapılıyor. Ama yine de bir bakıyorsunuz, gelişme hep bu planların dışında oluyor, gerçekleşiyor... Öyle boyutlara geliyor ki gelişme, plansızlığa daha sonra planlar uydurmak zorunda kalıyoruz.

Kent planları, kentsel alanlar için de sorun böyle. Kentsel alanlarda, nüfusu 10 bin ve daha fazla olan yerleşme birimlerindeki kent planlarının ülke ölçeğinde yüzde 100'e yakın bir oranda yapıldığını biliyoruz. Ancak bütüncül olarak bu bölgelerdeki kent planı uygulamalarının ise yüzde 5'i geçmediğini biliyoruz. Oysa kent planı yapmanın, toprağı planlamak için ve toprağın geleceğini düzenlemek için plan yapmanın amacı, plan onama süreci ile sınırlı olan bir olay değil. Yani amaç, plan yapmak değil. Amaç, bu planlara uygulamalar yoluyla, deyim yerindeyse, can vermektir, bu planların duvarları süslemekten yaşamın alanlarını süslemeye yönlendirilmesidir. İşte bu noktada, plan uygulamaları yoluyla arsa üretimi konusu ön plana çıkıyor. Burada şunu da vurgulamakta yarar var: Plan uygulamaları işte yönetimlerin öyle ya da böyle yerine getirmeleri gereken bir görev değildir, bir zorunluluktur. Planın yapılmasından kaynaklanan bir zorunluluktur. Bu noktada plan uygulamaları ve planlama sürecinde uygulamanın nereye dayandırılması gerektiğı sorusu akla gelebilir. Bunu şöyle vurgulamakta yarar var: Planlama ve plan uygulamaları süreci güçlü, etkin ve kararlılıkla uygulanan bir toprak politikası temeline dayanmalıdır. Zaten bir Alman kentbilimci, "kentbilim, kentsel toprak politikasıdır," diyerek bu konuda çok özet ve özlü biçimde toprak politikasının önemini vurgulamaktadır.

Konuşmanın sonlarına doğru geri dönmek istiyorum. Kentsel toprak reformu konusundaki, tartışılmasını, gerçekten tartışılmasını istediğim bu konudaki düşüncelerimi sona bırakıyorum. Ancak kentsel toprak politikasının da dayanması gereken iki tane önemli, diğerleri de önemsiz değiller, ama iki tane önemli nokta var. Bunlardan bir tanesi, kentsel toprak politikası, mutlaka ve mutlaka yapılan planları güvence altına alıcı bir politika olmalıdır. Bununla neyi söylemek istiyorum: Bir bölgede plan yapılıyor, planlama kararları getiriliyor, plan kararları üretiliyor, ancak zamanla bir bakıyorsunuz, o plan kararları sürekli değiştiriliyor. Değişik grupların baskısıyla değiştiriliyor. O nedenle kentsel toprak politikasının, yapılmış olan planları güvenceleyici bir politika olması gerek. Ama ikinci ve daha önemli nokta ise, kentsel toprak politikasının, mutlaka ve mutlaka arsa üretimini ereklemesi gerekiyor.

Tabii burada dünden beri yapılan tartışmalarda hep gündeme gelen bir konu var. Yine soracağız bu soruyu, sormamız gerekiyor. Arsa kimin için üretilecek, kimin için arsa üretmeliyiz biz? Burada üç tane toplumsal kategoriyi düşünebiliriz. Üst gelir grupları, orta gelir grupları, alt gelir grupları gibi bir sınıflandırma yapılabilir, "kimin" sorusunun yanıtı aranırken. Bana sorarsanız, bizim ülkemizde üst gelir grupları ile alt gelir gruplarının zaten sorunu yok. Parayı bastırıldı mı en güzel yerlerde, diledikleri gibi arsaların sahibi olabiliyor bu kesim. İstanbul bunun çok somut ve canlı örneğı. Kıyılarımız bunun çok somut ve canlı örnekleridir. Parası olan için arsa sorunu da aslında pek yok gibi geliyor bana. Alt gelir gruplarındaysa arsa sorunun çözülmesinde bir kendiliğindencilik var. Alt gelir gruplarında nasıl bir kendiliğindencilik? Bu dünden beri de nitelendirildi. Gecekondu olayında somut olarak gözlüyoruz bunu ve burada gecekondu olayında ya da kaçak yapılaşmada bir tanımlamayı vurgulamak istiyorum, doğrudan doğruya mülkiyetle ilgili olduğı için. Jean Jacques Rousseau der ki, "Tarihin bir döneminde bazı insanlar ortaya çıktı ve bunlar bir araziye dört tane kazık çaktılar ve çevrelerini bu kazıkların arasındaki yerin kendilerine ait olduğuna inandırdılar ve topraktaki mülkiyet böyle oluşmaya başladı." Ve biz bir bakıyoruz, bugün bile Jean Jacques Rousseau'nun o yüzyıllar öncesine yönelik olarak söylemiş olduğı bu olayı, bugün de kentlerimizde, kuşak alanlarımızda, hatta zaman zaman kentin göbeğinde, çekirdeğinde gözleyebiliyoruz. İnsanlar araziye dört tane taş koyuyor, bir bakıyorsunuz onun sahibi gibi hareket etmeye başlıyor ve bunu da yöneticilerimize kadar kabul ettiriyor. Zamanla kuşkusuz, hemencecik olmuyor. Bunu süreç içinde, zamanla yöneticilerimize kadar kabul ettiriyorlar.

Saniyorum arsa sorunu, arsa kimin için üretilmelidir konusundaki sorun alanında, toplumsal kategori olarak orta gelir grupları duruyor. Yani diyelim ki birazcık tasarrufu olan ya da emekli parasını bu dünyalığına yatırmak isteyen insanlar içindir arsa sorunu, eğer bana sorarsanız. Benim kişisel

düşüncem böyle. Dün de dile getirildi, yani çok özet bir nitelemedir o. Ayda 1 milyon lira konuta tasarruf edemeyecek insanlar içindir arsa üretimi. Bunlara yönelik olmalıdır, bunlar için üretilmelidir. Yani, bunların 1 milyon liralık ödentilerini, olanaklı ise 500 bin liraya çekmeye yönelik olmalıdır arsa üretim politikaları.

Arsa nasıl üretilebilir? Soracaksınız, arsa nasıl üretilir? Arsa üretilmesinin değişik yolları vardır. Tabii buradan arsa, arsa derken yanlış anlaşılmasın. Parsellenmiş kent toprağını kastetmiyorum gerçek anlamda, kent bilimi anlamında arsayı, yani altyapıya kavuşturulmuş toprak parçalarını kastediyorum. Bizim İmar Yasamızda arsa üretim süreçleri tanımlanmamıştır. Açık ve net biçimde tanımlanmamıştır. Ama parsellenmiş kent toprağı üretim yolları tanımlanmıştır. Bunların yolları bizim yasalarımızda vardır. Kamulaştırma, zorunlu ya da resen diyebileceğimiz arsa üretim yollarının başında kamulaştırma gelir. Anadolu'da özellikle çok yaygın olarak başvuru olan bir yol, yönetimidir bu. Ama bir diğer resen üretim yöntemi ise İmar Yasamızda ya da 2981 Sayılı Yasada dile getirilmiş olan 18 inci madde, hamur kuralı ya da bizim uzmanlık alanımızda arsa düzenlemesi olarak nitelendirdiğimiz üretim yolu.

Bir diğer, gönüllü olarak nitelendirebileceğimiz parsellenmiş kent toprağı üretim yolları ise, bizim İmar Yasamızda 15 ve 16 ncı maddelerde tanımlanmıştır. Ne yazık ki bizim ülkemizde en yaygın olarak başvuru olan parsellenmiş kent toprağı üretme, ya da bir diğer niteleme ile imarlı kent toprağı üretme yöntemi ve yolu, 15 ve 16 ncı maddelerdir. Sakıncalıdır, doğru olmayan yanları vardır, ama çok yaygındır.

Bu yöntemlerden kamulaştırmayı da bir başka ölçekte değerlendirmekte yarar var tabii. Kamulaştırma bir plan uygulama yöntemi aslında değildir; kamulaştırma, bir toprak edinme yöntemidir. Kamu yararının gerektirdiği alanlarda toprak parçalarını edinmeye yönelik bir araçtır. Ama plan uygulaması yöntemi olarak nitelendirmek kamulaştırmayı, doğru olmaz. Neden doğru olmaz? Çünkü planların uygulanmasında yalnızca kamu yararının gerektirmiş olduğu alanların kazanılması hedefi yoktur. Tersine, plan uygulamalarında planlı tanımlanmış olan bütün toprak kullanımlarını belirlemek, tescil edilmesi gereken alanları tescil etmek, tescil edilmesi gerekmeyen, ama aslında biraz sonra değineceğim, parklar, yeşil alanlar gibi alanları da arazide belirleyerek sınırlarını olası tecavüzlere karşı güvence altına almak yöntemi vardır ve Sayın Gülöksüz'ün görüşlerine o anlamda katılıyorum. Plan uygulamaları dediğimiz zaman olayı yalnızca bazı alanlarda, kuşak alanlarla kilitlememek de gerekir. Kuşak alanlardaki plan uygulamalarının temel amacı, yani yerleşik olmayan alanlarda demek istiyorum, plan uygulamaları yoluyla altyapıların hazırlanmasına olanak sağlamaktır. O nedenle de bunlara yazında altyapı düzenlemesi adı verilir. Yerleşik alanlardaki plan uygulamaları ise, yeniden düzenleme uygulamaları olarak nitelendirilir. Buralarda öyle ya da böyle bir altyapı zaten oluşmuştur. Buralarda yeniden bir düzenleme ile parsellerin biçimlerinin, mülkiyet yapılarının, mülkiyet dokularının ve konumlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanır.

Bizim ülkemizde plan uygulamaları konusunda yönetenler katında bilinçlenmenin olduğundan söz etmemiz olanaklı değil, zaten yöneticilerde sıkça değişiyor. Plan uygulamaları denildiği zaman akla hemen kamulaştırma geliyor. Anadolu'daki kasaba ve ilçelere bakınız, buralarda yol açılacaksa eğer hemen kamulaştırmaya başvurulur. Bir yeşil alan, park yapılması gerekiyorsa, hemen kamulaştırma yoluna gidilir. Kolay gibi görülür, hemen uygulanabilir gibi görülür, oysa zordur, karmaşıktır, pahalıdır ve sonuç alıcı değildir. Hele hele planlama anlamında da "plan uygulayıcı" değildir. Niye diyeceksiniz? Altta bir kadastral doku, üzerinde bir yeşil alan, bu yeşil alanın olduğu yeri kamulaştırıyorsunuz. Çevresinde, kamulaştırma sınırlarının geçtiği alanlarda paramparça ettiğiniz parseller var. O parselleri sonraki bir aşamada yeniden düzenlemek zorundasınız. O zaman bu alanlarda kamulaştırma yoluyla bunların kazanılması yerine, plan uygulamaları yoluna gitmek gerekir. Bir örnek vermek istiyorum. Bizim Harita Mühendisleri Odasının birim fiyatlarına göre, bugün yerleşik olmayan alanlarda, maliyet açısından önemli olduğuna inanıyorum, bir hektarlık alandaki plan uygulamasının bedeli 3,5 milyon liradır. Şimdi bu bir hektarlık alanda yüzde 35 düzenleme ortaklık payını gerektirecek kamusal alanlar olsun; yani yollar olsun, yeşil alanlar olsun, park alanları olsun; yani 3500 metrekarelik bir alanın plan uygulamaları yoluyla kamusal kullanıma açılması gereksin. İnanmayacaksınız tabii, ama bu bölgede bir metrekare toprağın bedeli 1000 lira ise, kamulaştırma yolu ile bu alanların ediniminin bedeli, bu bölgedeki tümünden plan uygulamasının bedeline denk düşecektir. Yalnızca bu kamusal alanların yani

yolların, yeşil alanların kamulaştırma yoluyla edinilmesinin bedeli uygulamanın tümünün bedeline denk düşmektedir. Burada belediyenin, zaten kıt kanaat sahip olduğu bu kaynakları kamulaştırma yoluyla böyle heba etmemesinin gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Ama plan uygulamalarının kamulaştırmaya başka üstünlükleri de vardır. Bölgedeki bütün adaların, parselasyonların yapılmasından tutun da, tescil işlemlerine kadar uzanan, mülkiyet dokusunu yenilemeye kadar uzanan bir işlevler silsilesini izler plan uygulamaları. O nedenle kamulaştırma gerçekten pahalı, prosedür açısından da karmaşıktır, itiraz edilirse işlemler uzar da uzar. 15. ve 16 ncı madde uygulamalarına girmek istemiyorum, o da palyatif, parçacı uygulamalar olduğu için, plan bütünlüğü açısından sakıncalar taşımaktadır, yapılan parselasyonlar bakımından. Ona fazla değinmek istemiyorum.

Önemli olan, parsellenmiş kent toprağı üretiminde bizim ülkemizde ısrarla uygulanması gereken madde ve olanak, İmar Yasamızdaki 18 inci madde, hepimizin eskiden beri 42. madde olarak bildiği ya da hamur kuralı olarak nitelendirdiği maddedir. Bu maddenin ülkemizde yaygın biçimde uygulanmasını savunmamız gerekiyor. Çünkü bu madde ile yalnızca parsellenmiş kent toprağı üretmek hedeflenmiyor; planla getirilmiş olan kararlar bu uygulamalarla desteklendiği zaman plan güvence altına alınmış olur. Planlama ile bir kentin gelişme yönünü tanımlayabiliriz yalnızca. Ama plan uygulamaları yoluyla, arsa üretimi yoluyla, arsa düzenlemeleri yoluyla, kentleşmeye gerçekten yön verebiliriz. Eğer biz plan uygulamalarını yönlendirirsek, kentsel gelişmeye biz yön verebiliriz, eğer biz plan uygulamalarına başvurmazsak, o sözünü ettiğimiz gecekondulaşma gibi uygulamalarla kentin gelişmesi kendiliğinden başka yönlere kayar. O nedenle de bizim plan uygulamaları yoluyla bu kentin gelişme yönlerini tanımlamamız gerekiyor, belirlememiz gerekiyor.

Bir diğer önemli nokta, plan uygulamalarının kazandığı bir diğer önem de şuradan kaynaklanıyor: Parçacı uygulamalar yerine bütüncül uygulamalar, bütünleşik uygulamalar gündeme geliyor. Parsel ölçeğindeki uygulamalardan bölge ölçeğindeki uygulamalara kaydırıyorsunuz ve bu bölgelerdeki tüm uygulamayı tek bir elden yapmakla da, uygulamada bir homojenliği ve bir güvenliği de sağlayabilirsiniz. Bu konularda ülkemizde bir sürü birikim olmasına karşın, olumsuzluk da yaşandı. Bu olanak bizim İmar Yasamıza 1956 yılında girdi. Ancak 1960 yılında, hocalarımızın daha iyi bildiği o yıllarda, Anayasa Mahkemesine başvurular yapıldı, iptal gibi yollar denendi. 1972 yılından sonra da bu maddenin uygulanması konusunda gerçekten önemli adımlar atıldı. Fakat yine de bizim yerel yöneticilerimiz 18 inci maddenin uygulanması konusunda çekimser kalmışlardır. Çünkü 18 inci madde uygulamasının riskleri vardır. Bunları göğüslemeyi göze alamamışlardır.

O nedenle ben bunu vurguluyorum. Belki tartışmalarda yeniden girebiliriz ona. Arsa üretimi konusunda 18 inci maddenin işletilmesi olayının, özellikle altını çizmek istiyorum.

Yalnız burada kooperatifleri ilgilendiren bir sürece de değinip, daha sonra aslında zamanın bitmesine karşın girmek istediğim bir konuya geleceğim. Kooperatifler açısından olay ne? Birkaç tümce ile bunu özetlemek istiyorum. Kooperatifler ya planlı alanlarda toprak edinme yolunu yeğlerler, ya da plansız bölgelerde, planlı olmayan bölgelerde toprak edinerek bunu planlama yoluyla kullanıma açma yoluna girerler. Bu noktada şunu vurgulamak gerekiyor: Birçok kooperatifin plan uygulamasına, ya da arsa düzenlemesi olayına, arsa üretimi olayına bilinçle yaklaştığını da ileri süremeyiz. Benim şu anda ilişkide olduğum iki tane kooperatif var, ikisi de mahkemelik durumda. Öylesine yanlış yaklaşıyor ki, deyim yerindeyse, öküz arabaya tersten koşuluyor. Bir plan uygulamasına girilmeden o bölgeye altyapı ekibi sokuluyor; yollar açılıyor, vesaire. “Burada uygulama yapıldı mı, tescil işleri sonuçlandırıldı mı, imar planı uygulaması gerçekleştirildi mi?” Hayır. Bizim karşılaştığımız bunlar oldu. “Niye soktunuz altyapıcıyı buraya?” İşler görülsün diye. Ve o mahkemeler hala sürüyor. Niye? Uygulama yapılmadan, herhangi bir plankote, ya da öncelikli bir hafriyat planlaması yapılmadan girişilen bir çalışma. Altyapı ekibi diyor ki, “ben burada 450 milyonluk bir altyapı çalışması, yalnızca hafriyat çalışması yaptım.” Biz hesaplıyoruz, 200 milyon çıkıyor. Şişiriyoruz, şişiriyoruz; 200 milyon çıkıyor. Mahkemeye gidildi, araya mafyalar girdi, her alanda olduğu gibi bu olayda da araya mafyalar girdi.

Bir başka kooperatifle ilişkimiz var. Aynı sorun orada. Plan değişikliği gerekiyor. Biz uygulama grubu olduğumuz için, bize deniyor ki, “Ada köşelerini çakın.” Plan değişikliği gerekiyor burada. “Canım siz çakın.” Bir organizatör var. Kooperatifçilere iş yapıyor görünelim diyor. Biz bunu reddettik. Yine

altyapıcıyı soktular; yolları açıyor göründüler. Kooperatifçileri aldılar götürdüler, “Bakın efendim, biz burada işte bu uygulamaları yapıyoruz.” Bu konularda gerçekten bilinçle olaya yaklaşmak gerekiyor.

Efendim sürem bitiyor, farkındayım. Ancak, kentsel toprak reformu olayına değinirken, olayın çok değişik boyutları olduğunu vurgulamadan geçemeyeceğim.

BAŞKAN- Sayın Köktürk, ikinci turda sizlere söz vereceğiz. İsterseniz birinci turda bütün arkadaşlarımız söz alsınlar, ufak bir aradan sonra ikinci bir söz hakkı vereceğiz ve sorulara geçeceğiz. Müsaade ederseniz ikinci turda onu açıklayabilirsiniz.

Doç. Dr. EROL KÖKTÜRK- Teşekkür ediyorum.

SORU-YANIT BÖLÜMÜ

BAŞKAN- Teşekkür ederim Sayın Niksarlı.

Buyurun Sayın Köktürk.

Doç. Dr. EROL KÖKTÜRK (Harita Mühendisleri Odası İstanbul Şube Başkanı) - Zamana karşı yarışmaya başladık. Söyleyeceklerimizi de zamana sığdıramıyoruz, o nedenle de tabii çok şey eksik kalıyor. Ben önceki oturumda eksik kalan bir tartışmanın üzerine gitmek istedim, ama sanıyorum ona zaman kalmadı. Ancak yine de bundan sonra oluşacak böylesine bir tartışmanın çerçevesini şimdiden çizmekte yarar var. Eskiden beri tartıştığımız bir olay, toprak sorununa çözüm bulmak konusu, bu konuda eskiden beri yapılmış öneriler var. Kentsel toprak reformu dediğimiz zaman da üzerinde bir kez daha düşünmemiz gereken bazı araçlar var. En radikallerinden en uygulanabilirine kadar bunlardan bazıları şunlar... Ben olaya biraz daha mülkiyet boyutundan yaklaşmak istediğim için şöyle girmek istiyorum:

Toprakta özel mülkiyetin kaldırılması olayı, toprakta özel mülkiyetin aile ya da kişi başına sınırlandırılması olayı, imar hakkının ulusallaştırması konusu, kamulaştırmanın kapsamının değiştirilmesi konusu, vergilendirmenin değişik işlevlerinden yararlanma konusu, taşınmazlarda karşılık oluşumunu denetleme yollarını bulma, kredi ve başka tür kaynakların taşınmazların yapılaşması konusunda harekete geçirilmesi konusu, altyapı harcamalarına katılma, yapılaşma haklarının kontrolü, kadastro ve tapu sicil düzenekleri ve toprak stoku gibi konular. Aslında kentsel toprak reformu dediğimiz zaman üzerinde bir kez daha düşünmemiz gereken ve değerlendirmeler yapmamız gereken konular.

Ben, birazcık da atlayarak, bir iki konuya değinmek istiyorum. Bunlardan bir tanesi, arsa üretimi denildiği zaman, olayda kentin dışına doğru kayma eğilimi belirginleşiyor. Aslında yerel yönetimlerin mutlaka ve mutlaka şu konunun üzerine gitmeleri gerekiyor: Kent merkezlerinde imara açılmayan, boş bekletilen tonlarca alan var. Herkes bu ülkede spekülasyonculuğu öğrendi, işin zorluğu da buradan kaynaklanıyor. Eskiden spekülasyonculuğu az kimse yapardı, onlar bir şeyleri yönlendirirdi; ama son 10 yıldan beri izlenen politikalarda herkes spekülatörlüğü öğrendiği için, bekletiyor bekletiyor, imara açmıyor. Ne kadar çok bekletirse, o kadar rant elde edecek çünkü. O nedenle yerel yönetimlerimizin ne yapıp yapıp kent çekirdeklerinde boş bekletilen arsaları yapılaşmaya zorlamaları gerekiyor. Değişik araçları var bunun tabii. Örneğin, eskiden tartıştığımız araçlardan bir tanesi, boş bekletmenin bedelini vergi olarak o kişilerden alma gibi, yani bazı araçları harekete geçirmek gerek.

Aslında benim üzerinde durmak istediğim ciddi bir konu, mülkiyet olayından yola çıkarak bizim ülkemizdeki mülkiyet düzenini kuran yasalar konusu. Bu, inanıyorum ki, arsa üretimi denildiği zaman, mutlaka özel olarak ele alınması gereken bir konudur. “Neden?” diyeceksiniz; geldik geldik de, dün

kredilerin dağıtılması konusunda bir noktada tıkanık. Bir kimsenin ikinci konutunun olup olmadığını nasıl belirleyeceksiniz? Dün sayın Cumurcu dediler ki: “Vallahi namusluluğuna güveniyoruz, ‘Yok’ diyorsa inanıyoruz ve veriyoruz.” Böyle olmaz ki! Buna bir çözüm bulunması gerek. Bunun çözümü de inanıyorum ki, Türkiye’deki tapu sicil düzeninin gözden geçirilmesi olayıdır. Bizim ülkemizde tapu sicilleri, ilgisini kanıtlayan herkese açıktır. Bunun için o taşınmazla ilginizi hissedar ya da başka biçimlerde kanıtlamak zorundasınız ki, o kara kaplı defterin sayfasını açarsınız, içinde ne var ne yok göresiniz. Aslında bizim ülkemizde bu düzenin gözden geçirilmesi gerekli. Mesleğimizin kurucularından bir hocamıza zamanında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü önerildiği zaman, hocamız şunu söylemiş: “Bir tek koşulla, bütün tapu kütüklerini Konya Ovasında toplayacaksınız, altına bir kibrit çakacaksınız, ondan sonra ben Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün başına geçerim.” Bizim ülkemizdeki şu andaki tapu sicil düzeni, kesinlikle bu konularda bilgilenmeye kapalı. Zaten tapu kütüklerinin içindeki bilgilerin çoğu yanlış, mülkiyet bilgilerinin dışındaki bilgiler yanlış ve yetersiz bilgilerdir. Beyan edilen satış değerlerinde, ipotek değerlerine kadar vergi bölümleri boştur. Tapu kütüklerinin birçok bölümü vardır, bunların gözden geçirilmesi gerekiyor. Bir örnek vermek istiyorum. Bir meslektaşımız Viyana’ya gitti, orada Viyana Üniversitesinde bir proje var, tapu kütüklerinin otomasyona bağlanma projesi. Bizim meslektaşımız soruyor üniversitede bu projeyi yürütenlere: “Ben Sayın Kurt Waldheim’in sahip olduğu taşınmazları öğrenebilir miyim?” diyor; “Tabii,” diyorlar, hemen basıyorlar düğmeye, “Bakın, Kurt Waldheim’in şurada şurada şu tür konutları var.” Sayın Cumhurbaşkanımızın mal beyanları konusunda bir gensoru açılması istendi; neredeyse gensoruyu önerenler vatan haini ilan edilecek. Yani bizim ülkemizde tapu kütükleri düzeninde böylesine gizlilikler var. Bu düzeni çağdaşlaştırmak gerekiyor.

Aslında üzerinde durmak istediğim bir konu var; arsa üretirken kırsal alanlardaki toprak kullanımıyla eşgüdümlü arsa üretilmesi yollarına girilmesi. Bu konuda da kırsal toprak düzenlemeleriyle kentsel toprak düzenlemeleri arasındaki ilişkinin de mutlaka kurulması gerekiyor.

Toprak stoku olayı, taşınmaz envanteri olayı, bizim yerel yönetimlerimizin böylesine envanterleri yok. Ne kadar şeye sahip olduğunuzu bilemezseniz, ne kadar şeye gereksinmeniz olduğunu da tam ortaya koyamazsınız. Önce, bizim yerel yönetimlerimizin ellerindeki toprak stokları ya da diğer taşınmazların envanterlerini mutlaka çıkarmaları gerekiyor; iyi bir yerel politika izleyebilmeleri için.

Zamanı aştım, teşekkür ederim.

BAŞKAN - Biz de teşekkür ederiz Sayın Köktürk’e.