

KÖKTÜRK, Erol, “Arsa Spekülasyonu”, *Yuvarlak Masa Tartışması*, KONUTBİRLİK Dergisi, Ekim 1990, Sayı: 80, s: 18-25.

Açık Oturum ARSA SPEKÜLASYONU

Arsa spekülasyonu üzerine düzenlediğimiz açık oturumumuzda İstanbul Yıldız Üniversitesi Öğretim Üyelerinden Prof. Dr. Rıfki ASLAN, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şube Başkanı Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürü Erdoğan YILDIZ, Mimarlar Odası İstanbul Şube Başkanı ve Danışma Kurulu Üyemiz Yücel GÜRSEL, İstanbul Emlak Komisyoncuları Derneği İkinci Başkanı Adil ARASLI, Konutbirlik Yönetim Kurulu Üyesi Sıtkı AYAN katıldı. Oturumu Genel Başkan Yardımcımız Sönmez TARGAN yönetti.

Sönmez Targan- Türkiye’de arsa, tarla halinden arsa üretimine kadar geçen süre de dahil olmak üzere üretime hiçbir katkısı, üretim fonksiyonları olmayan, ama en sek rantların, haksız kazançların elde edildiği bir konu.

Kooperatiflerce yapılan konutlarda da arsa konut maliyetinin yüzde 25’lerine ulaşmış durumda. Bu, arsanın haksız kazanca, spekülasyona açık bir meta olarak piyasaya arz edilmesiyle, metropoliten kentlerdeki arsa kaynaklarının daralmasından kaynaklanıyor. Arsa maliyetlerinin yükselmesi de kooperatif ortaklarımızın ödemelerini aksatacak noktalara getiriyor.

Arsadan elde edilen bu rantların topluma geri döndürülmesi nasıl sağlanır? Arsa rantlarındaki haksız gelir yasal ve örgütsel anlamda nasıl realize edilir? Dünya ülkelerinde toplumun ortak değerleri olan arsa gibi gayrimenkuller, bizde haksız ve yüksek kazancın malzemesi olarak kullanılmaktadır.

Ayrıca İstanbul, giderek büyüyen, sadece nüfus artışıyla arsaları değer kazanan bir kent olmaktan öte, mevcut yapılarda yoğunluğu da artıran bir özellik taşıyor. Kenti imara açarak, arsa kazandırmanın dışında, mevcut yapılara yoğunluk kazandırarak da sağlanan bir rant olayı yaşanıyor. Bu da kentin geleceğinin planlanmasında ciddi sorunlar yaratıyor. Bu rantsal gelişme altyapı sorunlarının çözümlenmesini de engelliyor. Bu nedenlerden ötürü konu, son derece çok boyutlu, dirimsel bir öneme sahip. Bu konudaki görüşlerini almak üzere, sözü Sayın Prof. Dr. Rıfki Aslan’a veriyorum.

Prof. Dr. Rıfki Aslan: Sorunu güzel ortaya koydunuz. Ortaya koyduğunuz bu son oluşumu oluşturan nedenler dediğimiz bir manzume var. Biz bu manzumeye doğru teşhis koyamadığımızda, tedavi de bu nedenleri ortadan kaldıracı olmayacak ya da zayıf kalacaktır.

Bu nedenle öncelikle spekülasyon kavramı üzerinde duralım. Spekülasyon, haksız kazançların elde edildiği bir ekonomik olgudur. Aynı zamanda zaman faktörüyle ilgilidir ve ileriye dönük bir kazanç beklentisi vardır. Bunu, ileriye dönük beklentisi olanlar ile zamanı kullanmak isteyenler uygular.

Bunlar iki kesimdir. Birincisi; büyük kapital sahibi olanlar, büyük alımlar yaparlar ve uzun süre beklerler. Bankaya yatırılan paranın sağladığı faiz gibi bu beklemenin de bir maliyeti vardır. Bu, kişinin kapitalinin maliyetidir. Yoksa yapılmış bir üretimin maliyeti değil. Bu, getiriye göre toprağın dışında da uygulanır. Biz buna, kapitalin alternatif değerlendirilmesi, fırsat maliyeti, fırsat kazancı diyoruz. Bu, toprağın birden fazla kullanılma alternatifinin olduğu kentlerde insanlar tarafından çok kullanılır.

İkinci olarak spekülasyona yönelenler, küçük tasarruf sahipleridir. Bunların evleri, arsaları vardır, ama arsaya daha fazla kazanç getirecek bir değerlendirme faktörü olarak bakarlar. Paralarını yatırdıkları parsellerde, imar durumunun oluşması sonucunda bir kazanç elde ederler.

Arsaya yatırılan fonları, yani kapitaleri makro ekonomik ölçüde, alternatif kazanç getirici yollara kanalize ettiğimizde, spekülasyon dediğimiz olayın çapı yok olmaz ama, küçülebilir.

Buna örnek olarak spekülasyonun kaydığı Borsa'yı veya faiz hadlerinin yükselmesi halinde bankalara taşınan mevduatları örnek gösterebiliriz. Bu örnekleri çoğaltabiliriz.

Bu nedenle olaya, sadece kentteki bir toprak parçası olarak değil, makro ekonomi politikaları içerisinde bakmak gerekmez mi?

Spekülasyonun ikinci bir nedeni de nüfusla arsa arasındaki dengesizliktir. Bu dengenin oluşması halinde, belki spekülasyon da çapı küçülerek parsel spekülasyonuna dönüşebilirdi. Ortadan kalkardı demiyorum, çünkü dünyanın her yerinde spekülasyon yaşanıyor.

Bugün bunu, büyük boyutlarda yaşıyoruz. Bunu da arsa pazarı ile piyasaya arzedilen parsel sayısı, onu talep eden nüfustaki dengesizlikten dolayı yaşıyoruz. Bu, sadece konutta değil, kentin bütün fonksiyonlu alanlarında yaşanıyor. Bu kaçınılmazdır.

Böylece yine makro ölçüye geliyorum; acaba ülke ölçüsünde paranın dışarıya aktığı, nüfusu dengeleyici bir kentleşme, politikası, yine arsa spekülasyonunu küçültücü bir faktör olarak gündeme gelmiyor mu?

Var olan vergi sistemimizle, kazanç üzerinden vergi alıyoruz. Ama servet artışı üzerinden vergiyi lafta alıyoruz. Bu servet vergisi ile spekülatif kazançlar minimize edilerek spekülasyona müdahale edilebilir mi?

Sönmez Targan- Kentteki halkın yoğun bir arsa talebi var. Bu talep yükseldikçe fiyatlar da artar diyorsunuz. Bu talebi bir yerde tutmanın yolu var mı?

Prof. Dr. Rıfki Aslan- Kentleşmede bir gerçek, bir de gerçeküstü taraf vardır. İnsanlar hayatlarını kazanabilmek için alternatif sahibidirlere. Köyde geçimini sağlayamadığında ya da köy-kent arasında umduğu kazançlarda farklılıklar gördüğünde göçen, buradaki göç kazancı gözetken bir mekansal hareketliliktedir.

Bir de, arsa arzının çağırdığı bir göç vardır. Bu gerçeküstü arz, göçü davet eder. Bir nevi ona kazanç kapısı olur.

Bu önemli bir faktördür çünkü kente gelen insanın düşüncesinde sürekli iş ve konut vardır.

Kent bir kazanç kapısıdır. Bu kazanç kapılarının birisinin mevzuu da, piyasada tıpkı diğer mallar gibi alınıp satılan topraktır. İnsanlar bu kapıyı kentte kullanırlar. Bu da kentin cazibesini artıran bir olay olup sırf arsaya, toprağa yöneliktir.

Sönmez Targan- Kentlerin arsa pazarı olmasından dolayı bir göz söz konusu ve bu teşvik ediliyor mu diyorsunuz?

Prof. DR. Rıfki Aslan- Şu anda artık gerçeküstünün üstüne çıkmış durumda. 1990 sayım sonuçlarına göre. Anadolu kentlerimizde durağan hale gelen nüfus artışı metropoliten alanlarda patlamalar yapmıştır. Ama istihdam, bu patlamayı kentin içinde emecek artışı gösteremiyor. Biz buna nüfusun nüfusu çekme olayı diyoruz: Nüfusun kendi işini kendi yaratması yani marjinal sektör.

Sönmez Targan- Kentler yaşadıkları arsa arzından dolayı bir çekim merkezine dönüşüyor ve arsa bir meta, bir kazanç kapısı oluyor. Buna örnek olarak, "İstanbul'da 25 trilyonluk bir rant

yaratılıyor” başlıklı gazete haberini gösterebilirim. Hazırlanan imar planları ile salt Boğaz’da 25 trilyonluk bir pazar yaratılıyor.

Prof. Dr. Rıfki Aslan- Burada 25 trilyonluk değeri kapma yarışı başlayacak. “Kent kazanç kapısıdır,” sözü de buradan geliyor.

Sönmez Targan- Burada sorumu Sayın Erdoğan Yıldız’a yöneltiyorum. Bu konudaki çalışmalar ne durumda? Bu haksız kazançlar konusunda çalışmalarınız var mı, önerilerinizi ve görüşlerinizi öğrenelim.

Erdoğan Yıldız- Bahsedilen 25 trilyonluk rant yaratılma olayı, halen Boğazın geri görünüm bölgesinde çalışılan ve 1/5000’liklere uygun olarak yapılan 1/1000’lik uygulama planlarıdır. Ve bunların yarattığı, belki hiçbir zaman kullanılmayacak diye düşünülen, Boğazın karakterini, dokusunu teşkil eden ormanların, belki doğal sit denilecek kadar güzel alanların yapılaşmaya açılmasıyla doğacak olan ranttır. Son yıllarda artan göçün de getirdiği ihtiyacın giderilmesi zorunluluğundan kaynaklanan, yeni yerleşim alanlarının yaratılma zorunluluğu var. Burada, belediyeler de kaçak yapılaşmayı, gecekondulaşmayı önlemek için, yapılaşmayı bir denetim, bir plan altında yapmak istiyorlar. Burada şöyle bir zorlama var. Hiç yapılaşmaya açılmayacak yerler için de belediyelerde çalışmalar yapılıyor. Bu, bir çelişki gibi görünüyor, ama uygulama içindeki bir yönetici olarak şunu gördük:

1983’de, Boğaz’da yoğunluk yaratacak bir yapılaşmaya kesinlikle kapalı olan Boğaziçi İmar Kanunu’nun yürürlüğe girdiğini görüyoruz. Yasada doğanın o andaki şeklini statik bir şekilde dondurarak koruma biçimi güdülmüş. Fakat Boğaz’da var olan sanayi bölgeleri nedeniyle ortaya çıkan nüfus, Boğaz’ın da uzun yıllar bakir kalması nedeniyle yoğun olarak yerleşme talebini artırmış. Yasa engelliyor, ama bir taraftan da talep potansiyeli var. Bu sosyal gerçeklik, sosyal dinamizm bu olayı aşarak, delerek gerçekleşmiş ve kaçak yapılaşma Boğaz’ın belli merkezlerinde bugün ortaya çıkmıştır.

Belediyeler buna karşın birinci olarak, yasaların verdiği güçle ve görevle kaçak yapılaşmayı zabıta gücüyle zorla durdurmaya çalışmakta. Ama bu talep öyle bir noktaya gelmiş ki, belediyenin, giderek devletin emniyet kuvvetlerinin gücü bu potansiyeli bastırmaya yetmiyor. Örneklerini Küçük Armutlu’da, Sarıyer’de, Beykoz’da yaşıyoruz. Buralarda karşılaştığımız direnişleri emniyet kuvvetleri ile bile aşamıyoruz.

Diğer yandan Boğaz’ın her iki yakasında geniş korular, alanlar var. Bunlar uzun yıllar yapılaşmaya kapatılmış, planda bunlara kentin nefes alması için bazı fonksiyonlar verilmiş. Bunların da yapılaşmaya yönelik talepleri var. Bu talepleri de artık yasaklayarak durduramıyoruz ve bunları da planlayarak hiç olmazsa bir kısmını yapılaşmaya açmayı düşünüyoruz.

Ayrıca Boğaz’da Sarıyer’in Maden Mahallesi’nde 1964 yılında Metin Kaya Çağlayan aracılığıyla birçok vatandaşımıza hisseli arsalar satılmış, bu arsaların sahipleri de buralarda yapılaşma istiyor. Belediye bunları da planlamak zorunda, aksi halde plansız yapılaşma şeklinde ortaya çıkıyor. Bu nedenle de belediyeler, planları biran önce yapmak zorunda, yoksa iyi plan yapalım derken aradan geçen süre içinde, halen elimizde olan yapılaşmaya açılmamış alanları da yitirmek tehlikesiyle karşı karşıyayız.

Sönmez Targan- Eskiden kaçak yapılaşma göze görünmeyen alanlarda yapılırdı. Şimdi gecekondu Boğaz’da ve su havzalarında yapılıyor. Belirli bir elit kesimin Boğaz’da kaçak lüks yapılar yapması teşvikçi olmuyor mu?

Erdoğan Yıldız- Vatandaşın derme çatma başını sokacağı ve belediyenin elinin uzanamayacağı mücavir alanlarda yaptığı gecekondu. Bu geleneksel yapıdan bugünkü Boğaz’a taşındı. Bu, kesinlikle ihtiyaçtan değil, spekülasyona, kamuya ait arazilerin yağmalanmasına yönelik. Burada kazanacakları paraları düşünüyorlar. Örnek; Küçükarmutlu’nun ilk günlerinde gecekondu alanını örgütleyen Mafya, bir gecekondu yerini konumuna göre 2,5-5 milyon arasında dağıtırken, bugün bu yerler 80 milyona yükseldi. 6-8 aylık bir direnme sonucunda elde edilen bu kazanç, hiçbir alanda yok. Bu gecekonduardan bazıları 4 kez yıkım görmüştür. Belediye olarak hiçbir konut kalmamacasına gece

yarısına kadar çalışarak hepsini yıktık, ama alana giremediğimiz, sahip çıkamadığımız için ertesi gün oraya giremedik ve boşaltmadık. Ve bir hafta sonra yeniden yapılaşma başladı. Buradaki insanlar çok iyi örgütlendiler. Onları örgütleyenler şimdi altlarında mercedesleri ve muhafızları ile birlikte geziyorlar. Ayrıca burada, devlete karşı da güçlerini deneyip üste çıktıklarını gördükleri için, bu kez ellerini Pendik Aydos'a attılar.

Sönmez Targan- Boğaz'daki yapılaşmayla doğanın bozulduğunu belirttiğimiz gecekondular sahipleri, "lüks villalar yapılırca doğa bozuluyor da, bize gelince mi doğa bozuluyor," diye bir savla karşımıza çıkıyorlar.

Erdoğan Yıldız- Bu söylenenler doğaldır. Sert uygulamalar adaleti gerektirir ve yıkım sert bir uygulamadır. Burada adalet duygusu zedelenirse tepkiler de doğal olarak artar.

1983'deki yapılaşmaya kapalı olan Boğaziçi Yasası 9.5.1985'de tadil edilerek. 5 bin m²'nin üzerinde olan alanlar, yüzde 6 taban alan katsayısı ve 2 kat olmak üzere yapılaşmaya açıldı. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı 4 ay 9 gün geciktirildikten sonra Resmi Gazete'de yayınlandı. Bu iptal kararına kadar olan sürede 370 blok, geciktirilme süresi içinde ise 1.017 blok ruhsat aldı. Devletin devamlılığı ilkesini göz önüne alırsanız bunların hepsi ruhsatlı yapılar.

Sönmez Targan- Bu ruhsatlar Dalan döneminde alınanlar değil mi?

Erdoğan Yıldız- Bunlar tamamıyla Dalan döneminde alınan ruhsatlar.

Sönmez Targan- Prof. Dr. Nurettin Sözen döneminde ruhsat verildi mi?

Erdoğan Yıldız- Bir tanesine bile ruhsat verilmedi ve 885 ruhsat da iptal edildi. Daha sonra bunları müktesep hak kabul ederek ruhsatlarına uygun yapıp yapmadıklarını kontrol ettik. Örneğin Uyum'daki konutların yüzde 80'i ruhsatının dışında yapılmış, bunlardan 62 tanesinin yıkım kararını uyguladık. Mahkemelerden aldığımız kararlar doğrultusunda uyguladığımız yıkımlarımız içişleri Bakanlığının faks emriyle durduruldu.

Yıkım kararı aldığımız bölgelerde bizleri silahlı insanlarla beklediler. Belediye, imar alanında devletin elidir. Ona bile meydan okudular. İstedığımız emniyet kuvvetleri verilmedi ve Mesan Sitesi de Uyum ile aynı kapsama alındı. Bu aşamada da durmak zorunda kaldık.

Sönmez Targan- 1950'lerde barınma gereksinimiyle başlayan gecekondulaşma artık bir servet, bir mülk sahibi olma noktasına geldi. Burada planlamanın geç gelmesi ve plansızlığın da büyük rolü var. Ama bu ayrıca teşvik de ediliyor. Bu konuda sizin görüşlerinizi alabilir miyiz Sayın Köktürk?

Doç.Dr. Erol Köktürk- Spekülasyonun gözü kesinlikle kör değil, bir kartal gözü. Uzakları çok iyi görüyor ve İstanbul'un kartal yuvalarına çörekleniyorlar. Buraların getireceği kazancı da daha baştan görüyorlar. Spekülasyonda çifte standart olmaz. Gecekondular da diğer gruplar da spekülasyonu öğrendiler. Bugün rantıye gelirlerinin yüzde 70'lere ulaştığı ülkemizde spekülasyonu önlemenin yolu üretici toplum olmaktan geçiyor. Spekülasyon olayını belli çözümlere ulaştırmadan kentlerdeki bu sorunu çözmek olanaklı değil.

Spekülasyon, kentsel yaşamın her alanında karşımıza çıkıyor. Spekülasyonun kaynağını, toprağı bir şekilde ele geçiren kesimlerin tekelsel mülkiyetlerinde aramak gerekiyor.

Toprak ikame edilen bir mal olmadığı için Boğaz'da ikinci bir Armutlu yaratmak mümkün değil. O nedenle, bu durum da spekülasyonun kaynağını oluşturuyor.

Ayrıca 1950'lerden bu yana toprak piyasamızda tam bir serbestlik yaşanmış ve hiçbir şekilde, bir denetim getirilmemiştir. Kamunun denetleyemediği alanlar spekülasyonun eline terk edilmiştir.

Kamunun yaptığı altyapı yatırımlarıyla değerlendirilen kamu arazileri spekülörlerin elinde artan değil, zıplayan fiyatlarla dolaşmaktadır.

Bugüne kadar ne imar yasamız ne de diğer yasalarımızın, toprak piyasası üzerinde bir denetimi yoktur. Ama imar yasalarımız, zaman içerisinde, son yasa değişiklik taslağında da gördüğümüz gibi, rant oluşturucu, rantı paylaşım savaşına dönüştürücü bir yasaya dönüşüyor.

Bugün ortada olan 25 trilyonluk bu pasta, 25 katlı bir doğum günü pastasından daha çekici. Doğum günü pastası bitiyor ama spekülasyon bitmiyor. Sürekli katlana katlana gidiyor ve imar yasamız da bunu destekliyor.

Spekülasyonu ortaya çıkaran birçok neden olduğu gibi, bunun önlenmesi için de alınması gereken birçok önlem var. Ama burada da bir belirsizlik yaşanıyor.

Sönmez Targan- “Kent topraklarının mülkiyeti olamaz, ancak kiralanabilir,” desek, bu bir çözüm müdür?

Doç. Dr. Erol Köktürk- Bütün ülkelerde var olan spekülasyon olayını sıfırlamak olanaklı görülüyor. Ancak, kent topraklarının edinilmesinde kişi veya aile başına sınırlamalar getirilebilir. Ama bugünkü mülkiyet düzeni içinde bunu yakalamak mümkün değil. Tapu kütükleri kapalı olduğu için kimin ne kadar toprağı olduğunu tespit etmek mümkün değil. Bunun için mülkiyet düzenimizin değişmesi gerekiyor.

Sönmez Targan- Toplumumuz kapitalist sistemin tüm unsurlarını olağan karşılıyor ama emlakçilik konusunda olumsuz bir peşin yargı sahibi. Bu yargı doğru mu, emlakçiliğin işlevi nedir Sayın Araslı?

Adil Araslı- Arsa spekülasyonundaki suçlular 1. Yasama organı, 2. Devlet, 3. Belediye, 4. Meta sahibi vatandaş. Vatan toprağı hiçbir şekilde ticaret emtia olmamalıdır. Bunu kanunla önleyemezsen, yağma edilir. Bunun için Cumhuriyetin bir numaralı kanunu: ‘vatan toprağı hiçbir şekilde ticaret metaı olamaz, ancak tahsis edilir,’ olmalıdır. Her konuda özel sektörden yanayım, ama toprak konusunda komünistim.

Ankara’nın planları yapılırken, bütün Ankara toprakları 155 kişinin mülkiyetindeydi. Bunlar aralarında anlaşarak istedikleri fiyatı plandan sonra uyguladılar. Büyük rantlar sağladılar.

Sönmez Targan- Bu rantı emlakçiler hızlandırmıyor mu?

Adil Araslı- Her gecekondü bölgesinde 5-10 tane emlakçı görürsünüz. Bunlar arsa sahiplerinin önderliğini yaparlar ve diledikleri fiyatı onlar koyarlar. Arsa azaldıkça da fiyat yükselir.

Sönmez Targan- Son zamanlarda belediyeler ile emlakçılar birlikte çalışıyor ve kentin belirli alanlarını planlatarak satıyorlar. Bu konuda siz emlakçılar olarak bir sınırlama getirebiliyor musunuz?

Adil Araslı- Bir yerde gecekondü varsa orada belediye ve devlet yoktur. İlk gecekondü Zeytinburnu’nda yapıldı. O zaman hiç olmazsa kireçle yolları çizelim dedim.

Bunu önlemek için belediye ve devlet her zaman vatandaşın ve ihtiyacın önünden gitmek zorundadır. Gecekondü ihtiyaçtır, onu önlemenin imkanı yoktur ancak siz ona yol gösterebilirsiniz.

Bugün 400 gecekondüsü olan var, bu da devletin yokluğundan kaynaklanmaktadır. Gecekondü, öncelikle tapuyla işbirliği yapar, çünkü hazine arazisini vatandaş bilmez. Örneğin Tarabya’nın tepeleri Laz İsmail’e gösterildi, o da kendi hemşehrilerine sattı. Burası Tarabya’nın en güzel tepesidir. Mahalli polis, Jandarma Teşkilatı bütün bunlar gecekondüye dahildir. Bunun için gecekondüyle başa çıkmak zordur.

Ayrıca, bir dönem iktidara gelen Ecevit, gecekonduları meşrulaştıracağım dedi. Bir başbakan TV'ye çıkıp gecekonduyu meşrulaştıracağım söylese o ülkede gecekondular önlenemez.

Gecekonduyu önlemek için bir diğer yaklaşım da gökdelenlerdir. Bu da düzgün yapılaşma için bir yöntemdir.

Sönmez Targan- Gecekonduların sahibi apartmana girmek istemiyor.

Adil Araslı- Devlet önleyecektir, yoksa bugün Büyükdere'de 2 bin 500 m²'ye yayılmış gecekonduların sahibi 3 milyar lira istiyor. Arsa devamlı bir meta haline gelmiştir ve gecekondular da bunun bir uzantısıdır.

Sönmez Targan- Sürekli gecekonduların yaşadığı bir ülkemiz. Bu nedenle olayın bir de politik yanı var. Burada da sözü Sayın Yücel Gürsel'e veriyorum.

Yücel Gürsel- Osmanlı döneminde arazilerin tapusu yoktu. Milletimiz tapuyu 1950'lerden sonra öğrendi. Arsa üzerindeki spekülasyon ise çok eski dönemlere uzanıyor. Hammurabi kanunlarında da bu olayı görüyoruz.

1950'lerde montaj yoluyla sanayi geliştirmek, sermaye birikimini sağlamak için ihtiyaç duyulan ucuz işgücü, gecekondular yoluyla sağlandı. Bir taraftan uygulanan karayolu politikası, tarıma traktörün girmesi, yaşanan nüfus patlaması, kentlerde de ucuz işgücü olarak değerlendirildi. İlk yapılardan olan Zeytinburnu gecekonduları, fabrikalara yürüyüş mesafesindeydi. Ve sanayiyle olan ilişkiden kaynaklanıyordu.

Kentleşme olayı kendiliğinden bir sermaye birikim olayı. Sermaye birikim olayındaki tıkanmalarda ülkemizdeki darbeler yaşandı. Ama artık 80'lerde yaşanan tıkanıklığı aşmak için eski tedbirler de yetmez oldu. Ve sermaye birikiminin ancak toprak satışı ile elde edilebileceğini bir takım insanlar gördüler. Böylece vatan toprağını bizzat satmak için devlet hareketine geçti. Başbakan şu sözleriyle, bu konudaki yaklaşımını çok açık ortaya koyuyor: **“Devletin arsasını mafya satacağına ben satarım”, “Ortadoğu ülkelerine arsa satmak doğal olmalıdır”.**

Ayrıca bir Belediye Başkanı Sevda Tepesi'nin satışının pazarlığını yaptı bu ülkede.

Mete Hanlardan bu yana, namusumuzdan, kadınlarımızdan daha kutsal olan topraklarımızı satmanın yollarını arıyoruz. Sermaye biriktirmenin çağdaş yöntemleri olan teknoloji geliştirmek, kaliteli insan yetiştirmek gibi yollarla ülkeyi kalkındırmak tıkanıkça toprak satma yöntemine yönelirsiniz. Çünkü artık günümüzde var olan ücretlerin altında da kimseyi çalıştırabilmeniz mümkün değildir. Bu konuda iktidar neyse muhalefet de odur.

Eskiden Anadolu'da evini, toprağını satarak çocuğunu okutanlar artık, **“yapımı yıkarsanız, çocuğumu öldürürüm”** diyorlar.

Dünyada açıklık politikası yaşanıyor deniliyor, bugün biz de yaşansa ve açıklamalar yapılırsa, bütün sahillerimizin 3-5 holdingin elinde olduğunu görürüz. İstanbul'un planlanmakta olan alanlarının, örneğin Kumburgaz'ın silah zoruyla el değiştirdiğini ve bazı alanların tümüyle kapatıldığını bugün hepimiz biliyoruz. Bugün için hiçbir politikacı planlama yapmaya cesaret edemez. Bu sorunun, oy kaygısı olmaksızın, cesaretle çözülmesi ise, ülkemiz açısından çok önemli.

Sönmez Targan- Türkiye'nin kaynakları kurudu, elde tek kaynak kaldı o da topraklarımız. Bunu bilinçli olarak siyasi erk mi yapıyor diyorsunuz?

Yücel Gürsel- Evet. Petrole sahip olan topraklar 30 yıl sonra bu zenginliklerini yitirecekler, ama bizim antik topraklarımız dünyanın her yerinden daha değerli. Ama bunu birlikte yaşıyoruz. Yaşadığımız çaresizlik sonucunda bu yöntem ekonomi politikamızı yönlendiriyor. Çünkü bu maddi bir zorunluluk.

Bunun karşısı ise, tepedekilerin kendi çıkarlarını ikinci plana iterek, sabırla ülkenin çıkarlarına yönelik politikalar üretmeleridir.

Sönmez Targan- Bugün alt gelir grupları ucuz arsa kapatıp gecekondular yapmak isterken, yüksek gelir grubundakiler de parayı bastırıp konutlarını alıyorlar. Orta gelir grubundakilerin konut sahibi olmalarındaki tek umut da kooperatifler. Ancak kooperatifler de arsa konusunda büyük tıkanmalar yaşıyorlar. Bu konuda kooperatifçi olarak Sayın Sıtkı Ayan'ın görüşlerini alalım.

Sıtkı Ayan- Gecekondularla ilgili yaşadığımız bir pratiği anlatayım. Kooperatifimiz adına aldığımız arsamız üzerinde, 20'ye yakın gecekondular vardı ve bunlarla tek tek anlaşarak hepsini yıktık ve kooperatif inşaatlarımızı yaparak, ortaklarımıza teslim ettik. Ancak hazineden satın almamız gereken küçük bir parça vardı. Onu o zaman alamadık. Müracaatımızdan bu yana 10 yıl, inşaatlarımızı bitireli ise 5 yıl olmasına karşın, bu hazineyle ilgili sorunumuzu halledemedik ve ne araziye ne de tapularımızı alabildik.

Belediyeler gecekondular ve gecekondusuz bir kısım arazileri kamulaştırmak ve kooperatiflere tahsis etmek için ayırmalı. Bunlar planlanmak zorunda, aslında kent küçükken Bunlar yapılsaydı, bugünkü koşullar yaşanmayacaktı. Çünkü bugün bir yerin planlamasının yapıldığı duyulduğunda, bu bölgeye büyük bir hücum yaşanmakta ve birden bire bu toprakların değeri katlanmaktadır.

Buraların kooperatifler tarafından alınması, yüksek fiyatlar nedeniyle imkansız olmaktadır. Plansız bir bölgeden aldığımız yerin fiyatı bir miktar ucuz olmasına karşın, yapmak zorunda kaldığımız altyapı çalışmaları nedeniyle, belki planlı bölgeden daha da pahalıya sonuçlanmaktadır. Bu nedenle kooperatiflerin en önemli sorunları, arsa ve altyapıdır.

Bu nedenle belediyeler ve üst birlikler işbirliği içinde çalışmalı ve sağlıklı konutların yapımına açılacak alanların hazırlanmasına çalışılmalıdır. Bu sorunları, belediyeye fazla yüklenmeden, kooperatifi de mağdur etmeden çözmeliyiz.

Sönmez Targan- Açık oturumumuzun ikinci bölümünde eksik bıraktığımız kısımları tamamlamak amacıyla birer söz hakkı daha tanyacağım sizlere. Buyurun Sayın Aslan.

Prof.Dr. Rifki Aslan- Bugün ağır aksak giden, hiçbir şeye temelli bir çözüm getirmeyen bir sistemin içindeyiz. Bunun temelinde de hukuk yatmaktadır. Ülkemizde henüz bir toprak hukuku oluşmamıştır. Burada bireyin, kamunun ve toplumun mülkiyet hakları dengelenmedikçe, toprağa hakim olmanın olanağı yoktur. Burada kamu ve toplum yararını açmak istiyorum;

Devlet veya yerel yönetimlerin, vatandaşa hizmet amacıyla ihtiyacı olan toprağı elde etmesi kamu yararındır; spor ve yeşil alanlar. Ancak toplumun yararı bu değil, tüm toplumun zararına işleyen mekanizmanın reddidir. Onu yasaklar. Örnek; Liberal ülkelerde bile yapılanma hakkı verilen parsellerde, 5 yıl içinde yapılanma gerçekleştirilmediğinde, kamunun el koyma hakkı vardır. Mülkiyet hakkının kullanılması sınırsız telakki edilemez, işin içinde hem kamu hem de toplum yararı var. Bu ikisini, mülkiyetin tasarrufuna temel olarak koymazsanız, o zaman mülkiyet kullanmanın anarşisi doğar. Üstelik de kıt bir kaynak olan toprağın fiyatının serbest pazarda belirleneceğini belirtirseniz, spekülasyon, rant kendiliğinden doğar ve önünü alamazsınız. Bugün nasıl özel kapital sahibi mülkü alıp parselleyip piyasaya sunuyorsa, devletin de bunun karşısında bir tavır alması gerekiyor. Ancak her zaman toplum ve kamu yararını gözetmek koşuluyla.

Ayrıca konunun legal ve illegal olmak üzere iki cephesi var. Legal cepheyle mücadele etmek kolaydır, çünkü verileri elinizdedir. Ancak, illegal cepheyle yasal olarak mücadele edemezsiniz. Olay hazine toprağını işgaldır ve herhangi bir kayıtla kontrol edemezsiniz. Devlet arsalarının envanterine sahip olmak ve mülküne sahip çıkmak zorundadır.

Polis, zabıta, yasalar mafyanın önünde yenik düşüyorsa, ortada devlet yoktur. Burada mülkiyetin politizasyonu vardır. Bir başkasının gelip, mülküne sahip çıkmasına göz yumuyorsanız, burada ya politik çıkarlar vardır veya bazı menfaat çevreleriyle işbirliği yapıyorsunuzdur. Burada başka bir yorum yapılamaz.

Devletin kentleşme politikasına sahip çıkması lazım. Bunun tabanı da, toprak hukuku, kamu, toplum, birey yararı, bütün bunların dengeye getirilmesi, gerektiğinde de müdahaleci politikanın esirgenmemesindedir.

Sönmez Targan- Buyurun Sayın Erdoğan

Erdoğan Yıldız- Spekülasyonu doğuran nedenlerden biri de tarlanın arsaya dönüştürülmesinde yaşanmaktadır. Bu rantın kullanılma biçimi de spekülasyonu doğuruyor. Bu rant, planlama sürecinden geçerken, bunu yapan kamu yönetimi, bu rantı yönlendiremiyorsa, yasalar böyle düzenlenip, izin veriyorsa ve bu rant sadece arazi sahibinin cebinde kalıyorsa, bu spekülasyondur.

Bugün yaşanan en önemli sorun, çarpık yapılaşma olduğundan yasalarda bu konular düzenlenmeli. Şu anda adeta gizli bir imar af kanunu vardır.

775 sayılı gecekondulu kanunu ise, kişileri mülkiyet sahibi yapma mantığı olan maddeleri nedeniyle, gecekonduyu önlememiş adeta teşvik etmiştir.

Anayasaya göre, devletin yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konutlarda oturma ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alması gerekir. Bu barınmayı sağlamaya yönelik olmalıdır, yoksa sahibi olmaya değil. Gecekondulu kesiminde de yapılması gereken değişiklik, gecekonduyu hiçbir şekilde işgalcinin eline bırakmayacak, onun mülkiyet hak tesisini engelleyecek bir düzenlemedir.

Sönmez Targan- Sayın Karayalçın toprağın kıt olmasından dolayı doğan mafyaya karşı kentsel arsa üretiminin hızlandırılması ve buna bağlı olarak kentsel arsa reformu yapılmasına yönelik bir önerisi var. Bu konudaki görüşlerinizi açıklar mısınız?

Doç. Dr. Erol Köktürk- Kadastro yasalarımızda tescil dendiğinde, dere yatakları, dağlar, tepeler tescil dışı tutulur, yani kadastral anlamda tescil görmezler. Sadece özel topraklar tescil edilir. Yasalarımız, mülkiyeti güvenceleyen yasalardır. Sorun buradan kaynaklanmaktadır ve yağma da devletin tasarrufunda olan yerlerde olmaktadır.

Bugün en büyük örgütlü güç olarak devletin kendisi spekülâtör olarak olayın içine giriyor.

Devletin de, yerel yönetimlerin de kendi mülklerinin envanterlerini yapması zorunlu. Bazı bölgelerde yapılan envanterlerin sonucunda, belediyenin mülkü görünen tüm topraklarda işgal, hatta 4-5 katlı bir yapılaşma işgali olduğunu gördük. Ancak bu envanterler yapıldığında da birçok belediye meclis üyesinin, bu envanterlerin peşine düştüğünüzde izledik. Çünkü kat karşılığı vermeyi, spekülasyonu öğrendik. Burada bazı politik riskleri göze alarak, radikal çözümlere gitmek gerekiyor. Bunun da çok büyük bir kitleyi karşıya almak gibi bir riski var.

Yaptığım bir araştırmaya göre İstanbul'da 15 bin emlakçı var. 500 kişiye bir emlakçı düşen İstanbul'da 500 kişiye bir doktor düşmez. Çünkü çok karlı bir olay.

Ayrıca gerçek satış değeri ile tapu değeri arasındaki farklılıklar 1/4'den 1/22'ye ulaşıyor. Bugün bu oranlar yüzde 50'lere çıkmıştır. Burada devlet tapu değerleri üzerinden şufa hakkını işletebilirse, bu eksik bildirimde bulunmanın Önüne geçebilir. Bugüne kadar bu konuda bir örnek görmedim.

Bu arada Anakent Belediyesi'nde bir türlü oturtulamayan Gecekondulu Mesken Müdürlüğü var. Bu görev için 29 müdür adayı var, biri geliyor biri gidiyor. Bu önemli noktalara da müdahale etmek gerekiyor. Kentin kuşak alanlarında ve çekirdeğindeki arsaların spekülasyon amacıyla boş bekletilmesini önlemek lazım.

Nüfus artışı ve göçün ihtiyacını karşılayacak konutlar üretilmediği için insanlar mafyanın eline düşüyor. Devlet gücünü gösteremiyor. Olay bir şekilde çözümleniyor ama istenilen bir şekilde değil. Çözüm; planlı, düzenli gerçekten belli projeksiyonlara bağlı, topraktaki spekülasyonun kaynağını oluşturan tekelleri üretimi de kırmaya yönelik, bir arsa üretim uygulamasını yaşama geçirmektir.

Beklerseniz arsa prim yapar, bunu kırabilmeniz için de alternatif alanlar üretmeniz gerekir. Bunu da, imarlı bir gelişme olmayıp, bir çarpıklık olan, imar ıslah planlarına dayanarak yapmak zorunda kalırsınız.

Kentbilim anlamında, arsa dediğimiz üretimi belediyelerimiz de yapmıyor. Arsayı, gerçek anlamda kooperatifler üretiyor. Orada işlemlerin yapılıp, altyapıya bağlanma olayını kooperatifler gerçekleştiriyor. Parsellenmiş topraklarla, arsayı birbirine karıştırmamak, gerekiyor. Birilerinin arsa üretmesi gerek, hem de belli projeksiyonlara bağlı olarak İmar Yasamızın en çok işleyen bölümü ruhsat verme bölümüdür. Ama parsel bazında çözümler var. İmar yasamızın hemen hemen işlemeyen maddesi 18. maddesidir. Bu madde büyük kentlerde artık unutuldu. 18. madde uygulaması belediyelere çok büyük bir yük getiren bir olay değil ve öyle de görülmemelidir. Tersine getirişi çok fazladır. Çünkü kentlerin geleceği bu maddede yatıyor. Kentsel toprak reformuna katılmıyorum. “Gecekondu, reformu kendileri yapmışlardır” sözü, kendi çözümlerini üretme anlamında belki doğru, ama gecekondu olayını kentsel toprak reformunu bir çözümlenme aracı olarak değerlendirmek pek doğru bir yaklaşım olmasa gerek. Bunu da doğru bazlarda formüle etmemiz gerekiyor. Belediyelerin, çözümü, merkezi erki ele geçirmede görmelerini de yanlış buluyorum. Yine de yapabilecekleri şeyler var, ancak bir tek koşulla; bireysellikten kurtulup, gerçekten toplumsal ve sosyal politikalar üretmek koşuluyla, çünkü şu andaki belediye yöneticilerimiz iyi örnekler vermiyor. Bu da politik tutarlılık ile ilgili bir sorun.

Sönmez Targan- Adil Arash’ya söz veriyorum Adil Arash- İstanbul’u gelgeç mimar mühendis katiyen kurtaramaz. Memur statüsüne bağlı olan mimar mühendisler mütemediyen sağdan sola tayin ediliyor. Kısa vadelerle çalışıyorlar, mahveden budur. İstanbul’u Sinan Bürosu kurtarabilir. Seçimle gelecekler ve Cumhurbaşkanı bile onu azledemeyecek İstanbul’u ancak siyasetten korkmayacak bir heyet kurtarabilir. Bugünkü gelgeç mimar mühendislerle kurtulmaz. Memurla imar kurtarılamaz, Ancak maaş almayan, devletin açık çeki cebinde olan adam kurtarır.

Erdoğan Yıldız- Yasal eksikliklere karşın, şimdiki yöneticiler çok büyük hizmetler veriyorlar. Her-şeye karşın kurtarılacak çok şey var. İşin yakasını bırakırsak, gecekondu ve kaçak yapılar, İstanbul kültürü almış insanların dayanamayıp kaçacakları bir ortam oluşturacaktır. Biz yaşlı bir aslan gibiyiz, kükreyemiyoruz, ama bu aslandı kalkarsa canımıza okur diye bir görüntü veriyoruz ve bu görüntüyle önlemeye çalışıyoruz.

Yücel Gürsel- 1980’lerin sonuna kadar bilim adamları, konut kalkınmanın motivasyonu olmalıdır dediler. Daha sonra ise, konutun teşviki geldi ve sanayinin de böylece kalkınacağı öngörüldü. Gerçek bu değildi. Konut, doğru bir kalkınma ve kültürün bir göstergesidir, ama kent yaşamı aslında bir kültürsüzlük haline geliyor.

Ayrıca bu aşamada sorunu arsa üretimi olarak görmemiz mümkün değil. Spekülasyonun arsa üretimini gerçekleştirerek kesileceğine katılmıyorum. Bu, otomobil üretirsek, ulaşımı çözeriz gibi geliyor. Bunu gerçekleştiremezsiniz, çünkü altyapısını halledemezsiniz. Kaldırmaz.

Bazı arsaları, çok büyük olanları, bazı açıkgözler zilyetlik olayı ile ele geçiriyorlar. Bu işgallerle, demokrasi gerçekten büyük bir tehlike altındadır. Toprak reformu yapılmalıdır. Tarımsal alandan kente göçü önleyecek şey toprağın dağıtımı, makul, taban fiyat politikalarıdır. İmar Yasamız dünyanın en orijinal yasası olmalıdır. Çünkü antik değerlerimiz çok yüksektir. Bunu koruyan bir ulusal politika oluşturulmalıdır. 3 bin antik kent olan bir ülkede imar yasasının birinci görevi bu alanlara dokunmaktır.

Kentin Nazım Planı da Anayasa gibi olmalı ve kentte yaşayanlar mutabakat içinde olmalıdırlar. Şimdi kimse mutabık değil, en zengininden en yoksuluna kadar.

Kalkınma politikası bir ülkenin en değerli şeyi neyse, ona bağlı olmalıdır. Bizim sahillerimizde bütün dünyanın hakkı vardır, sahillere otel yapmayacaksınız, sürekli para kazanırsınız. Ülkemiz bugün işgal altındadır. Ülkemiz de demokrasi ve bağımsızlık, bu kadar tehdit altına, 19 Mayıs 1919’da dahi düşmemiştir.

Doç. Dr. Erol Köktürk- Arsa üretimini tek çözüm olarak getirmek istemedim. GAP bölgesinde toprak reformu rafa kaldırılmış ama özel sektör eliyle tarım reformu yapılıyor. Mülkiyet dokusunda bir değişiklik yapılmadan, mülkiyet koşullarını iyileştirme politikası izleniyor. Ve zorunlu göçe zorlanıyorlar. Arsa üretimini güncel bir olay olarak gündeme getirdim, yoksa soyutlayarak değil.

Sönmez Targan- Sözü Sıtkı Ayan'a bırakıyorum.

Sıtkı Ayan- Gecekondu yapanlar plan ruhsat gibi ön işlemlerle karşılaşmıyorlar. Kooperatifçiler konutları planla, projeye vs. ile üretmek zorunda. Önerim, belediyeler yapılaşmayı planlı projeli istiyorlarsa, kooperatiflere yönelik arsa üretimi konusunda da çalışma yapmalıdır. Öncelik verilmelidir. Gecekondu, ek katlan kullanmışlardır, ama bizim böyle bir olanağımız yok. Belediyenin daha evvel uyguladığı 1 kat ilave verme olayı devam ettirilmeli, her kooperatife bir kat ilave verilmelidir. Böylece giderler düşer, kooperatiflere de faydalı bir iş yapılmış olur.

Sönmez Targan- Bu tartışmalardan sonra, bir kez daha gördük ki, gerçekten güncel, yakıcı ve ulusal boyutu olan bir konuyu seçmişiz. Konuşmacılarımızın ilginç görüş ve düşünceleriyle olay daha da boyuttandı. Bu görüşleri kamuoyuna ileterek, bir görevi daha yerine getirmiş olacağız. Değerli katkılarınızdan dolayı teşekkür ediyorum.