

KÖKTÜRK, Erol, “İmar Yasası Neden Değiştirildi?”, *İmar Kanunu Değişiklik Teklifi Sempozyumu*, Mimarlık Dergisi, 1990, Sayı: 5-6, s: 67-70.

## İMAR YASASI NEDEN DEĞİŞTİRİLDİ?

**Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK**

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası  
İstanbul Şube Başkanı

Olağanüstü dönemlerin olağan olmayan yönetimlerin toplumsal yapıya ve toplumsal gelişmeye uymayan tüzel düzenlemelerin kalıcı olamaması olayını kerelerce yaşadık. Bunları yalnızca duymadık, yalnızca okumadık, bizzat yaşadık. Temel amaç olarak toplumsal düzeni sağlaması gereken tüzel kuralların olağan olmayan yönetimler ve yasama organlarında dönemsel çıkarlar, yerine göre kişisel çıkarlar ve sonuçta erkin ömrünü biraz daha uzatma doğrultusunda nasıl oluşturulduğunun canlı tanıklarıyız.

Erk neyi yapmak istemektedir; burada bazı soruları biraz artlarda olsa da sıralamakta yarar var. Neden 3194 sayılı yasa değiştirilmek isteniyor? Herhalde bunu yasanın gerekçesinde açık biçimde görmüştür. Deniliyor ki görülen lüzum üzerine bu yasa değiştiriliyor. Bir diğer soru sorabiliriz. Kim duyuyor bu lüzumu? İcra organı duyuyor ve komisyonda yapılan bir tek toplantı sonucunda meclise aktarılıyor. Ama ne zaman görmeye başlıyor bu lüzumu icra organı? Özellikle 26 Mart yerel seçimleri sonrasında. Niçin görüyor peki? Biraz kolu kısaldığı için. Kolunu uzatma şansı da giderek azaldığına göre, neyi amaçlıyor? Eline yeni bir sopayı geçirmeyi, yani yetkileri güçlendirmeyi. Aslında yasa değişikliği konusunda üzerinde durulması gereken en can alıcı nokta da bu. Kent bilimini erkin istediği biçimde okumak istemeyen yerel yönetimlerin, yerel inisiyatiflerin, yerel tercihlerin üzerinde işte bu sopa sallandırılacak. Ancak bu noktada bir samimiyetsizliği de vurgulamadan geçmek mümkün değil. O da şu: 3194 sayılı yasa yerel yönetimlere verilmiş olan yetkiler, ardından davul zurnayla “biz yerel yönetimleri demokratikleştirdik, yetkiler verdik,” diyen bir erkin, beş yıl sonra yerel yönetimlerin yapısında ortaya çıkan değişimlerin ardından bu yetkileri geri almaya çalışması demokrasi konusundaki bir samimiyetsizliktir. Bizler, “iktidar ne kadar verirse o kadar demokrat ve demokratik olacağız.” Bu anlama getirilmeye çalışılıyor bu olay. Ama biz de biliyoruz ki, gerçek demokrasilerde yetkiler böylesine hoyratça, böylesine geliş güzel ve hocamızın da dediği gibi üstünkörü kullanılmaz ve kullandırmazlar.

Kentleşme ülkemizin en ciddi sorunlarından birisi. Kentsel alanlar, temel sorun alanlarının ve ülke genelinde çözüm arayışlarının başında gelen bir mekan. Ancak, çözümlerin tartışmalar kadar kolay olmadığı; yılların bize öğrettiği diğer bir gerçek, tarih bize bunu öğretti. Şuna inanıyoruz ki, çözüm konusunda aceleci davranamayız. Davranmamalıyız da. Bu ne ataletlik anlamına gelmeli, ne de acele yapıp da yetersiz ve objektif olmayan sonuçları getirme tehlikesi doğurmalı. Hem bugünü ama hem de geleceği düşünerek davranmak zorundayız. Bu arada bazı kaygılardan da uzaklaşmak gereklidir. Teknokrat insanlar, bu anlamda siyasilerden daha şanslılardır. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, yani bir anlamda Harita-Kadastro Sektörü adına kullandığımız bu söz hakkı sırasında, sizlere tasarı konusunda alternatif maddeler önerecek değiliz. Bunun yararını da görmüyoruz. Çünkü eğer iktidarın bu konuda bir istemi olsaydı, biz, bu değişiklik tasarısının hazırlanması sürecinde çoktan var olurduk. Bu nedenle tasarıda 20’ye yakın maddede, “şu madde öyle değil de böyle olmalıdır”, “buradaki sözcükler öyle değil de böyle olsun”, “şu maddeye şunlar şunlar da eklense iyi olur,” gibi yapılacak önermelerin bir etki yapacağı inancında değiliz. Çünkü iktidar şimdiye kadar istememiştir, istemediğini de ortaya koyuyor. O zaman biz nefesimizi bunun için tüketmek yerine, gerçek alternatiflerimiz konusunda konuşmalıyız. Bunun için çalışmalıyız. Ve bizler burada, bir kez daha, belki bilinenleri yineleme pahasına da olsa, birçok noktada ayrılıklarımız da olsa, karşıtlıklarımız da

olsa, buradaki güçbirliği oluşturduğumuz birçok nokta ile ayrılmalıyız.

Bizim anladığımız, anlamamız gereken, özellikle siyasi kaygılardan uzak bir kentleşme yasasının temel taşları nelerdir? Bu soruna kafa yormaktır. Tanzimat'tan bu yana 120 dolayında tüzel altlığın yürürlüğe girdiği kentleşme konusunda, bir çerçeveyi oluşturan temel öğeler neler olmalıdır? Bu kısa zaman diliminde bu noktaları ayrıntılarına girmeden tartışmaya açmak istiyoruz. İnanıyoruz ki, bu temel başlıklar ayrıntılandırılmalıdır, üzerinde daha fazla çalışılmalıdır Ve bizim "Alternatif İmar Yasa Taslağımız" bunlardan da yola çıkılarak oluşturulmalıdır.

İmar Yasası'nda iskelet olarak yer alması gereken birinci ana konu, bizce, "kentsel alanlarda izlenecek olan politikayı neye dayandırmak zorunda olduğumuz?" sorusudur. Şunu artık kabul etmek gerekiyor, yerel yöneticilerin de kabul etmesi gerekiyor, hepimizin de kabul etmesi gerekiyor; sağlıklı bir kentleşme için, güçlü bir kentsel toprak politikası kaçınılmazdır. Bir Alman kentbilimci, "kentbilim, kentsel toprak politikasıdır," derken, aslında tüm sürecin özetini de veriyordu. O zaman burada, yinelemek pahasına, şunları söylemek istiyorum: Toprak politikası nelere dayandırılmalıdır? Toprak nedir? Biz de son on yılların psikolojik etkeni altında yaşıyoruz: Zaman zaman biz de, güzel bir tepe gördük mü orada bir villamız oluversin istiyoruz. Veya rant oluşmuş yerlerde, "bizim de şuralarda bir yerimiz olsa," gibi bireyselci eğilimlere giriveriyoruz. Ama toprağa bakışımız böyle olmamalıdır. Kendimizi bu konuda bir iç barışa da yöneltmek zorundayız. Toprağa, bir doğal kaynak olarak bakmayı öğrenmek zorundayız, bunu bir yaşam olayı olarak görmek zorundayız, ahlaksal olarak da buna ulaşmak zorundayız. Çünkü biliyoruz ki, topraklar sınırlıdır. Ankara'dan İstanbul'a toprak getirerek buradaki kentsel toprakları artıramayız. O nedenle de bu sınırlı varlığın çok iyi kullanılması gerekiyor. Ve bu anlamda da İmar Yasamızın bu sınırlı serveti, bu sınırlı toprak varlığını, bu sınırlı doğal kaynağı en iyi bir şekilde kullanacak kuralları ve ilkeleri mutlaka getirmesi gerekiyor. İmar yasalarının çıkış noktası, burası olmalıdır. İmar yasaları düzenlenirken temel espri, mutlaka ve mutlaka toprak kullanımının toplum yararına düzenlenmesi espri olmalıdır.

Saniyorum Sayın Yücel Gürsel size İstanbul'dan çok çarpıcı örnekler sunacak. Toplumsal olmayan uygulama süreçleri nasıl yaşanmıştır? İstanbul bu konuda çok canlı bir laboratuvarıdır. İmar Yasasında yapılan değişiklikler, ardından Boğaziçi Yasası olarak adlandırılan özel yasa da yapılan değişiklikler ile ortaya çıkan süreçler ve şimdi, o zamanlar belki tam anlamıyla kavrayamadığımız, ama bugün gözümüzün içine gire gire bizi rahatsız eden gökdelenleri, toprak yağmaları, Dolmabahçe Sarayı'nın arkasındaki Boğaziçi otelleri... İşte bunlar bireyselci toprak kullanımının ve imar kararlarının somut örnekleridir. O zamanlar verilmiştir bu kararlar, ama bugün artık biz bir İmar Yasası üzerinde konuşacak ve tartışacak, bu canlı örneklerden yola çıkıp toplum yararına toprak kullanımını hedefleyen bir yasa üzerine konuşmalıyız. Bunu yaparken, planlamaya katılım, yerel özelliklerin gözetilmesi, gerçekçi projeksiyonlar, korumacılıktan çok geliştirici kararlar, oy kaygılarından çok gerçek anlamda kent yararına istemleri, planların güvenceleme kararları üzerinde ayrıntılandırılması gereken yaklaşımlardır. Ve bu bağlamda, biraz sonra uygulamayla ilgili genel görüşler konusunda da değineceğim gibi, son yıllarda yaygınlaşan ıslah imar planları yapımları ve uygulama süreçleri üzerinde de ciddi biçimde durmamız, bu çok geçici olduğuna inandığım çözümler konusuna da ciddi olarak eğilmemiz gerekiyor. Çünkü bu planlar çoğunlukla korumacılık yapıyor ve o bölgelere çok da yeni şeyler, gerçek anlamda bir imar götürmüyor.

Toprak politikasının ve planlamanın başarısı, hele hele bizim ülkemizde bir sorunun çözülmesini kaçınılmaz kılmaktadır: Toprak spekülasyonlarının mutlaka önlenmesi. Şu sorun hep tartışmaların odağında yer alıyor. Kentlerde, yerel yönetimlerin vermiş oldukları kararlarla rant yaratıyor. Bu rant kimin cebine inecek? İmar Yasamızın aslında rantın kimin cebine ineceğini tanımlaması gerekiyor. 3194 bunu tanımladı, şimdi alternatif yasaların da ne yöne gitmek istediğini açıkça tanımlaması gerekiyor. Eğer rantı yaratan kamuysa, bunun kamuya dönmesi de en doğal bir süreç olarak kabullenilmelidir. Aslında burada tartışılması gereken ve görüş birliğine varamadığımız bir konu daha var. Açıkçası, ben de bu konuda birçok meslektaşım, ilgililerle tartıştım, yerine göre çatışma noktasına geldik. Yerel yönetimler rant yaratıcı bir politika mı izlemelidir, yoksa rantı minimize edici bir politika mı izlemelidir? İlhan Tekeli hocamızın da bu konuda bazı yaklaşımları var. Yani "biz rant yaratalım ve o rantları kamuya döndürelim, bunları kentleşme amacıyla kullanalım," diyor. Temel

politikamız böyle mi olmalı? Yoksa biz kentsel alanlarda rantları en aza indirici yaklaşımların mı içine girelim? Rant yaratıp da bu rantları tekrar kamuya döndürmek, kentleşmenin maliyetini, yine de birazcık artırmak anlamından öteye gitmiyor. Ben tersi bir kişi olarak, -kişisel olarak- şu inancı taşıyorum: Rantları minimize etmek, gerçekçi bir kentleşme politikası için çıkış noktası olmalıdır. Bunun üzerine düşünmek, buna göre kararlar vermek ve yerel yasalarımızı, yerel anayasalarımızı, imar yasalarımızı buna göre düzenlemek daha gerçekçi geliyor. Çünkü rantı yaratmanın sonu yok. Özellikle bizim ülkemizde, özellikle metropoliten alanlarda rant yaratmaya bir başladığımız zaman, bunu da temel politika olarak belirlediğiniz zaman, bunun ardının arkasının gelmesi mümkün değil. Bu, inanıyorum ki, kentleşmenin maliyetini sürekli olarak artıracak bir öge olacaktır. Bu nedenle üzerinde düşüneneğimiz alternatif İmar Yasamızın, rantları minimize edici bir kurallar demetini de mutlaka tanımlaması gerekiyor. İnanıyorum ki, bunun anayasal dayanakları da var. Anayasanın 35. maddesi gibi.

Tabii burada bir diğer konu da, ranta karşı olabiliriz, ama bunu bir bıçak gibi bugünden yarına ortadan kaldıramayız. Öyle ya da böyle, bizim ülkemizde uzunca bir süre, kestiremediğimiz bir süre, arsa pazarı var olacaktır. Şimdi bu arsa pazarını doğrudan denetleyen kurallar getirmek zorundadır, İmar Yasası. Biz İmar Yasalarımızda böylesine kuralları gözleyemiyoruz. Arsa pazarı nasıl denetim altına alınır? Toprak karşılıklarının yetkili kurullarca, tarafsız kurullarca ve objektif olarak belirlenmesi sonucu. Taşınmaz karşılıkları denetleyecek bir kurallar demeti de “Alternatif İmar Yasamızda” yer alırsa, bu kez belki şu tartışmaları da çözüme kavuşturabiliriz: Kamulaştırma karşılığı, vergi karşılığı, sürüm karşılığı, ipotek karşılığı vs., değer denilince o başka bir tartışmanın konusu, ona burada girmek istemem. Toprak değeri mi? Toprak karşılığı mı? Başka bir tartışmanın konusu. Ancak bizim ülkemizde yıllardan beri bir kangrene dönüşen sorundur bu; Kamulaştırma bedeli neye göre ödenecektir? Vergi beyan değerine göre mi ödenecektir? Yoksa rayiç değere göre mi ödenecektir? Yoksa nasıl tanımlamalıyız bunu? Sanıyorum bu konuda karşılıkların belirlenmesi konusu eğer objektif olarak İmar Yasasında formüle edilebilirse, bu karşılıklar konusuna da bir çözüm getirmek, en azından yasa ile tanımlanmış olan bir karşılığın belirlenmesi sonucu, diğer karşılıkları bunun türevi olarak tanımlamak yoluna gidilebilir ve bu da imar konusundaki bir can alıcı sorunumuzu çözüme kavuşturabilir belki.

İmar Yasamızın odak noktalarında yer alması gereken konulardan birisi de, mutlaka düzenli, planlı, belli projeksiyonlara bağlanmış, oy kaygılarına dayanmayan, gerçek gereksinmelere dayanan bir arsa üretimi politikasıdır. Şimdi “bunca şey sıraladın,” diyeceksiniz bana... Bunlar ne anlama geliyor? Ben bunlardan özellikle bir tanesinin üzerinde durmak istiyorum: Bizim meslek topluluğumuzun özellikle çok yakın olduğu bir alan olduğu için. “Oy kaygılarına dayanmayan arsa üretimi,” ne demek? Son zamanlarda bizim ülkemizde, maalesef ve maalesef İmar Yasasının 18. maddesi uygulaması giderek azalıyor. Ülkemizde 2981 uygulanıyor. Neden 2981 uygulanıyor? Tapu tahsisler tapuya dönüştürülsün diye. Şimdiki yerel yöneticilerimiz, geçen döneme taş çıkartırcasına, tapu tahsis belgelerini tapuya dönüştürme süreçlerini başlatıyorlar. Biz meslek topluluğu olarak bu olayın da içindeyiz. Bu oy kaygısına dayalı arsa üretimi ve plan süreçlerinin üzerinde ciddi biçimde durmalıyız. Durmak zorundayız. Çünkü oradaki “ıslah imar planları” da, diğer uygulamalar da, aceleye geliyor; sorun çözelim derken, sorun yaratıyoruz bazı yerlerde.

Bugünkü noktayı artarda belirlemeliyiz. Bundan sonra geleceğim konu: Harita yapılıyor, -halihazır harita, İmar Yasası zorunluluk getirmiş-, varsa da kadastral durum işlenecek. Sonra aradan bir süre geçiyor, plan yapılıyor. Aradan bir süre geçiyor, uygulama yapılıyor... Uygulamaya gelindiği zaman bir bakıyorsunuz, ne ilk haritanın yapıldığı durumla bir uyuşum söz konusu, ne de ondan sonra revizyon vs. diye yapılanlarla yapılan işi bir kez daha yapmak zorunda kalıyorsunuz. Bizim bu konudaki açık görüşümüz şu: Eylemli plan uygulama süreçleri başlatılmalıdır, diyoruz. Bir bölgede harita yapıldıktan sonra ya da revizyon yapıldıktan sonra bunun üzerine çizilecek olan imar planlarının fazla ara verilmeden mutlaka uygulanması gerekiyor. Çünkü plan uygulanmadığı zaman aradan geçen zaman içinde öylesine yapılaşmalar oluyor ki orda, ruhsatlı ya da ruhsatsız, o yapılaşmalar plan uygulamasını riske sokuyor. Plan uygulama süreçlerini mutlaka ve mutlaka geciktiriyor.

Bir diğer meselenin üzerinde durmakta da yarar var: İmar Yasasının plan uygulamaları konusunda en

çok uygulanan maddeleri 15. ve 16. maddelerdir. Bunlar parçacı plan uygulama yollarıdır. Parsel ölçeğinde plan uygulama yollarıdır. Oysa bütüncül plan uygulama süreçlerini mutlaka başlatmak zorundayız. Plan uygulamalarının maliyeti oradaki plan uygulaması ile sağlanacak yararın çok çok altındadır. Yerel yöneticilerimizin de bunları bilmesi gerekiyor. Parçacı plan uygulamalarını özendirmek ve desteklemek yerine, bütüncül plan uygulama süreçlerini, içeriğini daha da zenginleştirerek alternatiflerini artırarak 18. maddenin uygulama süreçlerini başlatmamız gerekiyor. Burada 18. madde ile ilgili tıkanıklıklar var. Yerel yönetimlerden kaynaklanan, 18. maddenin özünü bilmemekten kaynaklanan, kadrolaşmadan kaynaklanan tıkanıklıklar. Bazı belediyelerde parasal sorunlar var. Ama ne olursa olsun, bunların hiçbirisi, sonuçta 18. maddenin uygulanmasından ödünler vermeye neden olmamalıdır. Bizim belirlemelerimiz çok açık; bir bölgede bir hektarlık ya da on hektarlık yer olsun, hiç önemli değil, kamulaştırma yoluyla imar planı uygulamasıyla 18. madde ile imar planı uygulaması arasında beş on kata varan farklar var. Bunu göz önünde bulundurduğumuzda, belediyelerin sınırlı akçalı olanaklarının kamulaştırma yoluyla bunca hoyratça kullanılmasının da önünde durmak gerekiyor. İmar Yasamızın plan uygulama maddelerindeki seçenekleri bu anlamda artırmak zorundayız.

Üzerinde durmak istediğim bir diğer konu, “Alternatif İmar Yasamızda” köşe taşlarından bir tanesi, yerel yönetimlerin toprak stoklarını artırma politikası olmalıdır. İmar Yasamız, böylesine bir olanağı da temellendirmelidir, kurallarını koymalıdır. Hem plan yapını süreçlerinde, hem de plan uygulama süreçlerinde yerel yönetimleri tıkayan noktaların başında, toprak stoklarının artırılması politikalarının eksikliği gelmektedir. Bu konu halledilebilirse çok daha esnek ve rahat davranabileceğiz.

Ana başlıklar olarak sunduğumuz tüm bu işleyişlerin güvencesi, dinamik bir yerel yönetim yapısından geçiyor. Bizim, imar yasalarındaki değişiklikleri tartışırken, bu değişiklikleri yaşama geçirecek örgütlenme yapılarını da tartışına zorunluluğumuz var. Yani Belediye Yasasını da tartışmalıyız.

“Alternatif İmar Yasasında” yer alması gereken bir diğer önemli konu, sosyal, kültürel ve teknik altyapılar konusudur. Teknik altyapı konusunun yasalarımızda daha ayrıntılı biçimde yer alması gerekiyor. Arsa diyoruz, parsellenmiş toprak parçasını arsa diye tapu kütüğüne tescil ediyoruz. Yani hiçbir altyapıya bağlanmadan, elektriği, suyu bağlanmadan, parsellenmiş toprak parçasının adını arsa diye tescil ediyoruz, Bunların gözden geçirilmesi gerek. Tapu kütüğünü tescillenmiş toprak parçasının arsa niteliğini kazanabilmesi için sosyal, kültürel, teknik altyapılara bağlanmış olması zorunluluğunun da yasalar tarafından mutlaka getirilmesi gerekiyor. Bu da bizim İmar Yasamızın eğilmesi gereken önemli bir konu.

Bazı konularda da kendimizi rahatlatmamız gerekiyor, inanıyorum ki kendimizi barışık bir konuma getirmemiz gerekiyor. Gecekondu gibi, kaçak yapılar gibi, bu konularda da zaman zaman objektif davranmıyoruz. Biz de duygusal davranabiliyoruz. Ancak bu konularda da gerçekten objektif, tarafsız, somut kent bilime uygun yapılmış olan belirlemelerin de toparlanması ve şunların da yasalarımızın içinde mutlaka yer alması gerekiyor.

Son olarak değinmek istediğim konu: Kent planlamasının dayanması gereken altlıklar konusu. Gerek planlama sürecinde dayanılması gereken altlıklar konusunda, gerek planlama konusunda, gerekse planların yönetilmesi konusunda çağdaş teknoloji olanaklarından yararlanma da artık gündeme gelmelidir. Biz haritacılar, sayısal harita üretim süreçlerini başlatmaya çalışıyoruz. Planların uygulanabilirliğini artırmak için, “kadastral durum da işlensin,” diyoruz. “Kent bilgi sistemleri kurulmalıdır,” diyoruz. Bunlar teknolojisiz olmuyor tabii. Bir önerimiz de, bilgisayar destekli planlama süreçlerinin başlatılması. Bilgisayar destekli planlamalar, bilgisayar destekli uygulama süreçlerinin altlığını oluşturacaktır. Planlar daha gerçekçi biçimde ve daha kolay uygulanabilecektir.

Benim çizmeye çalıştığım çerçeve bu... Yeniden geriye dönersem, özetle şunları söylemek isterim odamız adına:

Bizim alternatif maddeler önerme gibi kaygılarımız olmadı buraya gelirken. Ancak, tartışmak istediğimiz çerçeve ve platform, çizmeye çalıştığımız bu platformdur ve bu anlamda da acele etmeden,

ancak, TMMOB olarak, odalar olarak birbirimizi anlamaya çalışarak, birbirimizin potansiyellerini doğru değerlendirmeye çalışarak, bu konuda bazı kaygılardan uzaklaşarak, işbirliği yapma konusunda çekinmeden, bazı tartışmaları yapabilmeliyiz. Geç kalmadan yapmalıyız bunları, hazırlıklı olmalıyız. Sadece kentleşme konusunda değil, İmar Yasası konusunda değil, bütün ulusal sorunlarımız konusunda elimizin altında hazır alternatiflerimiz olmak zorundadır. Hatta hatta biraz daha ileri getirerek, TMMOB'nin ülke ile ilgili olarak "2000'li Yıllar Tezlerini" oluşturması gerekir. Oluşturmak zorundadır. Çünkü 21. Yüzyıl, 31 Aralık 1999'dan bir dakika sonra gerçekleşivermiş olsa bile, biz onun temellerini bu günlerden atmamız zorundayız. Yasal süreçler konusunda da bu böyle.