

KÖKTÜRK, Erol, “İstanbul’da Toprak Sorununun (Mega) Boyutları”, (KONUTBİRLİK’in 15 Mayıs 1993 Günü Düzenlediği “Demokratikleşme Sürecinde Konut Politikaları” Konulu Kamuya Açık Toplantıda, Panelde Sunulmuştur), 15 s + Ekler, Kent Kooperatifçiliği Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Aylık Bülteni, Sayı: 44, Aralık 1993, s: 25-31.

## İSTANBUL’DA TOPRAK SORUNUNUN (MEGA) BOYUTLARI

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK, Harita Mühendisi

### 1. GİRİŞ

Bu panelin konusu, “Demokratikleşme Sürecinde Konut Politikaları” olarak belirlendi. Gerçekten 2 dev kavram yan yana gelince olayı derlemek toparlamak kolay olmaktan çıkıyor.

Ben konuya kentleşmenin de, konut sorununun da temelini oluşturan “toprak” boyutundan yaklaşmak istiyorum.

Ve toprak derken, Alman kentbilimci Fritz Schumacher’in, “Kentleşme, kentsel toprak politikasıdır,” genellemesini çıkış olarak almanın doğru olacağına inanıyorum.

O zaman sağlıklı bir kentleşme ve konut politikasından söz edilecekse, hemen “sağlıklı bir toprak politikası izleniyor mu?” sorusunu sormak gerekecektir.

İşte benim yanıtını arayacağım soru budur...

Kuşkusuz toprak da derya deniz bir konu... O zaman onu da sınırlandırmak, söylenecek onca şey arasından konuyla ilgisi olan en can alıcı olanlarına değinmekle yetinilecektir.

Toprak konusu, konut sorununun çıkışına yerleşmiş temel bir konudur. Dolayısıyla bu sorun özel ve sınırlı bir kesimi ilgilendiren bir konu değil, genel bir sorundur. Konut sorunuyla toprak olayını ilintilendirirken, işte bu genelleşen özelliğin gözetilmesi gerekir.

Ve toprağın en temel özelliği, “çoğaltılamaz” oluşu göz önünde tutulduğunda, konuta gereksinmesi olan kesimler içinde ne tür bir gereksinimin karşılanması için değerlendirileceği konusu önem kazanır. Tam da bu noktada, toplantının başlığında bütünleşen espri yakalanabilmektedir: Demokrasi ve konut...

Demokrasi kavramı çağdaş kullanımda farklı yaklaşımlarla ele alınabilmektedir. Bunlardan birisine göre demokrasi, “toplumsal ve ekonomik farklılıkları, özellikle de özel mülkiyetin eşitsiz dağılımından doğan farklılıkları en aza indirmeye yönelik bir siyasal ya da toplumsal sistem”dir.

Böylesine bir demokrasi tanımı, özel mülkiyete karşı olma anlamı taşımamaktadır. Tersine mülkiyetin dağılımındaki eşitsizliği sorgulama olanağı vermektedir.

Eğer bir yerde toprak sorunu varsa, görülmektedir ki, bu, büyük oranda özel mülkiyet konusundaki serbestilerden, denetimsizliklerden ve eşitsiz dağılımdan kaynaklanmaktadır.

### 2. İSTANBUL’DA YERELLEŞME

İstanbul 2600 yıllık bir kent... Bir dünya kenti... Tarih ve kültür merkezi... Açık hava müzesi...

Türkiye'nin ekonomi başkenti... 30 küsur Avrupa devletinden daha büyük bir megapol... İstanbul'un özellikleri saymakla bitmez...

Ama bunlar önemli değil... Ya da İstanbul'da yaşayan, İstanbul'a yaşamaya gelenler içinde çok büyük bir kesim bu kentin farkında değil... Onlar için bu değerler önem taşıyor.

Ya?

İstanbul bugün ülkemizin en önemli rant merkezidir. Bu, rantın tüm türleri için geçerli... Hani deniyor ya, 12 Eylül'den sonra rant gelirlerinin payı % 70'lere tırmanmıştı diye...

İşte İstanbul'u çekici yapan özellik budur...

1984 yılında doktora çalışmalarım sırasında, Kartal/Soğanlı'da bir muhtar, "1950 yılında Soğanlı merasında toprakları bedava versen kimse almazdı," demişti. Bunu dediği gün o yerde toprak fiyatları 40.000 TL/m<sup>2</sup> idi. Bu değer 1988 yılında 250.000 TL/m<sup>2</sup>'ye fırladı. Bu değer bugün 600.000-800.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişiyor.

Tarih Vakfı'nın İSTANBUL Dergisi'nin 4. sayısında Doğan KUBAN'ın bu kentin tarihini anlatırken kullandığı tablolar bu çalışma bağlamında beni düşündürmüştü.

Demirtaş CEYHUN'un ortaya koyduğu tartışmalarda, 1453 yılında nüfusu bir veya birkaç yüz bin olan İstanbul'da bugün 10 milyon insan yaşıyor, özellikle 1950'lerden sonra gerçekleşen 3 büyük göç sonucu bugünlere gelindi: 1950-1955, 1965-1975, 1985.

Ve Dergideki tablolar bugünkü fotoğraflarla karşılaştırılsa, nereden nereye geldiğimizi sayfalar dolusu anlatmaya gerek kalmaz.

Bu gelişmenin özeti şu: Nüfus dağılımında eski merkez alanları payı % 47.4'ten % 13.3'e düşmüştür. Yani kent yayılmıştır. Yani topraklar halledilmiştir.

"Halledilen topraklar" derken, kuşkusuz kamunun elindeki topraklardan ya da tapu kütüğü anlamında tescile konu olmayan yerlerden söz edilmektedir.

### **3. KİM HALLETTİ BU KAMU TOPRAKLARINI?**

Kamunun elindeki toprakları da gruplandırmak olasıdır. Genelde,

- Hazine
- Vakıflar
- İl özel idare
- Hazine adına kamu kuruluşları
- Belediyeler (büyükşehir veya ilçe)

toprak sahibi kurumlar arasında sayılabilir.

Bunlardan özellikle hazine ve belediyeler, dış dokunur mülkiyet sahibi kamu makamları olarak göze çarpmaktadır.

Daha özgün bir deyişle,

- devlet ve
- yerel yönetimler

toprak sahipliği konusunda özel mülkiyetin yanında değerlendirilmelidir.

İşte halledilen topraklar da, özellikle bunların topraklarıdır.

### 3.1. Hazine Topraklarının Durumu

İstanbul'da hazine topraklarının durumu nedir? Bu konuda bugüne kadar sağlıklı bir değerlendirme yapılmamıştır. Ama bu topraklarla ilgili sürekli yazılır-çizilir.

Borsa'nın, döviz'in, faiz'in, iç borçlanma senetleri'nin, altın'ın risklerine değindikten sonra, EP Dergisi'nin YATIRIM Eki'nde (Sayı: 21) "Yatırımcılara Yüksek Getirili Yatırım Seçeneği: Hazine Arazileri" başlığı altında şu görüşlere yer veriliyor:

*Artık tüm bu sıkıntıları geride bırakacak, yeni bir yatırım alternatifi var: Hazine arazileri...*

*Hazine arazilerine yatırım yapmak için sizin "hangi arazi hazinenin; hangisi değil?" diye kendinizi paralamanıza gerek yok. Bu tip alanları arayıp, bulan "arsa ağaları" var. Bunlarla temas kurmanız yeter, iş ise "garanti".*

*Arsa ağaları, keşfettikleri hazine arazisine. Öncelikle bir cami inşaatı başlatıp, üzerine de ay yıldızlı bayrağı taktular mı, dokunanın vay haline! İşin ikinci kısmı kolay. Bir gecede evinizi bu arazinin üzerine inşa edebilirsiniz. "Bir gecede ev inşa edilir mi?" diye hayıflanmayın. Türkiye bu teknolojiyi en yüksek boyutlarda geliştirip, gerçekleştiren ülkelerin başında geliyor.*

*Bu işleri yaparken yalnız değilsiniz. Sizin gibi birçok insan, İstanbul gibi büyük şehirlerde bedava ya da uygun fiyat ödeyerek elde ettiği bu topraklar üzerinde konut edinme çabasında. Kısa süre sonra, yaptığınız gecekondular şehir içi sayılacak bir konuma gelecek.*

*Gecekondular gibi başlayan ve hızla apartmanlaşan bu alanda oturmanın rantlarından artık faydalanma zamanıdır, öncelikle mahalle halkı ile toplanıp politikacılardan tapu için söz almak gerekiyor. Korkmak için bir neden yok. Tapular sizlere oy karşılığı dağıtılacaktır. Bu yolla tapu elde edemezseniz, üzülmeysin.*

*Şimdi yeni bir yol açılıyor. Devlet sizden küçük bir bedel talep ederek tapularınızı tarafınıza ileticek. Sizin bu katkılarınız sayesinde bütçe açıkları kapanacak, iç borçlar ödenecek, Bu yöntemle vicdan sorununuzu da çözmüş olursunuz. Ondan sonra ne yapacağınıza kendiniz karar verin. Müteahhide yüzde 40 karşılığı verebilirsiniz ya da yüksek fiyatla satarsınız.*

*Nereden baksanız kazançlısınız. Yalnızca siz değil, devlet de bu alışverişte kazançlı!*

*Son olarak, sakın aklınıza çağdaş kentleşme, hukuk, İstanbul'un köyleşmesi, arabesk, yaşanacak yeşil alanlar, doğal dengenin korunması, çevre gibi konuları getirmeyin...*

Burada gerçekten bir özet yatmaktadır. Belki bu işin bu kadar kolay olmadığı noktasında bu yaklaşıma itiraz edilebilir. Ama gerçeğin üzerini örtmenin hiçbir şeye yararı yok...

İstanbul'da 21,676 hazine parseli var (Çizelge 1)... Bu çok kesin bir rakam değil kuşkusuz. Çünkü hazine parsellerindeki sahiplik koşulları sürekli değişiyor ve bu değişimler aylık da olsa izleniyor.

Bu bilgileri toplarken bazı yetkililerin hayretleriyle karşılaştım. Kendilerinden böyle bir amaçla bu tür bilgilerin istenmediği anlaşılıyordu. Ama yine de ellerindeki bilgileri verme konusunda tereddüt geçirdiler ve bazı bilgileri vermediler.

Ama salt bu toplantı amacıyla yaptığım bir dizi görüşmeler sonucunda elde ettiğim bilgilerle hazine arazileri konusunda bir tablo oluşturma olanağı bulabildim.

Yardımcı olan tüm yetkililere içten teşekkürlerimi sunuyorum.

İstanbul kentinin büyüklüğü 5712 km<sup>2</sup>... Bunun 2800 km<sup>2</sup>'si (7.50) orman alanı... O zaman kalıyor geriye 2912 km<sup>2</sup>...

İşte bu arazi içinde hazine topraklarının payı, yaklaşık (çünkü bunun içinde tescil konusu olmayan alanlar da var) 560.4 km<sup>2</sup>, yani bu toprakların % 19'u...

Böyle bakınca durum fena görünmüyor.

Ancak bu toplantı için topladığım bilgiler sonucu oluşan ve sanıyorum bugüne değin yayınlanmamış verilere göre, 10 dönümden daha büyük hazine arazilerinin dökümü Ek 2'de verilmektedir.

Bu verilere göre 10 dönümüm üzerinde toplam 48093 ha hazine arazisi vardır. Bunun,

5992 ha (% 12)	Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli
28223 ha (% 59)	Diğer Kurumlara tahsisli
6367 ha (% 13)	Kiraya verilmiş ya da işgal edilmiş
1401 ha (% 3)	Belediyelere devir edilmiş
6110 ha (% 13)	İmar planı olmayan ya da boş görünen

durumdadır.

Bu veriler 1989 yılına ilişkin verilerdir. Bu nedenle tüm kalemlerde değil, ama özellikle “boş” görünenlerden “işgalli” kısmına geçenler olmuş olabilir.

Hazine, mülkiyetindeki bu parselleri izleme konusunda son derece yetersiz durumdadır. Daha doğrusu sağlıklı izleme olanaklarından yoksundur. Ya da yoksun bırakılması özellikle istenmektedir.

Devlet, özel mülkiyeti koruma konusunda cumhuriyet tarihi boyunca çok önlemler almış, hükümler getirmiştir. Ama aynı hassasiyeti kendi mülkiyeti konusunda göstermemiştir, göstermemektedir.

Düşünün, İstanbul'daki bu 21676 parsel dededen kalma yöntemlerle izlenmektedir. 2 yıl önceki rayiçlerle 4.5 milyarlık (kredi desteği de sağlanmışken) bir otomasyon yatırımı bile yapılmamıştır.

Bunu anlamak gerçekten zordur.

Bir açıklaması var: Bazı bilgilere ulaşılmazlık, bazılarının işine gelmektedir. Otomasyonu herkes ister görünür, ama yine de gerçekleşmezse bunun başka tanımı kalmaz.

Parsellerin durumunu izleyememe, bunları sahiplenememe, bunların çoğunluk işgaliyle sonuçlanmaktadır.

Eski bir Maliye Bakanı, 1992 yılında Ekonomist Dergisi'nde (Sayı: 21), “gecekondulaşmanın temel nedeni, devletin toprak sahibi olmasıdır,” demişti. Ama kanımca “gecekondulaşmanın temel nedeni devletin toprak sahibi olması değil, topraklarının sahibi olamamasıdır”.

Şimdiki Maliye Bakanı da, aynı dergide, “Biz yıllardır yapılmayan bir şeyi yapıyoruz. Elde mevcut olan, ancak sahip olamadığımız, gayrimenkulleri değerlendirmeye çalışıyoruz. Şu anda devletin elindeki mülklerin sağlıklı bir envanteri yok, önce bunu yapacağız, ardından satacağız. Esas olarak. Milli Emlak'te tarım arazileri dışındaki diğer araziler ve gayrimenkullerin elden çıkarılması ilkesi

vardır,” demiş, bunun sonucu o zamanlar 940 taşınmaz satışa sunulmuştu.

Bu satış niyetleri bitmiyor. Bir süre önce de ekonomiden sorumlu Devlet Bakanı sayın Çiller de, “Bebek Projesi” adı altında, hazine arazilerinin satışa sunulmasını savunmaktaydı. 9 Nisan 1993 günlü açıklamasında, “İstanbul’dan, işgalli arazilerin satışı yoluyla 21 trilyonluk kaynak beklediğini,” söylemekteydi.

Bütçe açıklarını kapatmak için hazine arazilerini satıştan medet umuluyor. Oysa hazine arazilerinin üzerlerindeki gecekondulara satılacağı haberi bile mafyayı harekete geçirmeye yetmektedir. Şimdi İstanbul’da, mafya gecekondularında hareketlenmiş durumda... Gecekondularını ucuza kapatma yarışına ve sırasına girenler olduğu biliniyor...

İşgal edilen yerler için çözüm geliştirememenin çözümü bunlar. Ama unutulmamalı ki, bu yaklaşım her çözüm, yeni işgallere çağrı çıkarmak oluyor.

Devletin arazisini yağmalayan kişi kendisine bir ceza gelmediğini gördükçe, yağmalamaya devam edecektir.

Devlet böyle olaylarda paraya çevrilemeyen ceza uygulamasını bile düşünmek zorundadır. Polisiye önlemleri sevmiyoruz. Ama bir caydırma faktörü olarak düşünmek zorunda kalıyoruz.

Hiçbir şey yapılmazsa, işgaller hızlanarak sürüyor. Ve sonuçta da devlet, kendi mülküne “tasfiyecî” bir mantıkla yaklaşıyor. Bu tasfiye sözünü bir yetkili söylediğinde, “ne kadar da güzel vurguladı” diye düşünmüştüm.

Bu tablo, toplu konut amacıyla değerlendirildiğinde, yalnızca boş görünen alanlar akla gelecektir. Ama onlar da adım adım elden çıkma noktasına gelmektedirler.

Belki bu konuda en umutlu olunması gereken alanlar, MSB’na tahsis edilenler... Gelecekte, ordunun modernizasyonu kapsamında, MSB’na tahsis edilmiş olan alanlar, sağlıklı kentleşme için en umutlu alanlar olacak...

### **3.2. Belediyelerin Mülkiyetindeki Parseller**

Konut sorununun çözümü için gereken toprakların sağlanması konusunda gözlerin dikilmesi gereken kurumların başında yerel yönetimler gelmektedir. Bu bağlamda kooperatiflerin belediyelerle kuracağı diyalog önem kazanır.

İstanbul’a her yıl 300.000 insanın yaşama katıldığı belirtiliyor. Hektarda 200 insan deseniz, İstanbul’da her yıl yaklaşık 1.500 hektar arazinin altyapısı hazırlanmış, yapılanabilir durumda konut gereksinimi için sunulması gerekir.

Bunun bir diğer anlamı, hazinenin mülkiyetinde olan, boş görünen alanlar olduğu gibi bu amaçla harekete geçirilse, ancak 4 yıllık olağan gereksinimi karşılayabilir. Bunun zaten kuramsal olarak düşünülebilecek bir şey olduğu biliniyor.

Oysa İstanbul’da olağan değil, olağanüstü bir gereksinim olduğu bilinmektedir,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin ve ilçe belediyelerinin sahip oldukları taşınmaz varlığı konusunda kesin bilgiler yok. Ancak biraz eski bilgiler olmasına karşın, Büyükşehir Belediyesi’nin, ilçe belediyelerine devir edilenler dışında 3500-4000 (3675) arası parselinin olduğunu öğrendim. Bunların toplam büyüklüğü konusunda bir bilgi ne yazık ki yok. Hisseler çözülsün, 1 m<sup>2</sup>’nin altında mülkiyetler bile söz konusu... Türleri konusunda da bir döküm yok. Çeşmeler, mezarlıklar, parklar, kumsallar v.s. bu rakamın içinde...

Ama Büyükşehir'in sahip olduğu topraklar içinde harekete geçirilebilir durumda, uygun parsellerin olmadığını yetkililer söylüyor. Bu anlamda değerlendirilen alanların başında ve sonunda İkitelli geliyor. Ve 1990 yılında belediye elindeki mülklerin belli büyüklüklere bağlı olarak sınıflandırıldıkları, sonuçta da toplu konut amacına dönük fazla alan çıkmadığı da biliniyor.

Umarım ve dilerim ki, şu an Büyükşehir Belediyesi'nde yürütülen Kent Bilgi Sistemi Projesi daha doğru yönetilerek gerçekleştirilir ve bu tür bilgilere hemen ulaşırız.

Bilgi toplumundan çokça söz edilen bir tarih kesitinde, bilgi bulmak ve bilgiye ulaşmak halen zor...

İlçe Belediyeleri taşınmaz varlıkları konusunda özel olarak incelenmelidir. Ama konu toplu konut olunca, merkez ilçelerden çok çepere yönelmek, diyelim ki Sarıyer'i, Kartal'ı, Pendik'i, Küçükçekmece'yi incelemek ilginç olurdu.

Belediye parsellerinin işgal edilmesi konusu, hazine parsellerinden aşağı kalır durumda değildir.

Yalnızca bir örnek: Pendik Belediyesi bu aralar 54 hektarlık bir alanda gecekondü önleme bölgesi kararı almak üzere... Ancak daha bugünden bu arazinin yaklaşık 30 hektarı işgal edilmiş durumda. Ve inanıyorum ki, bu karar alınır alınmaz, büyük bölümü daha işgal edilmiş olacak ve "kooperatiflere dağıtılacak" arazi pek kalmamış olacak...

Burada kuşkusuz farklı değerlendirmelere ulaşılabilir. Sorun şurada; eğer bir yerel toprak politikası izlenecekse, bunu Büyükşehir Belediyesi merkezli bir politika olarak, bütünlük içinde uygulamak anlamlı olacaktır.

Büyükşehir Belediyesi'nin, geç kalmış olsa da başlattığı "Yeni Yerleşim Alanları Üretimi" tasarımı ve örgütlenmesi desteklenmesi gereken bir yaklaşımdır. Aslında ilçe belediyelerinin "siyasal" sınırları bir tarafa bırakıp böyle yaklaşımları desteklemeleri gerekir.

Ama ne yazık ki, siyasal sistemimiz henüz bu olgunlukta değil. Uzlaşma tohumları henüz yeni ekiliyor ve bunun bir kültüre, bir geleneğe dönüşmesi zaman alacak.

Bu arada Büyükşehir Belediyesi'nin Mesken Gecekondü Müdürlüğü'nün gecekondü önleme bölgelerinde kooperatiflere yer yetiştirmek için canla başla çeliştirdiğini vurgulamakla yetinelim.

### 3.2.1. Yasal Olanaklar

Aslına bakılırsa belediyeler, bizim ülkemizde konut sorununun çözümünde hep sorumluluğu olan kurumlar olmuşlardır. Asıl olan ise, bu sorumlulukların tanımlanması, bazı tüze maddelerine sıkıştırılması değil, yerine getirilmesidir.

Örneğin, hiç beğenmediğimiz 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun, belediyelerin görevlerini tanımlayan 15. maddesinin 68. bendinde şu dile getirilmiş: "*Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi olarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak...*"

Şimdi bu hüküm 63 yıldır yasada var da, kaç kere uygulandı acaba? Ya da uygulanmış olsaydı kentlerimizdeki konut sorunu bu biçimde mi oluşurdu?

Daha yeni bir hüküm de 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinde dile getirilmiş: "*Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır*

*bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedirler.*

*Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir.”*

Bunun anlamı, belediyelerin sürekli imar planı uygulamaları gereğidir. İstek üzerine yapılanlar bu kuralın gereğini çoğunlukla karşılamazlar çünkü. Kim uyguluyor bunu? Demek ki yazmak yetmiyor...

Sorun bunları yaşama geçirme sorunu... Bunu uygulama bilincinde ve kararlılığında olmak...

İnanıyorum ki, palyatif de olsa, bizim imar yürütmeliğimizde, birçok çözüm yer almaktadır. Dağınıktır, ama vardır... Fakat bunlar bir bütüncül politikanın öğeleri olamamışlardır.

### **3.2.2. İslah İmar Planı Uygulamaları ve Hisseli Arazi Bölünmeleri**

Kamu arazilerinin toplu konut amacıyla değerlendirilmesi üzerinde düşünürken karşımıza çıkan engeller var. Bunların başında 2981 sayılı yasa uygulamaları geliyor.

Çok yazıldı, çizildi bu konuda... Oralara girmek istemiyorum.

Bizde bir anlayış var, “en kötü plan plansızlıktan iyidir” denir. Bu yaklaşım, iyi planlamayı değil, kötü planlamayı destekler duruma gelmiştir. Plansızlık iyi bir şey değildir. Ama kötü plan da plansızlıktan çok iyi değildir.

Bunun sonucu olarak da, ıslah imar planları, uygulamada imar planlarının önüne geçmişlerdir. Belediyeler imar planı uygulamalarını neredeyse unutmuşlar ve askıya almışlardır.

Bu uygulama, bilindiği gibi kaçak yapılaşmayı yasallaştırmaktadır. Ve her ıslah imar planı uygulaması, işgalcilere yeni bir umut kapısı açmaktadır.

Toprakların yağmalanması konusunda bir tatminsizlik var. Yasaların amaçlarını ve sınırlarını aşma konusunda da aşırı bir istek...

2981, gecekondular ve kaçak yapılaşmış alanlarda uygulanacak bir yasadır. Ama yetmiyor. Denetimden kaçırma mantığıyla, bu yasa boş hazine ve belediye parsellerinde de uygulanıyor.

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi'nin Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu'nda şu görüşlere yer verilmektedir: “2981 sayılı İmar Affı Yasası'na bağlı olarak Türkiye'de uygulamaya başlanan İslah İmar Planları, genel imar hukukuna ve şehircilik bilimine olan aykırılığının yanı sıra, “kendi yasal amacıyla da çelişen” bir anlayış içerisinde son derece yaygınlaştırılmış durumdadır. Bu planlar, salt ilçe Belediye Meclisleri'nin onayıyla yürürlüğe girebildiği ve Büyükşehir Belediyesi'nin denetimindeki kentin genel planlama düzeniyle ilişkilendirilmesi söz konusu olmadığı için, özellikle gelişme bölgelerinde kentsel dengeleri zorlayan ve korunması gereken alanları da yapılaşmaya açan bir dayanak haline dönüşmüşlerdir.

MDÇED çerçevesinde incelemeye alınan projeler arasında, özellikle “gecekondulaşmamış” alanlar için düzenlenen İslah İmar Planları'na göre üretilenler dikkat çekmektedir. Çünkü bu planlar, İmar Affı Yasası'nın “ruhu” gereğince, af kapsamına girebilen kaçak yapılaşmanın bulunduğu bölgelerde, doğrudan bu yapılaşmanın yarattığı çarpık yerleşme dokusunu daha düzenli hale getirmek, yani plansız yapılaşmaya teknik ve sosyal altyapı alanları yaratmak amacını taşımaktadır.

Oysa incelemeye alınan ve ÇED kapsamında “çekinceyle” karşılanan projeler, bu tür “kaçak yapılaşmış” dokuları düzenlerken, ortaya çıkan aralardaki “boş kalmış parseller” için değil, hiçbir

yapılaşma olmadığı halde, “yeni imara açılan alanları” içeren ıslah imar planlarıyla yaratılmış “imar parselleri” üzerinde yapılaşma önermektedirler.

Bunlar kent adına tehlikeli gelişmelerdir. Ve kooperatifler aracılığıyla konut sorununun toplu biçimde çözülmesini engelleyen uygulamalardır...

Bir başka sorun alanı, 3194 sayılı yasanın 18. maddesiyle yasaklanmış olan hisseli arazi bölünmeleridir.

Bu işler, kentlerin çevrelerinde öyle noktalara gelmişti ki, yasaklanması kaçınılmaz olmuştu. “Kafa parseli üretimi” olarak da nitelenen bu işlerle, kentin gelişme alanlarında bıcır-bıcır parseller oluşuyor, bu alanlar sonuçta kentin sağlıklı gelişiminin önüne dikilen bir duvara dönüşüyordu.

Yasaklandı bu işler, ama şimdi yine sürüyor...

Çünkü yasalardaki açıkları bulma konusunda usta olanlar, bunu hemen değerlendiriyor...

Sonuçta, kentin kuşak alanlarındaki büyük tarlalar, toplu konut amacıyla değerlendirilebilir olmaktan çıkıyor...

Açıklar neler: Yasanın 18. ve 42. maddesinde sözü edilen miras, imar uygulamaları, arazide yapı bulunması gibi istisnalar değerlendirilmektedir.

Bu yolla bazı ilçelerde günde 100 dolayında satış yapılmaktadır.

Her iki uygulamaya da müdahale zorunluluğu var...

2981 uygulamaları durdurulmalıdır. Belki bunu söylemek kolay. Ama söylemek, aynı zamanda zorunlu...

Ve işgalleri yapanların da her keresinde değişik kişiler olmadığı inancını taşıyorum. Çünkü işgal, her babayığidin harcı bir olay gibi görünmüyor... Bu da bir iş ve bu işin gereklerini bilmek gerekiyor...

Çünkü hak sahibi denilen kişilerin çoğu, bunu alışkanlığa dönüştürenler... Bir kişi birçok yerde hak sahibi olmuş... Beyan esasını nedeniyle çoğu saptanamıyor...

Dedik ya, bilgiye ulaşmak zor... Bu karmaşada aynı kişiler kentin değişik yörelerinde kat karşılığı vermelerle, ceplerinden 5 kuruş çıkmadan konut sahibi oluyorlar.

### **3.3. Orman Rejimi Dışına Çıkarılan Alanlar**

Bilindiği gibi, Anayasa ve yasalar gereği, “*orman alanları daraltılamaz ve mülkiyet konusu edilemez.*” Ancak bu alanlarda farklı 2 tür kullanım hakkı doğabilir:

- Tahsisler
- Orman Rejimi Dışına Çıkan Alanlar

Tahsisler, konut amacına dönük olamamaktadır. O nedenle de bazı amaçlara dönük olarak geçici tahsisler yapılabilir: Ocaklar, madenler, su ürünleri tesisi, en az 100 yataklı turizm amaçlı yatırımlar, yat-çecek yerleri, turistik amaçlı alış-veriş merkezleri, v.s.

Kuşkusuz bu tahsislerden turizm amaçlı olanları geçici tahsis olarak nitelemek zamanla olası olamamaktadır. Çünkü 49 yıllığına yapılan bir tahsisten geriye dönüş söz konusu değildir.



Burada esas sorun, orman rejimi dışına çıkarılan alanlardır. 6831 sayılı Orman Yasası'nın 2-b maddesi gereği, orman vasfını yitiren yerlerde orman kadastrosu yapılarak, bu yerler hazine adına tescil edilmektedir.

Bu tür alanların ayrı ve özel dökümleri, ne yazık ki, yapılamamaktadır.

Hangi araziler orman rejimi dışına çıkarılmaktadır? 31.12.1981 tarihine kadar orman vasfını yitirenler...

Orman rejimi dışına çıkarma işi aslında 1977 yılında başlamıştır. O zamandan bugüne kadar yaklaşık 5.000 ha arazi bu yolla hazine adına tescil edilmiştir. Bu arazilerin % 90'ı Anadolu yakasında (özellikle Beykoz ve Kartal'da), % 10'u Rumeli yakasındadır.

Burada sorun iki türlüdür: Birisi, orman alanların kaçak yapılarla işgal edilerek esas özelliklerini yitirmesi sorunu... Gerçi Orman idaresi güçlü bir koruma örgütüne sahip... Ve işgal edilme olasılığı olan yerler tel örgülerle çevrilmiştir. Bu iş 6 yıldan beri yapılmaktadır. Belli oranlarda caydırıcı etki yapmaktadır. Ancak yine de işgalin önünün alınabilmesi söylenemez.

Öteki sorun ise, ağaçların sökülerek tarla açılması olaylarıdır. Bu konuda orman sınırlarında, özellikle geceleri çalışan onlarca grayderin olduğu bir gerçek... Yani tarla olma, ormanın doğal olarak özelliklerini yitirmesi sonucu gerçekleşiyor...

Bu arazilerin yarısı "işgal" edildiği için, diğer yarısı ise ağaçsız duruma getirilerek "tarla gibi" görünmeye başladıkları için orman rejimi dışına çıkarılmıştır.

Bu durumda her iki tür olayda da sonuç değişmiyor: Yani Milli Emlak tapu eline geçmeden buraların sahibi olduğunu bilmiyor. Orman Kadaströ Komisyonlarının çalışmaya başlamasından tapuya tescile kadar geçen süre içinde zaten bu alanlar da halledilmiş olunuyor.

Oysa daha ormandan çıkarma aşamasında Milli Emlak buraları denetim altına alabilse, toplu konut amaçlı yeni alanlar yaratma şansı yakalanmış olurdu.

Dikkat edilirse, bugün hazinenin boş görünen taşınmaz varlığı 6110 ha idi. Olasıdır ki bunun içinde ormandan çıkarılanların da payı var. Ama soyutlanırsa, ormandan çıkan alanların hiç olmazsa bir bölümü korunabilse...

Ama korunamıyor...

Ormanlar şimdilik, belli ölçülerde korunuyor... Ya göç böyle sürerse? Bu durumda 20 yıl sonra ne olur? Bu baskı karşısında Orman İdaresi'nin etkisiz kalma tehlikesinden söz edilmektedir.

Bu tehlike, her işgal durumunda sınırı biraz daha değiştirme gibi bir acı süreci başlatabilir. "Olan olmuş; biten bitmişse" neden vatandaşa uğraşsın görevliler? Neden onlarla kötü olsunlar? Devlet çözüm bulamazsa, memur nasıl bulsun? Ne yazık ki, böylesine, haklı gibi görünen bir yaklaşım kurumsallaşmaktadır.

Burada Anayasa'nın açtığı bir kapıyı da vurgulamak gerek: Anayasa'nın 169. maddesinde, "*Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesine kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz,*" hükmü var. Aynı maddede, yanan alanlar dışında bir ağaçlandırma zorunluluğu getirilmemiş.

Oysa getirilse belki işgaller bu kadar fazla olmayacak. Örn. Anayasa, "Orman vasfını yitiren yerler

yeniden ağaçlandırılır ve buralara orman özelliği kazandırılır,” dese belki ormanlara saldırı konusunda bir önemli caydırma hükmü yakalanmış olurdu...

Dolayısıyla orman vasfını yitiren alanların toplu konut amacıyla kullanılması konusunda da fazlaca umut yok...

#### **4. ÖZEL MÜLKİYET ALANI**

İstanbul, bir çekim merkezi... Daha önce söylendi...

Bunun nedeni İstanbul'daki rantların paylaşımı... Bu rantların oluşumuna 5 kuruşluk katkısı olmayanlar, bunları paylaşmak konusunda vahşi duygular taşıyorlar...

Taşınmazlar alanında oluşan rantların türleri de değişik: Kiralar, alım-satımlar bunun en tipik olanı...

Kim organize ediyor bunu İstanbul'da? Genel olarak emlakçiler...

1988 yılında yaptığım bir araştırmada İstanbul'da 8.000 dolayında emlakçi vardı. Ve o zamanlar İstanbul'da 750 kişiye bir emlakçi düşüyordu.

1993 yılı Mart sonu itibariyle İstanbul'da İTO'ya kayıtlı 797 emlak komisyoncusu vardır. Ama Emlakçılar Derneği yetkililerinin belirtmelerine göre ise, bugün bu kentte 100.000 emlak komisyoncusu var. Bunun 20.000 tanesi maliyeye kayıtlı, 80.000 tanesi kaçak çalışıyor. Yani şimdi 100 kişiye bir emlak komisyoncusu düşüyor.

Oysa 1993 yılı başı itibariyle İstanbul'da 1.131 kişiye bir hekim düşmektedir.

Yani kentte toprakla uğraşmak önemli bir getiri alanı olmuştur. Bunun başka yorumu olabilir mi?

İstanbul'da toprak spekülasyonu önemli bir otoritedir. Kenti yönlendiren bir otorite.

Toprak spekülasyonu İstanbul'u sağa-sola çekiştirmektedir,

Kilyos yağmalanmakta, dağlar-taşlar yok edilerek betonlaşmaktadır... Halkalı-Beylikdüzü-Büyükçekmece-Silivri eksenine bir rant yolu durumundadır.

Anadolu yakasında da Ümraniye-Aydınlı Köyü-Kurtköy-Sapanca bir başka yoldur.

Ve bu 2 yolun, 3. Bir Rant Köprüsü ile bağlanması gerekir kuşkusuz (!)...

Ve böylesi çabaları bu çerçevede anlayışla karşılamak gerekmiyor mu?..

#### **5. BİR ÖZET**

Bu çerçevede konut sorununun toplu biçimde çözüme ulaştırılması için zor bir tablo var karşımızda. Bu tabloda kooperatifler kamunun cılız olanakları ile spekülasyonun yakıcı boyutları arasında sıkışıp kalmış durumdadır.

Ucuz konut, ucuz arsa ve ucuz maliyetle oluyor... Ama bugünkü yozlaşma noktasında başka maliyet faktörleri de ederleri yükseltiyor:

- Bazı yetkililer daire başına 10-40 milyon arası para istiyor
- Her aşamada kayıtlı olmayan çıktılar maliyeti yükseltiyor

- Bu durumda konut sorunu için arsanın ucuza mal edilmesi gerçekten önem kazanıyor.

Zamanın sınırlı olması nedeniyle bunu söyleyip geçeceğim.

Özel mülkiyetin bu kadar denetimsiz olduğu yerde spekülasyon olur. Çünkü bu ülkede imar yürütmelikleri spekülasyonu sınırlamayı hedeflememişlerdir.

Ve özel mülkiyetin bu kadar hoyratlaştığı yerde, kentin olanaklarından eşit yararlanma şansı yok olur. Oluyor da...

O zaman kent kökenli bir kavram olan “demokrasiyi” buralarda aramak durumunda kalırız.

## 6. ÇÖZÜM VAR MI?

Şimdi, hemen çözüm var mı? Bunu olumlu yanıtlamak kolay değil.

Ama bulunmalı...

Burada bir kavram arayışı ile konuşmanın sonuna yaklaşacağım. O da “kentsel toprak reformu” kavramıdır. Kullanıldığı zaman etkili olan bir kavram bu...

“Kentleşme, kentsel toprak politikasıdır,” diyeceksek, işte bu politikanın odağına yerleştirilmesi gereken bir yaklaşım...

Bilindiği gibi reform, *toplumsal ilişkilerin, yaşam alanlarının ve düzenin niteliğini, sınıfsal içeriğini ve sınıfsal işlevini köklü bir değişime uğratmayan evrimci bir düzeltmedir.*

Bu çerçevede kentsel toprak reformu denilince şunların anlaşılması yararlı olacaktır:

- Toprak stoklamanın sağlanması
- Spekülasyonun önlenmesi
- Arsa düzenlemesi (arsa üretimi kavramının yerine)
- Kamu eliyle oluşturulan rantların bir bölümünün kamuya döndürülmesi
- Mülkiyet düzeninin ve kadastronun çağdaştırılması
- Toprakla ilgili tüm dökümlerinin eşgüdümü ve otomasyonu
- Yeni bir kurumsal ve tüzel düzenleme

Bu çerçevenin statik değil, ama dinamik bir toprak politikasının ana öğeleri olduğu açıktır.

Neler olmalı?

Spekülasyon önlenmeli...

Anayasa'nın 35. maddesi işlemeli...

Arsa sunulmalı...

İmar planları yapılmalı...

Ama bu planlar uygulanmalı...

Konut edinilebilmeli...

Kent abur-cubur kullanılmamalı...

Plan olmalı...

İnsanlar her dileği yere kondu yapamamalı geceleyin...

Kent yaşanabilir olmalı...

Önermeler yaşam bulmalı...

Bizler boşuna konuşmamalıyız...

Emekler boşa gitmemeli...  
Bir şeylerin daha iyiye gittiği anlatılabilmesi...  
İlkel olunmalı...  
Kentlerin demokrasi merkezi olmaları sağlanmalı...  
Kent toprakları paylaşılmamalı...  
İnsanlar özeline bu kadar tutsağı olmamalı...  
İnsan olmanın özünün toplumsal olmak olduğu bu kadar unutulmamalı...  
Ama kentler tüm kentliler tarafından paylaşılmalı...  
Kooperatifler arsa bulabilmeli...  
Üyeler umutlarını törpülememeli...  
40 sene çalışıp bir dikili ağacı olmayanlar ağaç değil ama ev sahibi olabilmeli...  
İnsanlar evlenip kalmamalı evlenebilmeli...

meli malı meli malı...

Teşekkür edilmeli...

Ek

İSTANBUL İLİNDEKİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZMALLARIN  
ADET-YÜZÖLÇÜMLERİ VE NİTELİKLERİ  
İTİBARI İLE DÖKÜMÜ GÖSTERİR LİSTEDİR.

KULLANIM İTİBARI İLE

İLÇE ADI	TAHSİSLİ		İRADLI		GENEL TOPLAM	
	ADET	YÜZÖLÇÜMÜ	ADET	YÜZÖLÇÜMÜ	ADET	YÜZÖLÇÜMÜ
ADALAR	185	3.633.838.05	440	139.797.76	625	3.773.635.81
BAKIRKÖY	940	54.116.891.89	1584	16.324.778,25	2524	70.441.670,14
BEYKOZ	560	196.878.209.00	1156	54.650.032.00	1716	251.528.241.00
BEYOĞLU	140	183.848.09	1469	220.465,58	1609	404.313.67
BEŞİKTAŞ	114	1.610.064.60	182	990.871.17	296	2.600.935.77
EMİNÖNÜ	278	392.090.86	127	49.634.53	405	441.725.39
EYÜP	88	39.533.218.00	433	597.267.00	521	40.130.485.00
FATİH	167	614.809.37	415	727.133.98	582	1.341.943.35
G.O.PAŞA	560	5.426.611.04	981	31.337.851.00	1541	36.764.462.04
KAĞITHANE	102	1.442.116.00	1652	2.488.189.00	1754	3.930.305.00
KARTAL	799	3.369.757.00	2031	223.708.00	2830	3.593.465.00
KADIKÖY	129	418.249.19	380	263.835.96	509	682.085.15
K.ÇEKMECE	175	12.274.310.00	250	1.527.406.29	425	13.801.716.29
PENDİK	268	5.246.923.00	1466	11.519.061.00	1734	16.765.984.00
SARIYER	196	4.259.565.00	1029	17.781.676.00	1225	22.041.241.00
ŞİŞLİ	57	1.311.709.80	1677	1.445.670.86	1734	2.757.380.66
ÜSKÜDAR	264	6.042.520.00	460	2.903.770.00	724	8.946.290.00
ÜMRANİYE	178	73.316.697.00	552	6.215.320.05	730	79.532.017.05
ZEYTİNBURNU	64	594.812.80	128	340.207.75	192	935.020.55
TOPLAM	5264	410.666.240.69	16412	149.746.675.93	21676	560.412.916.62

İSTANBUL İL SINIRLARI İÇİNDE HAZİNEYE AİT PARSELLERDEN 10 DKGGM VE DAHA BÜYÜK OLANLARININ DKGGM

İLÇELER	Milli Savunma Bakanlığı'na Tahsis		Diğer Kurumlara Tahsis Edilenler		İrattlı Olanlar İşgalli Olanlar		Belediyelere Devir Edilenler		İmar Planı Olmayan Boş Görünen		GENEL TOPLAM	
	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Adet	Yüzölçümü m <sup>2</sup>
Adalar	1	22400	11	276942	-	-	-	-	11	612203	23	911545
Bakırköy	36	16717648.33	50	18088313.13	38	1542338	1	14865	21	14949498	146	51312662.46
Beykoz	-	-	168	175155244	49	3325461	45	1687892	6	150173	288	180318770
Beyoğlu	6	389110	5	6053846	1	6184	4	99114	6	826388	22	7374642
Beşiktaş	10	1303365	13	531951	2	35752	11	438859	-	-	36	2309937
Eminönü	-	-	9	571771	1	21600	-	-	-	-	10	593371
Eyüp	11	1128253	5	218559	46	23197259	12	1212336	44	7462051	118	33218458
Fatih	-	-	2	29847	1	9115	1	27164	-	-	4	66126
Bezirovanpaşa	1	113280	10	21661200	25	1324870	32	2402652	66	1560539	124	27062541
Kağıthane	10	688061	14	324627	13	165358	2	772420	7	188763	46	2139249
Kartal	179	11786612	30	2463774	448	26494656.50	3	68842	17	1959545	677	42773429.50
Kadıköy	5	133160	15	972138	1	49700	12	837335	4	41685	37	2034018
Küçükçekmece	32	15151458	81	7533494	41	1112715	4	693361	76	20236728	234	44727776
Pendik	121	4453078	22	1664444	94	4155166	9	385600	302	12093538	548	22751826
Sarıyer	26	1641852	24	6135869	18	426419	60	4570205	40	936395	168	13710740
Şişli	6	839474	2	770385	4	185611	-	-	-	-	12	1795470
Üsküdar	18	2673381	39	1921853	38	1530138	25	685197	-	-	120	6810569
Ümraniye	32	2710899	75	37579705	1	71500	-	-	5	82932	113	40445036
Zeytinburnu	5	172390	16	278117	2	11569	8	110609	-	-	31	572685
GENEL TOPLAM	499	210383281.33	611	282212079.13	825	63665411.50	229	14006481	605	61100438	2758	480928850.96

EROL KÖKTÜRK