

KÖKTÜRK, Erol, “**KİT Arazilerinin Özelleştirilmesi**”, *Özelleştirme ve Toplumsal Değerlerimizin Geleceği Panel-Forumu*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, 28 Ocak 1995, İstanbul, s: 17-22, 28-29.

ÖZELLEŞTİRME VE TOPLUMSAL DEĞERLERİMİZ

PANEL - FORUM

28 Ocak 1995 Cumartesi (10:30-18:30)

Gazeteciler Cemiyeti, Burhan Felek Salonu Cağaloğlu

İstanbul planlamasına vurulmuş en ciddi darbe niteliği kazanacaktır. Bunu elbirliği ile önlememiz gerekir. Beni sabırla dinlediğiniz için teşekkür ederim.

OKTAY EKİNCİ: Efendim, Ülkü Azrak hocamıza teşekkür ederiz. Bir hukukçu olarak, özellikle konuşmasının sonlarına doğru iyi bir kent plancısı olabileceği imajını da bizde uyandırdı, çok teşekkür ediyoruz. Sayın Azrak hocamız Turizmi Teşvik Yasası’ndan söz ederken, ben de başımdan geçen bir olayı anımsadım, size onu kısaca nakletmek istiyorum.

Turizmi Teşvik Yasası’nın getirdiği ayrıcalıklı imar haklarına karşı İstanbul’daki arkadaşlarımız bu gökdelen konusunda mücadele verirken, ben de güney- Ege’de, özellikle Muğla bölgesinde, kıyı arazilerinin bu yasadaki nasibini almaması için bir grup arkadaşla çaba içindeydim. O çabalar içerisinde çok ilginç bir olayla karşılaştık. Bilmem, Sarıgerme’yi bileniniz var mıdır? Sarıgerme, Ortaca’nın sahil şerididir ve çok güzel bir kıyı kuşağıdır; ormanla denizin kucaklaştığı bir kıyı kuşağıdır. O bölgede korunması gereken en önemli bölge olmasına rağmen, özel çevre koruma sınırının da dışında tutularak yağmaya açılan bir bölgeydi. Ayrıca, Turizmi Teşvik Yasası’nda bir hüküm var. Bir yer, turizm alan ve merkezi olarak ilan edilir ve ilan edildiği zaman kamu arazisi değil, yani şahsa ait bir arazi ise, ama buna rağmen turizm alan ve merkezi olarak ilan edilmişse, orası kamulaştırılıyor. İlgili maddeye göre, çok üstünde çalıştığım için madde sözcük sözcük aklımda, “Turizm, alan ve merkezlerindeki özel araziler kamulaştırılır, kamulaştırılan bu araziler kamu arazisi, Hazine arazisi vasfına dönüştüğünden kamu arazilerinin tahsisi hakkındaki yönetmelik hükümlerine göre tahsisi yapılır”. Şimdi bu şöyle bir uygulamayı başlatmıştı. Yatırımcılar nerede kamu arazisi var diye dolaşip tespit edecek, bunu Turizm Bakanlığı’na bildirecekler, bakanlık da yatırımcının başvurusu üzerine Resmi Gazete’de ilanı gerçekleştirecek ve arazinin ilanına neden olan başvuru sahiplerine de öncelik tanınacak. İlgili yönetmelik aynen böyle.

Yani yatırımcılar dolaşiyor bir yeri beğeniyorlar; fakat beğendikleri yer kamu arazisi değilse, orman veya Hazine mülkiyeti ya da başka bir mülkiyet şekliyle kamu elinde değil, özel mülkiyetteyse yani köylülerin tarlasıysa, orayı da bu sefer devlet kamulaştırıp, vatandaşlara veya vatandaş olmayan yabancılara tahsis ediyor. Bu örneklerden biri Sarıgerme’de, tam denize yakın olan köyün muhtarı ve ailesinin arazilerinde ortaya çıktı; bu arazileri devlet kamulaştırdı. Kamulaştırdıktan sonra da bir şirkete 49 yıllığına tahsis etti. Biz orada köylülerin iki dava açmasına şu şekilde yardımcı olduk. Birincisi; köylüler dediler ki, “iyi, burayı memlekete döviz gelecek diye bizim elimizden aldınız, kamulaştırdınız, tutup başkasına tahsis ettiniz; ama burada otel yapmaya öncelikle biz talibiz, burada köy tüzelkişiliği olarak turizm tesisini biz kuracağız, zaten bizim arazimizi elimizden aldınız, bize öncelik hakkı tanımanız lazım, biz işleteceğiz”. Bu reddedildi; çünkü ret gerekçesinde görülüyordu ki, tahsis yapılacak olan şirket ya da kurumun belli nitelikler taşımasına ilişkin bir başka yan yönetmelik çıkartmışlardı. Bu yönetmelikte, bunların bankada şu kadar parası olacak gibi hükümler vardı. Bu, köylülerin hiçbirisine uygun bir hadise değildi. Yani çok açık bir şekilde, köylünün elinden araziye alıp verdiler. Bu, Anayasa dahil, her şeye aykırıydı. İkincisi de, bunun Anayasa’ya aykırılık savıydı. İşte bu

davada, davanın belgelerini toplayıp değerli hocalara da vermek istiyorum, Anayasa'ya aykırılık savı iddia edilemeyeceği mahkeme kararıyla da tescil edildi. Çünkü Anayasanın geçici 15. maddesi, Ülkü Azrak hocamızın söylediği gibi, 12 Eylül döneminde yürürlüğe giren yasaların Anayasa'ya aykırılık savının dava konusu yapılamayacağı şeklinde. Dolayısıyla, köylüler neye uğradıklarını şaşırıyorlar.

Arazinin bir bölümü arkeolojik SİT alanına girmektedir; o arazide antik Pisivis kentinin kalıntıları vardı. Arazi üzerine bir otel yapıldı. Sonra da otelin temellerinde o antik kentin taşları kullanıldı. Otelin yapıları hakkında soruşturma açıldı. Soruşturma başladığı sırada özal geldi, oteli hizmete açtı. "Şimdiye kadar burada bu kötü Bizans duvarları vardı, Roma duvarları vardı, şimdi bu güzel Türk oteli yükseliyor" dedi. Birilerinin kulağı çınlasın, onlar gibi düşündü; sonra da o otele çevre ödülü vermişlerdi, çünkü pet şişeyi içeri sokmuyordu. Şimdi böyle bir süreçte kanununun haritacılık, daha doğrusu kadastral arazilerin kullanımı ve benzeri gibi konularla çok yakın ilişkisi var, o nedenle, bu konudaki görüşlerine önem verdiğimiz Erol Köktürk arkadaşımıza sözü veriyorum.

EROL KÖKTÜRK: Teşekkür ederim... Sayın Başkan ve değerli dinleyiciler, konuşmacıların hemen hemen hepsi katılımın azlığından söz ettiler. Böyle toplantılarda katılım az olduğu zaman ben hep Sokrates gibi düşünmeyi tercih ediyorum; saymak yerine tartmayı tercih ediyorum. Sayın TMMOB Başkanı'nın da dediği gibi asıl olan ve önemli olan burada ortaya çıkan görüşlerin yansısını büyütebilmek. Bu toplantılardan sonraki süreçlerde o tarafla çok daha fazla önemsiyorum, özelleştirme Yasası vesilesiyle burada bir araya geldik; Ama konuşmalarımız ister istemez o yasanın sınırlarını aşan bir çerçeveye oturuyor, oturması da gerekiyor. Böylesine bir çerçeveyi çizdiğimiz zaman özelleştirme Yasasıyla getirilmek istenen düşünceleri daha doğru sorgulayabiliriz diye düşünüyorum.

Ancak konuşmamın başında şöylesine bir duygumu da ifade etmeden geçemeyeceğim. Başında Özelleştirme Yasasıyla ilgili çokça şeyler çıktı. Geçenlerde de bir planıcının "KİT Arazileri Özelleştirilmelidir" diye bir yazısı çıkmıştı. O yazının bir yerinde diyor ki, "Korkarım bu gelişmeye karşı da ülkemizde çatlak sesler çıkacaktır." Galiba burada çatlak sesler epey fazla olacaktır. Bu toplantı bu çatlak seslerin büyüdüğü bir toplantı olacak gibi geliyor bana. Çünkü o meslektaşımız KİT arazilerinin özelleştirilmesini savunuyor.

Özellikle şunu söylemeliyim: Özelleştirme tartışmaları bizim ülkemizde başladığından bu yana özellikle mal üretimiyle ilgili alanlarda yapılacak olan özelleştirmeler sonucu ortaya çıkacak bazı olumsuzlukları telafi edici bazı mekanizmalar da hep tartışma konusu oldu ve toplumcu düşünenler bu telafi mekanizmalarını hep gündeme getirdiler. Ve sonunda da, biliyorsunuz, Rekabeti Önleme Yasası parlamentodan çıktı. Hem de hiç tartışılmadan çıktı. Çok ani bir biçimde çıktı. Bugünlerde ikinci bir telafi mekanizması, Tüketiciyi Koruma Yasası parlamentoda. Bir diğer üçüncü ayağı bu telafi mekanizmalarının biliyorsunuz sosyal güvenlik sistemi konusu. O konuda da sanıyorum Anayasa değişikliğine bağlı olarak bazı yasalarda değişiklikler olacak. Şimdi özelleştirme Yasası'nın bu olası olumsuzluklarını telafi etmeye dönük bu mekanizmalar, diyelim ki Rekabeti Önleme Yasası, yani "Tekelleşmeyi Önleme Yasası" yürürlüğe girerken çok önemli bir konuda, toprak konusunda, araziler konusunda tekelleşmeyi önleyici hiçbir mekanizma üzerinde çalışma yapılmıyor. Bu, bizim ülkemizde çok ciddi biçimde değerlendirilmesi gereken bir çelişkidir, diye düşünüyorum. Bu tekelleşme önlenemediği sürece, daha doğrusu izlenen politikalar toprak üzerindeki tekelleşmeyi teşvik ettiği sürece de, ne yazık ki, bizim sağlıklı kentleşmeden ve toplum yararına toprak kullanımından söz etmemiz olanaklı olamayacak.

Bu tartışmalar yapılırken, KİT arazileri de içinde olmak üzere aslında bakış açısı önemli ve bu bakış açısının odağında da hep mali kaygılar yatıyor. Yani ne yapılacak? İşletme vasfını yitirmiş olan Hazine arazileri satılacak... Böylece Hazine'ye bir kaynak transferi sağlanacak... Yani bir mali kaygı söz konusu. Oysa biraz sonra da açıklamaya çalışacağım gibi özellikle kentsel alanlardaki topraklara mali kaygılarla yaklaşma düşüncesi, liberal ülkelerde, hocalarımın biraz önce söylediği gibi, geçen yüzyıllarda kalmış bir düşüncedir. Çoktan terk edilmiş bir düşüncedir. Tersine, Ülkü Azrak hocamızın biraz önce vurguladığı gibi, kentsel alandaki topraklara kent planlamanın, kentte yaşayanların yararına

olabilmesi için kullanılabilir bir alternatif olarak bakılır; o çerçevede bir esneklik sağlaması için elde tutulur kamu arazileri... Ama temelde mali kaygılarla elde tutulmaz.

Burada bir bakış açısını vurgulamak gerekiyor. Sevgili Fehmi Yavuz hocamızın 1984 yılında Cumhuriyet Gazetesinde yayınlanan “Toprak Doğal Kaynak” isimli yazısında şöylesine bir yaklaşımı vardır: Toprağın, Birleşmiş Milletler kaynaklarında doğal kaynak olarak kabul edildiğini vurguladıktan sonra, sevgili hocamız yazının bir yerinde der ki, “Hemen tüm geri kalmış ülkelerde toprağa bakış açısı kasabın kuzuya, koyuna bakış açısından farksızdır. Bunun kökünden değişmesi, toprağa bir müzisyenin, ressamın, heykeltıraşın kuzuya baktığı bir açıdan bakmak, yalnız çıkar bakımından değil, kendimize ve başkalarına saygı yönünden de gereklidir.” Sevgili hocamız bunu ömrü boyunca hep böyle vurguladı; “toprak doğal kaynaktır” dedi. Ama bazıları da ısrarla toprağa bir kasabın bakış açısıyla bakmayı sürdürüyor. Örneğin şimdiki Başbakanımızın bakış açısı buna çok yakın. Sayın Çiller ekonomiden sorumlu devlet bakanıyken, belleklerimizde tazelediğimizde anımsanacaktır, o zamanlar adına “Bebek Projesi” adını verdiği bir proje kapsamında hazine arazilerinin elden çıkartılarak Maliye’ye kaynak sağlanması politikasını savunuyordu. Yani bu düşünceler eskilere dayanan düşüncelerdir. Oysa bu düşüncelerin günümüzde sağlıklı kentleşme politikaları çerçevesinde bir yerinin olmadığını bilinmektedir. Tabii bu düşüncenin temelinde de, az önce Sayın Azrak hocamızın dediği gibi Cumhuriyet dönemi boyunca çok güçlü bir toprak politikasının oluşturulamamış olması yatıyor. Medeni Kanun’la birlikte başlayan ve o kanunun içine sokulmuş olan bir elmenlik (zilyetlik) hükmüyle devletin elindeki tescil konusu olan ya da olmayan bütün alanların hepsi yağma edilmiştir. Bunu biliyoruz. Cumhuriyet dönemi boyunca bunun çok örnekleri yaşanmıştır.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 1978’te bir “Toprak Reformu Kongresi” düzenlemişti. Oradaki belgelerde de vardır. Örneğin Urfa’da toprak reformu çalışmalarının başlangıcında hızlandırılmış kadastro yapılmıştır. 16.500.000 dönüm arazinin yarısının zilyetlik hükümleri yoluyla elde edildiği saptanmıştır. Bunun örnekleri çoğaltılabilir veya arttırılabilir. Dolayısıyla o zamandan bugünlere kadar gelen sürecin içinde bizim kadastro yasalarımızdan da güç alan bir yağmalama hep olagelmıştır. Bu nedenle bugün bizler “Hazine topraklarını ya da kentsel toprakları kamunun elinde tutmaya dönük politikaları” dile getirdiğimiz zaman, galiba birazcık Ortodoks kalıyoruz artık. Böylesine bir duygu içinde olduğumu ifade etmek istiyorum. Bu Ortodoks düşünceleri biz söylüyoruz. İsrarla da söylüyoruz. Ama ne yazık ki olaylar bu düşüncelerin tamamen tersi yönünde geliyor. Bunların sonucunda da bitmeyecekmiş gibi görünen şeyler bitiyor aslında. İstanbul’da topraklar bitmezmiş gibi geliyordu. Ama toprak kaynakları bitiyor. Eskiden “bir Boğaz rüzgarı esse İstanbul’da hava kirliliği mi olur?” denirdi. Temiz hava bitti... İstanbul sahillerinde artık denize giremez olduk. Hiç bitmeyecekmiş gibi görünen şeylerin bitmesi, tükenmesi sürecini yaşıyoruz ve çok daha tehlikeli biçimde İstanbul’un kültürel değerlerine de, tam da bu aşamalarda ciddi saldırıların olduğunu gözlüyoruz. Gelişmeler öyle bir noktaya geldi ki, sanıyorum artık bir kritik eşiği de bu çerçevede aşmış durumdayız. Bundan da ürktüğümü burada belirtmek istiyorum.

Genelde hep “1950’lerde başlayan bir yağma süreci” diye nitelendirilir olay. Oysa İstanbul’un yağmasının çok daha öncelerde başladığını da belirtmek gerekiyor. Hatta bu sıralarda çok popüler olan bir. İstanbul türküsü var. Sözlerini Vedat Türkali’nin sürgünde yazdığı bir şiirden alan bu İstanbul türküsünün özgün metninde ozan, “müteahhit toprak ağalarının İstanbul’u yağmasından” söz ediyor.

“Almış dizginleri eline

Bir avuç vurguncu müteahhit toprak ağası”

Bu şiirin tarihi 1944. Demek ki, çok daha öncelerden saldırılmaya başlanmış İstanbul’a... Yani çok daha öncelere dayanan bir saldırı düşüncesi ile karşı karşıyayız aslında. O nedenle Ortodoksça da olsa toprağa bir doğal kaynak olarak bakmanın zorunluluğunu burada bir kez daha vurgulamak gerekiyor.

Fakat günümüzde öylesine bir ekonomik konjonktürle karşı karşıyayız ki, bu çerçevede toprağın doğal kaynak olmasını savunsak da, ondaki mülkiyet hakkını sıfırlayarak spekülasyonu önlemek gibi bir düşüncüyü bu ortamda ileri süremeyiz. Ancak gerçekten toprağın doğal kaynak niteliğine yaklaşan bir toprak politikasını izleyebilmenin hukuksal altyapısının aslında bu ülkede olduğunu da vurgulamak

gerekiyor. Anayasanın 35. maddesi hiç çalışmayan, çalıştırılmayan, 30 yıldan beri hiç gönderme yapılmayan bir madde olarak orada duruyor. Yani kentsel alanlarda ve ülke genelinde topraktaki mülkiyetin, daha doğrusu genel anlamda “mülkiyetin toplum yararına aykırı kullanılmayacağı”na ilişkin hüküm aslında özelleştirme Yasası tartışmaları çerçevesinde de işlerliğini yitirmiş bir hüküm olarak ortaya çıkıyor. O nedenle hem genel anlamdaki mülkiyet kavramı hem de topraktaki mülkiyet kavramı açısından aslında bu maddenin çalıştırılmasını, ne yazık ki, yalnızca özlüyoruz ve dile getiriyoruz. Ama gerçek yaşamdaki bütün gelişmeler buna aykırı bir biçimde ortaya çıkmaktadır.

Şimdi kentsel alanlar dediğimiz zaman özellikle İstanbul’dan size bazı rakamlar vermek istiyorum. İstanbul’da Hazine’ye, Vakıflar’a, il özel idarelerine ait araziler ile Hazine adına kamu kuruluşlarına tahsis edilen araziler ve belediyelerin elindeki araziler konusunda yapmış olduğum bir araştırmada Hazine’nin İstanbul’da 21676 tane parselinin olduğunu saptayabildim. Bunlardan özellikle 10 dönüm, yani bir hektar, (100 m x 100 m)’lik bir alandan daha büyük olan parsellerin durumunu incelediğimizde ortaya şöyle bir tablo çıkmıştı: Bu arazilerin % 12’si İstanbul’da Milli Savunma Bakanlığı’na tahsis edilmiş, % 59’u kamu kurumlarına tahsis edilmiş, % 13’ü kiraya verilmiş veya işgal edilmiş, % 3’ü belediyelere devredilmiş, % 13’ü imar planı olmayan veya boş görünen alanlar. Tabii bu araziler, 21676 parça dediğimiz parça tescil konusu olan alanlar. Bir de bunun dışında bizim tapu sicil düzeni anlamında tescil konusu olmayan alanlar var. İşte kayalıklar, dağlar, tepeler vs. Bunlar bizde mülkiyet hukuku anlamında tescil konusu olmayan alanlar. Onları da buraya katabiliriz kamu arazisi diye. Şimdi bu tablo karşısında imar planı olmayan veya boş görünen alanların da daha bugünden işgal edilmiş olduğunu düşünmek gerekiyor. Dolayısıyla yaptığım bu araştırmanın sonucunda, İstanbul’da toplu konut amacıyla harekete geçirilebilecek çok alanın kalmadığı sonucuna ulaştım. Bunu vurgulamak gerekiyor. Yani toplu konut yatırımları için harekete geçirilebilecek kamu arazisi çok az... Olanların çoğu da işgal edilmiş durumda. Çünkü işgal edilmemiş olanlar, yalnızca Milli Savunma Bakanlığı’na tahsis edilmiş olan alanlar. Oraları işgal edemiyorlar. Oralara el değdiremiyorlar. Bu çerçevede şu düşüncüyü vurgulamak gerekiyor: Hep deniyordu ki, “bugüne kadarki süreçte gecekondulaşmanın ve kaçak kentleşmenin temel nedeni devletin toprak sahibi olmasıdır.” Bugünlerde bunu yeni partileşen bir hareket de söylüyor aynı düşüncüyü. Ben de diyorum ki, “bu kadar çarpık kentleşmenin nedeni, devletin topraklarının sahibi olamamasıdır.” Eğer devlet, Hazine ve kamu kurumları kendi topraklarının sahibi olabilmiş olsalardı, kentlerimiz bu kadar çarpık gelişmeyecekti.

Az önceki vurgulamamı sürdürürsem, Cumhuriyet dönemi boyunca gözlüyoruz ki, devlet özel mülkiyete göstermiş olduğu özeni hiçbir zaman kendi mülkiyetine göstermemiştir. Cumhuriyet döneminin özeti budur. Devlet kendi mülkiyetine özen göstermemiştir. Kendi mülkiyetine hep tasfiyeci bir mantıkla yaklaşmıştır. Kendi mülkiyetini tasfiye edici bir mantıkla... Böylesi bir mülkiyet anlayışının sürdürücüsü olmuştur ülkemizde devlet. Dolayısıyla işgal edilen alanları kurtaramamıştır, işgale açık alanları koruyamamıştır. O alanlar işgal edildikten sonra da, işgalin yasallaştırılması yoluna gitmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 3500-4000 parça toprağı olduğunu saptayabildim. Ama Sayın Börtüçene de çok iyi biliyor ki, o zamanlar başlattıkları çalışmalar var, aslında bu parsellerden önemli kamusal yatırımlar için harekete geçirilebilecek fazla alan elde kalmamış. Çünkü bu 3500-4000 parselin bir bölümü zaten hisseli. Hisse çözümü yapsanız belki bazıları birer ikişer metre karelik alanlara karşılık gelecek. Ve bir kısmı da kumluk v.b. kullanım dışı düşünebileceğimiz alanlar. Ama deniliyor ki İstanbul’a her yıl 300.000 yeni nüfus geliyor. Hektarda 200 kişi deseniz, demek ki her yıl 1500 hektarlık bir alanın imara açılması gerekiyor. Oysa Hazine’nin elindeki tüm araziler, boş gibi duran araziler imara açılrsa, İstanbul’da en fazla önümüzdeki dört yıllık süreçteki bir gereksinmeyi karşılayabilecek alan var demektir. Boş gibi duran diyorum, çünkü onların da bir bölümü işgalli. Yani kamu arazileri açısından önümüzdeki dört yıllık süreci karşılayabilecek bir stok var.

Orman arazilerinde ise durum şu: 1981’den bu yana yapılan uygulamalarla 5000 hektarlık bir arazinin orman rejimi dışına çıkarıldığı biliniyor İstanbul’da. Ama bu araziler daha orman rejiminin dışına çıkarılıp da orman kadastro uygulaması yapılırken işgal edilmiş oluyor. Dolayısıyla Milli Emlak Müdürlüğü’nün eline bir gün orman rejimi dışına çıkarılmış bir alanının tapusu geçtiği zaman o alan zaten fiilen işgal edilmiş bir alan oluyor. Bu 5000 hektarlık alanda da bir hayır yok. Dolayısıyla

İstanbul'da kamu arazileri açısından böylesine bir karamsar tablo ile karşı karşıyayız.

Yerel düzeydeki toprak politikasında en önemli unsurların başında “arsa stoku politikası” gelmektedir. Yerel yönetimlerin arsa stoku yapmaları... Bakın şu gözden kaçırılmamalıdır: Bu Özelleştirme Yasası'nın uygulanması sırasında belediyelerin kendi sınırları içindeki işletme özelliğini yitirmiş KİT'lerin arazilerinin satılması durumunda bunları alma hakları söz konusu değildir. Yani diyelim ki Beykoz Belediyesi, Beykoz Kundura Fabrikası'nın arazisini satın almak istese ve “ben bunu Beykoz'daki insanlar için bir kamusal alan olarak değerlendirmek istiyorum” dese, bu Özelleştirme Yasası bunu engellemektedir. Belediyelere satın almaları konusunda bir yetki vermemektedir. Böyle bir kısıtlama getirmektedir. İlle de özel sektör vasfınız olacak buraları almak için... Oysa az önce Ülkü Azrak hocamızın da söylediği gibi, liberal ülkelerde bugün izlenen toprak politikasının içinde en önemli boyut, yerel yönetimlerin toprak stoku yapmalarıdır. Bu toprak stokunu yerel yönetimler bir servete sahip olma düşüncesiyle yapmazlar. Yani “bizim şu kadar toprak stokumuz var” demek için yapmazlar. Ama kentleşmeyi diledikleri gibi yönlendirebilmek, kentleşmenin kontrolleri altında gelişmesini sağlayabilmek için yaparlar ve spekülasyonlar arsa pazarında spekülasyonu tırmandırmaya başladıklarında arsa pazarına müdahale ederek spekülasyonu frenlemek için yaparlar.

Ülkemizde bu çerçevede izlenmesi gereken toprak politikasının bir diğer önemli boyutu, kentleşen kitlelerin ödeme güçlerine uygun arsa üretiminin sağlanmasıdır. Bir diğer- önemli boyutu, spekülasyonun mutlaka engellenmesidir. “Sıfırlanmasıdır” demiyorum, ama minimize edilmesidir. Çünkü özel mülkiyet var olduğu sürece toprak üzerindeki spekülasyon öyle veya böyle varlığını sürdürecektir. Dolayısıyla spekülasyonu minimize edici politikaların izlenmesi gerekir. Neler olabilir bunlar? Yine liberal ülkelerden örnekler vermek istiyorum: Uzun süreli önlem olarak vurgulamak için söylüyorum, kentsel toprak politikası arsa kazanılmasını hedeflemeli ve arsa potansiyelini güçlendirmelidir. Orta süreli bir önlem olarak, nazım plan temelinde tarımsal ve kentsel topraklar arasındaki dengenin mutlak surette korunması sağlanmalıdır. Ve kısa süreli önlem olarak da imar planlarının uygulanması sağlanmalıdır. Ama dikkat edin imar planlarının uygulanması yerine bizde hep islah imar plan uygulamaları yapılıyor. Oysa ben imar planı uygulamasından söz ediyorum.

Kentsel alanlarda toprak stoku politikası bir başka boyutla güçlendirilmelidir: O da nedir? Kentin çekirdeklerinde boş bekletilmekte olan, imar hakları verilmiş arsaların imara açılması konusundaki zorlayıcı hükümlerin getirilmesi gerekir. Bir taraftan kentin çeperlerinde yağma politikası izlenirken, bir taraftan kentin çekirdeklerinde bütün imar hakları oluşmuş olan parseller spekülasyon amacıyla boş bekletilmektedir. Bu alanların çok fazla olduğunu düşünüyorum. Bunların imara açılması konusunda yerel yönetimlerin zorlayıcı politikalar gütmeleri gerekir.

Sona doğru gelirim şu vurgulamak istiyorum: Kentsel topraklardaki özel mülkiyetin varlığı kentleşmemizin geleceği açısından çok önemli engelleri yanı sıra getiriyor. Burada bazı önlemleri, “bir kentsel toprak reformu yaklaşımı içinde değerlendirilir” diye düşünerek vurgulamak istiyorum. Bu önlemleri uygulanabilir veya uygulanamazlık ölçütü uygulamadan vurgulamak istiyorum. Neler olabilir bu önlemler? Topraktaki özel iyeliğin kaldırılması. Topraktaki özel iyeliğin aile ya da kişi başına belirlenecek bir miktarla sınırlandırılması. İmar haklarının ulusallaştırılması.

Ne demek imar haklarının ulusallaştırılması? Toprağın çıplak mülkiyetine sahip olunacak. Bunun ötesinde Sayın İlhan Tekeli'nin de dediği gibi çiçek dikilebilecek, ağaç dikilebilecek, bitki yetiştirilecek. Ama ne zaman oraya imar hakları ve yoğunluk vermeye başlanırsa, o yoğunlukların ulusallaştırılması süreci başlayacak.

Önlemleri sıralamayı sürdürürsek: Kamulaştırmanın kapsamının değiştirilmesi. Taşınmazların vergilendirilmesinin yine bir mali önlem olmaktan çıkarılarak bir kentleşme faktörü içinde değerlendirilmesi. Bunun da taşınmaz vergilendirilmesinin aktif toprak politikasının bir unsuru olarak ele alınması. Çünkü biliyorsunuz bizim ülkemizde emlak vergisini 5 yıl boyunca beyan etmeyen, ceza da görmeden af kapsamına girmiş oluyor. Yerel yönetimlerimizde de çağdaş bir kent yönetimi, çağdaş teknolojilere dayalı bir kent yönetim modeli yaşama geçmediği için izlenemiyor bunlar. Biz bunun adına kent bilgi sistemi diyoruz. Bunlar da kurulmadığı için izlenemiyor ve çok ciddi boyutlarda

kaynak kayıpları oluşuyor. Bunlar izlenebilse aktif toprak politikasının yaşama geçmesi, vergiler yoluyla sağlanabilir. Bunun yanı sıra kadastro ve tapu sicil düzenimizin çağdaştırılması gibi önlemlerin artık detaylarda tartışılması gerekiyor.

Bu çerçeveden bakıldığında, Özelleştirme Yasası ile getirilen KİT arazilerine bakışın mantığı daha iyi anlaşılabilir. Bu mantık yasada şu yansımalarını bulmaktadır:

- Devletin kendi mülkiyetine tasfiyeci yaklaşımının bir örneğinin daha gerçekleşmesi
- KİT arazilerinin yeni imar hakları verilerek satılması ve Hazine'ye gelir sağlanmasının hedeflenmesi
- Bu anlayışın doğal sonucu olarak planlama yetkilerinin parçalanması ve Özelleştirme İdaresinin de plancı kurumlar arasına girmesi
- Plan bütünlüklerinin bozulması
- İmar Yasasının hem plan hem uygulama (parselasyon, ifraz, tevhit) boyutunda getirdiği kısıtlamaların ortadan kaldırılması
- Belediyelerin' yörelerindeki bu alanlardaki gelişmelere 5 yıl boyunca seyirci kalmaya mahkum edilmeleri ve devre dışı bırakılmaları
- Satılacak bu arazilerin değerlerinin saptanmasındaki ölçütlerin ortaya konmaması. Çünkü bu konuda genelde ölçütsüzlük ve boşluk var.

Özelleştirme Yasası temel mantığı ve yukarıda sıralanan yansımalar açısından, imar yürütmeliğinde (mevzuatında) açılan yeni deliğin adı olmuştur. Bu çerçevede son vurgumu söylemek istiyorum. Özelleştirme Yasasının getirmiş olduğu müdahale, imar affi tartışmalarıyla gelen müdahale, Turizmi Teşvik Yasası ile gelen müdahale, Boğaziçi Yasasıyla gelen müdahale, bütün bu özel müdahaleler imar yürütmeliğini kevgire çevirmiştir. İmar yürütmeliğimizin aslında bu delik-deşiklik içinde artık bütünlüğü kaybolmuştur. Bu nedenle imar ve kentleşme konularında yeni ve güçlü, kavrayıcı-kapsayıcı-yaptırımcı yeni bir temele gereksinme vardır. Teşekkür ederim.

SORU-YANIT

EROL KÖKTÜRK: Tabi yaşananların büyük bir bölümü kara mizah. Ama ben bir mizahla söze girmek istiyorum. Çok bilinen bir Karadeniz fıkrası vardır: İdris ile Temel yolda gidiyorlarmış. Temel İdris'i dirseği ile dürterek demiş ki, "Görüyor musun, 10 metre ötede bir muz kabuğu var, desene gene düşeceğüz da!". Bunların hepsi birkaç kere daha düşeceğimizin göstergeleri. Göz göre göre düşüyoruz. Ama gene ısrar ediyoruz o muz kabuğuna basma konusunda. Tabii Sayın hocamızın sözünü ettiği temiz eller operasyonu soyutlanarak algılanıyor bizde. Elle-beyinin soyutlanması. Oysa temiz kafa olmadan temiz el olmaz. Önce kafaların temizlenmesi düşüncelerin temizlenmesi gerekiyor ki, bunun ardından bu temiz ellerden söz edebilelim. Ama o noktada talihsiz bir tablo ile karşı karşıyayız. Ülkemizdeki siyasal sistemin içinde bulunduğu ortama baktığımızda bazı ulusal konularda ve kentleşme konularında siyaset malzemesi yapılmamasına karar verilen ve deklare edilen bir taban tanımlanmamış durumdadır. Böylesine ciddi bir eksiklik var. Özellikle kentlerimiz açısından böyle bir payda eksikliği var. Böyle bir payda tanımlanabilmiş olsa, özellikle kamu arazilerinin kullanılması konusu başta olmak üzere birçok konuda sanıyorum daha kolay yol alınabilecek ve parlamentodan daha sağlam kararlar çıkabilecek.

Fakat burada olayı biraz genelleştirdiğimizde söyleşi çarpık bir durumla karşılaşılıyor; aslında bir taraftan dünyada merkezi yapılardan yerel yapılara bir kayış söz konusu. Yerellik önemseniyor, ön planlara çıkıyor. Dolayısıyla yerel yönetimler öne çıkıyor. Fakat bizde güçlü bir yerel yönetim hareketi oluşmadığı için geçmişten bu yana, hele hele son dönemlerde yerel yönetimlerimizin ellerindeki yetkileri de yeterli biçimde kullanmadıklarını görüyoruz. Yalnızca bir örnek vereceğim. Hazine arazilerinin belediye mülkiyetine geçmesi konusu. Bizim ülkemizde bu güne kadar 1948'lerden bu yana 5218-5228-6188-7367-766 sayılı yasalarla Hazine'nin elindeki taşınmazların belediyelere devri

konusunda, ilk başlarda vergi değeri üzerinden ve taksitle, daha sonra bedelsiz olarak devir konusunda bir sürü hüküm getirilmiştir. Ama ben size bir rakam verdim az önce: İstanbul'daki hazine arazilerinin bu güne kadar % 3'ü belediyelere devredilmiş. Bu demektir ki, bizdeki yerel yönetimler aslında güçlü hukuk savaşları da vermiyor. Tapu sicil müdürlükleri aslında hazinenin elindeki arazileri başvuru durumunda re'sen yerel yönetimlere geçirmeye yetkiliyken, öylesine bir süreç de yaşanmamış. Yerel yönetimler bu ellerindeki yetkileri kullanmış olsalar kentlerimiz konusunda daha sağlıklı gelişmeler olabilecekti.

Bir diğer vurgulamak istediğim nokta bilgi eksiklikleri. Kentlerimiz konusunda aslında elimizde ciddi bilgiler yok. Kaç tane kaçak yapı var? Tam da bilmiyoruz. Kaç tane gecekondü var, kaç tane Emlak Vergisi mükellefi var? Bilmiyoruz. Kentlere geldiğimizde de kaç tane kamu arazisi vardır, durumları nedir, değerleri nedir, işgal durumları nedir, değerlendirme olanakları nelerdir? Bu tür bilgilerden yoksunuz. Belediyelerimiz, yerel yönetimlerimiz böyle bir envanter çalışmasını da güçlü bir şekilde yapamıyorlar. O nedenle bu bilgiler olmadan sağlıklı kararlar verilmiyor. Teşekkür ederim.