

TMMOB

TÜRK MÜHENDİS VE MİMAR ODALARI BİRLİĞİ

ÜRETİM EKONOMİSİNDEN RANT EKONOMİSİNE KAMU ARAZİLERİNİN ÖZELLEŞTİRİLMESİ

HAZIRLAYAN: TMMOB

Şehir Plancıları Odası
Kamu Arazileri ve Özelleştirme Komisyonu:

Z. Müge AKKAR
Serdar KARADUMAN
Oya Deniz KOÇGİL
Dilek YILDIZ
1996 ANKARA

ÖNSÖZ YERİNE

Günümüzde piyasa mekanizmasının işleyiş kurallarını yücelten ekonomi politikalar eşliğinde, devletin rolü de değişmektedir. Devletin rolü, yaşanan tüm sosyal eşitsizliklere, tükenen kaynaklara, dengesizliklere rağmen sadece, "düzenleyiciliğe" indirgenmiş, kaynakların dengeli paylaşımını sağlayan değil sadece "yoksulluğu giderici" bir kurum olarak tanımlanmıştır. Bu süreçte, planlama teorisi ve pratiği de tartışılan konular arasına alınmış ve sosyo - ekonomik bir kategori olarak planlama, piyasa sürecinin hakim kılındığı bir dünyada sınırlandırılmıştır.

Temelde yaptırım gücünü, geniş emekçi kesimlerin, kent ve kır yoksullarının örgütsüzlüğünden alan kapitalist devletler (özellikle az gelişmiş ülkelerde), üretim sürecinden emeğin aldığı payları en alt düzeylerde tutarak, sosyal harcamaları en aza indirerek, "verimlilik" adı altında mal ve hizmet üreten bütün kuruluşları, kamu arazilerinin de olduğu bütün kamu mallarını özelleştirerek içinde bulunduğu bunalımdan "yeniden yapılanma" adı altında çıkma çabasındadır. Bu yeniden yapılanma, ekonomik - sosyal - siyasal ve mekansal düzeyde toplumun geniş kesimlerine (kent ve kır yoksullarına, mülksüzlere, emeği ile geçinenlere) rağmen, hızla yaşama geçirilmeye çalışılıyor.

Türkiye'de yaşanmakta olan özelleştirme uygulamalarının ve politikalarının da ardında 'yeni-sağın' geliştirdiği bu ideolojik bakış söz konusudur. Uluslararası alandan yönlendirilen ekonomi - politikalar eşliğinde ülkeyi yöneten iktidarlar ve özünde devlet, serbest piyasa mekanizmasının işleyiş kurallarının hakim kılındığı ideolojik bakış, ülkenin yaşamakta olduğu borç krizini ve üretimsiz ekonomiyi bertaraf etmenin tek çıkış yolu olarak özelleştirmeyi görmüştür. Sanayileşme politikalarını rafa kaldırarak üretimden zaten vazgeçmiş olan devlet, artık kâr ve rant güdüsüyle, toplum tarafından üretilmiş bütün birikimleri özelleştirme adı altında elinden çıkarma çabası içindedir. Yapılan son yasal değişiklikler sonucunda KİT'lerden ayrı olarak kamu topraklarının satılması da uygulamaya konmuştur. İlk bakıldığında olumluymuş gibi görünen bu süreç, özünde devletin ve Türkiye'deki piyasa mekanizmasının kent mekanına, planlamaya, kent yoksullarına, mülksüzlere, topluma nasıl baktığını çok açık olarak betimlemektedir: Kent ekonomisi rant

ekonomisine, kent mekanı da en fazla rantın sağlanabileceği bir "araca" indirgenmiştir. İmar mevzuatına ve imar planına hapsedilmiş kent planlama ise bütün bunlar üzerine sürülebilecek bir kremadır.

Birçok yönden yaşama geçirilmeye çalışılan özelleştirme uygulamalarına karşılık gerek toplumun örgütlü yapılarında gerek TMMOB ve meslek odalarında yoğun tepkiler gelişmiştir. Düzenlenen toplantılarda, gösterilerde, hazırlanan raporlarda bu uygulamaların toplumsal maliyetinin çok yüksek olduğu vurgulanmış, hükümetler uyarılmıştır. Biz de TMMOB Şehir Plancıları Odası bünyesinde Kamu Arazileri ve Özelleştirme Komisyonu kurarak bir dizi etkinlik başlattık. Nisan 1995'teki Kamu Arazileri ve Özelleştirme Sempozyumu'ndan sonra bu broşür komisyonun ikinci somut ürünü olacak. Gelecek için amaçlanan, özelleştirme kapsamındaki bazı kamu arazileri üzerinde detaylı analizler yaparak komisyon çalışmalarının devamını sağlamaktır. Böylesi bir çalışmayı gerçekleştirmemiz de olanaklarını sunarak bize katkıda bulunan 18. dönem Şehir Plancılar Odası ve 33. dönem Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yönetim Kurullarına ve tüm çalışanlarına çok teşekkür ederiz.

Kamu Arazileri ve Özelleştirme Komisyonu
Nisan 1996

1. GİRİŞ

27 Kasım 1994 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte kamu arazilerinin özelleştirilmesi yeniden gündeme girmiş bulunmaktadır. Kamu arazilerinin, özel mülkiyete devri ilk kez bu yasa ile sağlanmış olmayıp cumhuriyetten günümüze yaşana gelen bir süreçtir. Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte Türkiye, hızla kapitalist ekonomiye ve modern topluma geçme çabasıdadır; bu nedenle kendi rasyonelliği içinde hür teşebbüsü ve özel mülkiyeti desteklemek ekonomi politığının değişmez parçasıdır. Gelişen süreçte, Cumhuriyet Devleti, gerek bazı sosyoekonomik politikalar etrafında gerek işgalle gelişen ve toplumsal olarak meşrulaşmış satış ya da devir süreçleri ile, kamu arazilerinin özel mülkiyete geçmesinin yasal yollarını ve dayanaklarını oluşturmuştur. Fakat bunlar nitelik olarak 1980 sonrasında farklıdır. 1980, 24 ocak kararları ile programa alınmış olan özelleştirme politikaları çerçevesinde kamu arazilerinin satışı, önceki yıllara göre daha bütüncül bir süreç niteliğini taşımakta ve kamu açıklarını kapatmak amacıyla mali bir kaynak olarak görülmektedir.

Türkiye'de yetersiz ve parçacıl arsa politikalarıyla kentsel arsa üretimi, kentlerimizin gelişim sürecinde, çok önemli bir sorunsal olarak karşımıza çıkmaktadır. Yetersiz arsa üretimi, kentlerde altyapısız kentsel gelişmelere, gecekondulaşmaya, spekülasyonun hızla artmasına, işyerlerinin yer seçim sorunlarına, kentsel sosyal donatı alanlarının yetersiz sunumuna ve bunların sonucunda sağlıksız mekanların biraraya gelerek oluşturdukları kentsel genişlemelerin yaratılmasına neden olmaktadır. Kentleşme sürecinde varolan bu sorunlarla birlikte bugün, yeni-sağ politikaların bir ürünü olarak, Türkiye'de de hız kazanan kamu mal ve hizmetlerinin özelleştirilmesi, kamu arazilerini ayrıca gündemine almıştır. Buna göre kamu arazileri, kamu açıklarını kapatıcı bir mali kaynak ve en kolay satılabilecek (pazarlanabilecek) mal olarak görülmektedir.

Bu çalışmayı, bir meslek odası olmaktan kaynaklı, meslek alanı ile ilgili; kentleşme süreci, kent planlama, toplum yararı ve kamu arazilerinin özelleştirilmesi bağlamında ele alacağız. Bu anlamda, öncelikle Cumhuriyet'in kuruluşundan bugüne, tarihsel olarak, arsa politikaları ve önemli uygulama deneyimleri incelenecektir. İkinci bölümde ise, 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu ile birlikte yapılan son yasal düzenlemeler ele alınacak ve kamu arazilerinin devlete mali kaynak sağlayan araç olarak görülmesinin sakıncalarına değinilecektir. Son iki bölümde ise, kamu arazilerinin kent planlama sürecindeki önemi ve kamu arazilerinin satışının kentsel mekan üzerindeki olası etkileri üzerinde durulacaktır.

2. CUMHURİYETTEN GÜNÜMÜZE KAMU ARAZİLERİNE YÖNELİK POLİTİKALAR

Cumhuriyetin ilk yıllarında, tarım sektöründe yapılan yasal düzenlemeler, özel mülkiyetin yaygınlaştırılması için atılan ilk adımları oluşturmuştur. Bu düzenlemeler, tarımsal vergilerin kaldırılması ve devlete ait toprakların topraksız köylülere ve göçmen ailelere dağıtılmasından oluşmaktadır. Bu dönemde, kentsel alanların gelişimi oldukça yavaş olmakla birlikte, özellikle başkent Ankara'nın imarına önem verilmiş ve kentler üzerindeki kamu arsa ve arazi politikalarına yönelik gelişmeler asıl olarak 1930'lardan sonra olmuştur. 1930'lardaki devletçilik politikaları çerçevesinde, devletin ekonomiye müdahalesi daha da artmıştır. Bu dönemde de (bir önceki dönemde olduğu gibi), özel mülkiyetin yaygınlaştırılmasını amaçlayan arsa ve arazi politikaları devlet arazilerinin topraksız köylüye ve göçmenlere dağıtımını şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Kentlerde ise, kentsel alan arzını arttırma politikaları 1930'lardan başlayarak, gerçekleştirilmiştir. Bu tip girişimler ilk başkent olmasından sonra hızlı bir kentsel gelişim ve göçle karşı karşıya kalan Ankara'da başlamıştır. Araziyi kamunun elinde tutarak, kentsel arsa yaratıp, arazinin değer artışını önleyen konut üretimi sağlama girişiminden sonra, 1948 yılında yine Ankara'da gecekondu sorununa çözüm bulmak için Yenimahalle projesi geliştirilmiştir. Bu proje ile belediye ucuz arsa sağlama olanağı bulmuştur. Ancak, bu girişimler pek etkili olmamıştır (Ünverdi, Ünverdi, Özbek; 1993; s 73).

II. Dünya Savaşı, ülke ekonomisini önemli bir şekilde etkilemiş; devlet, savaş sonrası düşen üretimi arttırmak için yeni politikalar oluşturmak durumunda kalmıştır. Yeni devletçilik olarak adlandırılan 1946 sonrası dönem, devletin özel girişimciliği açıkça desteklemesi, yönetim, güvenlik ve kamu hizmetlerinden başka ekonominin planlı kalkınması için önlemlerin alınmasını içeriyordu (Kepenek; 1990; s.85) Bu dönemde, ülkenin arsa politikaları üzerinde geliştirdiği en önemli uygulama 11 Haziran 1945 tarihli 4738 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'dur. Kamu mülkiyetinde olan fakat kullanılmayan, köy ve mahallelerin ortak kullanımında bulunan fakat hükümete göre gereğinden fazla olan, sahibi bilinmeyen topraklarla özel mülkiyette olup da kamulaştırılacak olan toprakların, topraksız ve az topraklı köylüye dağıtılmasını öngören bir kanundur (Kepenek; 1990; s.98). Liberalleşmenin somut olarak görülmeye başlandığı 1960'lı yıllar, döneme adını veren kalkınma planları, özel sektörü özendirme koşullarını ve bu amacın gerçekleştirilmesi için gerekli kamu yatırımlarını içermektedir. Bu dönemde, özellikle büyük kentlerdeki istihdam ve hizmet olanaklarının artışıyla birlikte, bu kentlere göç artmış, kentlerin genişlemesine neden

olmuştur. Geçmiş yıllarla karşılaştırıldığında, kentlerin bu dönemdeki göreceli hızlı nüfus artışı ve mekansal büyümeleri, beraberinde birçok problemleri getirmiştir. Bu nedenlerden dolayı, kent planlama ve kentsel politikaların oluşturulması konusunda, bu dönemde, merkezi önlemler alınmıştır. Arsa ve arazi politikalarının oluşturulması amacıyla 1958 yılında kurulan İmar ve İskan Bakanlığı bu gelişmelere verilebilecek en önemli örnektir. Yine bu yıllarda kurulan Devlet Planlama Teşkilatı, kentsel arsa arzını artırıcı yeni politikaların geliştirilmesi açısından önemli bir kurumsal düzenlemedir.

Kentsel arsa arzının, kamu eliyle yeterli düzeyde sunulamaması ve özel sektör temelli konut sunumunun sınırlılığı, piyasada yüksek konut fiyatlarının oluşmasına neden olmuştur. Kırsal alanlardan kentlere göçün yarattığı konut talebinin karşılanamaması, başka bir deyişle sunum yetersizliği, kırdan kente göçen nüfusun karşılayamayacağı fiyatları oluşturmuş; büyük kentlerde özellikle kamu arazileri üzerinde, gecekonduların oluşmasına neden olmuştur. Bir taraftan batı standartlarını örnek alan bir ülke olarak Türkiye'de gecekondulaşma yadırganırken, diğer taraftan sermayenin ucuz emek gücünü sağlayan mekanlar olarak gecekondular olumlu görünmekteydi. Bu nedendir ki, kentsel arsa arzını fiili olarak artırıcı olan gecekondulaşma, sermaye kesimine ucuz emek sağlaması nedeniyle İmar Afı sayesinde yasallaştırılmıştır. 1966 yılında 775 sayılı kanun yukarıda açıklanan nedenden dolayı yürürlüğe konmuştur. Ayrıca 1978 yılında, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından sanayi alanları tarafından getirilen af, yine üretimin desteklenmesi için yapılan bir uygulamadır. Bu dönemde, kentsel arsa politikalarının belirlenmesi açısından en önemli kuruluşlardan biri Arsa Ofisi'dir. Genel olarak, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek ve sanayi, turizm, konut ve kamu tesisleri için arsa ve arazi sağlamak amacıyla kurulan Arsa Ofisi; kuruluşundan itibaren Türkiye 'de kentleşme ve kent planlama açısından belirleyici olmuştur.

1970'li yıllar, Yeni Belediyecilik anlayışı ve toplu konut girişimlerinin uygulamaları, mevcut kamu arazilerinde ve yeni kamulaştırılacak alanlarda konut üretimini amaçlamıştır. Bu uygulamalarla birlikte, BAĞ-KUR ucuz konut sağlamak için devreye girmiş, bu biçimde ucuz temin edilen arsalar üzerinde İmar ve İskan Bakanlığı'nın tip projeleri uygulanarak, Emlak-Kredi Bankası'nın kredi desteğiyle konutlar yapılmaya çalışılmıştır. Bu deneyim ve politikalar sonrasında, belediyeler ve devletin ilgili kurumları geniş arazi parçalarını elinde toplayıp kentsel arsa haline dönüştürerek, konut üretiminde bulunacak kooperatif, şirket ve özel kişilere devretmek biçimindeki uygulamalara başlamışlardır (Ünverdi; Ünverdi; Özbek; 1993; s.73).

Türkiye ekonomisi 1970'lerin sonunda krize girince, 24 Ocak 1980'den başlayarak yeni bir dizi kararlar alınmıştır. Bu dönemin ekonomi - politişinin belirleyici özelliği, ekonomiye ilişkin karar süreçlerinde serbest piyasada oluşacak fiyatların tek yol gösterici olmasıdır. Her mal ve hizmet için, arz ve talebe göre oluşacak fiyatlar tüm ekonomik işlemlerde geçerli olmalıdır. Bu yöntemle oluşacak olan fiyatlar, tüketim, yatırım ve yeniden üretim kararlarını belirleyecek üretici ve tüketiciler davranışlarını fiyatlara göre düzenleyecek ve en yararlı, ya da kârlı buldukları girişimleri serbestçe yapacaklardır. Denge fiyatlarında sapmaları uzun dönemde piyasa kendisi düzenleyecektir (Kepenek; 1990; s.187). Bu anlayışa göre, hükümetin temel görevi, para sunumunu ve kamu harcamalarını, etkin talebi, üretiminden (arzdaki) çok artırmayacak düzeyde tutmaktır. Para miktarı ve kamu harcamaları buna göre ayarlanmalıdır. Hükümetler ekonomiye ne kadar az karışsın ya da piyasanın

işleyişine karışmazsa, ekonomi doğal gelişmesini, fiyat göstergelerinin ışığında ve özel girişimci öncülüğünde, sağlayacaktır (Kepenek; 1990; s.187).

1980'li yılların makro-ekonomik kararlarının, kent mekanına yansıyan yönünde, kişilerin tasarrufa yönlendirilmesini savunan ve özel kesim toplu konut kuruluşlarını fonlarla destekleyen devlet politikaları göze çarpmaktadır. 1981 ve 1984 yıllarında yürürlüğe giren 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları, temelde konutun ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliklerinden hareketle çıkarılmış yasalardır. Bu yasalar doğrultusundaki uygulamalar, kent çeperinde ve büyük bir bölümü mevcut kamu arazileri üzerinde gerçekleşmiştir. Bu yasalar, mevcut nazım plan kararlarının değiştirilmesine imkan vermekle birlikte kanunların esas hedef kitlesi olan alt-gelir gruplarına konut sunum, amacına ulaşmamıştır.

Bir diğer uygulama ise 1983 yılında çıkartılan 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasası'dır. Bu yasa, ne pahasına olursa olsun, orman gibi kamu arazilerini de içine alarak, kıyılardaki kamu arazilerini özel girişimciye açmayı amaçlamıştır. Bu yasayla birlikte, 2. konut talebinin teşvik edilmesi ile, plansız kentleşmenin en bariz örnekleri kıyılarda oluşturulmuştur. 1980 sonrası, İmar Afı konusunda da yoğun uygulamalar göze çarpmakta, 1983 yılında 2805 sayılı, 1984 yılında 2981 sayılı ve en sonunda 1987 yılında 3290 sayılı imar af yasalarıyla, fiilen işgal edilmiş olan kamu arazilerinin mülkiyetinin, tümüyle işgal eden kişilere verilmesi sağlanmıştır. 1980'e kadar olan dönem, kamu topraklarının satışında ya da dağıtımında yer yer özel mülkiyetin yaygınlaştırılması, yer yer sistem içi en rasyonel mekansal düzenin yaratılması, ya da kendiliğinden gelişen kamu arazileri işgallerinin yasallaştırılması, meşrulaştırması sürecidir. 1980 sonrası ayıran özellik ise kamu arazilerinin doğrudan kamu açıklarını giderecek bir mali kaynak olarak görülmesidir ki; bunların satışı geri dönülmez bir süreçtir ve devlet kentsel mekanın üretiminde tüm sosyal amaçlardan uzaklaşmıştır.

3. ÖZELLEŞTİRME YASASI VE KAMU ARAZİLERİ

Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren özel mülkiyeti destekleyici politikalar, başlangıçta da ifade ettiğimiz gibi, dönemlerin ekonomi-politikalarıyla bağlantılı olarak, etkileri görece farklılaşarak, günümüze kadar uygulanagelmıştır. Bu bölümde, 1993 yılında günümüz hükümetinin kamu arazilerinin satışını programına alarak, bu satış sonucunda elde edeceği 200 trilyon gelir ile kamu açıklarını kapatma politikalarının (Milliyet; 4.4.1993) en son ulaştığı yasal düzenleme olan 24.11.1994 tarihli 4046 sayılı "Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" üzerinde durulacaktır (27.11.1994 tarihli 22124 sayılı Resmi Gazete).

Kanunun 1. maddesinde, özelleştirme programına alınan kamu iktisadi teşebbüsleri ve bu kuruluşların mal varlıklarının satışı yoluyla ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak amaç olarak belirlenmiştir. Burada, kamu toprakları oldukça çarpıcı bir öneme sahiptir. Çünkü, bir kamu iktisadi teşebbüsünün satılması (hele de zarar eden bir kamu girişiminin) ne kadar zorsa, hızla değer artışı sağlayan kamu arazilerinin satılması o kadar kolaydır. Üstelik, 1993 yılı bütçesinde değeri 200 trilyon TL. olan, ancak bugün değerleri bu miktarın çok çok üzerinde bulunan kamu arazileri, kamu malları içerisinde maksimum rant geliri getirebilecek en değerli mali kaynaklardan birisidir. Zaten, KİT ve arazileri üzerinde yapılan yasal düzenlemeler, yukarıda sözü edilen amacı en hızlı biçimde uygulamaya

geçirecek şekilde yapılmıştır. Yasaya göre, özelleştirme programına alınan kamu topraklarının satışı 19. maddede belirtildiği üzere iki şekilde gerçekleşecektir. Bunlardan birincisi, bir kamu iktisadi teşebbüsünün satışı halinde, kuruma ait taşınmazların devri, ifrazı, irtifakı, intifa, işletme ve kira haklarının devri ve tasfiyesi şeklinde olacaktır. Bu durumda, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı görüşü ile Maliye Bakanlığı görevli ve yetkili kurum olarak belirlenmiştir. Diğer ise, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ve özelleştirme kapsamına alınan arazilerin (ki bunlar KİT'lere, belediyelere veya hazineye ait olabilir), ilgili kurumlardan gerekli görüş (İSKİ, ASKİ, belediyeler ve Mimarlar Odası) alınarak, "çevre imar bütünlüğünü" bozmayacak mevzi imar planları yapılarak satılma durumudur. Bu arazi ve arsaların mevzi imar planları, Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanarak, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca onaylanacaktır. Arazilerin satışı ile ilgili olarak Değer Tespit Komisyonu, arazilerin bedellerini belirleyecektir. Belirtildiği gibi, Özelleştirme Yasası, kamu iktisadi teşekküllerini ve bu kuruluşların mal varlıklarını, tamamıyla kamu açıklarını giderici mali kaynaklar olarak görmektedir. Yasanın dayandığı bu anlayışı, temelde kamu yararı kavramı çerçevesinde tartışıldığında, öncelikle son yasal düzenlemelerin Anayasa'daki mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı ilkesine aykırı olduğu görülür. Bu sav konu özelinde irdelendiğinde kamu arazilerinin özelleştirilmesinin birbirleriyle bağlantılı bir dizi olumsuz sonuçlar ortaya çıkaracağı görülebilir. En başta, yasanın hedeflediği amaç doğrultusunda, kamu arazilerinden verimli bir mali kaynak olarak yararlanmanın tek yolu, kamuya yüksek düzeylerde gelir getirmesini sağlayacak bir kent planlama anlayışının benimsenmesidir. Dolayısıyla, bu anlayış, Özelleştirme Yasası ve programı dahilinde satılacak kamu arazileri üzerinde yapılacak planların en çok rant geliri getiren kentsel kullanımlardan (konut, ticaret, vs.) oluşmasına neden olacaktır. Bu da, bugünkü imar mevzuatı çerçevesinde zaten yetersiz olarak üretilen sosyal altyapı öğelerinin sunumunu, ileride minimal düzeye indirecek bir planlama anlayışının gelişmesine katkıda bulunacaktır. Bu planlama anlayışı, başka bir yönden, devletin kendi eliyle spekülasyon yapmasını, ve doğrudan kentsel rant paylaşımıcısı konumuna düşmesini de getirmektedir. Bütün bunların sonucunda, devletin, toplumsal eşitsizlikleri doğrudan desteklediği ortaya çıkmakta ve bunun kamu yararı kavramıyla hangi anlamda çakıştığını anlayabilmek de oldukça zorlaşmaktadır.

4046 sayılı yasayla birlikte, yine yeni-sağ politikaların savunduğu küçülen devlet, ekonomiye minimal düzeyde müdahale eden devlet söylemlerinin, aslında kendi içinde tutarsızlığı bir kez daha somutlanmış olmaktadır. Çünkü, yasa, merkezi yönetim gücünü, karar alıcılığını mutlaklaştırmakta, yerel yönetimlerin yerel kararlar almasını da askıya almaktadır. Yasanın 41. maddesinde Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca onaylanan planların ilgili belediyeler tarafından 5 yıl süre ile değiştiremeyeceği hükmü, merkezce alınan kararların mutlaklığını göstermektedir. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile birlikte, bugün kent planlamada zaten varolan yetki kargaşası daha da karmaşık hale getirilmiş; yine yasanın temel amacı doğrultusunda, kuruma birçok kolaylık sağlamıştır. Yasa'nın 19. maddesinin C ve D bendlerinde, yetkili kurum, sadece, ifraz ve tevhid işlemlerini yapmakla yetkilidir. Ve uygulamaları sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine uymayacaktır. 3194 sayılı yasanın ilgili maddelerine bakıldığında, 15. madde ifraz ve tevhid; 16. madde ise tescil

ve şüyuun izalesi ile ilgilidir. 15. maddede, imar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilemeyeceği; ve bununla birlikte, imar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olmasının gerektiği söylenmektedir. 16. madde ise, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazının bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, belediye encümenleri veya il idare kurullarının onayı ile gerçekleştirileceği hükmünü içerir. Her iki maddenin de ihlali, öncelikle, imar planlarının onayı konusunda doğrudan yetki sahibi olan yerel yönetimleri saf dışı bırakmak anlamına gelmektedir. Bunun ötesinde, yapılan planlar içerisinde kamu arazileri mevcut ise, bu topraklar üzerinde Özelleştirme İdaresi'nin değiştirme yetkisi vardır ki, bu da önceden sosyal donatı hizmetleri olarak belirlenen kentsel kullanımların, başlangıçta da belirtildiği üzere, minimal düzeye indirilmesi ve maksimum rant geliri sağlayıcı kentsel sektörlerin planlarda yer alması ile oluşturulan işletmecî-planlama anlayışını uygulamaya geçirecek bir yasal düzenlemedir. Aynı zamanda, bu tür bir uygulama, yerel yönetimleri, önemli bir planlama aracı olan kamu arazilerinden mahrum etmekte ve planların bütüncül anlayış ile yapılması ilkesini zedelemektedir. Kaldı ki, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, kent planlama açısından yeterli bir teknik kadroya sahip değildir. Zaten, bu yasada da, bu uygulamalar için gerekli kadronun oluşturulması hükmü yer almamaktadır. Bu anlamda, yine arsa ve arazi politikalarının uygulanmasında önemli bir kuruluş olan Arsa Ofisi gündeme gelmektedir. Bu yasayla birlikte, Arsa Ofisi'nin arsa ve arazi stoku yapma görevinin elinden alınmasıyla birlikte, ileride Özelleştirme İdaresi'nin dolaylı bir organı haline getirilmesi söz konusudur. Nitekim, bu niyetin ilk adımları, yasanın çıkışından sonraki ilk eylemlerle somutlaşmaktadır. 19.12.1994 tarihli Cumhuriyet Gazetesi'nde, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın alt yapısının yetersizliği nedeniyle, imar planlarını hazırlama ve revize etme yetkisini kullanmadığı ve bu görevi Arsa Ofisi aracılığı ile gerçekleştireceğine dair bir haber çıkmıştır. Arsa Ofisi ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında böyle bir protokolde yapıldıktan sonra, çok hızlı bir biçimde uygulamalara geçilecektir. Hazine ve KİT arsa ve arazilerinin tümünün bugün sağlıklı bir envanteri yoktur. Ancak, kent içinde ya da dışında, parça parça bir çok kamu arsa ve arazisi vardır. Yukarıda bahsettiğimiz protokol ile birlikte, mevzi imar planları ile planlanmış; ya da revizyon imar planları veya ilave imar planları ile bir çırpıda imar uygulamalarına açılmış; birbirinden kopuk, planlı olduğu halde aslında plansız birçok kent parçalarının oluşumu ileride mekansal, ve onun ötesinde toplumsal ve ekonomik birçok sorun üretecektir. Sonuçları enine boyuna düşünülmeden atılan bu adımların ileride ne tür problemlere yol açacağı ayrıntılı bir biçimde son bölümde değinilecektir. Ancak, bu konudan önce kamu topraklarının kent planlama açısından önemi kısaca vurgulanacaktır.

4. KAMU ARAZİLERİNİN KENT PLANLAMASI AÇISINDAN ÖNEMİ

Bugün, kırdan - kente, doğudan batıya yoğun olarak yaşanan göçlerden dolayı nüfus artışı akıl almaz boyutlara ulaşmış olan kentlerimizde, metropollerimizde kentsel arsa ve arazilerin önemi bir kez daha vurgulu hale gelmiştir. Kentsel toprak, diğer kır topraklarından farklı olarak, ulaşılabilirlik düzeyinin yüksekliği ve altyapı hizmetlerinin yoğunluğu nedeniyle piyasa

süreçleri içerisinde üzerinde yoğun talepler oluşturur. Bu anlamda, kentsel toprağın, piyasa koşulları içerisinde, değeri devamlı yükselmekte, böylece sahibine tarım toprağının çok üzerinde rant geliri sağlamaktadır. Bu, aslında mülk sahibinin hiçbir emek harcamadan, toplum tarafından üretilen değeri doğrudan sahiplendiği değerdir. Bu özelliğinden dolayı da, kentsel toprak tekelci bir özellik taşımakta ve toprak sahibinin de tekelci gelir elde etmesine yol açmaktadır. Üzerinde böylesi baskıların olduğu kentsel toprakların, tamamen piyasa süreçlerine terk edilmesi, kendiliğinden mekansal oluşumlara bırakılması, bir taraftan ekonomik ve toplumsal, diğer taraftan da kentsel problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu nedenledir ki, her ülkede toprakların kamu yararına nasıl kullanılacağını düzenleyen ve kamu yararı ile kişisel çıkar arasındaki dengeyi sağlamaya çalışan ilkeler konulmuştur. Bunlardan birisi de toprakların bir kısmının mülkiyetinin kamuya ait olması ilkesidir.

Kent planlamanın uygulama boyutuna yönelik en önemli araçlarından biri olan kamu arazilerinin, planlama süreci içindeki rolü 3 ana başlık altında toplanabilir. Birinci rolü, kentsel gelişmelerin yönlendirilmesi; ikinci rolü, sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması ve üçüncü rolü ise, toplumsal bir sübvansiyon sağlaması olarak özetlenebilir. Kamu arazilerinin en önemli rollerinden biri, kentsel gelişmelerin yönlendirilmesi rolüdür. Planlamanın en temel amaçlarından birinin, piyasa eğilimleri içinde ortaya çıkan gelişmeleri kamu yararı ilkesi çerçevesinde yönlendirmek olarak düşündüğümüzde, bir planın hayata geçirilmesinde düşük maliyetle elde edilebilecek kamu arazilerinin, kent planlamada vazgeçilmezliği bir kez daha kanıtlanmaktadır. Bir başka deyişle, planlama uygulamalarında mevcut kamu arazi stokunun bulunması, piyasa eğilimlerine rağmen kentsel gelişmelerin yönlendirilmesinde önemli bir araçtır. Ayrıca, bir makro plan çerçevesinde, kamu arazi stoku, piyasa eğilimleri doğrultusunda kullanılarak; arsa ve konut piyasası yaratılması amacına da hizmet edebilir. Piyasa eğilimleri dışında ise, kamu yararı çerçevesinde, kamu arazileri kullanılarak uygun yasal, idari ve katılım mekanizmaları doğrultusunda kentsel gelişmeler yönlendirilebilir. Sonuçta, kamu arazileri, planlanan kent makro-formunun üretilmesinde önemli bir uygulama aracıdır. Kamu arazilerinin sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması rolüne gelince; bir kentsel gelişme deseni içerisinde sağlıklı kent parçalarının yaratılmasının koşullarından biri, ortak kullanım alanları ile nüfus yoğunluğu ilişkisini birbiriyle korrelasyon sağlayacak biçimde; yani kent parçasında yaşayacak insanların ihtiyaçlarına karşılık verecek şekilde kurulması anlaşılmalıdır. Bugün, kentlerimizde, bu ilişki yeter düzeyde sağlanamamaktadır. İmar mevzuatı çerçevesinde, ortak kullanım alanlarının oluşturulmasında kullanılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), nüfus yoğunluğu artan kentlerimizde yetersiz kalmaktadır. Bu nedenledir ki, planlarımızdaki ortak kullanım alanları ya eksik uygulanmakta, ya da kamulaştırma yolu ile bu alanların elde edilmesi yoluna gidilmektedir. Sonuç olarak, bütün mesleki ve bilimsel çevrelerce eleştirilen, standart mekanlar üreterek beton bloklardan oluşan kent mekanları yaratan imar mevzuatı çerçevesinde ortaya çıkan ve tüm ortak kullanımları da kapsamayan % 35'lik DOP, sağlıklı kentlerin üretiminde yetersiz kalmaktadır. Semahat Özdemir tarafından yapılan bir araştırmada, % 35 DOP ile elde edilen ortak kullanım alanlarının ancak 1.1 emsal değeri yani 3 katlı yapılaşma düzeninin ortak alan kullanım ihtiyacını karşıladığı, saptaması yapılmaktadır. Ancak, bugün büyük kentlerimizde, aynı araştırmada, emsal değerinin ortalama 1.9 emsal değeri

yani 4 yada 5 katlı yapılaşmaya sahip olduğu, dolayısıyla bu tür bir yapılaşmada DOP'nın % 67'e yükselmesi gerektiği ortaya konulmuştur. Demek ki, mevcut yasal çerçeve içerisinde dahi, komşuluk ünitesi düzeyindeki ortak kullanım ihtiyacını karşılamak için %22 kamulaştırma yapmak gerekmektedir. Doğal olarak, kamunun kentsel arazi stokunun bulunduğu koşullarda, bu açıklar, kamu arazileriyle kapatılmaktadır. Aksi durumda ise, kentli insanı, gittikçe daha sağlıksız koşullar altında yaşatmaya yönelik kent parçaları ortaya çıkmaktadır; ya da yüksek maliyetlerle arazi kamulaştırılarak, kamu bir kez daha mali yük getiren plan uygulamaları sorunu ile karşı karşıya kalmaktadır. Kaldı ki, yukarıda verilen örnekler, 3 bin - 4 bin nüfuslu bir komşuluk birimi için geçerli iken, bu komşuluk birimlerinin bir araya gelişiyle ortaya çıkan ve geniş kullanım alanı gerektiren rekreasyon alanları, spor tesisleri, sağlık ve eğitim komplekslerinin, kamu arazi stoku bulunmayan bir kent planlama anlayışı içerisinde gerçekleştirilmesi olanaksız hale gelmektedir.

Kamu arazilerinin kent planlamadaki üçüncü rolü ise, toplumsal bir sübvansiyon sağlamasıdır. Her ne kadar bugünkü yeni-sağ politikalar eşliğinde, sosyal refah devleti anlayışından sıyrılmaya çalışan bir dünya eğilimi gözlenirse de, gelişmekte olan ülkelerdeki toplumsal sınıflar/tabakalar arasındaki kutuplaşma kent mekanında gittikçe daha belirgin bir biçimde ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda, kamu arazilerinin kır ve kent yoksullarının kullanımına açılması toplumsal bir gerekliliktir. Kamunun, toplumun alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyon politikaları çerçevesinde kamu arazi stokunun önemli bir yer tutması ve maliyeti azaltıcı bir unsur oluşturması, kamu arazilerinin bir kez daha önemini vurgulu hale getirmektedir. Bu sübvansiyon uygulamaları, kimi zaman altyapılı arsa sağlama biçiminde, kimi zaman ise, belli koşullar çerçevesinde toplu konut biçiminde olabilir. Kamu yararı açısından böylesine önemli bir araç olan kamu topraklarının, salt bir mali kaynak görülerek; hızla elden çıkarılmasının kent yaşamına yansıtacak olumsuzluklarına da bir sonraki bölümde değinilecektir.

5. KAMU ARAZİLERİNİN ÖZELLEŞTİRİLMESİNİN KENT MEKANINA OLASI ETKİLERİ

Kamu arazilerinin özelleştirilmesi, kent planlama üzerinde karar alma yetki ve görevlerine sahip tüm kamu kurumlarının ilerideki uygulamalarını engelleyici, kent ekonomisini, toplumsal yaşamı ve mekansal gelişmeleri olumsuz yönde etkileyici bir eylemdir. Böylesi politikalar sayesinde, yoksulluğun geniş kesimlerce paylaşıldığı günümüz Türkiye'sinde kent mekanında da bu kesimler adına büyük yoksulluklar yaşanacaktır. Kent planlama, kentlerin sorunlarının çözümlerini üretme noktasında kentleşme süreçlerine bütüncül müdahale olanakları geliştirmeyi ve bunu bir süreç tasarımı ile denetlemeyi, yönlendirmeyi içermektedir. Bugün, ise kent planlamasının farklı kurumların yetki ve sorumluluğu altında bulunması, planlamada gereğinden fazla parçacıl karar alma süreçlerinin yaşanmasına neden olmaktadır. 4046 sayılı kanunla birlikte, merkezi bir kurum olan Özelleştirme İdaresi tarafından alınacak kararlar sonucunda, kent planlama pratiğindeki bu parçacıl gelişen süreç daha da güçlenecek; planlı olduğu halde plansız kentsel gelişmelerin artmasına katkıda bulunacaktır.

Türkiye'de merkezi yönetim kurumları ile yerel yönetim kurumları arasında da yetki-görev paylaşımı halen bir sorunsaldır. Kent ve kır toprakları üzerindeki bu çok başlı karar alma yapısı ve bu kurumların her birinin

uygulamaları yerel düzeyde bir çok problemin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bir başka deyişle, bu uygulamalar emrivakilerle gerçekleştirilecek kentsel alanların oluşmasına neden olurken; diğer taraftan bu alanlara hizmet sunacak olan yerel yönetimlerin işletme maliyetleri daha da artacaktır. Böylece, yerel yönetimler, merkezi yönetim tarafından dayatılan kentsel kullanımlarla, birçok yerel sorunla baş başa kalacaktır. Kamu arazileri, kentlerimizin çok çeşitli yerlerinde bulunmaktadır. Konumu ne şekilde olursa olsun; kamu arazilerinin satışı başta arsa ve arazi spekülasyonuna ivme kazandıracak bir politikadır, ve kent ekonomisinde çok önemli problemlerin ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu araziler, gerek kent dışında, gerekse kent içinde, Özelleştirme İdaresi'nin alacağı kararlar ve Arsa Ofisi'nin yapacağı teknik yardımlar sonucunda bir çırpıda planlanarak satışa sunulacaktır. Bu planlama süreci içerisinde dikkat çekilecek nokta, bu alanların yüksek rant gelirleri sağlayan iş merkezleri, ticaret-rekreasyon ve konut alanları gibi kentsel kullanımların rağbet görmesidir. Bu tür bir planlama anlayışının altında, arazi spekülasyonunu artırma, ve böylece arazi ve arsaların değerlerini çıkabileceği maksimum değerlere çıkartma anlayışı yatmaktadır. Böylesi uygulamaların, kentlerin dışında ki kamu toprakları üzerinde uydu kentler biçiminde oluşumu ise; kentin bir bütün olarak değil, yüzer-gezer yerleşkelerle gelişmesine neden olacaktır. Bütün bunlarla birlikte, bu uydu-kentlerin çevresinde ve giderek daha geniş alanlarda yasalarla önlenmeye çalışılan hisseli tapulu bir arsa piyasası ivme kazanacaktır. Dolayısıyla, devlet eliyle, arazi spekülasyonuna yeni olanaklar yaratılacaktır. Bununla ötesinde, 4046 sayılı yasa ve Arsa Ofisi aracılığıyla, devlet doğrudan arazi spekülasyonu yapar duruma düşecektir. Kamu arazilerinin genel planlama kararları dışında elden çıkarılması mevcut ve yeni kentsel gelişme alanlarında, gerekli eğitim, sağlık, yeşil alan, kültür, spor ve idari tesisler için yer bulma sorununu doğuracak ve bu tür kamu hizmetlerinin sunumunda birçok problem ortaya çıkacaktır. Bir başka deyişle, bu alanlar ya eksik sunulacak; böylece beton bloklaşmalardan meydana gelen kentlerimiz bu tür eksikliklerle daha da sağlıksızlaşacak; ya da büyük maliyetlerle kamulaştırılacaktır. Son dönemdeki kamu politikaları bu tür yatırımlara kaynak ayırmama yönünde biçimlenmektedir. Bu anlamda, bu hizmetlerin sunumu için kamulaştırma yapılması oldukça zayıf bir uygulama olarak gözükmektedir. Bunun sonucu olarak da, kentli insanımız gittikçe daha sağlıksız mekanlarda yaşatılmaya mahkum edilecektir. Kentlerimizde, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerindeki eksiklik çok uzun zamandan beri yoğun olarak hissedilmektedir. Kamu arazileri, kentlerimizdeki bu tür mekansal eksiklikleri giderecek alanlar olarak planlanacaklarına, rant elde etmek adına konut, işyerleri haline gelecek ve bu kullanımlar ile sosyal altyapıdaki eksiklikler daha da arttırılacaktır. Kamu topraklarının, piyasa koşulları içinde konut ihtiyacını karşılayamayan alt ve orta gelirli için sosyal amaçlı konut olarak tasarlanması olanakları tamamen yitirilecektir. Bu biçimde, toplumsal yapıda varolan kutuplaşmalar ve çelişkiler daha da arttırılacaktır. Sonuç olarak, kamu arazilerinin satışı, plansız ve kendiliğinden gelişmelerin oluşmasından, toplumsal eşitsizliklerin arttırılmasına kadar geniş bir yelpazede etkilere sahiptir ve bütün bu olumsuzluklar tercihini sermayeden ve küreselleşen yeni dünya düzenine eklemlemeden yana yapan devlet eliyle hazırlanmaktadır. Bütün bunlardan dolayı, kamu arazilerinin satışını yalnızca planlamaya yapılan küçük bir müdahale olarak görmemek gerekir. Olasılıkları öngörerek, ne gibi önlemlerin alınabileceği tartışılmalıdır. Kamu arazileri

üzerine oluşturulan politikalarda kamu yararı göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, bu politikalar, bütüncül planlama anlayışını zedelememeli; kamu arazileri ile sağlanacak faydaların kamuya yeniden kazandırılmasının yolları aranmalıdır. Dolayısıyla, kamu arazileri toplumun belli kesimleri için değil, tüm toplum için kullanılan planlama araçları haline getirilmelidir. Bununla birlikte, kamu topraklarının kentsel gelişmelerin yönlendirilmesinde, ve sağlıklı kent parçalarının yaratılmasında kaçınılmaz önemi göz ardı edilmemeli ve bu açıdan doğru biçimde kullanım politikaları üretilmelidir.

EKLER

1 - 4 Aralık 1994 TMMOB Şehir Plancıları Odası Basın Açıklaması ÜRETİMDEN VAZGEÇEN DEVLET EMLAKÇI-RANTİYELİĞE SOYUNUYOR....

Kamuyunda "Özelleştirme Yasası" olarak bilinen 4046 sayılı yasanın kent planlama alanına getirdiği düzenlemeler Anayasanın kamu yararı ilkesine aykırıdır. Anayasada tariflenen kamu yararı kavramı ile 4046 sayılı yasanın, devleti KİT arsalarının özelleştirilmesinde bir girişimci arsa sahibi rolüne büründüren ilgili hükümleri çelişmektedir.

ESAS HEDEF ARSALAR...

Yasanın içerdiği hükümler, devletin KİT'leri özelleştirirken, KİT'lerde yapılan üretimden tamamen vazgeçtiğini açıkça ortaya koymuştur. KİT'lerin işletme olarak satışından umudu kesen devlet, bir "emlak komisyoncusu" gibi davranmakta, KİT'leri değil asıl arsalarını satmayı hedeflediğini ortaya koymaktadır. Yasanın kurgusundan bu açıkça görülmektedir.

Yasanın 19. ve 41. maddelerinde yer alan hükümlerle, kamuya ait arazilerden en yüksek rantın sağlanması için her türlü plan değişikliği yapılabilecektir. Bu anlamda, pazarlanan kamuya ait arazilerden çok, bu araziler üzerinde verilecek kararlarla getirilecek imar hakları ve kullanım biçimleridir. Bir başka deyişle, bu araziler üzerinde pazarlanacak olan, gerçekte yönetim erkini elinde bulunduranların kamusal gücüdür. Özelleştirme Yasası, kent planlama konusunda yetki, görev ve sorumlulukları çeşitli yasalarla tanımlanmış olan merkezi ve yerel yönetim kuruluşlarını tümüyle dışlamakta, kamu arazilerini pazarlama görevi dışında konuyla hiçbir ilgisi olmayan yeni bir kuruma kent planlarını dilediği gibi değiştirme yetkisi vermiştir. KİT arazilerinin özelleştirilmesi sürecinde bu arazilere ilişkin planlama yetkisi yasanın 19. ve 41. maddesi ile yerel yönetimlerden alınarak Özelleştirme İdaresi ve Özelleştirme Yüksek Kuruluna verilmektedir. Ve aynı madde 5 yıl süre ile yerel yönetimin alanda kullanım değişikliği yapmasını yasaklamıştır. Buradaki anlayış kentte yaşayanları temsil ettiği varsayılan belediyelerden yetkiyi alarak KİT arazilerini pazarlamakla görevlendirilen emlakçı konumundaki idareye bırakmaktadır.

KENT PLANLAMASI DEVLETTEN DARBE YEMİŞTİR...

Bunun iki sonucu ortaya çıkarmaktadır. Birincisi kentlerin planlı gelişmesi bir darbe daha yemiştir. Söz edilen idare en yüksek fiyattan KİT arazisini satmak mantığı ile rantı en yüksek kullanımı bu alana getirecektir. Halbuki kentsel kullanımların seçiminde ölçüt yüksek rantlar değil nazım plan, kent bütünlüğünün ve kentlilerin ihtiyaçlarıdır. Bu en temel planlama ilkesidir. Böyle bir anlayıştan kamu yararına bir plan çıkmayacağı gibi bu planlama

yetkisinin kötüye kullanımı anlamına gelmektedir.

YASA İLE PLANLAMA YETKİSİNİN ÖZELLEŞTİRME İDARESİNE DEVRİ BİR DEMOKRASİ AYIBIDIR...

İkinci olarak ise özelleştirme kapsamındaki KİT arazilerinin planlama yetkisinin, yerel yönetimlerden alınarak Özelleştirme idaresi'ne verilmesi yerel yönetimlerin devre dışı bırakılması anlamına gelmektedir. Aynı yasa ile kurulan emlakçı-rantiye konumundaki bir kuruma kentlerin geleceğine ilişkin yerel yönetimlerin üzerinde söz hakkı tanınmasını anlamak güçtür. Bu bir demokrasi ayıbıdır. Ayrıca kullanımlarda yerel yönetimlerce değişiklik yapılmasının 5 yıl süre ile yasaklanması bu demokrasi ayıbının ikinci boyutudur.

YASA İLE KENTLERİMİZİN GELECEĞİ İPOTEK ALTINA ALINMIŞTIR.

Yasa özelde KİT arazilerinin satışı üstüne getirdiği hükümlerle, ülkemizin kentlerinin geleceğini ipotek altına sokacaktır. Şehir Plancıları Odası olarak kamu arazilerini planlama süreci içinde uzun dönemde kamu yararı doğrultusunda eğitim, sağlık ve diğer kamusal ortak kullanım alanları olarak değerlendirilebilecek stok alan olarak görmekteyiz. Bu arazilerin özel mülkiyete devri geleceğin kentlerinde ya bahsedilen türde ortak kamusal kullanım alanlarının olmayacağı yada bu alanların inanılmaz derecede büyük maliyetlerle elde edileceği anlamına gelmektedir.

Kişi başına bir saksılık yeşil alan düşen; yarınlara için hazırladığımız çocuklarımızı beton duvarlar arasına hapseden büyük kentlerimizdeki kamu arazilerinin salt para kazanmak ve kazandırmak amacı ile elden çıkarılması kabul edilemez.

DEVLET, ELİNDEKİ PLANLAMA YETKİSİNİ KÖTÜYE KULLANMAKTA VE HUKUK DIŞINA ÇIKMAKTADIR.

Yasa özelinde bakıldığında ise, yasa KİT arazilerine özelleştirme de kolaylık sağlamak amacı ile 3194 sayılı İmar Yasasını devre dışı bırakmaktadır. Yasanın 19. ve 41. maddesinde İmar Yasasının tevhid, ifraz, tescil ve şuyunu işlemlerini düzenleyen 15 ve 16. maddesi ve imar planlarında Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın yetkisini düzenleyen 9. maddelerini devre dışı bırakmaktadır. Bu yasama yetkisini elinde bulunduran devletin kendi çıkarı için vatandaşlarına uyguladığı hukukun bile dışına çıkması demektir.

Yönetme erkini elinde bulunduranlar, bu gücü sınırsız ve diledikleri gibi kullanma hakkına sahip değillerdir. Toplum ile devlet arasında bir sözleşme niteliğinde olan Anayasa bu gücün kullanımını sınırlamaktadır. Oysa, özelleştirme yasasının 19. ve 41. maddeleriyle getirilen hükümler bu sınırlamaları tümüyle göz ardı eden bir anlayışın ürünleridir.

Kentler canlı organizmalardır ve doğal olarak bu KİT arazisi üzerindeki bazı kullanımlar yenilenecek ve değişecektir. Hatta bazı kamu arazileri özel mülkiyete de devredilecektir. Planlama süreci gene bazı arazilerin de kamulaştırılmasını gerektirecektir. Ancak bu kararlarda kamu yararı, şehircilik ve planlama ilkeleri korunmalıdır. Çünkü kentsel süreçler kentleşme dinamiklerini dışlayan dar bakışların onanmaz yaralar açtığını defalarca bize göstermiştir.

Bildirgesi

Refah devleti ekonomi politikalarına son verildiği, sermaye dolaşımının küreselleştiği ve üretim ekonomisinden rant ekonomisine geçildiği bir süreç yaşanmaktadır. Bu süreçte, kamu maliyesindeki krizi aşmak için önerilen özelleştirme politikaları, uygulandığı biçimiyle toplumsal kutuplaşmayı arttırıcı, eşitsiz gelişmeleri güdüleyici ve ekonomideki krize karşı geçici çözüm niteliğinde bir araçtır.

Günümüz Türkiye'sinde özelleştirilecek işletmelerin sahip olduğu araziler, satışı cazip ve kolay kılmak için daha fazla kentsel rant getirecek kentsel kullanımlara dönüştürülmektedir. Böylece kamu elindeki arazi stoğu eritilmekte ve bu iş özelleştirme adına yapılmaktadır. Oysa bir işletmenin ya da arsanın mülkiyetinin türü ile o işletmenin verimli ya da verimsiz olması arasında doğrudan bir ilişki yoktur. Kaldı ki, kamu arazilerinin satışının verimsizlik nedeniyle gündeme getirilmesinin hiç bir gerekçesi de bulunmamaktadır. Bütünüyle ideolojik bir tercih olarak sunulan KİT'lerin arazileriyle birlikte satışı kısa dönemde de kamu maliyesi açıklarını kapatmaya yönelik bir araçtır.

Kamu arazi stoğu;

- Kentsel gelişmenin planlı olarak yönlendirilmesinde,
- Sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılmasında,
- Kentleşmenin maliyetinin azaltılmasında,
- Düşük gelirli toplumsal grupların desteklenerek gecekondulaşmanın önlenmesinde kullanılmalıdır.

Buna karşın kamu ve hazineye ait arazi stoğunun satılarak eritilmesi, rant yaratmakta kullanılması, kentlerde parçacı, spekülâtif ve piyasa ölçütlerinin egemen olduğu bir süreci destekleyecektir. Kamu ve hazine arazileri gerçek değerlerinin altında özel mülkiyete devredilmektedir. Böylece özel mülkiyet tekeli oluşmaktadır. Mülkiyetin tabana yayılmasına dönük yeni yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Kamu arazilerinin satışı kentlerin planlı gelişmesine vurulmuş bir darbe olacaktır. Özelleştirme Yasası ile birlikte, KİT arazilerinin planlama yetkisi Özelleştirme İdaresine verilerek, imar ve kent planlama mevzuatını dışlayan özel bir düzenlemeye gidilmiştir. Kentlerin planlamasında yetkili kurumların devre dışı bırakılması, planlama konusunda karar anarşisine yeni bir halka ekleyecektir. Arsa Ofisi'nin görevi kentsel gelişmeyi planlı yönlendirmek üzere arsa stoğu yaratmak olarak tanımlanmışken, son gelişmelerle birlikte, kamunun elindeki arsaların satışında araç haline getirilmiştir. Yani Özelleştirme İdaresi'nin bir yan kuruluşu olarak işlev görmesi gündeme gelmektedir. Oysa Türkiye'nin kentleşme politikasının oluşturulması ve uygulamasına yönelik Şehircilik ve Konut Bakanlığı'nın kurulma çalışmalarına hız verilmesi gereklidir. Arsa Ofisi'nin de bu örgütlenme içerisinde kuruluş amacına uygun olarak söz konusu bakanlığa bağlanması ve arsa stoğu elde etmek için daha yetkin çalışmalar yapması sağlanmalıdır. Kentleşme özelleştirmeye kurban edilmemelidir. Kentlerin geleceği kısa dönemli çıkarlar uğruna ipotek altına alınmamalıdır.