

TÜRKİYE’DE ARSA POLİTİKASININ GELİŞİMİ, UYGULAMA ARAÇLARI VE ARSA POLİTİKASINDA ROL OYNAYAN KURULUŞLAR

Zühre Duygu ALVER
Ank. Bl. Md. Denetmen Yrd.

GİRİŞ

Kentleşme olgusuna bağlı olan kentleşme(konut, gecekondü vs.) ve çevre sorunları temelde toprak sorunlarından kaynaklanmaktadır.1[1]Toprağın bu denli önemli bir faktör olması, talebinin ve dolayısıyla da fiyatının devamlı olarak artmasına neden olmaktadır. Bu nedenle devletler, toprağı elinde bulundurma noktasında ortaya çıkan eşitsizlik durumunun yol açacağı olumsuzlukların önüne geçmek amacıyla birtakım politikalar geliştirmektedirler. Kamu yönetimleri bu politikalarla “kent toprağı üzerindeki bireysel mülkiyet ile toplum ve kamu yararını bağdaştırmaya, bireysel arsaların toplum yararına aykırı kullanımlarını önlemeye çalışmaktadır”.2[2]

Devletin toprakla ilgili geliştireceğı politikalar arsa üretimi ve kent planlaması yoluyla olmaktadır. Bu politikaların kentsel boyutu olan kentsel arsa üretimi, kamu yönetimlerinin planlama ve kentsel hizmetler götürmesi yoluyla arsaların değer kazandırılması olayını ifade etmektedir. Bu açıdan bakıldığında, kentsel arsa üretiminden kastedilen,“tarımsal toprağın (arazinin) kentsel toprağı (arsaya) dönüştürülmesidir”.3[3]

Bu çalışmada, planlı dönem öncesi ve sonrası arsa politikasının gelişimi incelenecek sonrasında arsa politikasının uygulanmasında yararlanılan araçlar ve arsa politikasında rol oynayan bazı önemli kuruluşlar ele alınacaktır.

TÜRKİYE’DE ARSA POLİTİKASININ GELİŞİMİ

Planlı Dönem Öncesi Arsa Politikaları: Türkiye Cumhuriyeti (T.C) Devleti kurulurken Osmanlı İmparatorluğunu ortadan kaldırmış bununla birlikte İmparatorluğun mirasını da devralmıştır. İmparatorluğun sürekli savaşlar, toprak kayıpları, azınlık sorunlarıyla mücadele ile geçen son yıllarında taşınır-taşınmaz mal edinme konularında birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Bugünkü T.C Devletinin mal edinmesi sürecinin kökleri bu döneme dayanmaktadır. 4[4] Yapılan bu düzenlemeler savaş zamanında farklı yerlere iskân ettirilen kimselerin malları, alacak ve borçlarına ilişkin yapılacak işlemleri, terk edilen taşınır-taşınmaz malların hazinede toplanması, geri dönenlerin mallarının iade edilmesi gibi hususları içermektedir ve Cumhuriyetin ilanından sonra da hazinenin mal edinimlerine ilişkin bu düzenlemeler devam etmiştir. Görüldüğü gibi, Osmanlı İmparatorluğunun son döneminden başlayarak hazine mal edinme süreci başlamıştır.5[5] Planlı dönem öncesinde kentsel topraklardan daha çok tarımsal toprağı yönelik hedefler belirlenmiş ve buna dayalı politikalar üretilmesi amaçlanmıştır.

1923–1950 yılları arasında görev yapan hükümetlerin programları incelendiğinde, mübadele döneminde yaşanan sıkıntılara ilişkin birtakım düzenlemeler, imarla ilgili soruların

giderilmesi, çiftçiye toprak tahsis edilmesi gibi konular üzerinde durulmuştur. Bu bağlamda muhacirlere arsa tahsis edilmesi, kentlerin yeniden inşa edilmesi için gerekli yasal ve kurumsal düzenlemeler yapılması, tarımsal toprağın parçalanmasının önüne geçilmesi planlı dönem öncesi toprağa ilişkin uygulanması planlanan politikalarlardır. 1950–1963 döneminde ise kırdan kente göçün hız kazanmasıyla kentlerde ortaya çıkan gecekondu kentsel sorunların artmasına yol açmış, konut ihtiyacı ve gecekondu meselesi öncelikli hale gelmiştir. Bu dönemde konut politikasında toplum yararının gözetilmesi devletin bu anlamda öncü görev üstlenmesi, gecekonduların ıslah edilmesi ve köyden kente göçün engellenmesi hedefleri ön plana çıkmaktadır. Bu hedeflere ulaşmak için, çeşitli bakanlıkların koordineli çalışması düşünülmüştür. Dar gelirli kesime ucuz konut sağlanmasının ancak devletin etkili bir mesken politikası uygulamasına bağlı olduğu vurgulanmış, bunun için bir an evvel mesken ofisi kurulması gereği ifade edilmiştir.

Planlı Dönem Sonrası Arsa Politikaları: planlı dönem sonrasında, kalkınma planlarında konut başlığı altında yer verilen arsa politikaları genel olarak şu problemler üzerinde durmuştur:

- Gecekonduların arsa mülkiyeti problemi
- Arsanın konut maliyetini artırıcı etkisi
- Kendi evini yapmak isteyen ucuz arsa temin edilmesi
- Kamunun elindeki arsa stokunun yetersiz olması
- Arsa ile ilgili işleri idare edecek merkezi bir kurumun olmaması
- Belediyelerin arsa politikasında pasif konumda kalması

Bu problemlere yönelik uygulanacak politikalar ve alınacak önlemler ise; kamunun elindeki arsaların satışından kaçınılması, kamu kontrol araçları kullanılarak düzensiz kentleşme ve spekülasyonun önlenmesi, konut sorununun çözümü için kamu arazileri üzerinde altyapısı hazır planlı arsa üretiminin gerçekleştirilmesi, arsa temininde kamu kaynaklarının kullanılması, Kamu yatırımları sonucu arsa ve konut değerlerindeki artıştan kamunun yararlanması, şehirlerdeki arsaların boş bekletilmesi sorununun bu arsalarından alınacak ek vergilerle önlenmesi, İmar planı yapımı dolayısıyla arsaların değerinde meydana gelen artışların satış sırasında vergilendirilmesi ve arsa sahiplerinin altyapı ve kamu hizmetleri giderlerine katılmalarının sağlanması, yeni açılacak yerleşmelere toplu konut fonundan pay ayrılması olarak ifade edilmiştir.

UYGULAMA ARAÇLARI

Tarım topraklarının kentsel amaçlarla kullanılmasının sınırlandırılması, arsa ve arazi fiyatlarındaki aşırı artışların ve spekülasyonun önlenmesi, arsalarından sağlanan kazançların gerçek sahibine geri verilmesi

(kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması) arsa politikasının temel amaçları arasında yer almaktadır. 6[6] Bu amaçları gerçekleştirmek için bir takım araçlar kullanılmaktadır. Bunlardan en etkin olanları; planlama, düzenleme ortaklık payı, kamulaştırma, vergilendirme, satma-satın alma- kiralama ve son zamanlarda yaygın olarak uygulanan kentsel dönüşüm projeleridir.

Planlama: Kentsel arsa veya araziler, imar planları sonucu değer kazanır ya da değer kaybederler. Arsadan beklenen rant ile planlama süreci çift yönlü bir ilişkiye sahiptir. Kimi

zaman rant beklentisi planlama kararını etkilemekte kimi zaman ise yanlış planlama rant yaratmaktadır. Bu açıdan bakıldığında planlama hem arsa spekülasyonunu önleme aracı hem de bizzat spekülasyona neden olup ranta yol açan bir araç olabilmektedir. İmar planlarının bazı uygulama araçları arsa politikasında etkili bir denetim işlevini yerine getirmektedir. Bunlar; parsellemenin denetimi ve bölgeleme, yapı yasağı ve yapı yapmaya zorlama gibi araçlardır.

Parsellemenin denetimi, plansız kentsel gelişmenin önüne geçilmesi amacıyla, kentsel toprakların aşırı ölçüde bölünmesini engellemek suretiyle özel mülkiyete getirilen sınırlamaları ifade etmektedir. Bölgeleme, ya konut, sanayi ve ticaret alanlarının kentin belirli kesimlerinde yerleşmelerini düzenleyen kullanım bölgelemesi, ya bir semtteki kat yüksekliklerini belirleyen yükseklik bölgelemesi, ya bir semtteki nüfus yoğunluğunu belirleyen yoğunluk bölgelemesi biçiminde uygulanabilir.

7[7]Bölgeleme ile yapılarak inşaatlara kat sınırlaması getirilerek, arsaların değerlerinin artması engellenmektedir. Yine bölgeleme yoluyla, arsaların kullanım biçimi düzenlenmekte özel mülkiyetteki arsaların kentsel hizmetler için ayrılması konusunda mülk sahipleri ile belediyeler arasında anlaşmazlıklar çıkmaktadır. Özel mülkiyete getirilen sınırlamalar bazen de yapı yasakları ile olmaktadır. Kentsel alanların kamu hizmetine ayrılmış kısımlarına yapı yasağı getirilerek kamu yararının özel mülkiyet karşısında korunması amaçlanmaktadır. Ancak çarpık kentleşme olgusu yapı yasaklarına rağmen devam etmekte, bu da planlamanın kentleşme açısından ne denli önemli bir araç olduğunu ortaya koymaktadır.

Düzenleme Ortaklık Payı: İmar Planlarının uygulama araçlarında birisi de isteğe bağlı olmayan parselleme (hamur) olarak adlandırılan düzenleyici birleştirmedir. Düzenleme Ortaklık Payı ise, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesinde *”Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez”* şeklinde düzenlenmiştir.

Alınan bu pay, belediyeler tarafından yapılan imar sınırları içerisindeki arsa ve arazilerin hak sahiplerinin rızası alınmaksızın birleştirilmesi işleminin sonucu olarak, götürülen kamu hizmeti karşılığında arsanın değerinde meydana gelen artışın kamuya kazandırılması anlamına gelmektedir.

Vergilendirme: Arsa değerlerindeki artışın kamuya kazandırılmasının bir diğer yolu ise, vergilendirme. “Vergi, boş duran ya da planda öngörülen biçimde kullanılmayan topraklar üzerinde yapı yapılmasını zorlayıcı nitelikte olabilir. Öte yandan yapıya özendirici nitelikteki vergi bağnazlıkları ile toprak üstünde yapı yapmayı özendirme yoluna da gidilmektedir”8[8]. Buna göre, boş bekletilen arsalar üzerinde, arsaların alım-satım sürecinde, mülkiyetin miras yoluyla el değiştirmesinin yol açtığı değer artışlarında vergilendirilmeye gidilmektedir. Bunun dışında kent içinde rantın yüksek olduğu alanlarda yüksek düşük olduğu alanlarda düşük oranlı vergi uygulanarak rantın yönlendirilmesi söz konusu olabilmektedir. Emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi bu kapsamda uygulanan vergi türleridir.

Kamulaştırma: Kamulaştırma, 4.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı kanunun 3. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: “İdareler kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler”.

Kamulaştırma özel mülkiyete sınırlama getirilmesinde en yaygın kullanılan araçlardan biridir. İdare kamulaştırma yapmadan önce kamu yararı almak zorundadır. Ancak imar planlarının uygulanması amacıyla kamulaştırma yapıyorsa kamu yararı almaya gerek yoktur. Bu husus Kamulaştırma Kanununun 6. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir.

“Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır”. Belediyeler başta olmak üzere kamu yönetimleri arsa ihtiyaçlarını genellikle bu yoldan sağlamaktadırlar.

Satın Alma, Satma, Kiralama: Satın alma, düzenli kentsel gelişmeyi sağlamak, planlama kararlarını uygulamak ve yine özellikle yoksul ve dar gelirli kitlelerin barınma sorunlarını çözebilmek için kamu yönetimlerinin serbest piyasa koşulları çerçevesinde özel mülkiyetteki arsaları sürümdeğer üzerinden karşılığını ödeyerek kamu mülkiyetine geçirmeleridir.^{9[9]} Kamu yönetimleri ellerindeki arsa stokunu arttırmak amacıyla bu yönteme başvururlar. Satın alma pahalı bir araç olmasına rağmen, imar planlarının hazırlayıcısı ve uygulayıcısı olan belediyelerin, planları uygularken sorun yaşamaması ve arsa spekülasyonunu önleyebilmeleri açısından önemlidir.

Kamu yönetimlerinin özellikle de belediyelerin ellerindeki arsaları satmaları; kaynak sıkıntısı çekmeleri, özelleştirme politikaları vb. sebeplerden ötürü günümüzde çok sık rastlanan bir durumdur.

Arsa politikasının amaçlarından birisi kamunun elindeki arsa stokunu çoğaltmaktır. Ancak kamu yönetimlerinin anılan sebeplerden ötürü ellerindeki arsaları satmaları sebebiyle bu amaç gerçekleştirilememektedir. Bugün hemen hemen hiçbir belediyenin elinde, kendi planlı gelişmesini sağlamayı kolaylaştıracak ölçüde toprak kalmamıştır.^{10[10]}

Kiralama, kamunun elindeki arsaların elden çıkmaması, arsa stoklarının azalmaması için uygulanan bir araçtır. Kentsel toprakların mülkiyetinin kamunun elinde olması plan kararlarının uygulanmasında kamu yönetimlerinin baskı altında olmamasını sağlayacak, aynı zamanda da kiralamadan gelir elde edilecektir.

Kentsel Dönüşüm Projeleri: Kentsel dönüşüm projeleri üzerinde uygulandığı kentsel toprağın değerinde yüksek artışlara yol açan bir araçtır. Kentsel alanlarda yenilikler yapmak için uygulanan bu projeler, kamu özel ortaklığı yoluyla uygulanmaktadır. Bu projelerde uygulanan yöntem, parsel bazında var olan imar haklarının proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değer kamuya ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır.^{11[11]}

Kentsel dönüşüm projelerinin ilk örnekleri Ankara Büyükşehir Belediyesinin hazırladığı Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleridir.

ARSA POLİTİKASINDA ROL OYNAYAN KURULUŞLAR

Planlı dönem sonrasında konut ihtiyacının karşılanmasında etkili bir arsa politikası uygulanması gerektiği, bunun içinde merkezi bir teşkilatın kurulmasının zorunlu olduğu vurgulanmıştır. Bu amaçla kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü bunun dışında ise belediyeler (imar planlarının hazırlayıcısı ve uygulayıcısı olmaları nedeniyle) arsa politikasında doğrudan rol oynayan kuruluşlardır. 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün 2004 yılında kaldırılmasıyla bütün yetkileri devralması açısından önemli bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Arsa Ofisi: Arsa Ofisi arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla 1969 yılında tanzim alış satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere, İmar ve İskân Bakanlığına bağlı olarak kurulmuş kamu tüzel kişiliğine sahip ve döner sermayeli bir kuruluştur¹²[12]. 1989 yılında Maliye Bakanlığına bağlanan Arsa Ofisi, arsa alı satımından kar elde etme konusunda daha etkin bir konuma getirilmiştir.

Yıllar itibariyle Arsa Ofisi kanununda çeşitli değişiklikler yapılmıştır. 1164 sayılı kanunun birinci maddesinde 2004 yılında yapılan değişiklikle, “Bu kanunda yazılı görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Bu Kanunda, diğer kanunlarda ve ilgili mevzuatta Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılan atıflar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılmış sayılır” hükmü getirilmiştir. Kanunun ikinci maddesinde Arsa Ofisinin yetkileri düzenlenmiştir. Buna göre Arsa Ofisi:

- a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satın alma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,
- b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,
- c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya, **(Ek cümle: 3.7.2003–4916/33 md.)**
- f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya yetkilidir.

2001 yılında yapılan bir başka değişiklik ile Arsa Ofisine tekili olduğu konularda kamulaştırma yapma yetkisi de verilmiştir. Arsa Ofisi sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını denetlemektedir. Bu da Ofisin arsa ve araziler üzerindeki kontrol görevini göstergesidir. Arsa Ofisinin yetkileri itibariyle ne denli önemli bir kuruluş olduğu hazine, belediyeler, il özel idareleri ve vakıfların ellerinde arsa ve arazilerin satışını Arsa Ofisinden bağımsız bir şekilde yapamamalarından anlaşılmaktadır.

Çeşitli dönemlerde Arsa Ofisinin kaynak sıkıntısı nedeniyle görevini yeteri ölçüde yerine getiremediği tartışmalara konu olmuştur. Arsa Ofisinin arsa stoku yapmaktan daha çok satışı yönelmesi, arsa ve arazi satın alamaması, kanunda öngörülen ön alım hakkını kullanamaması gibi sorunlar nedeniyle arsa piyasasında etkili olamadığı görülmüştür. Bunların dışında Arsa Ofisi ile ilgili tartışılan sorunlardan birisi de ofisin yerel yönetimlerin planlama süreçlerine kendi istekleri doğrultusunda müdahale etmesi ve saf dışı bırakmaya çalışmasıdır. Bu durum gösteriyor ki, ofis “kamu adına spekülasyonu engelleme, belediyelerin akılcı olmayan politikalarını kontrol etmek ve düzenleme”¹³[13] işlevini belediyeleri dışlama şeklinde kullanmaktadır.

Belediyeler: Arsa politikasında rol oynayan bir diğer önemli kurum belediyelerdir. 5393 sayılı belediye kanunu, 775 sayılı gecekondu kanunu, 3194 sayılı imar kanununda belediyelerin kentsel arsa üretimine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. 5393 sayılı belediye kanununun 69. maddesinde arsa ve konut üretimi başlığı altında, *belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir*, hükmü getirilerek belediyelerin arsa politikasında daha etkili olmaları sağlanmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununda ise, “... Hazinesinin, özel idarelerin ve Vakıflar idaresi dışındaki katma bütçeli idarelerin mülkiyetindeki arazi ve arsalardan belediye sınırları içerisinde olanlar bedelsiz olarak belediyelere devredilecektir” denilerek belediyelerin arsa temin etmesini kolaylaştırıcı düzenlemeye gidilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununda ise, “ ... Hazineye ve İl Özel İdaresine ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı il belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye bu alanların dışında il özel idaresine bedelsiz terk edilir. Bu amaçla edinilen arsa ve araziler satılamaz ve başka amaç için kullanılamaz” denilerek belediyenin arsa edinmesi sağlanmıştır.

Belediyelerinde arsa politikasında etkin olamamaları, mevcut yasal düzenlemelere rağmen uygulamada planlı kentleşmeyi sağlayacak düzeyde politika üretememeleri temelde Arsa Ofisiyle benzer sorunlardan kaynaklanmaktadır.

Bu bağlamda, belediyelerin arsa stoklarını çoğaltmak yerine satışı tercih etmeleri, kimi zaman arsa spekülasyonunda yapsatçılığa göz yumarak müteahhitlerle işbirliği içine girmeleri¹⁴[14], belediyelerin kentsel topraklar üzerindeki denetiminin olmaması ve özel yararın kamu yararının önüne geçtiğini göstermektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ): Toplu Konut İdaresinin arsa politikasına ilişkin yetkileri 1984 yılında kabul edilen 6385 sayılı Toplu Konut Kanununda düzenlenmiştir. 8.12.2004 tarihinde 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanunun”la birlikte Arsa Ofisinin bütün yetkileri TOKİ’ye devredilmiştir.

Buna göre TOKİ'nin arsa üretiminden elde ettiği gelir, hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok % 25'ine kadar alınacak bir katılım payı olarak belirlenmiş; TOKİ kaynaklarının ayrıca toplu konut alanlarına arsa temin edilmesinde kullanılması öngörülmüştür.

TOKİ gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda... Her türlü ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırma veya tadil ettirmeye yetkilidir.

TOKİ, Arsa Ofisinin yetkilerinin devralmadan önce kamulaştırma yapma yetkisi olmadığı için, bankalardan, arsa ofisinden, belediyelerden arsa satın alıp stoklayabiliyordu, bunun üzerine planlama işlemini gerçekleştirip, toplu konut projeleri için hazırlık yapıyordu. 2004 yılında kabul edilen 5273 sayılı kanunla birlikte TOKİ arsa politikasında daha etkin bir konuma getirilmiştir.

SONUÇ

Kentsel işlevlerin kent toprakları üzerinde gerçekleşmesi iyi bir arsa politikasını ve iyi bir kent planlama sürecini gerektirmektedir. Kentsel toprakların kamunun elinde bulunması işte bu noktada önem arz etmektedir.

Kamunun elindeki arsa stoklarının yeteri ölçüde olmayışı, arsa politikasında etkinliğini yitirmesine, planlama sürecinde ise bir takım baskılara maruz kalmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle kamu yönetimleri mevcut uygulama araçlarını kamu yararına kullanmalı, arsaların satışından mümkün olduğunca kaçınmalı bunun yerine uzun dönemli kiralama sistemi uygulanmalıdır.

Arsa politikasının amaçlarından birisi, bireysel çıkarlarla kamu yararını uzlaştırmaktır. Ancak bu uzlaşma, özel mülkiyet sahiplerinin kent planlarını yönlendirmesi şekline dönüşmemelidir. Burada da kamu yönetimlerinin denetim mekanizmasını iyi işletmemesinden kaynaklanan bir sorun ortaya çıkmaktadır.

Kamu yönetimleri arsa spekülasyonunu ancak ve ancak arsa stokunu genişleterek engelleyebilirler. Aksi halde kentsel toprakların çoğunluğunun özel mülkiyette olduğu bir durumda ne konut sorunu halledilebilir ne de planlı gelişme sağlanabilir.

KAYNAKÇA

TEZSEZEN, Cumhur, AĞAÇLI, Ömer, **Türkiye'de Kentsel Arsa Üretim Politikaları Uygulamalar**, Bizim Büro Basımevi, 1993

KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 8.Baskı, İmge Yayınevi, 2004

KELEŞ, Ruşen, GERAY, Cevat, EMRE, Cahit, MENGİ, Ayşegül, **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Ankara, 1999

GERAY, Cevat, **Çok Katlı Yapılar ve Kentsel Toprak Siyasamız**, AÜSBF Dergisi, No 1-2, 1991

GERAY, Cevat, **2000’li Yılların Eşiğinde Toplumsal Konut, Arsa ve Kentsel Gelişme, Yöneltilerimize Toplu Bakış**, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 32, Sayı 4, Aralık 1999

GÖKSU, Faruk, **Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yeni Yaklaşımlar**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler, 11–13 Haziran, İstanbul

KARAMAN TOPRAK, Zerrin, **Kent Planlama Çalışmalarında Arsa Faktörü ve Arsa Ofisinin Etkinliği**, Türk idare Dergisi, Sayı 402, Mart 1994

KIVIRCIK, Nilgün, **Planlama ve Rant İlişkisi**, www.mimdap.org/w/?p=466, erişim tarihi:20.03.08

* * *

[1] TEZSEZEN, Cumhur, AĞAÇLI, Ömer, **Türkiye’de Kentsel Arsa Üretim Politikaları Uygulamalar**, Bizim Büro Basımevi, 1993

[2] KIVIRCIK, Nilgün, **Planlama ve Rant İlişkisi**, www.mimdap.org/w/?p=466, erişim tarihi:20.03.08

[3] KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 8.Baskı, İmge Yayınevi, 2004

[4] TEZSEZEN, Cumhur, AĞAÇLI, Ömer, **Türkiye’de Kentsel Arsa Üretim Politikaları Uygulamalar**, Bizim Büro Basımevi, 1993

[5] TEZSEZEN, AĞAÇLI, a.g.e. s: 16

[6] KELEŞ, Ruşen, **“Kentleşme Politikası”**, İmge Kitabevi, 2004,s.619

[7] KELEŞ, Ruşen, GERAY, Cevat, EMRE, Cahit, MENĞİ, Ayşegül, **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Ankara, 1999

[8] GERAY, Cevat, **Çok Katlı Yapılar ve Kentsel Toprak Siyasamız**, AÜSBF Dergisi, No 1–2, 1991

[9] KELEŞ, GERAY, EMRE, MENĞİ, a.g.e. s.78

[10] KELEŞ, a.g.e. s. 626

[11] GÖKSU, Faruk, **Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yeni Yaklaşımlar**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler, 11–13 Haziran, İstanbul

[12] KARAMAN TOPRAK, Zerrin, **Kent Planlama Çalışmalarında Arsa Faktörü ve Arsa Ofisinin Etkinliği**, Türk idare Dergisi, Sayı 402, Mart 1994

[13] TOPRAK, a.g.m. s.97

[14] GERAY, Cevat, **2000’li Yılların Eşiğinde Toplumsal Konut, Arsa ve Kentsel Gelişme, Yöneltilerimize Toplu Bakış**, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 32, Sayı 4, Aralık 1999

12 Haziran 2010 Cumartesi