

TOKİ RAPORU

İnsan ilkel çağlarda korunma içgüdüleriyle doğal barınakları, mağara ve ağaç kovuklarını kullanmıştır. Geçirdiği evrimle birlikte insanoğlunun ihtiyaçları da gelişme göstermiştir. Bu gelişmeye paralel olarak ilk insanın korunak olarak kullandığı saz ve kamıştan barakalar, zaman içerisinde toprak damlı taş binalara, surlarla çevrili kalelere ve günümüzün çağdaş kentlerine dönüşmüştür. Doğal nüfus artışı, sosyal, ekonomik yaşam vb nedenler insanların birlikte yaşamalarını zorunlu kılmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak da değişik yerlerde farklı yoğunluk ve büyüklükte yerleşim alanları oluşmuştur.

İnsanların bir kısmı yaşam alanları olarak kırsalları, bir kısmı da kentleri seçmiştir. Bunun sonucu olarak da köylüler ve kentliler olarak iki farklı sosyal sınıf oluşmuştur. Ulaşım olanaklarının yetersiz olması sonucu, bu iki sosyal sınıfın birliktelikleri ya da etkileşimleri yeterince olamamıştır.

Sanayi toplumuna geçiş sonrası, kara ve demir yolları ulaşımında yaşanan gelişmeler, kırsal alanlarda ve kentlerde yaşayan insanların ilişkilerini de hızlandırmıştır. Sanayinin gelişmesine paralel olarak artan insan gücü ihtiyacı, kentsel yaşamın çekiciliği ve diğer birçok etken, zaman içerisinde kırsal alandan yani köylerden kentlere yönelişe ve göçlere neden olmuştur.

Bir çok gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de kırsaldan kopuş, kentleşmeyi hızlandırmıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra hızlanan bu süreç yaklaşık 60 yıldır devam etmektedir. Ekonomik gelişme sürecindeki her ülkenin yaşaması kaçınılmaz olan bu evrensel süreci ülkemiz halen yaşamaktadır. Yaşanan bu süreçteki kentleşme deneyimi, dönüşüm sürecinde izlenen ekonomik gelişme stratejileri ile siyasal rejimin ve yöntemin niteliğine göre farklılıklar gösterebilmektedir.

Ülkemizde kentleşme ile ilgili sorunlar Cumhuriyetin kuruluşu yılları sonrasında başlamıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında; planlı kalkınma hamlesi ile başlatılan planlı yatırım ve planlı imarlaşma döneminde yapılan ve bugün bile ülke kalkınmasının mayasını oluşturan demiryolu ağları, kalkınmaya yönelik bölgeler arası gelişmişlik farkını da gözeten sanayi yatırımlarının bölgelerarası dengeli dağılımı ve yer seçimi kriterleri, 1950'li yıllardan sonra hızla terk edilmeye başlanmış, daha sonraki yıllarda plansız yatırımların ve kentleşmenin, sanki ülke politikalarıymış gibi önü açılarak, kalkınmanın yerine, ranta yönelik uygulamalar yapılmasına yol açılmıştır.

Yaşamın sürebilmesi ve sürdürülebilir bir gelecek için geleceği **“yazgıya”** bırakmak yerine, doğru yönlendirmek gerekmektedir. Bu gereklilik ancak toplum yararına, bilimsel, çağdaş dünya görüşüne dayalı bir planlama ile mümkündür. Kent planlamasının ve planlı kalkınmanın, Cumhuriyet döneminde Atatürk ile girişimleriyle başlatılmış olması, Cumhuriyetin aynı zamanda aydınlanma devrimi olmasının da reddedilemez önemli kanıtıdır. Mimarlar Odası'nın 55 yıllık ülke planlaması ve kentleşmenin, bilimsel ve teknik doğrulara dayalı olarak sürdürülmesi mücadelesini, demokrasi ve insan hakları mücadelesi ile birlikte sürdürmesi ilerici ve çağdaş dünya görüşünün gereğidir.

Ülkemizde 1950'lerde başlayan ve çıkarılan yasalarla da, hukuksal bir zemine oturtularak teşvik ve güvence altına alınan “yap-sat” politikası, 1960'lardan itibaren “yık-yap-sat” politikasıyla talan ve yağma artarak devam etmektedir. Günümüzde de

kentleşme sorununun çözümüne yönelik politikalar devlet politikaları haline getirilememiş, ülke milli fiziki planlamasından başlayarak, bölge planlaması, alt bölge planlaması ve kent planlaması konusunda politikalar üretilmemiş, gerekli çalışmalar yapılmamış, kentlerin gelişimleri kendi hallerine bırakılmış, kamu yararına planlamadan uzak, kentsel arazi değerlerini en üst düzeye çıkartan rant mekanizmalarının belirlediği bir kentleşme yaşanmasına yol açılmıştır.

Benzer şekilde tarım, sanayileşme, turizm ve hizmet sektörlerin yönelik de sağlıklı politikalar üretilmemiş, ülke genelinde sektörel planlamalar ülke fiziki planlarına aktarılamamış, günü birlik palyatif çözümler üretilerek, birbirinden kopuk yatırımcıların istekleri doğrultusunda parçacıl planlarla çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Tarım, sanayi, turizm ve hizmet sektörlerin bölgeler arası kalkınmışlık farkını da ortada kaldırılabilecek şekilde, sektörel yatırımların ülke genelinde dengeli dağılımına yönelik politikalara dayalı, Ülke milli fiziki planlarından başlayarak, bölge, alt bölge ve kent planları belli bir hiyerarşik düzende yapılamamış, sadece kentler için bilimsel gerçeklikten uzak 1/25000 ve 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılırken de, çoğu zaman 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları göz ardı edilmiştir. Bu planlar da ranta yönelik isteklere cevap verebilmek amacı ile hiçbir bilimsel ve teknik çalışma yapılmadan, sık sık gelişigüzel bir şekilde değiştirilmiş, tadil edilmiştir.

Politikasızlık nedeni ile sektörel planlamaya dayalı olmayan ve yatırımcıların keyfine bırakılan yatırımların, belirli bölgelere yığılması sonucu yaşanan, bölgeler arası sektörel gelişmişlik farklılıkları, ülkemizde iç göçü de doğurmuştur.

Beklenmedik şekilde iç göç ile karşı karşıya kalan kentlerimiz kente gelenlerin barınma ihtiyaçlarını karşılamaya hazırlıklı olmadığından, yeni gelenler kendi sorunlarını kendileri çözme yoluna gitmişler ve boş buldukları devlet arazilerini işgal ederek, hiçbir altyapısı olmayan bu yerler üzerine gecekondular yaparak barınma sorunlarına çözüm bulmaya çalışmışlardır. Bu nedenlerle de yapılaşma hep planlamanın önünde gitmiştir. Planlar hiçbir zaman yapılaşmaya yetişememiştir.

1950'li yıllar sonrasında kentlerimizin çarpık gelişmesinin önemli diğer nedenlerinden birisi de, kent toprakları üzerinde oluşan ranttır. Oluşan bu rantların kamuya döndürülememesi yada ulusal politikalar üretilerek gerekli tedbirlerin alınmaması sonucu, rant kavgaları, yağma ve talan günümüze kadar sürmüştür. Kaçak yapılar ve gecekondular için her on yılda bir çıkartılan af yasaları, 3194 Sayılı İmar Yasasıyla denetim mekanizmaları oluşturulmadan belediyelere verilen planlama yetkilerini sorumluluk taşımadan kullanan yerel yöneticilerin siyasi rant beklentileri ile yatırımcıların yada emlak piyasasının rant beklentileri birleşince, kent topraklarının talanı ve yağmalanması sürecini artarak hızlandırmıştır.

Son yıllarda bu talan ve yağma; çıkarılan yasalarla verilen, plan, proje yapma ve onama, denetimsiz satış, tahsis ve hatta bedelsiz devir yetkisi vb gibi ayrıcalıklı bir takım yetkilerle donatılan kamu kurum ve kuruluşları aracılığıyla gerçekleşmektedir. Bu kurumların en önemli örneği TOKİ'dir.

Ülkemizde **konut sorunu kentleşmeyle ilişkili bir gelişme** göstermiştir.

Gerek haksız rant kazanımları, gerek göç ve diğer nedenlerle ülkemizde son 15-20 yıldır konut üretiminin en aktif döneminin yaşanmakta olduğu bu dönemde ülkemiz kentleri bir yandan özelliği olmayan eski yapılarından hızla kontrol ve disiplin altına alınamayan bir dinamizmle kurtulmakta yine kontrol ve disiplin altına alınması düşünülmeyen bir hızla tarım ve kent yaşam alanlarını tüketilmektedir.

Çeşitli boyutlara sahip olan konut sorununun, doğru olarak saptanması ve doğru çözümlere ulaştırılabilmesi için, bir yandan tarım ve kent yaşam alanlarının tüketilmesinin önlenmesi, bir yandan da insanların sağlıklı barınabilmelerinin yollarının aranması gerekirken günümüze kadar bu gereklilikler göz ardı edilmiştir.

Ülkemizde uzun yıllardır, bir çok konuda olduğu gibi konut konusunda da sağlıklı politikalar üretilmemiş, konuta rant ve kazanç amacı olarak bakılmıştır.

Oysa, sorunun çözümü için en önemli şart; konutun rant ve kazanç amacı olmak baskısından kurtarılmasıdır.

Tek ve merkezi bir konut sorunu yerine, çoğul ve farklı konut sorunları saptanarak konut sorununun desentralizasyonu öngörülmemiş; konut talebinin ve sunumunun sivil katılımlı, desentralize ve kullanım farklılaşmalarına yönelik örgütlenmesi sağlanmamıştır. Sivil Toplum Örgütleri, Sendikalar, Üniversiteler, Meslek Odaları ve Yerel Yönetimlerin, bu sorunun tanımı ve talep örgütlenmesi aşamalarında işbirliği yapmaları sağlanmamıştır.

Konut Sorunu'nun, farklılaşan gereksinim ve kullanımlarla karşılanacak değişik konut sorunları olarak algılanması, farklı niteliklerin ön plana çıktığı değişik çözüm alanları ortaya çıkaracaktır.

Bu tür bir dönüşkenlik, konut tipi çeşitliliği, konut düzeni esnekliği ve değişkenliği, kolay yenilenebilir ve dönüştürülebilir konut teknolojisi gibi tasarım ve yapım yeniliklerinin geliştirilmesini gerektirirken, aynı tür yenilikler nüve konutlarda kullanıcı katılımını, kiralık konutlarda kolay bakım ve uyarlamayı sağlamak için de gereklidir.

Bu amaçla öncelikle, konutun kazanç aracı olmasına ve mülkiyet haklarının kayıtsız kullanımına alternatif olacak uygulamalar gerçekleştirilmelidir.

1990'lı yıllara kadar, yerel yönetimler 2000'li yıllardan sonra TOKİ ve ilgili kuruluşlar kullanıcı örgütlenmesi, katılımı ve özyönetimine açık ve kiraların bu katılım çerçevesinde çevrenin sürdürülebilirliğine döndüğü kiralama yöntemlerini geliştirmeyi nedense düşünmemişlerdir.

Devlet arsalarının yerel yönetimler ve TOKİ kanalıyla, gecekondular yerine konut uygulamalarına açıldığı uygulamalarda, kullanıcılara mülkiyet yerine, kullanım hakkının devredilmesi yöntemleri hiçbir zaman gündeme alınmamıştır.

Kooperatif mülkiyet örgütlenmesi ve toplu konut uygulamalarında, bilerek toplu yaşama katılımı özendiren ve bireysel mülkün devrine toplu kayıtlar koyabilecek düzenlemeler özellikle 1984 sonrası TOKİ uygulamalarında; dar gelirliye sunulan toplu konutlarda, kooperatif ortaklarının veya TOKİ konutları kullanıcıları oturdukları konutun bağımsız sahibi değil, projenin ortağı olduğu, gereksinimine göre oturduğu

evden proje kapsamındaki daha uygun başka eve geçebileceği, toplu mülkiyet biçimleri uygulanabilecek önlemler alınmamıştır.

İmar kararları ile değer kazanan arsalardan ve yapılardan, yeni imar haklarının gerçekleştirilmesi halinde anlamlı ölçülerde değer artışı vergileri alınması, yeni imar planları içine alınan arsalarda yapılaşmanın belli bir süre içinde gerçekleşmesini zorlayan, spekülâtif bekleyişleri önleyen yaptırımlar geliştirilmemiştir.

Özellikle son dönem TOKİ uygulamalarında konut planlaması ve tasarımı, büyük ölçüde basmakalıp tipolojilere, her türlü konum ve çevrede yinelenen ve birkaç yüzeysel detaydan başka değişikliği olmayan, standart birkaç plan düzeyine dayanır hale gelmiştir. Piyasa baskısı, mimarlık mesleğini hızla, sıradan ve alışıldık çözümlerin sürümünden kazanmaya yönelik bir düşük vasıflı hizmete dönüştürmüştür.

Üretilen konut politikalarının daha sağlıklı yapılaşmayı, kaynakları zenginleştirmeyi amaçlayan unsurlar taşıması gerekir. Bu bağlamda düşünülen toplu konut alanları ve uydu kentler ilk bakışta sorunun çözümü gibi düşünülebilir. Ancak, sorunun çözümüne sadece konut olarak bakmak yanlıştır. Toplu konut alanlarının ve uydu kent alanlarının kentlerle ilişkilerinin, ulaşım sorununun çözümü, kentsel alanların düzenlenmesi gibi nedenlerle planlamanın tüm kenti kapsayacak şekilde ele almasını gerektirmekte, hatta zorunlu kılmakta iken, her dönemde hükümetler bu zorunluluğu dikkate almamış, son dönemde ise TOKİ bu zorunluluğun aksine, kentlerden kentleşme ile ilgili yasalardan, yönetmeliklerden kaçmak, kent planlarını dikkate almadan uygulamalar yapmak, doğrultusunda yetkilerle donatılmıştır.

Sorun konut olarak ortaya çıksa da temelde kentin kimliğinin tanımlanabilmesinin de sorunudur. Kent planlaması ve mimari, kent kimliğine etki eden en önemli unsurlardır. Konut sorununu bu boyutta da ele almak gereklidir. Bu açıdan bakıldığında mimari projelerin önemi de ortaya çıkmaktadır. Mimari projelerde özgün ve ekonomik tasarımın önemi artmaktadır. Ancak TOKİ uygulamalarını incelediğimizde yapıların tip proje gibi her kentte birbirine benzer şekilde projelendirildiğini görüyoruz.

Konut, doğaldır ki kent kimliğinin yalnızca bir parçasıdır. Yaşam çevresini oluşturmada kent nüfusu belki barındırabilir, ancak yaşatıp yaşatılamadığı bugüne kadarki uygulamalarla ortadadır. Kent yaşam alanlarının yer alacağı alanların konut alanı olarak belirlenmesi, doğal kültürel değerlerin tahrip edilmesi ve tarım topraklarının bu kadar azaltılmış olması sistemin yeniden gözden geçirilmesini gerektirmektedir.

Sorun alanını gecekondu ve kentsel dönüşüm uygulamaları açısından incelediğimizde;

Küçük işliklerin yok olmasına neden olan sanayileşme ile birlikte başlayan köyden kente göç, barınacak yer sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Ülkemizi yönetenler bu sorunun çözümüne yönelik politikalar üretmemiş, bunun sonucunda da insanlar bu sorunun çözümünü kendi yöntemiyle bulmuştur. Çözüm; devlet arazileri üzerine yapılan gecekondu olmuştur.

Kentlerde nüfus yığılmaları yaşanırken, kentler gelenleri barındırmaya ne koşullar ne de altyapıları ile yeterli olmamışlardır. Hazırlıksız olan Kentlere gelenler barınacak

konut bulamadıkları için, kamu mülkiyetindeki boş arazileri işgal ederek üzerine gecekondular olarak adlandırdığımız derme çatma barakaları ve yapıları yapmaya başlamışlardır. Bu hızla gecekondular mahalleleri ve alanları oluşmuştur.

Günümüzde gecekondular alanları; kapitalist düzenin gelişmesi ve kentlerin büyümesiyle birlikte kent içinde ya da çok yakınında kalarak ulusal veya uluslararası sermayenin önünde bir engel olarak görülmeye başlamışlardır. Kentteki gecekondularda oturanlar için oturdukları alanlar artık sermayeye göre “fazla değerli” hale gelmiştir.

Gecekondular alanlarında deprem açısından güvenli, temiz havalı, yeşil alanı fazla özgün manzaralı olma gibi sermaye için çok önemli olan kıstaslar ve özellikler göz önüne alınarak projeler üretilmiştir ve üretilmektedir.

Uygulanan örneklerle bakıldığında kentsel dönüşüm, değerlendirilen gecekondular alanlarında yaşayanları, kentin dışında bulunan rantı daha düşük, kentle ilişkisi daha az olan yerlere doğrudan ya da dolaylı olarak gitmelerini sağlayarak, kentsel rantı kendisine mal etmek gerektiği fikri ile hareket eden sermayenin ve hükümetin ekonominin düzeltilmesini de neden göstererek bulduğu bir yöntemin adı olmuştur. Artık onlara göre kent içinde kalan bu çok değerli gecekondular bölgelerine, kentsel dönüşüm projesi kapsamında yeni ve lüks binalar yapılacak, çevresinde de yine sermaye için yeni rant kapılarına yönelik projeler üretilmektedir. Bu uygulamalarla da hem durgun olan inşaat sektörüne ve emlak piyasasına hareket getirilecek yeni bir rant yaratacak, hem de yapılan binalardaki lüks konutlarda oturanların çevresinde oluşturacağı diğer rant tesisleri ile ekonomik hareketliliği sağlayarak, diğer pek çok sektör için de canlılık ve hareketlilik getirilmiş olacaktır. TOKİ bu uygulamaların kolayca gerçekleşmesi için teknik olarak izlenmesi gereken yasalarda ve yönetmeliklerde zorunluluk olarak belirlenmiş yaptırımlardan kaçarak ve yeterince yetkilendirilerek bir araç olarak kullanılmıştır.

Ülkemizde toplu konut uygulamalarını da göz önüne alarak **TOKİ ile ilgili gelişmeleri** sıralayabiliriz.

Ülkemizde toplu konut alanındaki ilk sayılabilecek ciddi kamu girişimini **1981** yılında çıkarılan toplu konut yasası olarak belirtmemiz mümkündür. **1984** yılında ise Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş, **2985 Sayılı Toplu Konut Yasası** yürürlüğe girmiş ve toplu konut fonu oluşturulmuştur. Bu Yasanın önemli özelliği T.K.K.O.İ Başkanlığı'nın genel idareden ayrı kurulmuş olması, toplu konut fonunun da özerk oluşturulmasıdır.

Yasanın amacı:

Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler olarak belirlendiyse de, o dönemki hükümet bu uygulamaların konut talebinin daha çok dar ve orta gelirli halkın nitelikli konut gereksinimlerinin karşılanması amacıyla yürürlüğe konulduğunu her fırsatta belirtmiştir.

Yasanın çıkması ile birlikte ülkemizde, çok ciddi bir şekilde, yapı kooperatifleri eliyle konut üretimi başlamış, çok olumlu örneklerin yanı sıra dar ve orta gelirli halktan ciddi mağduriyetler yaşanmasına engel olunamamıştır.

Yerel yönetimlerin, yapı kooperatiflerine arsa yaratmak ve siyasi olarak kullanmak istemeleriyle doğal kültürel değerler, tarım alanları ve kentlerin imara kapalı alanlarının tahrip olmasıyla ilgili olumsuzluklar bu dönemde yaşanmaya başlanmıştır.

1990 yıllarında gerek geçen dönem yapılan ve yaşanan yanlışlar, gerek ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlukların etkisiyle, toplu konut uygulamalarında ciddi bir durağanlık yaşanmıştır. Bu dönemde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı örgütlenmeye gidilmiş, toplu konut fonu genel bütçe kapsamına alınmıştır. Bu gelişmelerinde bu dönem toplu konut uygulamalarının duraklamasında payı olduğunu söylemek çok yanlış olmayacaktır.

2003 yılında AKP Hükümetince; kamuoyuna açıkladığı Acil Eylem planında yer aldığı öne sürülerek konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve kentleşmenin birlikte ele alınacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda idari işlemlerin kolaylaştırılması, idari engellerin kaldırılması, işlem akışının hızlandırılması gibi gerekçeler adı altında bir anlamda yasalardan yönetmeliklerden etkilenmeden birçok uygulamayı hayata geçirmek için Hükümetçe çeşitli tarihlerde, ya yasalara ek yapılmış ya Toplu Konut Yasası'nda değişiklikler yapılmış ya da yeni yasalar çıkarılmıştır.

Öncelikle kamu ihale kanununa ek yapılarak kamu ihale yasası kapsamındaki,

- *Ödeneği bulunmayan iş için ihaleye çıkılmaz.*
- *İhale öncesi çed zorunludur.*
- *Kamulaştırma, mülkiyet, arsa temini, imar işlemleri ve uygulama projesine ilişkin işlemler bitirildikten sonra ihaleye çıkılabilir.*

Şartları aranmaksızın, toplu konut yasası kapsamındaki toplu konut projelerinde ihaleye çıkılabilir hükmü getirilmiştir. Ancak çed raporu zorunluluğu bulunan hallerde sözleşme imzalanmadan önce bu raporun alınması zorunludur ibaresi ekte yer almıştır.

Yasaya eklenen maddeyle TOKİ'ye ödeneği bulunmayan iş için ihaleye çıkılma, kamulaştırma, mülkiyet, arsa temini, imar işlemleri ve uygulama projesine ilişkin işlemler bitirilmeden, ihaleye çıkma kolaylığı getirilmiş, ihale öncesi çed raporu zorunluluğu kaldırılmış, sözleşme imzalanmadan önce bu raporun alınması zorunluluğu getirilmiş, ancak bu raporun olumlu ya da olumsuz olması durumunda ne yapılacağı ile ilgili herhangi bir kıstas yer almamıştır.

Daha sonra Hükümetçe **6 Haziran 2003** tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nden geçirilen **4966 Sayılı Yasayla** bazı kanunlarda ve Bayındırlık İskân Bakanlığı'nı teşkilat ve görevleri hakkındaki kanun hükmünde karnamede değişiklik yapılmıştır. Bu yasayla TOKİ'ye 2985 Sayılı Yasadaki görevlerinin yanında yeni görevler verilmiştir. Verilen görev ve yetkilere bakıldığında, hükümet, ülkemizde uzun süredir hükümetlerce gündeme getirilen şehircilik bakanlığının görevleri, bir anlamda yasalardan yönetmeliklerden etkilenmeyecek şekilde hayata geçirilmesinin yollarını

denemektedir. TOKİ Başkanının, birçok bakandan daha çok yetkilerle donatıldığını söylemek bu aşamada hiçte yanlış olmayacaktır.

Bu yasayla TOKİ'ye konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, yurtiçi ve yurtdışındaki konut dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, alt yapı ve sosyal uygulamaları yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak gibi görevler ve yetkiler verilmiştir. Kar amaçlı projelerin konuları ve kapsadıkları alanlar bilerek belirlenmeyerek, hükümetin yasalar yönetmelikler nedeniyle zorlandığı (Galataport gibi) her türlü konu projeler ve uygulamalarında TOKİ'nin, ayrıcalıklarından yararlanması sağlanmıştır.

Yine bu yasayla TOKİ'ye ferdi ve toplu krediler vermek, köy mimarisinin gelişmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek gibi görev ve yetkilerde verilmiş, arsa ofisi arazilerinin başbakanın onayı (Başbakanın arazilerin TOKİ'ye devrini denetleyecekmiş, TOKİ başkanından ayrı düşünecekmiş gibi göstermelik) ile TOKİ'ye bedelsiz olarak verilebilmesi hükmü getirilmiştir. Bu görev ve yetkilerle gecekondu alanlarının dönüşümünün TOKİ eliyle yapılmasına olanak sağlanmış, bu dönüşüm projelerinin ve uygulamalarının TOKİ'nin yetkileriyle istenildiği gibi keyfi uygulamalarla kent içinde kalmış ve değerlendirilmiş gecekondu alanlarının rant amaçlı olarak değerlendirilmesinin önü açılmıştır. Bu alanlarda yaşayan kullanıcıları ya doğrudan ya da dolaylı olarak bu alandan uzaklaştırılabileceği uygulamalara zemin hazırlanmıştır. Bugünkü; uygulamalara bakıldığında TOKİ'nin bırakın yöresel mimarinin korunup yenilenmesini, Anadolu birikimlerinden esinlenen bir yerleşme dokusunu egemen kılmaktan bile uzak kalmıştır.

Türkiye Büyük Millet Meclisi'nce **2004 yılında** kabul edilen **5104 Sayılı** Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kanunu ile Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin ortaklık yapmak suretiyle

Arsa düzenlemek, proje yönetmek, finansman (ortak hesap), arsa ve konut satışları gibi işleri birlikte yapmalarına olanak sağlanmıştır, bu yasayla da AKP'li yerel yönetimlerin yasalar ve yönetmeliklere göre yapmaları gereken bilimsel teknik olarak da uymaları gereken kurallara uymadan birçok uygulamayı kolaylıkla yapmalarının dönüşüm projeleriyle yaşanacak olumsuzlukların, toplumsal tepkilerin, yerel yönetimleri etkilemeden hayata geçirilmesinin yolu açılmış olmaktadır.

Hükümet, **12 Mayıs 2004 tarihinde** Toplu Konut Kanunu'nda değişiklik yapılması hakkında yeni bir yasa çıkarılmasını sağlamıştır.

Bu yasayla TOKİ Başkanlığı,
Gecekondu 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 tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır.
Bu planların, Belediyeler veya Valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek, onaylanması suretiyle yürürlüğe girmesi, onaylanmayan planların TOKİ tarafından resen yürürlüğe konması hükmü getirilmiştir.

Bu ve bundan önceki yasa ile TOKİ, hemen hemen kamunun bütün karlı projelerini yasa ve yönetmeliklerin denetiminden uzak, İmar Yasası'nda zorunlu olarak yaşanması gereken süreçlerden etkilenmeden hayata geçirecek konuma gelmiştir. Yerel yönetimlerin planlama alanındaki yetkilerinin aşılması planlamaların kent bütünlüğünde ele alınması uygulamaların ortadan kalkmasını sağlamıştır. Yerel yönetimlerin bu yasaya karşı çıkmamaları düşündürücüdür.

Bu yasayla TOKİ yasada belirlenen alanlarda istediği gibi imar planı yapmaya, yaptırmaya, tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Bu alanlarda TOKİ'nin kent için hazırlanan planlara bağlı kalmaksızın yoğunlukların noktasal veya bölgesel olarak artırılması bu alanlarda imara kapalı alanları ve sosyal donatı alanlarını dikkate almadan uygulama yapması olanağı getirilmiş, toplumsal muhalefetin ve kentlilerin itirazlarının ve yakınmalarının üç ay içinde aşılması sağlanmıştır.

2004 yılında 5162 Sayılı Yasayla; TOKİ'ye her tür imar planı yapma yetkisi verilmesi ve Belediyelerce 3 ay içinde onaylanmayan planların TOKİ tarafından resen yürürlüğe konulması. Yerel yönetimlerin devre dışı bırakılması: Anayasa 127 Md'ye aykırılık nedenleriyle Anayasa Mahkemesi'ne dava açılmıştır. Anayasa Mahkemesi, 08.12.2004 tarihinde "Toplu konut" konusu yerel ihtiyaç olduğu gibi, ülke düzeyinde çözümlenmesi gereken bir konudur. 57. Madde ile Devlete bu konuda görev verilmiştir. Yerel yönetimler tamamen dışlanmamaktadır. Bu nedenlerle, 5162 sayılı Kanun Anayasa'ya aykırı değildir; gibi gerekçelerle itirazı reddetmiştir. Bu tartışılabilir nitelikteki, karar TOKİ için çok önemli bir destek olmuş gerek uygulamalar gerekse TOKİ'ye yetki veren yasaların devamını kolaylaştırmıştır.

27 Temmuz 2004 tarihinde 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Kanununa ek yapılarak belki bize göre tek olumlu bulunabilecek *TOKİ kredilerinin en az %10'u, kültür varlıklarının bakım ve restorasyon işlerinde kullanılır hükmü ilgili yasaya eklenmiştir.*

15.12.2004 tarihinde 5273 Arsa Üretimi ve Değerlendirmesi Hakkında Kanun Türkiye Büyük Millet Meclisi'nden geçirilerek uygulamaya konulmuştur. Bu yasada *TOKİ konut yanında, sanayi, eğitim, sağlık, turizm, kamu hizmetleri için arsa alışı ve satışı yapabilir. "Arsa Üretim Alanı" Başbakanın onayı ile belirlenir. Bu taşınmazların imar, harita ve parselasyon işleri TOKİ tarafından yapılır. Planlar 3194'e göre onaylanır. TOKİ'ye Bakan onayı ile kamulaştırma yapabilir, Trampa ve irtifak hakkı tesisi yetkisi, Kamu kurumları arsa ihtiyaçlarını, TOKİ eliyle karşılamak zorundadır. Arsa Üretim Alanlarındaki hazine arazileri bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilir. Belediyelerce, TOKİ yapılarına, avan projeye göre ruhsat verilir, gibi TOKİ'nin yetkilerini artıran hükümler yer almıştır.*

Bu yasa hükümlerini açarsak:

TOKİ'ye konut dışında her alanda arsa alıp satma yetkisi sağlanmış, yine sanki TOKİ, Başbakanın talimatları dışında işlem yapabilirmiş, Hükümet ve TOKİ ayrı düşüncedeki kişilerin yönetimindeymiş gibi kamuoyunda yetkinin Başbakanda olmasının güvence olduğu gibi bir izlenim verilmeye çalışılmıştır. Yine TOKİ'ye Bakan adına kamulaştırma yetkisi verilerek Bakanlıkların, istediklerine tahsis yapabilecekleri şekilde arazilerin kamulaştırılması sağlanmak üzere TOKİ ayrıcalıklarından yararlanmaları yolu açılmıştır.

Kamu kurumlarına arsa ihtiyaçlarının TOKİ eliyle karşılanması zorunluluğu getirilmiş, Hükümet partisinden olan yerel yöneticilerin sorun yaşamayacakları göz önüne alındığında muhalefet partililerin halkın gereksinimleri ve kamu yararına yapacakları arsa alımları hükümetin denetlemesine alınmıştır.

Arsa üretim alanlarındaki hazine arazilerinin bedelsiz olarak TOKİ'ye devriyle TOKİ'nin ve Hükümetin bu arazileri keyfi uygulamalarla değerlendirilmelerinin gereği yapılmıştır.

Gelişmiş ülkelerde, inşaaata başlama belgesi olarak nitelendirebileceğimiz belge olan ruhsat, yani inşaaata başlama izni; kurumlarca, uygulama projeleri ve detayları olmadan verilemez. İnşaatlarda uygulama ve detay projeleri olmadan gerçekleştirilemez. Bilimsel ve teknik olarak sakıncaları büyük olan böyle bir uygulama yapmak için acelenin nedeni tarafımızdan anlaşılamamaktadır.

05 Temmuz 2005 tarihinde bu kez **5366 Sayılı** Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Meclisten geçirilerek yürürlüğe sokulmuştur.

Yasa ile yerel yönetimlere yenileme alanlarında, TOKİ ile ortak uygulama yapılabilme veya TOKİ'ye uygulama yaptırılabilme yetkisi getirilmiş ve TOKİ'nin ortaklığı ile Belediyelerin birçok yetki ve hak kullanabilmeleri sağlanmıştır. Doğaldır ki TOKİ ile ortak olarak TOKİ'nin ayrıcalıklı yetkilerini hangi belediyelerin kullanacağına TOKİ ve Hükümet karar verecektir.

04 Mayıs 2006 tarihinde de Türkiye Büyük Millet Meclisi'nce **5492** Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması hakkında kanun çıkarılmıştır.

Bu kanunla TOKİ tarafından yapılan her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak. Belediyeler, TOKİ tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır hükmü getirilmiştir.

Bu yasa ile idarelerce halka, yatırımcılara, yüklenicilere yasalar ve teknik zorunluluklar gereği belirlenen kurallara göre iskân ruhsatı verilirken TOKİ'ye kolaylıkla ve kurallara uymadan iskân ruhsatı alma hakkı tanınmış; belgeleri ne zaman tamamlayacağı ve tamamlanmasının zorunlu olduğu ile ilgili bir hüküm yasada yer almamıştır. Bu durum özel sektör karşısında TOKİ'ye rekabet açısından çok önemli avantajlar sağlamıştır.

28.03.2007 tarihinde bu kez de 5609 sayılı (775 sayılı) Gecekondu Kanunu'nda değişiklik yapılarak Bayındırlık İskân Bakanlığı'nın kanundaki görevleri TOKİ'ye devredilmiştir.

Belediye sınırları içindeki alanlarda; TOKİ gecekondu ıslah bölgeleri, gecekondu tasfiye bölgeleri, gecekondu önleme bölgelerinin sınır onayını yapmaya yetkili kılınmıştır. Yasa ile TOKİ'ye İmar ve İslah Planlarının, TOKİ denetiminde, belediyelerce hazırlanması, bu planların, İmar Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın hazırlanması, TOKİ'nin, plan tekliflerini red veya onaylamaya yetkili

kılınması gibi ayrıcalıklar sağlanmış ve Belediyeler arsa satışında, TOKİ'den izin alacakları hükmü getirilmiştir.

Yasada Belediye sınırları dışındaki alanlar için ise; Belediye dışı, gecekondur bölgelerindeki işlemleri TOKİ'nin yürüteceği, TOKİ'ye kamulaştırma yetkisi gecekondur kanunu uygulaması yapılacak hazine arazileri TOKİ'ye bedelsiz devir edilir. Planların tanzim ve onaylama işlemleri ile yapıların ruhsat işlemleri İmar Kanununa tabi değildir hükümleriyle TOKİ'ye yeni ayrıcalıklar getirilmiştir. Bu yasayla da yazımızın önceki bölümlerinde yer alan gecekondur bölgelerinde ve alanlarında Hükümetin bu alanlarda yaşayan halkı ve beklentilerini düşünmeden, yapmayı düşündüğü her türlü tasarrufu TOKİ üzerinden gerçekleştirmesine dönük yetkiler idareye verilmiş olmaktadır. Bu yasayla TOKİ'nin yapmayı düşündüğü planların tanzim ve onaylanma işlemleri ile yapıların ruhsat işlemleri İmar kanunu tabi değildir ibaresiyle yasa denetiminden de kurtarılmış olmaktadır.

Endişe verici bu gelişmelerin son örneği; **24.07.2008 Tarih ve 5793 Sayılı “BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN”dur.** Bu kanun ile; 27 kanun ve 2 kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmıştır. Bu düzenleme; Devlete ait tüm yapı, arsa ve arazilerin satışını ve amacı dışında kullanımını hızlandırdığı gibi, satışların birkaç kurum ve kişinin inisiyatifine bırakmıştır.

Torba Yasasıyla TOKİ'ye verilen yeni ayrıcalıklarla ilgili maddeler:

7. Maddesi ile; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Başkanlık, gecekondur dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.”

Hükümet, bir taraftan, devlet işletmecilik yapmaz, devlet ticaret yapmaz söylemleri ile kent merkezlerinde kalmış olan ve değerlenen fabrika arazilerini, kamu kurum ve kuruluş arazilerini satarken diğer taraftan bir inşaat ve emlak şirketi olan TOKİ'ni sınırsız yetkilerle donatarak, “devlet şirketi” olarak büyümesini sağlamaktadır. Yani devlet işsizliği önlemek amacıyla istihdama yönelik yatırımlar yapmak, bu amaçla şirketler kurmak yerine, devlet şirketi olan TOKİ aracılığı ile arsa ticareti ve inşaatçılık yapmaktadır. Üstelik bu şirkete sağladığı sınırsız yetki ve olanaklarla, serbest piyasa koşullarıyla çelişen “Rekabet Kanunu”na aykırı durum ortaya çıkmaktadır.

TOKİ Yasasının yukarıda metni verilen madde değişikliği ile; TOKİ Başkanlığına gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait olan (bedelsiz devlet tarafından kendisine verilen araziler üzerinde) ve toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda, çevre imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde (!) her tür ve ölçekteki planları yapma, yaptırma ve değiştirme yetkisi verilmektedir. Bu planlar ilgili belediye veya Valilikler tarafından aynen veya değiştirilerek onanacağı onanmadığı takdirde, başkanlık tarafından re'sen onaylanacağı, onaylanan bu planların askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Hükümet 3194 Sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlere verilen yetkiyi, parça parça alarak çeşitli kurum ve kuruluşlara vermekte ve "yerel yönetimlerin plan yapma" yetkisi elinden almaktadır.. Kentlerin planlamasında ya da bir başka deyişle ülkemizde planlama yetkisine sahip yaklaşık yirmiye yakın kurum ve kuruluş bulunmaktadır. Her kurum ve kuruluşun birbirinden bağımsız yaptığı planlarla, yasalarında "çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde" denilmesine rağmen kent ve çevre ile uyumsuz, genel planlama esasları ve şehircilik ilkelerine aykırı, imar hukuku, kültürü ve bilinci açısından kabul edilemez yapılaşma kararları içeren planlar üretilmektedir. Üretilen bu planlar daha önce ilgili belediyeler ve valiliklerde askıya çıkarılırken ve askı süresinde yapılan itirazlar askıya çıkaran kuruma yapılırken, TOKİ Yasasının değiştirilen bu maddesi ile tüm bu işlemleri res'en yapma yetkisi TOKİ Başkanlığına verilmiştir. Bu durumda TOKİ tarafından yapılan planlar belki askıya çıkarılmadan, kentlilerin haberi olmadan re'sen yürürlüğe konulacaktır.

8. Maddesi ile; 2985 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Başkanlık tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaz."

Yasaların kişiye veya herhangi bir kuruma keyfi davranış içerisinde bulunması için çıkartılmaması gerekir. Yasa ve yönetmeliklerle getirilen kurallara, devletin güvenliği ile ilgili kurumlar hariç, her kurum ve kuruluş ve bireyin uyması esastır.

9. Maddesi ile; 2985 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesine aşağıdaki (m) bendi eklenmiş ve mevcut (m) bendi (n) bendine dönüştürülmüştür.

"m) Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,"

Madde ile TOKİ Başkanlığı bakanlıkların veya bağlı olduğu bakanın güdümü ya da keyfiyetine bırakılmıştır. Bu da idarenin, bakanlıkların ya da bağlı bulunduğu bakanın uygulanmasını istediği siyasi amaçlı projelerini yapmasının önünü açacaktır. Diğer bir deyişle her türlü devlet olanağının aktarıldığı çok büyük mali kaynaklarla donatılan TOKİ'nin, verilen ayrıcalıklı yetkilerle siyasi amaçlı kullanılmasının önü açılacaktır.

10. maddesiyle 2985 sayılı yasanın 7. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

"Başkanlık, yukarıda belirtilen hükümler kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle depremle ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir."

Madde ile TOKİ Başkanlığa geniş bir yetki daha verilmiştir. Deprem tehlikesi bulunan alanlarda mı yoksa depreme uğramış alanlarda mı dönüşüm projelerine uygulayacağı açık olarak belirtilmemiştir. öncelikle, yakın bir gelecekte deprem tehlikesi riski bulunan alanlar ile daha önce deprem yaşamış ve depremde hasar görmüş yapıların güçlendirilmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması önem ve öncelik taşımaktadır. anca bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, amacın bu olmadığını göstermiştir. Uygulamanın da daha çok rant paylaşımı amacının ağır basacağını düşündürmektedir.

11. maddesiyle 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir:

"EK MADDE 13- Ekli (1) sayılı listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir."

Diğer kamu kurumları, kuruluşları, yerel yönetimler ve özellikle Üniversiteler için esirgenen kadrolar, ayrıcalıklı olan TOKİ'ne bu yasayla da verilmiştir.

12. maddesiyle 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek geçici madde eklenmiştir:

"GEÇİCİ MADDE 8- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 1/6/2008 tarihi itibarıyla genel bütçe kapsamında yer alan kamu idarelerinden; afetzedelere konut üretilmesi suretiyle oluşan alacakları ile 31/7/2003 tarihli ve 4969 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların devri nedeniyle oluşan borçları, merkezi yönetim bütçesinin gelir ve giderleriyle ilişkilendirilmeksizin mahsup edilir. Mahsup işlemleri sonucunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine oluşacak fark 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Hazineye ait taşınmazların anılan İdareye devredilmesi suretiyle kapatılır. Mahsup işlemleri, Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında düzenlenecek protokol hükümlerine göre uygulanır."

Geçici Madde TOKİ'nin genel bütçe kapsamındaki kamu kuruluş ve yönetimleriyle alacak ve vereceklerinin takasıyla ilgilidir. Şöyle ki:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 1/6/2008 gününe kadar genel bütçe kapsamında yer alan kamu idarelerinden, afetzedelere konut üretilmesi suretiyle oluşan alacakları ile 31/7/2003 günlü 4969 sayılı yasa kapsamında Hazineye ait taşınmazların devri nedeniyle oluşan borçları, devletin bütçesinin gelir ve giderleriyle ilişkilendirilmeksizin mahsup edileceği, Mahsup işlemleri sonucunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine oluşacak alacağın, 4706 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde Hazineye ait taşınmazların TOKİ'ne devredilmesi suretiyle ödenmesi hüküm altına alınmıştır. Mahsup işlemleri de yasalar kapsamında değil, Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında düzenlenecek protokol

hükümlerine göre uygulanacağı hükmü getirilmiş, 5393 sayılı Belediye Yasasının konuyla ilgili maddesi de kaldırılmıştır.

Maddeyle, TOKİ'nin kamu idarelerinden alacakları ile onlarla olan borçlarının takas edilmesi öngörülüyorsa da TOKİ'nin alacaklarına karşılık nakit para ile alacağın ödenmesi yerine, hazineye ait taşınmazlarının TOKİ'ne devredilmesi yoluyla alacakların ödenmesi öngörülmektedir. Ancak mahsup işlemleri soncunda TOKİ'nin borçlu olduğu ortaya çıkarsa, bunun nasıl ödeneceği konusunda herhangi bir hüküm getirilmemiştir. Bu değişiklik ile TOKİ bir taşla iki kuş vurmaktadır. Bir taraftan kamu idarelerinden alacaklarını arsa olarak kurtarıırken diğer tarafta zenginler veya yabancılar için yapacağı lüks konutların arsasını temin etmiş olacaktır.

Bu yetkilerle donatılan **TOKİ'nin bugününü değerlendirmek** gerekir: TOKİ'nin resmi açıklamalarına göre, 2003-2008 arasında 81 il ve 400 ilçede toplam 970 şantiye kurulmuş ve üretilen konut sayısı 295000 e ulaşmış.

Bunun 209.486'sı orta ve alt gelir guruplarına; 40.221'i gecekondü dönüşüm ve afet konutları olarak; 45.293'ü de TOKİ-İnşaat Şirketleri ortaklıklarınca gerçekleştirilen ve "kaynak geliştirme" denilen lüks konut sitelerinde inşa edilmiştir.

TOKİ, 5 yılda üretilen 295.000 konut için "bu 100 bini aşkın nüfuslu 13 şehir demektir" sözüyle övünmektedir. Ne var ki aynı konutları üretmek için izlediği "çevreye duyarsız yer seçimleri"; "ayrıcalıklı imar" ve "kimliksiz mimarlık" politikalarıyla, denebilir ki aynı 81 il ve 400 ilçede "tek tip konut silolarıyla" tam bir şehircilik felaketi yaratmış; kentlerimizin elde kalan son kimlik, peyzaj, doğa ve kültür değerleri ve tarım alanları da TOKİ yapılaşmasına kurban edilmiştir...Hükümetin TOKİ kanalıyla izlediği bu tutumun temelinde siyasal, ekonomik ve yasal nedenler bulunmaktadır.

Siyasi olarak AKP hükümeti ekonomiyi düzelterceğini öne sürerek, inşaat ve emlak rantlarının maksimize edildiği bir sosyo-ekonomik düzenin ısrarla savunuculuğunu yapmakta; bu anlamda Başbakanlığa bağlı bir kamu kurumu olan TOKİ'nin de kamusal çıkarlar yerine rant ekonomisine hizmet eden bir güç haline gelmesini teşvik etmektedir.

Ekonomik olarak TOKİ artık ülkenin en büyük inşaat yatırım kuruluşudur ve kendisine verilen kamu mallarını da pazarlayarak elde ettiği yüksek finans kaynaklarını, genellikle hükümet yanlısı oldukları görülen inşaat şirketlerine aktarmakta, böylece çok büyük bir ekonomik sektör patronluğunu siyasi amaçlarla da bütünleştirecek şekilde sürdürmektedir.

Yasal açıdan ise TOKİ'ye devredilen imar yetkileri tam bir keyfilik ve her türlü şehircilik ilkesinden uzak kullanılabilecek şekilde düzenlenmiş; TOKİ de bunun gereğini fazlasıyla yerine getirerek, ülkenin planlama karşıtı yapılaşmasında liderliği elde etmiştir.

Özellikle Mimarlar Odası'nın ilgi alanında olan ve giderek daha vahim örneklerle yurt düzeyinde yaygınlaşan TOKİ uygulamalarında; kentlerin imara kapalı alanlarının yapılaşmaya açılması; koruma bölgelerinde koruma karşıtı imar kurallarının devreye girmesi; kent planlarındaki yoğunlukların noktasal ve bölgesel olarak arttırılması; kamu arazilerinin bilim dışı imar haklarıyla donatılarak pazarlanması vb. gibi genelde

şehircilik hukukumuzun reddettiği ne kadar yanlış tutum varsa, bunların tümü TOKİ'nin resmi politikasına dönüşmüş durumdadır...

O kadar ki kıyılarıdaki hazine arazilerini de ele geçiren TOKİ başkanı, geçenlerde “bu arazileri cilalı arsalar haline getirip yabancılara satacağız...” şeklindeki ifadesi ile izledikleri çizginin bir kamu kurumuna değil, ancak küresel emlak şirketine yakışır içerikte olduğunu da açıkça itiraf etmiştir...

Mimarlar Odası'nın Şubeleri kanalıyla yaptığı panel sonrası belirlenen sonuç bildirgesi raporumuzda sonuç bölümüdür.

SAPTAMALAR:

1-TOKİ projelerinde; yerel ve bölgesel sivil mimarinin çağdaş tasarımlara da esin kaynağı olması yönünde hemen hiçbir çaba, niyet ve örnek gözlenmemektedir. Bu nedenle toplum ve kamuoyu **“topluluk konut”** denince sadece TOKİ'nin izlediği tip blok mimarisini kavramakta; bunlar yerine sokak ve mahalle dokuları oluşturabilecek, yöresel kültür, iklim, topoğrafya, peyzaj vb. gibi yerel özellikleri gözetken yeni yerleşim alternatifleri akla gelmemekte, böylece tek tip yapılaşmaya sadece konut üretimi açısından bakılarak bilinçsizce bir **“memnuniyet”** duyulmaktadır.

TOKİ'nin bu durumu, **“yanlış halk desteği”** olarak kullanması ise üstlendiği kamusal misyonla bağdaşmayan bir popülist tavır olarak gözlenmektedir. Oysa TOKİ, konut sorunuyla olan ilgisini, Anayasa'nın 157. maddesindeki temel koşul olan **“şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde”** kurmak ve sorumluluklarını da buna bağlı olarak **“çevreye ve insan haklarına saygılı bir mimarlık kültürünü”** güçlendirecek yönde üstlenmek durumundadır.

2-TOKİ'ye devredilen yasal imar yetkileri, bulunan kent ve çevre ile uyumsuz; genel planlama ve şehircilik ilkelerini gözetmeyen; imar hukuku, kültürü ve bilinci açısından kabul edilemez yapılaşma kararları ile kullanılmaktadır.

Belediyelerin, aslında yerel halkın demokratik hak ve toplumsal beklentilerinin karşılığı olan demokratik imar yetkilerini TOKİ'ye bağlayan yeni yasalara sessiz ve tepkisiz kalmaları da panel ve forum katılımcılarınca sorgulanması gereken bir **“zaaf”**iyet olarak saptanmaktadır.

İmar yetkileri genelde belediyelerde olmalı, bu yetkilerin şehircilik ilkeleri ve toplum yararına uygun kullanımının bilimsel ve demokratik denetim organları yaratılmalı; bunun yerine son yasalarla getirilen TOKİ projelerine ayrıcalıklı imar olanağı sağlanması uygulaması daha fazla yaygın zararlara meydan verilmeden durdurulmalı; yerel yönetimler yerel toplumun kent, imar ve yapılaşma hakları üzerindeki yetki ve temsiliyetlerine sahip çıkmalıdırlar.

3-Kamuya (hazineye) ait arazilerin, ülkenin sağlıklı kentleşmesi, planlı yapılaşması, toplumsal amaçlı kullanımlara alan yaratılması; korunması gerekli doğal ve kültürel dokuların yaşatılması vb kamusal amaçlarla değerlendirilmesi gerekirken, bu arazilerin ranta dönük projeler için TOKİ'ye devredilmesi, emlak pazarına açılmalar ve pazarlamaya dönük arsa yaratılması sonucunu doğurmaktadır.

TOKİ'nin bu misyonu gözden geçirilmeli ve kamu arazilerinin toplumsal çıkarlar ile gelecek kuşaklara daha yaşanılır çevreler bırakma amacından hızla uzaklaşan spekülasyon uygulamaları önlenmelidir.

İstanbul'daki **Sulukule, Kayabaşı, Kartal** örneklerinde gözlemlendiği gibi, giderek **"kentsel sürgün"** uygulamalarına dönüşen ve TOKİ'ne lüks konut pazarlaması arsaları yaratma adına insan hakları ihlalleri yaratılması şeklinde gerçekleşen sözde kentsel dönüşüm uygulamaları durdurulmalıdır.

4-Cumhuriyetin başlangıç dönemlerindeki kamu mimarlığında gözlenen ulusal kimlik ve bölgesel karakter arayışlarının sonucunda, aynı döneme ait yapıların hemen tümü bugün **"kültürel miras"** niteliği kazanmaktadır.

Bu anlayışın günümüzde de yeniden önemsenerek, özellikle kamu projeleri niteliklerinden ötürü TOKİ projelerinde Anadolu birikimlerinden esinlenen bir yerleşme dokusunun egemen kılınması yönünde ivedilikle çalışmalar başlatılmalıdır. Bu çalışmaların öncelikle akademik nitelikli, katılımcı ve ilgili meslek kurumlarıyla işbirliği içinde gerçekleştirilmesi, zorunluluktur.

5-Yeni yasalarla TOKİ'ne verilen ve yukarıda vurgulandığı şekilde mimarlık ve şehircilik ilkelerine aykırı keyfi yapılaşma kararlarına olanak sağlayan yetkiler yeniden gözden geçirilmeli, kentsel bütünlük çevresel uyum ve planlama hiyerarşisini mutlaka gözetilen bir imar düzeninin egemen kılınması için ivedilikle düzenlemeler yapılmalıdır.

Özellikle doğal, ekolojik ve kültürel değerleri açısından yasalarla korunmaları öngörülen bölgelerdeki, bütün bu özellikleri gözardı eden TOKİ projeleri yer seçimleri, gelecek kuşaklara karşı sorumluluklar açısından da kabul edilemez uygulamalar olarak, aynı keyfi ve denetimsiz imar yetkilerinin sonucu olarak yaşanmaktadır.

6-Kimi TOKİ projelerinin açıklamalarında yer alan "Osmanlı-Selçuklu Mimari tarzı" vb. yaklaşımlar, yer seçimlerinden komşuluk ilişkilerine, yerleşme karakterinden sosyal ve kültürel hizmet alanlarına kadar tümüyle Anadolu'ya yabancı ve tekdüze yinelenmiş bloklardan oluşan projelerde, çağdaş mimarinin asla kabul edemeyeceği "kişisiz taklitler" olarak tasarlanmaktadır.

Kültürel derinliklerin göz ardı edildiği sadece **"simgesel"** yaklaşımlarla dekoratif sığlıkta gözlenen bu uygarlık ve sanat yoksunu tasarımlar **"kimlikli çağdaşlık"** değildir...

Tarihten doğru ve düzeyli esinlenmeyi başaracak, biçimsel değil öz olarak geleneksel mimarinin çağdaş yorumlarını gerçekleştirebilecek mimari projelerin elde edilmesi için TOKİ yönetimine **"mimarlık ve şehircilik yarışmaları"** olanağını ve erdemini anımsatmakta ve tavsiye etmekte yarar vardır.

7-TOKİ, özellikle emlak pazarlamasına öncelik veren ve inşaat sektöründe adeta devlet destekli bir büyük tekel oluşturmayı hedefleyen yeni yasal yetkileri ve bunlara dayalı uygulamalarıyla, anayasadaki, toplu konut kanunundaki ve kendi kuruluş mevzuatındaki temel ve kamusal amaç ve kimliğinden hızla uzaklaşmaktadır.

Özellikle Başbakanlık ve genelde Hükümet, bu sapmaya müdahale etmeli ve TOKİ'nin konut sektörüne **"devlet olanaklarını dilediği gibi kullanan bir ayrıcalıklı patron"** olarak değil, kamusal önderliklerle katkıda bulunması sağlanmalıdır.

Toplumsal gerçek ihtiyaç sahiplerine asgari çağdaş yaşama ve uygarca barınma koşullarını sağlayan konut üretimi ve halka sunumu politikalarında, sadece mülk konut anlayışının temel alınması yerine, kamu olanakları ve projeleriyle "kiralık konut"

kavramının da yeniden anımsanması ve yaşama geçirilmesi, artık ivedilikle gündeme alınmalıdır.

SONUÇ: TOKİ tarafından üretilen konutların ve diğer yapıların sadece ‘**nicelik**’ olarak çokluğundan ötürü ortaya çıkan göreceli ‘olumlu’ durumun, yukarda özetlenen olumsuzlukların sürdürülmesine dayanak olmaması gerektiğini önemle belirtmek gerekir.

Aynı nicelik değerlendirmesi ve aynı düzeydeki konut üretiminin, ülkemizin mimarlık ve kent kültürü birikimleriyle bütünleşen kimlikli bir tasarım ve planlamayla da mümkün olduğunu; ucuz konutun kişilik yoksunu ve insani değerleri göz ardı eden barınak siloları anlamına gelmediğini; nitelikli konutun da yine toplumsal ve kentsel değerler ile çelişen, gösterişli ama karakersiz projelerle üretilmemesi gerektiğini anımsatarak, TOKİ ve ilgili kurumlara şu çağrısı yapıyoruz.

Anadolu bir uygarlık, kültür ve sivil mimarlık tarihi hazinesidir. Bu eşsiz ayrıcalığımızı sahiplenen, çağdaş bir konut üretimi ile yeni kent dokusu tasarımlarında ülkemiz mimarlığı, mimarlığın birikim ve heyecanları yeterlidir.

Başbakanlık ve TOKİ, bu ulusal değeri göz ardı etmekten, ülkeyi kendine yabancılaştırmaktan vazgeçmelidir.

TOKİ ve uygulamalarının acilen ele alınması şarttır.

Orta ve dar gelirli halka; daha nitelikli, daha yaşanabilir çevrelerde ülkemizin doğal ve kültürel peyzaj değerlerini, tarım alanlarını yok etmeden konut edindirmenin bilimsel ve teknik doğrulara dayalı yolları ve yöntemleri tabi ki vardır. Ben yaptım oldu mantığı yerine konuyla ilgili kurumların, çevrelerin mutabakatı ve katkılarıyla yeni ve doğru politikalar oluşturulabilmeli ve uygulanabilmelidir.