

## KENTSEL TOPRAK REFORMU NİYE GEREKLİDİR?

Yaşadığımız süreç, sadece yerel karar vericilerin değil, merkezi yönetim organlarının da kentsel topraklar üzerinde alım-satım, plan koşulları, tahsis vb kararları üretilebilir anlamında gösterdikleri yetki mücadeleleri ve emlak pazarı üzerinden ülke ekonomisini kurtarmaya(!) yönelik söylem ve uygulamalarla ön plana çıkıyor. Sermayenin ikincil döngüsünde üretimden çok emlak pazarının ön plana çıkacağı çeşitli kuramlarda ifade edilmekle birlikte, üretim ekonomisi üzerine kalkınma ve gelişme konusunda tüm süreçleri tamamlamamız ülkelerin kentlerinde, emlak pazarının temel ekonomik araç ve kuruluş reçetesi olarak tarif edilmesinin kentlerde yaratabileceği tahribatın, henüz kuramlarda yer bulduğunu söylemek olanaklı değil. Oysa ülkemiz ve kentleri böylesi bir tahribatın gözlenebileceği, etkilerinin yıllarca analiz edileceği en temel çalışma alanı olarak dünya literatürüne girmeye aday!... Kentlerimizi bu anlamda birer “deneme tahtası” ve “pazarlama alanı” olarak tarifleyenlerin literatüre katkıları ise, kendi siyasi ömürlerinin çok ötesinde olacak gibi görünüyor!...

İnşaat ve emlak sektörüne verilecek sahte ivmeler, gösterilecek kolaylıklar, engel olarak tarif edilen plan kararları ve planlama mekanizmasının asılıp, aşındırılmasıyla, krize girmiş ülke ekonomisinin, kentlerden başlayan ekonomik hareketlenmelerle rahatlayıp, refaha erişeceği beklenti ve söylemleri de, sınırsız planlama ve iktisat teorilerini akademide ve meslek alanlarından çok daha iyi bilen(!) siyasetçilerin başarı ve katkıları olarak yorumlanabilir.

Öyle olmasa;

- yol inşaatlarından başlayıp, konut inşa ederek devam eden inşaat sektörü hareketlerinin,
- orman ve 2b arazilerinden başlayıp, kamu mülklerinin, hazine arazilerinin satışından elde edilecek gelirlerin,
- kıyılardan koşul ve kısıt olmaksızın yapılaşmaya konu edilecek biçimde tahsis edilmesiyle kazanılacak yatak kapasitesinin,
- doğa ve kültür varlıklarının daha fazla bekletilmesi halinde içi geçecek “turşu” olarak görülmesi nedeniyle bir an önce kullanılmasını kazanılacak paranın, ve dahası
- kentlerimizin en stratejik bölgelerindeki değerlerin satışı, tahsisi, yüksek yoğunluklu imar haklarıyla yapılaşmaya konu edilerek kullanılmasını elde edilecek rantların,

kentlerimizi ve ülke ekonomisini kurtaracak reçeteler olarak hayata geçirilmesi de olanaklı olmazdı herhalde!...

Yıllar boyu kararlılıkla sürdürülen “rant ekonomisi” ve uygulamaları ile, “rant gözü açılan halk kesimlerinin” artık, kamu yararı, toplumsal fayda ve uzun soluklu üretim ekonomisine dayalı çaba ve yöntemlerden büyük ölçüde uzaklaştırılması ve bunun tüm kent topraklarının kısa yoldan köşe dönme aracı olarak görülmesi yaklaşımıyla bütünleşmesi, kentlerimiz ve geleceğimizi ciddi biçimde tehdit ediyor...

Kentlerin planlanmasında en önemli ve ilk unsur, kente “bütünlüklü” ve bir kentsel gelişme stratejisi ve vizyonu üzerinden bakılabilmek, bu bakışın uygulamasında amaç dışındaki sapma ve müdahalelere karşı koyabilmek anlamına da geliyor. Bunun yanında, her kentin ve kent içindeki her parçanın özgün dinamik, koşul ve kısıtları da olabilir. Bunların derinlemesine analizinden sonra verilecek kullanım ve yoğunluk kararlarının oluşturacağı çevrelerin çok daha sağlıklı ve sorunsuz olacağı açık. Oysa, kentlerimizin yapıcı çevreleri çoğu kez kentlerin bütününe yönelik bu kural ve kısıtlara yönelik “istisnalar” ile biçimlenmekte, nedense(!) plan deyince akla gelen, “kat-kot ve imar hakkı” kavramları, kentsel toprakların rantından pay olarak “köşe dönme” anlayışıyla içten içe tüm halkın bilincine işlenmekte, imar afları ile, yapının yanına kar kaldığı ve devlete, kent yönetimine ve plana duyulan saygının çökertilmiş bir sistemde planlı kentleşme de söz konusu olamamakta.

Ülkemizde yaşanan kentleşme deneyiminin, modernite hareketinin bir parçası olan aydınlanma ürünü, “kent planlaması” ile, hayata geçen planlı kentlerin oluşumunu hazırlayamadığı ortada. Aksine, popülist siyaset yapma biçimi içinde üretilen “plan dışı kalma yolları” ile, plan dışı gelişmeler bir siyasi rant dağıtma aracı olarak yasallaştırıldı, kentsel mekan planlı bir yapıcı çevre unsuru olarak ortaya çıkmadı. Sürekli “af”lar üreten “patron-adamı” yaklaşımı üzerine kurulu bu siyaset seçimi, bir yandan rantlar oluştururken, diğer yandan da ranttan kaçınmayı olanaklı kılarak plan dışı tüm çarpıklıkları kabul edip “planlı!” görünmeyi başardı. Bu halyle bakıldığında “görünen plan” da, kent planlaması kuramlarının öngördüğü, tüm kentsel süreçleri çözümleyen “gerçek kent planı” olmaktan öte, sistemin kendini realize etme, rant dağıtma aracı haline indirgediği “imar planı” mantığında biçimlendi.

Kentlerimizi biçimlendiren imar planlaması mantığı, “kamu yararı” amacıyla başlayan ancak karar verme ve uygulama sürecindeki dışsal etkilerle sonuç ürünü bir çok kez kamu ve toplum yararı dışına çıkacak şekilde biçimlenebilen niteliği ve onu biçimlendiren dışal süreçlerden bağımsız olarak yeterince kavranamaz. Bunda, yukarıda sözü edilen “af-rant-oy üçgeni” üzerine kurulu siyaset seçimi ve o seçimin yarattığı “sahte planlı” mekanizma, en temel etken. Her seçim öncesi kentlerimizin etrafını çepeçevre saran kaçak yapılar ve onları aşama aşama affeden kent ve ülke yönetimleri bu üçgeni açıklamaya rahatça örnek olarak verilebilir. Dahası, ülke ekonomisini kent topraklarını yüksek inşaat hakları verip satarak, kentleri kurtardığımız sanan karar vericiler ile, hazine, orman, kıyı, sit alanı demeden tüm kamu mülklerini paraya çevirerek ülke ekonomisini düzleştirecek çıkaracağı savıyla, kentleri, doğayı ve kültür varlıklarını, bilimin, aklın ve üstün kamu yararının ötesinde anlık beklenti, hırs ve uzağı göremeyen dar bakış açılarının içine hapsetmeden de, bu süreci açıklayan temel aktörler olarak kentlerde durmakta.

Kentlerimizi, kent planları ve plançılarından öte ve önce biçimlendiren yukarıda ana başlıklarını ortaya koyduğumuz sistem, kentsel toprakları en temel rant aracı olarak tanımlamaya ve kente eklenen nüfus yığınlarını da “oy deposu” olarak görmeye devam ettiği süreçte, fiziksel çözüm önerilerinin de hayata geçmesi olanaklı olamamakta, önerilen çözümlerin çoğu da belediye meclislerinin yetkin(!) üyelerince bozularak, içeriği değiştirilerek ya da yoğunlukları artırılarak “rantsal bölüşüm” aracı olarak kullanılmakta...

Tüm bunları üst üste koyduğumuzda, kentlerimizin biçimlenmesinde “mülkiyet”in ne denli önemli ve belirleyici bir etmen olduğu çok daha rahat anlaşılabilir. Kentsel topraklar üzerindeki mülkiyetin, kendisine verilen yapılaşma hakkını sadece parseli içerisinde kullanması önemli sakinler doğurabilmekte. Ancak, mülkiyete ilişkin “rant dağıtma” mantığına oturan en temel sorun ise, kentsel topraklar üzerindeki “tam mülkiyet” anlayışı. Buna göre, kentin gelişme süreci içerisinde tüm kentin birikimli değerleri ve tüm kentlilerin içerisinde yaşayarak, üreterek, sorunlarına katlanarak ürettikleri “değerler”, mülkiyet sahibinin arası üzerine verilen imar hakkını sadece kendisinin kullanmasıyla, kente ve kamuya geri dönüşü olmayan “mutlak rant” aracı haline gelmekte. Bu yapı, kentlerimizin ekonomisinin emlak pazarı ve arsa-arazi spekülasyonu ile, üreten değil “pazarlayan” ve “rant dağıtan” bir nitelikte biçimlenmesini de beslemekte. Bu nedenle, özellikle ve öncelikle büyük kentler olmak üzere tüm kent parçalarının “yüzen rantın” araştırıldığı ve köşe dönme mantığına ele alındığı bu sistem yerine, kentsel gelişme sürecinde kentin birikimli değerleri ile üretilen değerlerin kente ve kamuya geri dönüşünün olduğu “bağlı mülkiyet” anlayışının esas alınması gerçek ve kaçınılmaz bir “kentsel toprak reformu” nu beraberinde getirmekte.

Bir başka deyişle, kentsel gelişme sürecinde çoğu kez hiçbir yatırım aracının sağlayamayacağından fazla rant getiren mülkiyet üzerindeki değer artışının bir bölümünün o süreç içerisindeki tüm unsurlara, kente ve kamuya dönmesini sağlayacak bir mekanizma, gerçek bir kentsel toprak reformu olarak adlandırılabilir. Bu amaçla planlarda bir dönem uygulanan ancak daha sonra vazgeçilen “şerefiye” uygulaması, kentsel rantları daha adil ve kamu yararına dağıtılması için ilk uygulamalardan biri olarak tarif edilebilir. Buna yönelik diğer yöntem ve arayışlar için yapılmış çalışmalar yararlanılmayı, yeni çalışmalar ise, bu sorunu bakış açısından kurtulacak kamu otoritelerini beklemekte.

Bu reform, kent topraklarına şu an popüler olan “sorunlu bakış açısı”nın değiştirilmesi anlamında kamunun rolünü tarif etmesi anlamında çok önemli değişimleri hazırlayabilir. Kamuyu kentsel toprakları pazarlayan, toprak rantından pay alma yarışında diğer aktörlere yarışan konumundan kurtararak, kamu otoritelerine kentlerin tüm kentlilerin hakça ve sağlıklı yaşayabileceği mekanlar olarak düzenlenmesi anlamındaki anayasal, etik ve şehircilik ilkelerinden kaynaklı görevlerini hatırlatabilir. Bu görevlerin, kamu elinde tutulan arazilerin çokluğu ve kamu yararına değerlendirilmesi ile hayata geçirilebileceği, bunun da rant dağıtma aracı haline indirgenmemiş bir planlama mekanizması ile olanaklı olacağı ortada.

Kentsel toprak reformu, kentlerimizin geleceği ve sağlıklı yaşam ortamlarının oluşturulabilmesine yönelik açılımları yanında, ülke ekonomisi ve siyaset yapma biçiminin değişimi için de kaçınılmaz ve gerekli görünmekte.

*TMMOB Şehir Planları Odası Yönetim Kurulu*