

# Kamu Arazilerinin Özelleştirilmesi Sürecinde İzmir'in Payına Düşenler...

Semahat ÖZDEMİR

**Ü**lkemizde "toplumcu belediyeçilik" anlayışının gündemde olduğu 1970'li yılların ardından, Toplu Konut Yasası, Turizm Teşvik Yasası, İmar Affı Yasası ve arsa sertifikalarıyla geldi 1980'li yıllar.

1990 sonrasında gazete ilanlarıyla sessizce satılmaya başladı hazine arazileri ve bugün "özelleştirme" kapsamına alınan KİT'lerin arazilerinin de satışı gündemde. Bu kurumların sahip oldukları gayrimenkullerin değerlerinin yüksekliği, kamuoyunun dikkatini çekerek yeni tartışmaların başlamasına neden oldu. Aslında bu süreç, onbeş yıldır benimsenen, uygulan bir politikanın son halkasıydı.

Bu yazının amacı, İzmir ve çevre yerleşmelerinin bu süreçte yaşadıklarından örnekler vermek, ağırlık olarak ise hazine arazilerinin doğrudan satışının gündemde olduğu 1994 yılı sonrası gelişmeleri ve boyutlarını aktarmak.

1980 yılı sonrasında İzmir'de de toplu konut alanları eklendi bir kaç yıl içinde kent makroformuna ve bunların hemen tümü hazine arazisi üzerinde yer seçti. Egekent-1, Evka 1-2-3 bunlardan bazıları. Bu girişimlerden bir bölümü, kent nazım planıyla öngörülen makroformun sınırlarını zorlarken diğer yandan çevre yerleşmelerde de, örneğin Eski Foça'da yazlık konut kooperatifleri de "toplular" statüsünde hazine arazileri üzerinde gelişiverdi. Pamucak, Alaçatı, Kuşadası, Davutlar kıyılarının bir bölümü ise Turizm Teşvik Yasası kapsamında özel girişimcilere tahsis edilen hazine arazileri oldu.

İzmir'de de hektarlarca ıslah imar planı yapıldı (3200 ha) ve belediyeler şimdi bu planları revize etme çabası içindeler. İslah planı sınırları içinde, hazine arazisi üzerinde ev yapmış olan kişilere bu arazilerin satışı yapıldı. Bu satışlarda kimi kez arsayı satın alan kişinin/gecekondu sahibinin büyük arsa sahibi olması da mümkündür. Örneğin Ulucak'da yapılan araştırmada, ıslah planı sınırları içinde ve hazine arazisi üzerinde ev yapmış olan 37 kişinin, aynı belde sınırları içinde 5.000 m2 ile 70.000 m2 büyüklüğünde arazi sahipleri oldukları saptandı, (1) ve kaçak yapılaşma İzmir'de bugün de sürmekte.

Bu uygulamaların tümünde, kamu mülkiyetindeki arazilerin özel mülkiyete devri söz konusudur. Ancak bu devir dolaylıdır. Oysa 1994 yılı, hazine arazilerinin büyük miktarlarda, topluca ve doğrudan satışlarının başladığı yıl olmuştur ve büyük bir hızla devam etmektedir. Tek ve en büyük gerekçe ise bütçe açığının kapatılmasıdır.

**İzmir İli Sınırları İçinde  
Satışı Yapılan Hazine Arazileri**

Ülke bütününde defterdarlıklar aracılığıyla ve kimi kez açık, kimi kez kapalı ihale yöntem-

*Yrd. Doç. Dr. Semahat Özdemir. 1978 yılında ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden lisans, 1983 yılında yüksek lisans eğitimini tamamladı. 1993 yılında DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden doktora derecesi aldı. Halen İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nde öğretim görevlisidir.*

(1) Özdemir, S., "Metropoliten Kent Çeperlerinde Mülkiyet Örneği Değişim Süreci", Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 1993, İzmir. Yayınlanmamış doktora tezi, sf. 213

**TABLO 1- 1994 yılı içinde ve 1.1.1995 - 17.3.1995 tarihleri arasında İzmir ili sınırları içinde, ilçe bazında satışı yapılan hazine parselleri ve satış gelirleri**

İlçeler	1.1.1994-31.12.1994 tarihleri arasında yapılan satışlar		1.1.1995-17.3.1995 tarihleri arasında yapılan satışlar	
	Satılan Parsel	Satış Fiyatı (1000 TL-)	Satılan Parsel	Satış Fiyatı (1000 TL-)
Merkez				
Buca	128	18.675.545	26	7.948.000
Bornova	89	14.148.375	58	14.585.700
Karşıyaka	45	19.942.500	4	5.353.717
Gazlemir	47	11.891.832	15	2.022.382
Güzelbahçe	69	19.745.618	18	17.317.500
Konak	59	19.160.160	10	1.941.250
Çiğli			4	978.500
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>436</b>	<b>103.565.031</b>	<b>134</b>	<b>50.157.019</b>
Alağa	338	4.848.500	20	529.100
Bayındır	15	855.000	13	141.800
Bergama	124	3.416.800	-	-
Çeşme	327	124.958.634	15	13.581.000
Dikili	8	1.883.000	-	-
Foça	80	11.206.467	18	3.748.050
Karaburun	28	4.487.550	12	1.258.250
Kemalpaşa	41	3.641.250	-	-
Kınık	37	1.103.500	5	355.000
Menemen	28	5.789.113	3	2.124.000
Menemen	128	8.574.150	14	14.232.500
Ödemiş	5	738.473	-	-
Seferihisar	30	10.948.560	11	7.817.000
Selçuk	5	388.200	5	1.011.000
Tire	5	382.000	3	2.124.000
Torbalı	113	5.587.102	42	4.755.500
Urla	112	42.611.040	15	868.300
<b>TOPLAM</b>	<b>1845</b>	<b>340.900.811</b>	<b>310</b>	<b>172.277.033</b>

KAYNAK : İzmir Detterdarlığı, Konak-Karşıyaka Emlak Müdürlükleri

Kamu arazisi stoğu açısından, İzmir ili yüksek bir potansiyele sahiptir. İzmir Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırları içinde ve İzmir'in çevresinde yer alan yalnızca 6 ilçede yapılan araştırmada (Foça, Kemalpaşa, Menemen, Torbalı, Seferihisar ve Urla), 11798 ha. kamu arazisi stoğu olduğu saptanmıştır.

leriyle satışa çıkarılan hazine arazilerinin tümünün büyüklüğü, fiatı ve konumu hakkında bilgi sahibi olmak, oldukça güçtür. 1994 yılı şubat ayında başlayan ihaleler bugün de devam etmektedir. Satılan hazine arazileri;

- İmar planı sınırları içinde değişik kullanımlara ayrılmış (konut / işyeri / kreş vb.) veya,
- İmar planı sınırları dışında (imarsız) olabileceği gibi, herhangi bir "sit" alanı içinde olup olmadığına bakılmaksızın satışa konu olabilmektedir.

1994 yılı içinde yapılan satışlarda 965 milyar TL tutarındaki satış ile Ankara birinci sırada yer almakta, 399 milyar TL tutarındaki satış ile İstanbul ve 340 milyar TL tutarındaki satış ile İzmir onu izlemektedir. (2)

1994 yılı içinde İzmir ili sınırları içinde ve ilçeler bazında satışı yapılan hazine parselleri sayısı ve satış sonucu elde edilen gelir, Tablo 1'de verilmiştir. Satılan arazilerin büyüklüğü hakkında

da ise bu aşamada veri elde etmek mümkün olamamıştır. Kuşkusuz parsel büyüklükleri belli olmadığından bu bazda bir karşılaştırma yapmak güçtür. Ancak tablonun incelenmesi sonucu, şu saptamaları yapmak mümkündür:

- 1994 yılı içinde, İzmir ili sınırları içinde 341 milyar TL. değerinde, 1995 yılının ilk üç ayı içinde ise, bunun yaklaşık yarısı kadar, 172 milyar TL. değerinde satış yapılmıştır.

- 1994 yılı içinde satış yapılan parsel sayısı 1845, 1995 yılının ilk üç ayında ise 310 olmak üzere toplamda 2155 adet parsel satış gerçekleştirilmiştir.

- 1994 yılı verilerine göre, en yüksek satış değeriyle (124 milyar TL.) Çeşme ilçesi ilk sırada yer almakta, bunu İzmir Büyükşehir Belediyesi Mücavir alan sınırları içindeki ilçe belediyeleri toplamı izlemektedir, (yaklaşık 104 milyar TL.) Urla, Foça ve Seferihisar ilçeleri, toplam satış tutarları üst düzeyde olan diğer yerleşmelerdir.

(2) Veriler, 27.3.1995 tarihinde İzmir Detterdarlığı, Karşıyaka Emlak Müdürlüğü'nden alınmıştır.

Kamu arazisi stoğu açısından, İzmir İli yüksek bir potansiyele sahiptir. İzmir Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırları içinde ve İzmir'in çevresinde yer alan yalnızca 6 ilçede yapılan araştırmada (Foça, Kemalpaşa, Menemen, Torbalı, Seferihisar ve Urla), 11798 ha. kamu arazisi stoğu olduğu saptanmıştır.<sup>(3)</sup> Bu değer tapuda tescilli olan kamu arazilerine ilişkindir. Bilinen bir başka gerçek ise tescil dışı (cebel) olarak bırakılan, ancak devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kamu arazisi varlığının da üst düzeyde olduğudur. Örneğin İzmir'in kuzey gelişme aksında yapılan araştırmada 6500 hektar büyüklüğünde arazi üzerinde yer alan beş köyde, tescilli kamu arazisi miktarı 2500 hektarken, tescil dışı bırakılan ve aslında kamu mülkiyetinde olan arazi büyüklüğünün 921 ha. olduğu saptanmıştır.<sup>(4)</sup>

Bu düzeyde bir stoğun, nerede yer alan bölümlerinin ne kadarının satıldığını bilebilmek, bu politikanın sonuçlarını sorgulamak açısından gereklidir. Ancak bu aşamada bu bilgiye tüm alan genelinde ulaşmak çok zordur. Birim fiyatlar açısından örnek olmak üzere, aşağıda Çeşme il-

çesine bağlı Alaçatı beldesinde 1994 yılı Ocak-Ağustos ayları arasında yapılan satışlar da ay- nıntılı olarak ele alınacaktır.

#### Gazete Fiyatına Satılık Hazine Arazileri

Çeşme Kasabası ile belediye sınırları bitişik olan Alaçatı yerleşimi, Çeşme Yarımadası'nın hem kuzey hem de güney kıyılarına dek uzanan bir konuma sahiptir. 1990 yılı nüfusu 7187 kişi olan yerleşim, ağırlıklı olarak yazlık konut gelişmelerinin gözlemlendiği bir beldedir. 1994 yılının ilk sekiz ayında bu beldede gerçekleştirilen satışlarda parsellerin büyüklüğü / parsel no'ları ve satış değerleri aşağıda verilmektedir.<sup>(5)</sup>

Tablo 2'de görüldüğü gibi 34 adet hazine parselinin toplam büyüklüğü 258.531 m<sup>2</sup> dir ve tümünün satışından 4.3 milyar TL. gelir elde edilmiştir. Toplam değer, satışı yapılan arazi büyüklüğüne bölüldüğünde;

$4.331.500.000 \div 258.531 = 16754$  TL. değeri bulunmaktadır. Özetle, yukarıda satılan hazine arazilerinin ortalama metrekare fiyatı 16754 TL. dir. Bir başka deyişle, Alaçatı'da bir gazete fiyatına satılmıştır bir metrekare hazine arazisi. Parsellerin yedisini bir yapı kooperatifi, beşini bir şirket, üçünü tek bir kişi almıştır.

TABLO 2- Alaçatı'da 1994 yılı Ocak-Ağustos aylarında satışı yapılan hazine parselleri

pafta/parsel	alan (m <sup>2</sup> )	satış fiyatı (1000 TL.-)	pafta/parsel	alan (m <sup>2</sup> )	satış fiyatı (1000 TL.-)
71/1643	3160	95.000	71/3815	32400	522.000
10/3943	2.050	21.000	71/3980	29760	603.000
37/141	115	17.000	71/3152	17630	527.000
45/2454	3.200	65.000	72/3149	16440	321.000
46/3898	1.500	30.000	77/5217	123	20.000
47/4024	990	18.000	775/559	56	6.000
48/2714	1.640	55.000	77/4756	197	20.000
56/3981	8.290	156.000	77/5221	82	33.000
56/3983	2.420	40.000	26.L.1/3384/8	61	12.000
69/3540	7.500	85.000	26.M.1/3819/5	1880	40.000
71/3121	13.780	351.000	45/5824	466	70.000
71/3122	11.400	131.000	45/5825	585	82.500
71/3124	13.700	182.000	45/5826	634	53.000
71/3125	13.400	190.000	26L.2/3586/11	597	35.000
71/3128	9.540	104.000	45/3886	1100	44.000
71/3150	9.600	117.000	9/2/3073	484	105.000
71/3151	6.860	101.000	70/3120	3070	50.000
GENEL TOPLAM				258.531	4.331.500

KAYNAK : Çeşme Tapu Müdürlüğü

(3) Ünverdi, Hz., Özbek, İ., Ünverdi, L., "Kamu Arazilerinin Konut Amaçlı Kullanım Potansiyeli", Ege Mimarlık 93/1-2 sf. 74

(4) Özdemir, S., y.a.g.e. sf. 416

(5) Bu veriler, TÜBİTAK tarafından desteklenen DEBAG/127-6 no'lu ve "Ekolojik Dengenin Korunması Ve Sürdürülmesi Açısından Kent- sel Sistemlerin Planlanması" konulu araştırma projesi kapsamında yürütülen çalışmalardan alınmıştır. Proje hala devam etmektedir.

Satılan hazine  
arazilerin  
ortalama

metrekare fiyatı  
16754 TL'dir.

Bir başka deyişle,  
Alaçatı'da bir  
gazete fiyatına

satılmıştır,  
1 metrekare

hazine arazisi.

PLANLAMA  
95/1-2

4046 sayılı  
Özelleştirme  
Yasası'nın  
yürürlüğe  
girmesiyle, kamu  
arazilerinin  
özelleştirilmesi  
sürecine yeni bir  
boyut eklenmiş ve  
özelleştirme  
Yüksek Kurulu'na  
kamu  
mülkiyetindeki  
arazilerine ilişkin  
"mevzii imar planı"  
hazırlama ve  
onaylama yetkisi  
verilmiştir.

#### Yerel yönetimlerin bu süreçteki yeri

Belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin satışı konusunda bazı belediye başkanları tepkisel bir tutum sergilemişlerdir. Örneğin Çiğli Belediye Başkanı, üzerinde gecekondulu olan hazine parsellerinin satışını, yörede yaşayanların tepkisiyle de ilk aşamada durdurmuş, satışın tekrar gündeme gelmesi durumunda ise, belediyenin alıcı olacağını belirtmiştir. Aynı tutum Güzelbahçe Belediyesinde de benimsenmiştir. (6)

İlçe belediyeleri bu tutum içindeyken, İzmir Büyükşehir Belediyesi, kentte oldukça stratejik öneme sahip bazı belediye arazilerini kat karşılığı girişimcilerle anlaşmak üzere satışa çıkarmıştır. 28 adet parsel ve yaklaşık 100.000m<sup>2</sup> olan belediye parsellerinin hemen tümü üzerinde ağırlıklı olarak işyeri, konut bir miktar da kültürel etkinlik alanlarının gerçekleştirilmesi düşünülmektedir. (7) Oysa böylesi bir ortamda belediyeler, kendi mülklerini daha uzun erimli ve toplum yararına düşünerek değerlendirmek durumundadırlar.

#### Ve Özelleştirme Yasası

4046 sayılı Özelleştirme Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle, kamu arazilerinin özelleştirilmesi sürecine yeni bir boyut eklenmiş ve özelleştirme Yüksek Kurulu'na kamu mülkiyetindeki arazilere ilişkin "mevzii imar planı" hazırlama ve onaylama yetkisi verilmiştir. Daha öncelikle kurumsal yapı içinde varolan yetki karmaşası böylelikle daha da artırılmıştır.

İzmir ve yakın çevresinde arazileri olan ve Özelleştirme Programı kapsamına alınan Kamu İktisadi Teşekkülleri, Sümerbank Holding A.Ş., Türk Hava Yolları A.Ş., Türkiye Süt Endüstrisi Kurumu (SEK) ve Et ve Balık Kurumu'dur. Bu kurumlardan gayrimenkul varlığı üst düzeyde olan Et ve Balık Kurumu'nun 1.5 trilyon TL. gibi düşük bir bedelle HAK-İŞ Konfederasyonu'na satılmasına kamuoyunun gösterdiği tepki sonucu, ihale iptal edilmiş, benzer nitelikteki Sümerbank Holding'e en yüksek teklifin 45 milyon dolar olarak verilmesi sonucu ihale şimdilik iptal edilmiştir. (8)

Kamu arazi stoğunun özensizce ve çok hızla tüketilmesi açısından, 1994 yılında başlayan satışlardan farklılık içermeyen bu politika, kamu arazilerinin kentin bütünlüğünden kopuk, parça parça bir başka kurum tarafından planlanması boyutunu da bu tüketiş sürecine katmakta ve zaten darboğazlar ve çözümsüzlükler yaşamakta olan planlama sürecini bir başka büyük çözümsüzlüğün içine itmektedir.

#### SONUÇ:

Bugün gelinen nokta, artık olayın boyutlarının, hızının kavranmasının ve izlenmesinin güç olduğu bir noktadır. İzmir özelinde yaşananlar için özetle şunlar söylenebilir:

- Tümünün ne kadar, nerede ve ne nitelikte olduğunu bilemediğimiz kamu arazi stoğu hızla eritilmektedir;

- Bu yok oluş çok ucuz, aslında çok pahalı bir bedelle yok oluş sürecidir;

- İzmir bu süreci, daha küçük ölçeklerde de olsa daha önce yaşamıştır. Atatürk Organize Sanayi Bölgesi için yapılan kamulaştırmalarda, kamu mülkiyetinden özel mülkiyete satış yoluyla devredilen hazine parselleri aynı yıl yeniden kamulaştırılmak zorunda kalmıştır. (9)

- İzmir metropoliten kenti, tüm üniversitelerini, pekçok hastanelerini kamu mülkiyetindeki araziler üzerinde gerçekleştirebilmiştir. Bugün kentte yaşayan 2 milyon kişinin üst düzeyde kentsel teknik-sosyal altyapı donanımına gereksinimi vardır. Kent, göç almaya devam etmekte ve nüfus hızla artmaktadır. Özetle, kentsel ortak kullanım alanlarına var olan gereksinim, gelecekte daha da artacaktır.

- Planlamanın bugünkü kurumsal yapısı içinde, sözkonusu kentsel ortak kullanım alanlarının mekan gereksiniminin karşılanması çok zordur ve bu gereksinimin karşılanmasında "kamu" çok büyük maliyetler ödemektedir. Bir başka deyişle yürürlükte olan İmar Yasası I ortak kullanım alanlarının yalnızca bir bölümü (yol, meydan, otopark, cami, karakol, yeşil alan) için gerekli olan arazi 18. madde aracılığıyla, özel mülk sahiplerinden en çok %35 oranında alınan düzenleme ortaklık payları ile sağlanabilmekte-

(6) Özdemir, S., "Hazine Arazilerinin Rasgele Satışı Onaylanamaz", Ege Mimarlık, 94/2

(7) Özdemir S., "Artık Yerel Yönetimler ve Bakanlıklar da Mülkiyetindeki Kamu Arazilerini Salmaya Hazırlanıyor", Ege Mimarlık, 94/3, sf. 12

(8) Cumhuriyet, 30.3.1995

(9) Özdemir, S., "Metropoliten Kent Çevrelerinde Mülkiyet Ürün Türü Değişim Süreci", D.E.S. Fen Bilimleri Enstitüsü, 1993, İzmir, Yayınlanmamış doktora tezi, s. 416

dir. Okul, sağlık vb. ortak kullanım alanlarının arazilerinin ise kamulaştırılarak elde edilmesi gerekmektedir.

- İmar Yasası'nın öngördüğü normlarda, yalnızca 18. madde kapsamına giren sosyal-tekniik altyapı alanlarının bedelsiz terkle sağlanabilmesi için "1.1" yapılaşma emsalinin aşılması gerekmektedir. Bu yapılaşma yoğunluğunda bile brüt alanın %18'i kadar bir alanın okul, sağlık vb. kullanımlar için kamulaştırılması gerekmektedir. Bu yapılaşma emsali değeri ise yaklaşık olarak, aynı nizam üç kat yapılaşma biçimine karşılık gelmektedir. Oysa İzmir'in hemen tümü (neden böyle olduğu bir türlü anlaşılmamakta birlikte) en az blok nizam-beş kat yapılanına biçimine sahiptir. Bu ise "2" emsal değerinin aşıldığı bir yapılaşma yoğunluğudur. Böylesi yoğunluklarda 18. madde kapsamına giren kullanımların bile karşılanması mümkün değildir. Yaklaşık 800 ki/ha net nüfus yoğunluğuna karşılık gelen bu tür bir yapılaşma biçiminde, İmar Yasası'na göre alanın %67'sinin ortak kullanım alanlarına ayrılması gerekmektedir. Kısaca, 18. madde uygulanırsa bile brüt alanın % 32'sinin ek olarak kamulaştırılması gerekmektedir.

Yukarıdaki değerlendirme, komşuluk ünitesi ölçeğindeki yerleşme birimleri için geçerlidir. Metropoliten kent ölçeğine çıkıldığında ise, 2000 yılına dek 20 milyon kişinin daha kentlere göç etmesinin beklendiği ülkemiz ortamında, (10) İzmir'in yeni hastanelere, okul alanlarına, büyük kentsel parklara, hava alanlarına, verili arsa piyasasında yer edinemeyen alt gelir grubu için düzenli, alt yapılı ve kamu mülkiyetindeki konut gelişme alanlarına gereksinimi olacaktır. Bunların ise 18. madde gibi bir uygulama aracı ile karşılanması düşünülemez. Tüm bu kullanımlara yönelik arsâ gereksiniminin, kamulaştırma yoluyla elde edilmesi gerekecektir. Bu kaynağın yaratılmasının ise ne denli güç olduğu açıktır.

- Bugünkü kurumsal yapı içinde kamu, gerek ortak kullanım alanlarının arazi gereksiniminin karşılanmasında eğer o yörede mevcut ise tüm kamu arazilerinin bu kullanıma tahsis edilmesiyle; eğer kamu arazisi mevcut değil ise kamulaştırmalarla arazinin sağlanması maliyetini

ve tüm altyapı-üstyapı araştırmada, ıslah planı sınırları içinde ve hazine arazisi üzerinde ev yapmış olan 37 kişinin, aynı belde sınırları için maliyetini ödeyerek çok büyük bedeller üstlenmektedir. Bunca ödenen maliyet sonucu yaratılan kentsel çevrede oluşan çok yüksek rantlar ise az sayıda mülk sahibine geri dönmektedir. İzmir'in kuzey gelişme aksında yapılan araştırmada, mevzii imar planlarıyla kentsel gelişmeye açılan yaklaşık 10.000 birim konutun yapılabileceği ve yaklaşık 40.000 kişinin yaşayacağı gelişme alanlarında, toplam mülk sayısının 36 olduğu ortaya çıkmıştır. Üç mevzii imar planı sınırları içinde kalan tüm kamu arazileri ortak kullanım alanlarına tahsis edilirken, bu özel mülk sahipleri arazilerinin en çok %35'ini bedelsiz olarak kamuya terk edecek, bunun karşılığında 10.000 birim konutun oluşturacağı çok yüksek rantlara sahip olacaklardır. (11) Bu, dengeli bir paylaşım değildir.

- Ne yapılmalı sorusunun yanıtı, yukarıdaki saptama ışığında bulunabilir. Öncelikle, kentsel gelişme alanlarında, benimsenen (ve daha sağlıklı yaşam çevreleri yaratmaya yönelik) yapılaşma yoğunluklarının gerektirdiği tüm ortak kullanım alanlarının bedelsiz olarak, özel mülk sahiplerince komuya terk edilmesini olanaklı kılabilecek yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Kısaca, 18. maddenin yoğunluğa bağımlı olarak değişen bedelsiz terk oranlarını ve tüm ortak kullanım alanlarını içerecek şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Böylesi bir ortamda kamu arazilerinin tümünün ortak kullanım alanlarına tahsis edilmesi gerekmeyecek, kamu arazileri de tıpkı özel mülk arazileri gibi, yeni boyutuyla 18. madde düzenleme sınırları içinde yer alabilecek ve oluşan ranttan pay alabileceklerdir. Elde edilen rant ise, daha önce söz edilen kentsel / bölgesel ölçekte büyük alan gereksinimi olan ortak kullanım alanlarına yönelik olarak ve alt gelir grubu kentlilerinin konut, arsa sorununun çözümüne yönelik olarak kullanılabilir ve uzun dönemde mülkiyeti yine kamuda kalmak üzere ve bu kişilere evlerini yapmak üzere kiralanabilir.

- Kurumsal yapıda yukarıdaki gibi bir dönüşüm yaşanmadığı sürece, varolan kamu arazisi stoğunu bilinçsizce yok etmek; kente, kentliye, ve geleceğe yönelik olarak işlenmiş bir suçtur.

*Kurumsal yapıda yukarıdaki gibi bir dönüşüm yaşanmadığı sürece, varolan kamu arazisi stoğunun bilinçsizce yok etmek; kente, kentliye ve geleceğe yönelik olarak işlenmiş bir suçtur.*

(10) Cumhuriyet, 15.2.1995

(11) Özdemir, S., y. a.g.a. sf. 426