

CUMHURİYET DÖNEMİNDE KENT PLANLAMASININ YASAL UYGULAMA ARAÇLARI*

Prof. Dr. Cevat GERAY

GİRİŞ

Kamunun, kent planlamasına ilişkin uygulama araçları başlıca üç öbekte toplanmaktadır :

1. Kent Planlamasına Özgü Ölmeyan Genel Yetkiler (vergileme, kolluk, kamulaştırma, düzenleme, izne bağlama vb.),
2. Kent Planlamasına Özgü Yetkiler (planlama, imar programı, bölgeleme, parselleme, yapı izni ve denetimi, yapı yasakları, yapıya zorlama vb.),
3. Karma Nitelikteki Yetkiler (konut, alt yapı, arsa, kadastro, tapulama vb. konulara ilişkin yasalar).

Bu araçların birbirini tamamladıklarını, teker teker değil, birarada etkili olabildiklerini vurgulamak isterim. Bunların tümünün ortak bileşkesi kent topraklarının iyeliğiyle, kullanımıyla doğrudan ilişkili oldukları açıktır.

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilk kuruluş yıllarından başlayarak kamunun (devletin, yerel yönetimlerin, özellikle belediyelerin) öncülüğünde ve girişiminde başlatılan kent planlaması çabaları sonucunda üretilen planların uygulanması, gerçekleşmesi için gerekli proje ve teknik olanakları birleştiren "imar programı" anlayışı geliştirilmiş, önemi vurgulanmamıştır. 1957-60 yıllarında başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerimizde girişilen imar hareketleri, hiçbir izleneye dayalı olmayan gelişigüzel girişimlerdir. Belediyenin dışında Başbakanlık düzeyinde başlatılan bu başdöndürücü (!?) imar hareketlerinin giderlerinin nasıl karşılandığı bir giz olarak saklanıyordu. Kent planının uygulaması, iki boyuttan üç boyuta dönüşmesi için

* TMMOB'nce 10-15 Kasım 1981 günlerinde düzenlenen teknik kurultaya sunulan bildirinin özetidir.

gerekli yapım, planlama ve kamulaştırma işlerinin bir yatırım izlencesine bağlanması yasalarla öngörülmüşse de bu, kağıt üzerinde kalmış, belediyeler, kıt kaynaklarını daha ussal biçimde kullanmaya elverişli olan bu aracın kullanıcısı olamamışlardır.

Kent planlamasının amaçlarına ulaşmasını engelleyen nedenler arasında kamunun karma nitelikteki uygulama araçlarının etkin biçimde işlerlik kazanamamış olması başta gelmektedir. Kentsel alanlardaki kadastro bitirilmediğinden, imar planlarının toprağa uygulanması, uygulama planlarının çizilmesi olanaksızlaşmaktadır. Hızlı kentleşmenin yarattığı konut istemlerini karşılayabilecek konut siyasalarının güdülmeyişi, kentlerin planlı, düzenli biçimde gelişmesini engellemektedir. Zengin aileler için izinli lüks konut birimleri üretilirken, etkin bir toplumsal konut politikası güdülmeyişinden dolayı gelirli aileler başlarının çaresine bakmak zorunda kalmaktadırlar. Bu da giderek yaygınlaşan gecekondu alanlarında, büyük kentlerin nüfusunun büyük çoğunluğunun her türlü uygarlık olanaklarından yoksun olan bu alanlarda yaşaması sonucunu doğurmaktadır. Öte yandan, kentsel toprakların giderek kamunun elinde toplanmasını amaçlayan çağcıl bir taşınmaz politikası güdülmemekte, bu da toprak vurguncularının ekmeğine tereyağ sürmektedir.

Anlaşılacağı gibi, ülkemizde kent planlamasına büyük ölçüde iyelik hakkını sınırlandırmaya dayalı yasal uygulama araçlarına bel bağlamak gerekmiştir. Bu yasal araçlar, taşınmaz iyeliğinin sınırlarını daraltıcı nitelikte olduklarından, bunların verimi, etkinliği çağdaş "iyelik" kavramının anlamı, içeriği ve kapsamıyla bağımlı kalmakta, işlerlik kazanmaktadır.

TAŞINMAZ İYELİĞİNİN SINIRLANDIRILMASI

Kent planlaması amacıyla taşınmaz iyeliğine konulan sınırlamalar tüze açısından önemli olan aşağıdaki konulardan birini ya da birden çoğunu içermektedir :

1. Taşınmazın edinilmesinde ya da elde bulundurulmasında lizinsiz yapı yapılamaması (6785/Md. 2-4), denizin izinsiz doldurulmaması (Tapu k. Md. 8-14), geçici yapının yıktırılması (6785/Md. 11), süresi geçtiğinde üzerinde yapı yapılmamışsa verilen arsanın geri alınması (775/Md. 25 gibi), iyenin Yasadan yararlanarak edindiği konutla ilgili olarak yasada öngörülen kayıtları, yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın konutu geri alması (2486/Md. 18) 1.

2. Taşınmazın amaca aykırı kullanılmasının engellenmesinde [Afetler Yönetmeliğine aykırı düşen yapının yıktırılması (7269/Md. 15), kullanma izni alınmayan yapının boşaltılması, kaçak yapının durdurulması, yıktırılması (6785/Md. 17-19-20) gibil.

3. Taşınmazın kullanılmasının sınırlandırılmasında [yapı yasağı (6785/33 Md.), otopark yerinin ayrılması (6785/Ek Md. 6), kıyıda kamuya açık yapı yapılması gibi (6785/Ek Md. 7-8)] .

4. Taşınmazdan yararlanılmasında [kira denetimi, tahliye yasağı konulması, yapının yükseklik ve kat sayısının, ön arka ve yan bahçe uzaklıklarının saptanması; en çok taban ve yapım alanlarının belirtilmesi (6785/Md. 25) gibil.

5. Taşınmazla ilgili işlemlerde bulunmada [onarım sırasında iskele kurulmasının izne bağlanması, komşu arsalarla birleştirme ve ayırma amacıyla hamur kuralının uygulanması I (6785/Md. 42), Arsa ofisince şuf'a hakkının kullanılması, yapıya zorlama gibil.

6. Taşınmazın elden çıkarılmasında [Ankara'da plana aykırı yerlerin kamulaştırılması (1351/Md. 12) kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılan yerlerin kamulaştırılması (6785/Md. 33), hamur uygulamasında düzenleme ortaklık payına katılma (6785/Md. 42), gibil.

KENT PLANLAMASINA ÖZGÜ SINIRLAMALAR

Yukarıdaki sınırlamalar gerçekte kent planlamasına özgü yetkiler olarak aşağıdaki biçimlerde görülür :

1. *Bölgeleme Denetimi* : Kentin özyapısını belirleyen ana işlevlere göre yoğunluk, yükseklik, kullanım bölgelerine uygun yapılara izin verilmesi, aykırı olanlara izin verilmemesi (6785/Md. 1 ve sonrası).

2. *Parselleme Denetimi* : Üzerinde yapı yapılmaya elverişli biçimde ve ölçülerde arsa parçalarını elde edilmesi isteğe bağlı ya da zorunlu hamur uygulaması gibi (6785/42).

3. *Yapı-Yasağı* : Kamu hizmetlerine ve herkesin yararlanmasına ayrılmış yerlerde yapıya izin verilmemesi (6785/Md. 33), iskân sınırları dışında belli kullanımlar dışında yapıya izin verilmemesi (6785/Md. 49.), toplumun yararlanmasına açık bulunması gereken deniz, göl kıyılarında yapının yasaklanması (6785/Ek Md. 7 ve 8.), tarihsel yapıt bölgesinde yapıya izin verilmemesi (1310/Md. 36).

4. *Yapıya Zorlama* : İmar gören alanlarda uzun süre boş duran arsa sahiplerinin imar planına uygun yapı yapmaya zorlaması (6785/Md. 48), gecekondular, toplu konut yasalarından yararlanarak edinilen arsa üzerinde belli süre içinde yapı yapma zorunluluğu, (5218, 5228, 6188, 775 ve 2486 sayılı Yasaların ilgili maddeleri).

5. *Yapı İzni ve Denetimi* : Kent ve komşu alan sınırları içinde her türlü yapı için belediyeden izin alınması zorunluluğu (6785/Md. 1), kırsal alanda Bakanlar Kurulunca öngörülen alanlarda ilden izin alınması zorunluluğu (6785/Ek Md. 7-8).

Bu sınırlama ve denetimlerin temelinde iyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanımının engellenmesi ilkesi yatmaktadır.

ÇAĞDAŞ İYELİK VE TOPLUM YARARI

Çağımızda iyelik, kayıtsız koşulsuz doğal bir hak değil aynı zamanda toplumsal ve ekonomik nitelikte bir haktır. Sahibine toplum yararına kimi ödevler yükleyen bu sınırlamaların, hakkın özüne dokunmaması, aksi durumda kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir. Gerçekten, 1961 Anayasasıyla iyelik hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağını, iyeliğin ancak kamu yararına sınırlandırılacağı öngörülmektedir.

Bu sınırlamalar bireyin yararı ile toplumun yararı karşılaştığında, toplum yararının üstün tutulması ilkesine dayanmaktadır. Devletin bu tür sınırlamalara gitmesi, yükümler koyması hakkıdır, yükümlere ve koşullara uymak iyenin borcu, ödevidir (ÖRÜCÜ, s. 261). Sınırlamaların amacı, iyeliği ortadan kaldırmak değil, iyeliği gidererek yaygınlaştıracak belli bir zümrenin ayrıcalığı olmaktan kurtarmaktır (ÖRÜCÜ, s. 274). Devlet gücü, iyeliğin belli ellerde toplanmasını önleme, toprağın amaca uygun kullanılmasını sağlama, kıyıda toplumun yararlanmasına açık olmayan yapı yapılmasını engelleme; evini boş tutanları kiraya vermeye zorlama yetkisini kullanırken, bireyin çıkarıyla toplumun yararı arasında bir dengeleme yapmaktadır. Böylece, iyeliğin sağladığı egemenlik, kişinin öbür kişi ya da kişiler üzerinde egemenliği sonucunu doğurduğu zaman, bunu önleyici biçimde işe karışmak, iyelik hakkını sınırlandırmak devletin ödevidir (GÜRİZ, s. 87).

Burada, "kamu yararı" ve "toplum yararı" deyimlerinin, özellikle 1961 Anayasasında birarada kullanılmasından doğan bir anlam karışıklığını açıklığa kavuşturmak gerekir. "Kamu yararı" dar ve tek-

nik anlamda kamu hukukunun, yönetim hukukunun iyeliği sınırlandırma açısından önem verdiği bir kavramdır. Bu anlamıyla kamu yararı, kamu hizmetinin amacını ve özdeksel ögesini oluşturmaktadır (ÖRÜCÜ, s. 66-67). Ücretsiz, sürekli, gereksinmeye göre değişiklik gösteren fakat eşitlik ve yansızlık içinde devletin hizmet sunmasıyla dar anlamda kamu yararı gerçekleşmiş olur. Geniş anlamıyla kamu yararı, ülkedeki tüm insanların ortak çıkarlarını içermektedir. İşte, gerçekte "toplum yararı" deyimiyile anlatılmak istenen de bu geniş anlamıyla "kamu yararı"dır. Bu nedenle, Anayasanın dayandığı siyasal, toplumsal ilkelerle ilgili bir kavram olarak "toplum yararı", birarada yaşamak için gerekli ortak değerleri yansıtan, kamu yararına nicelik açısından ölçek kazandıran daha geniş kapsamlı bir deyimdir (TUNAYA, s. 164). Kent planlamasında plancının görevi, geniş anlamıyla kamu yararına kararlar üretmektedir. Plancı, belli küçük kümelerin, bireylerin çıkarlarına toplumun yararını üstün tutması gereken bir meslek adamıdır. Planlamayı ve plancıyı amaçlarına araç olarak kullanmak isteyen çıkarıcı çevreler, dar anlamıyla "kamu yararı" deyiminin arkasına sığınmak isteyebilirler (KELEŞ, 14-17; DOĞANAY, s. 5; ÖZEN, s. 9).

Halkın sağlığı, güvenliği, esenliği, ulusal kaynakların, tarihsel özyapının korunması, ekonomik kalkınma amaçlarına yönelik sınırlamalar yanında, kentleşme, kentsel gelişme, yerleşme ve doğal yıkımlarla ilgili olanları da dar ve geniş anlamlarıyla kamu yararına sağlamaya yönelmiştir.

Burada belirtmek gerekir ki Anayasa ilkesinin aynı zamanda "toplum yararına uygun kullanılabilir" anlamında benimsenmesi gerekir. Çünkü kent planlaması, planla kent topraklarını toplum yararına kullandırmayı amaçlamaktadır. Kent planlamasıyla ilgili yasalarımız (başta İmar Yasası olmak üzere gecekondular ve konutla ilgili çeşitli yasalar) bu tür olumlu bir yaklaşımı yansıtmaktadırlar.

Örneğin; kent imar planının kesinleşmesiyle artık "toplum yararı" konusunda karar alınmış sayılmaktadır. Girişilecek kamulaştırmada ayrıca "kamu yararı" kararı alınması önkoşulu aranmamaktadır (6830/md. 6).

ENİNDE SONUNDA KAMULAŞTIRMA GEREĞİ

Kent planlamasının, belli başlı yasal araçları, iyelik hakkının özünü daralttığı gerekçesiyle, eninde sonunda kamulaştırmaya gidilmesi yasalarda öngörüldüğünden, etkisiz kalmaya mahkûm edilmişlerdir. Şöyle ki :

1. Kamu hizmetine ya da toplumun yararlanmasına ayrılan yerler için öngörülen yapı yasağı (6785/Md. 33)., dört yıllık imar izlenmesi kapsamına alınmışsa dönem sonunda, alınmamışsa yazılı başvuru gününden başlayarak 5 yıl içinde kamulaştırılması gerekir. Aksi durumda yapıya izin verilmektedir. Sözü edilen süreler, bir kent yaşamı için çok kısa tutulmuş olduğundan yapı yasağının hiçbir anlamı kalmamaktadır.

2. Kentin imar görmüş ya da yangına uğramış kesimlerinde uzun süre boş duran arsaların sahipleri imar planı uyarınca yapı yapmağa zorlanabilir (6785/Md. 48). Verilen süre içinde üzerinde yine yapı yapılmazsa, kamulaştırmaya gidilir. Kanımca vurgunculuk nedeniyle boş bekletilen taşınmazların ağır biçimde vergilendirilmesi gerekir. Ayrıca, bunlar üzerinde yapılaşmayı özendirecek kredi ve örgütlenme biçimleri geliştirilmelidir.

3. Hamur ilkesinin uygulandığı alanlarda ortaklık düzenleme payının arsanın dörtte birini aşması durumunda, aşan kesim için kamulaştırmaya gidilmesi gerekmektedir (6785/Md. 42). Bu ilke, çoğu kez başka yoldan üzerine yapı yapmaya elverişli olmayan taşınmazına bu olanak sağladığından, sahibine büyük bir değer artışı, arsanın yol ve benzeri ortak kullanımlar için düşünülecek % 25'lik dilimin değerinden çok daha büyüktür.

KAMULAŞTIRMADA ÖDENCE

Belediyelerin akçalı sınırlılıkları bir yana, kamulaştırmada ödenenin piyasadaki alım-satım (rayic) ederi üzerinden saptanması kamunun özellikle kent plancısının elini kolunu bağlamaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında (1925'te) çıkarılan 583 sayılı yasayla çok olumlu bir adım atılmıştı (YAVUZ, *Kentsel Topraklar*, s. 23-24).

Ankara Belediyesi 583 sayılı yasayla, 4 milyon m²'lik bir alanı, 1915 yılında tapuda kayıtlı vergi değerlerinin 15 katı karşılığında nesnel bir ödenceyle kamulaştırma olanağını bulmuştur. Böylece, 1924 Anayasasının öngördüğü değer paha yasayla, tapu kaydındaki vergi değeri gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmıştır. Başkent'in Yenişehir, Bakanlıklar, Kızılay kesimlerinin gelişmesinde kullanılan bu arsaların iyeliğinin özel kişilere devredilmesi sakıncalı olmuş, sonradan (15-20 yıl geçmeden) girişilen kamulaştırmalarda bunlar için çok yüksek (yaklaşık satış ederinin 100 katı) ödünceler ödemek zorunda kalmıştı (YAVUZ, *Kentsel Topraklar*, s. 29), olumlu olumsuz yanla-

ryla başkent Ankara bu açıdan bir deney alanı, bir labaratuvar oluşturmuştur.

Uzun süre (1961 Anayasasında 1971'de ilgili madde değiştirilinceye değin) kamulaştırmada günlük alım-satım değeri ölçütü geçerli olmuş, bundan kent planlaması uygulamaları büyük ölçüde olumsuz yönde etkilenmiştir. 1971'deki Anayasa değişikliğiyle kamulaştırma ödencesinin en son vergi bildirimine dayandırılması sonucunda kamulaştırmada nesnel ölçüte gidilmiştir. Fakat, Anayasa Mahkemesi, değer pahanın gerçek karşılık olduğu gerekçesiyle 10.4.1973 günlü, E. 72/53, K. 73/16 sayılı kararıyla bunu Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Böylece gerçek değer, vergi gibi nesnel bir ölçüte göre saptanmasına ilişkin Anayasa kuralı yerine yeniden alım-satım değerine dönülmüştür. Alım-satım değerinde Kamunun imar kararları ve hareketleriyle büyük artışlar görüldüğü, bunun da taşınmaz iyesinin tekelinde kaldığı, toplumun yarattığı bu değer artışlarının, tekelci rantların yine topluma, kamuya geri verilmediği bir dizgede, kalkınmanın ve kentsel gelişmenin gerçekleştirilmesindeki en önemli araç olarak, toprağın toplum yararına kullanılması olanağı böylece kamunun elinden alınmıştır.

1981 temmuzunda yürürlüğe giren 2486 sayılı Toplu Konut Yasası ile kamulaştırmada yeniden vergi değerine dönülmüştür. Anayasanın ele alındığı bir dönemde Milli Güvenlik Konseyi'nce çıkarılan bir yasayla getirilen bu yenilik anlamlı bir gelişmeyi yansıtmaktadır. Kanımızca, Anayasa yapılırken Kurucu Meclis, Milli Güvenlik Konseyi'nin bu istencini veri olarak benimsemek durumundadır.

DEĞERLENDİRME

Cumhuriyet döneminde Kent Planlaması için Anayasa ve Yasalarda öngörülen yasal uygulama araçlarının etkinliğine ilişkin deneyimi şöyle özetleyebiliriz :

1. Kent planlamasının öbür uygulama araçlarıyla yasal araçları arasında bağlantı kurulamamıştır.

2. Büyük ümitler bağlanan yasal araçlar tek parsel düzeyindeki yapı denetlemesinden öteye gidememiş, kamulaştırmaya başvurmadan etkili olabilmeleri sağlanamamıştır.

3. Cumhuriyetin başlangıcında kamulaştırmada nesnel ödence ilkesi öngörülmüşken sonradan bu konuda önemli zikzaklar görülmüş, bu da kent planlamasını olumsuz yönde etkilemiştir.

4. Kentsel gelişme için yeni alanların yapıma açılması, büyük ölçüde yalnızca toprağı arsa durumuna getirmeden ham toprak olarak parselleyip satan, toprak vurguncularının girişkenliğine bırakılmış, plansız, alt-yapısız gelişigüzel ortaya çıkan bu mahalle ve semt-lere kentsel alt-yapı ve işgörülerini götürmek için belediyelere altın-~~dan~~ kalkılmayacak yükler yaratmıştır. Parselleyip satan vurguncunun hiçbir katılımda bulunmadığı bu tür girişimlerde halktan gider-lere katılması istenmiştir.

5. Yeniden imara açılan alanlarda parsellemeyi yapıp satanın yol, okul, cami, meydan, karakol vb. herkese açık kullanımlar için toprağı karşılıksız kamuya terketmesine ilişkin yasalar Cumhuriyet-ten sonra geçerliliğini yitirmiş, kent plancısı bu konuda önemli bir araçtan yoksun kalmıştır. 1605 sayılı yasayla değişik biçimiyle 6785 sayılı İmar Yasasınının 35. maddesi, gelişmeye ayrılan alanlarda yolun ve lağımin yaptırılmasını yapı izni verilebilmesi için önkoşmuşsa da bunun amaç için yeterli olmadığı açıktır. Özellikle toplu konut alan-larında yol ve ark düzeni dışındaki kentsel altyapıya, toplumsal alt-yapıya ve işgörü yapılarına ayrılacak alanlar ile bunların yapım giderlerine parsellemeyi yapanların hiçbir katkısı aranmamaktadır. Kanımca, bu amaçla gereken alanların ödencesiz olarak kamuya terki, yapımına katılması sağlanmalıdır.

6. Kamunun İmar Kararları ve hareketleri sonucu taşınmaz de-ğerlerindeki artışların kamuya, topluma geri alınması için öngörülen değerlenme resmi ve şerefiyeye istenilen biçimde uygulama alanı bu-
lamamıştır.

7. Kamunun iyeliğindeki taşınmaz stoğunu arttırmaya, konut, işleyim, kamu işgörülerini, toplumsal alt-yapı, turizm amaçları için kentleşmenin gerektirdiği kent arsalarını üretip iyeliğini elden çı-karmaksızın özellikle uzun süreli kira yoluyla toplumun yararlan-masına sunmaya elverişli etkin bir arsa siyaseti güdülememiştir. Bu amaçla büyük kentlerden herhangi birinde merkezi tek bir arsayı satın almaya bile yetmeyecek denli küçük bir anaparayla kurulan arsa ofisi ölü olarak doğmuştur. Buna karşılık, çeşitli yasalarla, baş-ta 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı yasayla kamunun, belediyenin iyeliğine geçen arsalar, özel kişilere devredilerek elden çıkarılmış-lardır. Hazine, yerel yönetimler akıllıca bir arsa-emlak siyaseti gü-tmemişler, bindikleri dalı kesercesine, toprakları ellerinden çıkararak günlük cari giderlerini karşılamışlardır. Kent planlaması ve kamu yönetimi bundan büyük zararlara uğramıştır. Aynı yanlış tutum son çıkarılan Toplu Konut Yasası'nda da sürdürülmüş, iyeliğin özel ki-

şilere geçirilmesi öngörülmüştür. Bunun, adı geçen yasanın kamunun olanaklarını yalnızca mülk konut üretimine yöneltmesinden doğan bir sakınca olduğunu belirtmek gerekir.

ÖNERİLER

Kurucu Meclis'in çalışmalarına geçmek üzere olduğu bir dönemde 1961 Anayasasının korunmasında ya da yeni Anayasada yer almasında yarar gördüğümüz kimi somut önerileri kentbilim ve kent planlaması açısından ileri sürmekte, tartışmakta yarar görüyoruz. Şöyle ki :

1. 1961 Anayasasının taşınmaz iyeliğinin toplum yararına aykırı kullanılamayacağına, taşınmazın ancak kamu yararına yasayla kamulaştırılacağına ilişkin ana ilkeleri korunmalıdır. Hatta iyelik hakkının toplum yararına kullanılması gereği açıkca Anayasada belirtilmelidir.

2. Kamulaştırmada ödençe, nesnel ölçütlere en azından vergi değerine bağlanmalıdır. Toprak düzeltiminde öngörüldüğü gibi, kent- sel gelişme, konut, yerleşme, doğal yıkımlar karşısındaki büyük ölçekli uygulamalarda da peşin değil, taksitle ödeme ilkesi benimsenmelidir.

3. Kamunun imar kararları ve hareketleri sonucunda yarattığı değer artışlarını kamuya geriye döndürecek düzenekler (değerlenme resmi, şerefiye) geliştirilmelidir. Bu arada, İngiltere'de denenen imar hakkının ulusallaştırılması önerisi üzerinde ciddiyetle durulmalıdır. Bu hakkın doğurduğu değer artışlarından toplanacak değerlendirme resmi niteliğindeki gelirlerin bir dilimi bu hakkın kısıtlanmasıyla değer kaybına uğrayan sahiplerine ödençe olarak harcanmalıdır.

4. Kamu taşınmaz stoğunun artmasını sağlayıcı, azalmasını engelleyici nitelikte bir devlet taşınmaz ve arsa siyaseti güdülmelidir. Kamunun iyeliğindeki arsaların özel kişilere devredilmesi önlenmeli, kamu taşınmazları üzerindeki Sayıştay Denetimine bir an önce işlerlik kazandırılmalıdır.

5. Toprak da korunması ve toplum yararına kullanılması gereken doğal kaynaklar arasında Anayasa'da yerini almalıdır.

Unutulmamalıdır ki, toprak iyeliğine ilişkin toplum yararı doğrultusundaki her olumlu adım, kalkınmamız ve kentsel gelişmedeki başarımızın hem önkoşulu, hem de ölçütüdür.

KAYNAKÇA

- AYBAY, Aydın., "Etkin Arazi Kullanımı Açısından Gecekondu Yasası" Büyük İstanbul Bölgesi Kent İşletmesi Sorunları Uluslararası Semineri, 9-12 Aralık 1974, İmar ve İskan Bakanlığı, Ankara.
- ÇELEBİCAN, Gürgân., "Anayasanın 38. Maddesine İlişkin İptal Kararı Üzerine," Prof. Dr. Bülent Nuri Esen Aramağani'ndan ayrı bası. Ankara, 1977.
- DOĞANAY, Ümit., "Toplum ve Kamu Yararı Kavramları", Mimarlık, Sayı 7 (1974), s. 5.
- GERAY, Cevat., "Kent Planlamasının Yasal Çerçevesi ve Araçları", Prof. Dr. K. F. Arık'a Armağan, Ankara, 1973, s. 95-124.
- GÜRİZ, Adnan., "Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, A. Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara, 1969.
- GÖZÜBÜYÜK, Şeref., İdare Hukuku, TODAİE, Ankara, 1964.
- KARADENİZ, Özcan., Roma'da Kamulaştırma ve "Kamu Yararı", A. Ü. Hukuk Fakültesi, Ankara, 1975.
- KARTAL, Kemal., "Kent Toprağında Mülkiyet", Cumhuriyet, 23-26 Aralık 1977.
- KELEŞ, Ruşen., "Kentleşme ve Kamu Yararı", SBF'D'nden ayrı bası Ankara, 1975.
- MEYERSON, M. ve BANFIELD, C. B., Planning, Politics, Public Interest, Free Press, Glencoe, 1958.
- Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Kent Toprakları Sorunu, İstanbul, 1973.
- ÖRÜCÜ, Esin., Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması İ. Ü. Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1976.
- ÖZEN, Haldun., "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar" Konut Kurultayı, 16-20 Aralık 1974, Ankara, 1974, (çoğaltma)
- TUNAYA, Tarık Zafer., Siyasi Müesseseler ve Anayasa Hukuku (3. Bası), İstanbul 1975.
- YAVUZ, Fehmi., Kentsel Topraklar, S.B.F. Ankara, 1980.
- ., Çevre Sorunları, S.B.F., Ankara, 1975.
- ., Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz, S.B.F., Ankara 1952.
- ., "Kamulaştırmada Ödenecek Bedel Tartışması ve Kent Toprakları". A. Ü. S.B.F. BYYO Yıllığı'ndan ayrı bası, 1979.
- YAVUZ, F., KELEŞ, R., "Başkent Ankara İçin Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde TBMM'de Yapılan Görüşmeler" SBF Dergisi, Sayı: 3-4 (1974). s. 1-32. Cilt 29.
- YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C., Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika, (Gözden geçirilmiş, genişletilmiş 2. Bası) S.B.F., Ankara, 1978.