

# Â M M E İ D A R E S İ

## İSTANBUL'UN İMARI VE ARSA POLİTİKASI

Prof. Fehmi YAVUZ

### G İ R İ Ő :

Yalnız İstanbul'un değil, bütün yurdumuzun kül halinde imara muhtaç olduğunu kabul etmiyecek bir kimse tasavvur edilemez. Biz bu yazıda eskimiş yerleri yıkmak, geniş yol ve meydanlar açmak... Şeklindeki imar faaliyetini tahlil etmiyeceğiz. Bu, fizikî plânlama mütehasısı olan Mimar veya Mühendis şehircilerin işidir. Kendi tecrübelerimizden ve başka memleketlerde yapılanlardan faydalanarak arsa politikasının imarcılıkta oynadığı rolü belirtmeğe çalışacağız.

### Ankara Misali:

1923 de Devlet merkezi Ankara'ya nakledildikten sonra bütün dünya, dost ve düşman, Ankara'daki çalışmalarımızı takibe başladı. Ve baskalim Türkler Ankara'da nasıl bir başşehir kuracak diye merak etti. Avusturyalı bir diplomat şöyle diyordu: «Ankara Türkler tarafından meydana getirilen ilk şehirdir. Türkler o ana kadar İstanbul da dahil olmak üzere hep başkaları tarafından kurulan şehirlerde oturmuşlardı. Bu ulus son defa olmak üzere o eski göçebeliğine uyarak Haliçteki çadırlarını söktü ve onları Anadolu'nun ta ortasına taşıdı. Ve bu suretle eski göçebe hayatına son defa olarak veda etti. Bundan sonra çadırların yerine taş ve betondan binalar yükselmeğe başladı.» (1)

Türklerin hep başkaları tarafından kurulmuş olan şehirlerde oturmadıkları, bizzat şehir kurup kurmadıkları konusunu burada münakaşa etmek istemiyoruz. Mühim olan nokta başkalarının hareketlerimizi

(1) Norbert Bischoff, Viyana'da çıkan Reichspost'dan, yabancı gözü ile Cumhuriyet Türkiyesi. Dahiliye Vekâleti Matbuat Umum Müdürlüğü neşriyatından Ankara 1938. s. 116.

yakından takip ettiği hususudur. Yalnız başkaları hareketlerimizi takip ettiği için değil, modern şehircilik prensiplerine göre kurulmuş olan şehirlerin bir milletin kültürel, ekonomik ve sosyal hayatına getirdiği üstünlükleri takdir ettiğimiz için muayyen esaslara göre hareket etmek zorunda olduğumuzu ifade etmek isteriz.

İkinci Cihan Harbine kadar memleketimizdeki imar faaliyetlerinin tek merkezi Ankara idi. Ankara için hususî kanunlar çıkarıldı, uluslararası bir şöhret sahibi olan Profesör Dr. H. Jansen tarafından imar plânı hazırlandı. Ve millî gelirimizden imara ayrılabilen payın mühim bir kısmı burada harcandı.

Ankara İmar Plânını hazırlamış olan Prof. Jansen tatbikattaki muvaffakiyeti şu iki şarta bağlamıştı.

- 1 — İmar işlerinin kuvvetli bir elde toplanması,
- 2 — Arsa spekülâsyonuna meydan verilmemesi.

Jansen'in İmar Plânına eklediği raporu şu sözlerle biter. «Arazi spekülâsyonunun önü alınıp Ankara imar faaliyetinin kuvvetli bir elde temerküz etmesine muvaffak olunduğu takdirde burada şehir imarına misal olabilecek bir eser vücade getirilmiş olacaktır.» (2)

Şüphesiz arsa spekülâsyonunun önlenmesi ve kuvvetli bir el, bir imar plânının başarı ile tatbiki için kâfi değildir. Malî ve maddî imkânları da unutmamak gerekir.

Ucuz arsanın imar ve mesken politikasındaki başarının temel şartı olduğunu Türkiye Büyük Millet Meclisi daha 1925 senesinde görerek 583 sayılı kanunu çıkarmıştır. Bu kanunla Ankara Belediyesine, bugün Yenisehirin işgal etmekte olduğu, 4 milyon metrekare kadar arazinin 1915 vergi değerlerinin 15 misli üzerinden istimplâk yetkisi verilmişti. Ankara Belediyesinin birkaç yüz bin liraya sahip olduğu bu topraklar maalesef muhafaza edilememiş ve sür'atle hususî mülkiyete geçmiştir.

Ankara imarı arsa spekülâsyonu bakımından ibretle takip edilecek misallerle doludur. İkinci Cihan Harbine kadar Ankara'da gelişip serpiyen spekülâsyon hareketi bu harp içinde ve onu takibeden senelerde yurdun her tarafına sür'atle yayılma istidadı göstermiş ve spekülâsyon şampiyonluğu Ankara'dan İstanbul'a geçmiştir.

Kuvvetli el bakımından Prof. Jansen'in temennisi tahakkuk etmiş sayılır. Zira 1930 dan 1946 yılına kadar Ankara imarının sevk ve idaresi

(2) Ankara Şehir Plânları, s. 158. Hâkimiyeti Milliye Matbaası, 1929

gerek rejim, gerekse şahıslar itibariyle otoriter olmak vasfını tamamen haizdir. Fakat Ankara'da bu kuvveti temsil eden ve otoriteyi kullanan kimselerin büyük bir kısmı arsa spekülasyonu ile mücadele edecek yerde bilfiil spekülasyon yapmak suretiyle onun tarafını tutmuştur. Bu yüzden kontrol altına alınması ve bertaraf edilmesi gereken spekülasyon hareketleri önüne geçilmez derecede kuvvetlenmiş ve yukarıda işaret ettiğimiz gibi her fırsattan faydalanarak yurdun diğer taraflarına da sür'atle yayılmıştır.

1925 de arsa siyaseti bakımından 583 sayılı kanunla atılan ilk müsbet adımı yenilerinin takip etmesi gerekirken bilâkis bu alanda bir gerileme olmuş ve Ankara Belediyesi hiç bir zaman modern telâkkilere uygun bir arsa politikasına sahip olamamıştır.

Şehirleşme hareketine yeni başlamış bulunuyoruz. Kontrollü, mütedil arsa fiatlarının oynıyacağı müsbet rolü kabul ederek bu sahada alacağımız tedbirlerle ve Ankara'daki başarısızlığımızdan ders almak suretiyle İstanbul'un ve yurdun diğer köşelerinin muvaffakiyetle imarını teminat altına almağa muvaffak olabiliriz. Ve böyle yapmak zorundayız.

İki Cihan Harbi arasında bütün imar gücümüzü Ankara'ya tekisif ettiğimiz halde dünyaya örnek bir şehir göstermek hususundaki fırsat kaçırılmış bulunmaktadır. Bundan ders aldığımız takdirde yeni fırsatlar daima karşımıza çıkacaktır.

### *İstanbul'da Durum :*

1939 dan sonra spekülasyonun ağırlık noktasının Ankara'dan İstanbul'a geçtiğini yukarıda ifade etmiş bulunuyoruz. İktisadî şartlar, enflasyonist, gidiş ve İstanbul'un Ankara'ya nazaran çok daha üstün bir coğrafi ve ekonomik mevkie sahip olması İstanbul'daki spekülasyonun çok daha kesif olmasına ve tehlikeli bir durum yaratmasına sebep olmuştur.

Kıymetli ziraat topraklarımızın erozyonla denize akıp gitmesi yetmiyormuş gibi Anadolu'dan İstanbul istikâmetinde iki türlü erozyon vukubulmuştur.

1 — Anadolu kasaba ve köylerinde elde edilen gelir ve servetlerin mühim bir kısmının İstanbul'a aktarılması,

2 — Teşebbüs kabiliyeti olan, kendine güvenen birçok Anadolu gencinin İstanbul'a akın etmesi.

Bu iki hareketin de İstanbul için tehlikeli bir durum yarattığı günlük gazetelerde münakaşa edilmektedir; fakat bunun İstanbul dışında ve

memleket ölçüsündeki zararları henüz ele alınmamıştır. Bu konuya her iki yönden de kısaca temas etmek istiyoruz.

### *Ekonomik Erozyon :*

Anadolu'dan İstanbul'a aktarılan sermayenin tutarını ve muhtelif senelere nasıl dağıldığını gösteren rakamlar yoktur. Fakat 1939 dan sonra gayrimenkulün Ankara dışında ve bilhassa İstanbul'da da büyük ölçüde itibar kazandığı bir vakiadır. Bunun sebepleri Türkiye Sınâî Kalkınma Bankasının daveti üzerine teşekkül eden bir etüd gurubu tarafından hazırlanmış olan raporda aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

- A. Para kıymetindeki tahavvüllerden gayrimenkullerin müteessir olmaması,
- B. Paranın tedvirinin başka ellere bırakılmış olmanması,
- C. Herkesin bir meskene sahip olmak hususundaki tabii arzusu,
- D. Yüksek kiralarn temin ettiği, gelir,
- E. Vergi muafiyetleri,
- F. Gayri menkullerin oldukça suhuletle satılmasına müsait bir piyasanın mevcudiyetinin temin ettiği seyyaliyet,
- G. Gerek inşaat için ve gerek inşadan sonra ipotek yolu ile kredi temini imkânlarının mevcudiyeti,
- H. İtiyatlar.

Raporda: «Bu sektöre plâse edilen tasarrufların sermaye piyasasına intikali imkânları aranmalıdır.» (3) denilmektedir.

Bir gazete haberine göre 1956 yılı zarfında İstanbul'da bir milyar liralık emlak alış veriş yapılmıştır. (4) Bu paranın büyük bir kısmının yurdun diğer köşelerinden İstanbul'a aktarıldığı muhakkaktır.

Her yıl bu maksatla ne kadar sermayenin Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlerimize akın ettiğini bilmemekle beraber memleketimizin her tarafından bu olaya dair yüzlerle misal bulmak kabildir. Eline toplu bir para geçen birçok kimseler büyük şehirlere gelip mülk sahibi oluyorlar. Bu hareketin İkinci Cihan Harbinden sonra çok yaygın bir hal aldığı görülmektedir. Hattâ pek çok kimseler bunu yapamadıkları

(3) s. 22.

(4) Cumhuriyet, 28 Mart 1957.

için zaman zaman pişmanlık duymakta, şanslarından veya beceriksizliklerinden şikâyet etmektedirler.

Buna emlak komisyoncularının cazip ilânlarla sattıkları arsaların bedellerini de ilâve etmek icabeder. Birçok küçük tasarruf erbabı, yerini, imar durumunu, istikbalini bilmeden hayalî şehirlerin müstakbel hemşehrisi olmak, tekaütlüğünü, son günlerini İstanbul'da geçirmek ümidiyle bu reklâmlara kapılmaktadır.

Memlekette ve hattâ büyük şehirlerimizde iktisadî kalkınmamız için sarfı gereken ve mümkün olan paralar bu suretle emläke yatırılmakta ve şehirciliğimiz için telâfisi çok zor olan tehlikeli durumlar hazırlanmaktadır.

İstanbul'dan sermayenin yabancı memleketlere kaçırıldığına dair son aylarda rastladığımız gazete haberleri durumun zannedildiğinden çok daha vahim olduğunu gösteriyor. (5)

#### *Sosyal Erozyon :*

Yurdun muhtelif köşelerinden İstanbul'a yalnız sermaye akını vukubulmamaktadır. Yine 1939 dan sonra İstanbul'a büyük ölçüde insan akını olmuştur. 1940 da 793.940 olan İstanbul nüfusu 1955 sayımında 1.214.616 ya yükselmiş bulunuyor. Halbuki İstanbul'da İkinci Cihan Harbinin başına kadar görülen nüfus artışı çok ehemmiyetsiz bir seviyede idi. Aşağıdaki cetvel bu neticeyi açıkça göstermektedir.

Yıllar	Şehir nüfusu	İki sayım arasındaki mutlak artış	İki sayım arasındaki nisbi artış %	Endeks
1927	690.857 )			100
1935	741.143 )	50.286	7,27	107
1940	793.949 )	52.806	7,12	114
1945	860.558 )	66.609	8,39	124
1950	1.000.002 )	139.464	16,20	144
1955	1.214.616 )	214.594	21,45	175

Son günlerde İstanbul nüfusunun 1,5 milyonu aştığından hattâ 2 milyona yaklaştığından bahsedilmektedir. Bu artışın İstanbul'da sebep olduğu sosyal muvazenesizlik, yarattığı güçlükler son haddine ulaşmak istidadını gösteriyor.

İstanbul'a sermaye getirmeyen ve yalnız iş gücünü kıymetlendir-

(5) Milliyet Gazetesi, 15 Kasım 1957, «Göğsümüzde Beslediğimiz Yılanlar», Peyami Safa.

mek için gelmiş bulunan kitle çok kötü mesken şartları içinde yaşamaktadır. Alınan bütün kanunî tedbirlere rağmen İstanbul'daki gecekondu-  
ların sayısı durmadan artmıştır. İstanbul'da birkaç Anadolu şehrinin nü-  
fusuna muadil kalabalıkta gecekondu semtleri teşekkül etmiştir. Yalnız  
Kazlıçeşme gecekondualarının sayısı 15 bindir. Burada en az 80 bin kişi  
barınmaktadır. Her geçen yıl İstanbul'un mesken meselesini hal imkân-  
larından biraz daha uzaklaştırıyor.

Eğitim hizmeti de normal seyrinden uzaklaşmış ve bütün gün ted-  
risat yapan ilkokulların sayısı sür'atle azalmıştır.

Su, elektrik, havagazı, şehir içi ulaştırma, yakacak, yiyecek... Temi-  
ni bakımlarından karşılaşılan güçlükler de ilâve edilince İstanbul'un, ar-  
tan nüfusunun ihtiyacını karşılama ve takip hususunda çok geri kalmış  
olduğu açıkça görülür.

Birçok parlak hayallerle İstanbul'a gelmiş olan kimselerin büyük  
bir kısmının umduğunu elde edemediğini hâdiseler teyit ediyor. Bunlar  
ilk birkaç sene içinde hayatlarını köy ve kasabalarındaki akrabalarının  
hayatı ile mukayese ederler. Ve daha bir miktar enerji stokları bulundu-  
ğu ve şanslarını tamamen denememiş oldukları için ümitle yaşayacaklar-  
dır. Fakat bir müddet sonra kendi hayatlarını İstanbul'un diğer semt-  
lerinde ve çok daha üstün şartlar içinde geçirenlerin hayatı ile mukaye-  
seye başlayacaklarından bunların ümitsizlikleri artacak ve sür'atle bir-  
çok fenalıkları yapmağa müsait, menfi ve zararlı unsurlar haline gelebi-  
leceklerdir.

Bir taraftan şehir âmme hizmetlerinin çok düşük bir kalitede görül-  
mesi gibi bir netice doğuran, diğer taraftan zararlı birer unsur haline  
gelme istidadı gösteren bu kitlelerin bu kadar sür'atle İstanbul'a akının-  
dan, memleket fayda değil zarar görmektedir. Bu vatandaşların daha  
müsbet işlerle uğraşması imkânı da zamanla ortadan kalkmış olacaktır.

Şehirli nüfus nisbetinin yükselmesi lüzumu ileri sürülerek bu hare-  
ketin ziraatın makinalaşması, sanayiın inkişafı devrelerinde kaçınılmaz  
bir sonuç olduğu, bu akibetin tabii karşılanması gerektiği ve zamanla  
işlerin düzeleceği, bir çok Avrupa şehirlerinin aynı devrelerden geçtiği  
söylenebilir.

Biz şehirli nüfus nisbetinin artması gerektiğini kabul ediyoruz. Fa-  
kat bu hareketin her halde büyük şehirlerin daha fazla büyümesi sure-  
tiyle vukubulması icabetmez. Sanayiın ve iş imkânlarının muvazeneli bir  
şekilde memlekete dağıtılması için girişilecek plânlı faaliyetlerle garp  
memleketlerinin sanayi inkilâbı devrinde işledikleri birçok hataları tek-  
rarlamadan, pekçok güçlüklerin bertaraf edilebileceğine kaniyiz. «Şehir-

ciliğimiz Bakımından Ekonomik Faaliyetlerin Kuruluş Yeri ve Bölge Plâncılığı» başlıklı yazıda incelemiş olduğumuz bu konunun teferruatına burada girmek istemiyoruz. (6)

*İstanbul'un Büyümesi ve Arsa Spekülâtörü :*

Bilhassa son on sene zarfında İstanbul'da şehircilik hareketlerine büyük ölçüde spekülâtörün hâkim olduğu söylenebilir. Gecekonducular da rantıye mevkiine geçmek suretiyle kendi ölçülerinde spekülâsyon hareketine katılmışlardır. İstanbul hakkında rakam veremeyeceğiz. Fakat umumî kanaata göre gecekonducular da oturanların büyük bir kısmı kiracıdır. Ankara'da Siyasal Bilgiler Fakültesinin güneyinde bulunan gecekonducular da ikâmet eden 358 aileden 200 ünün kiracı olduğu tesbit edilmiştir. (7)

İstanbul civarındaki dağlar taşlar parsellenerek arsa namı altında satışa çıkarılmıştır. Bunların hemen hiç birine arsa demeğe imkân yoktur. Zira arsa: «Su, elektrik ve bazı hallerde havagazı nâkillerini ihtiva eden - ki bu tesisler büyük şehirlerde bir kanal içine yerleştirilmiştir - caddelerle irtibatlandırılmış ve mer'î imar nizamlarına göre üzerinde inşaata müsaade edilen arazilere denir. (8)

Yalnız spekülâtörün kazanç elde etmek hırsını tatmin için parselleterek adına arsa dediği yerler hakkında, Mithat Niyazi Resnelioğlu'nun «Parselledim Satıyorum» başlıklı kitabından (9) şu parçaları aynen alıyoruz :

«— İşte böyle birader. Bu memlekette iş yapmağa ne lüzum var? Biraz para topla, boş arazi satın al; bir iki sene bekle, üç beş kuruş masraf et, tapudakilerin dediğini (!) yap. Parselle sat kâfi, (s. 21).

«— Görüyorum Onun vaziyeti şimdi çok iyi. Çok zengin oldu. Bedava denecek kadar ucuz aldığı bir arsadan muazzam bir para kazandı. Parseledi sattı. Hala da satıyor.» (s. 27).

«— Pek çok vatandaşların intiba ve kanaatları şu merkezdedir ki, (Arsa işleri) ismi verilen bu ticaret şekli, bu parselcilik şemsiye üstünde iskâmbil oyunu şekline yaklaşmaktadır.» (s. 36).

(6) Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Cilt, XI, Sayı 3, 1956.

(7) İbrahim Öğretmen., Ankara'da 158 gecekondu. s. 37. S. B. F. İskân ve Şehircilik Enstitüsü yayınlarından, No. 3. 1957 Ankara.

(8) Schweizerische Zeitschrift für Vermessung.... E. Bachmann. Kasım 1953.

(9) İstanbul, Türkiye Basımevi, 1955.

Bir emlak bürosu sahibi şöyle bir samimi itirafta bulunmuştu: «- Biz halkı iğfal ediyoruz. Bunun için ev sahibi olmak gibi temiz ve masum duygularından istifade ediyoruz. Fakat bu okadar kârlı bir iş ki, mâni olmak için gerekli tedbirler alınıncaya kadar bu işi bırakmamız mümkün olmayacaktır.»

1882 tarihli Ebniye Kanununun yeni İmar Kanunu ile 1957 Ocak'ında mer'iyetten kaldırılmış olan 16 ıncı maddesine göre: «Ham arazi bağ ve bostan üzerine ebniye inşası ile mahalle teşkili için parça parça satmak isteyen..... o misüllü arazi sahibi evvelemirde istidanamesiyle beraber bir harita vererek devairi muktaziyye ile bilmuhabere o arazinin mahalle şekline getirilmesinde mahzur olup olmadığı.... tahkik olunarak Dahiliye Nezaretine takdim ile bilistizan müteallik buyurulacak *iradei seniye* mucibince ruhsatı resmiye ita olunacaktır.»

Dikkat edilirse İstanbul civarında yeni bir mahallenin teşkili 76 sene evvel padişahın iradesiyle mümkün olacak şekilde sıkı kayıtlara bağlanmış bulunuyordu.

Acaba büyük gazetelerimizin bazan bütün birer sahifesini dolduran (Altın Şehir), (İnci Pınar Mahallesi), (Florya Safa Mahallesi), (Güngören Mahallesi), (Soğuksu Zümrüt Bahçelievler), (.....) mahalle ve şehirleri hangi makamın müsaadelerine tevfikân kurulmaktadır.?

17 Ocak 1957 de mer'iyete girmiş olan 6785 sayılı İmar Kanununda Belediye hudutları, imar hudutları dahil ve haricinde yapılacak parselasyonlar hakkında bazı hükümler vardır. Fakat bunların hiç biri modern arsa siyasetinin unsurlarını tamamen ihtiva etmemektedir.

Belediyelerin bütün unsurları ile değilse bile kısmen modern bir arsa siyaseti takibini önliyecek herhangi bir hükmün hiç bir kanunda yer almamış bulunduğunu da ifade etmek isteriz. Ancak belediyeler çok zaman malî sıkıntılar içinde bulduklarından, belki de istemiyerek modern arsa siyaseti takibetmekten uzak kalmışlar veya buna mecbur bırakılmışlardır.

### *Modern Arsa Siyaseti :*

Modern arsa siyaseti ile elde edilmek istenen netice şehirlerin, umumiyetle meskûn sahalarının, imar ve inkişafına hâkim olmak, mesken meselesini halletmektir. Hattâ İngiltere'de daha ileri gidilerek meskûn toplulukların arsa meselesi, memleket ölçüsündeki toprak siyasetinin bir parçası olarak mütalâa edilmiştir.

1943 de kurulan İmar Vekâletinin vazifesi: «Bütün İngiltere'de ve



Gal Eyaletinde imar ve topraktan istifade (Land use) ile ilgili olmak üzere devamlı ve mütecanis bir millî politikanın esaslarını tesbit etmek ve yürütmek» şeklinde özetlenmişti. Hakikaten İkinci Cihan Harbinden sonra çıkarılmış olan imarla ilgili İngiliz mevzuatı ve bunlara istinad eden tatbikat topraktan istifadenin plânlanmasına çok büyük bir önem verildiğini göstermektedir.

Modern bir arsa siyasetinin unsurlarını şöyle guruplandırabiliriz:

1. Şehir idarelerinin, umumiyetle âmmenin kontrolunda fazla miktarda arsa bulundurmamak,
2. Arsaları satmak yerine uzun vadelerle kiraya vermek,
3. Arsa fiyatlarını aşağı seviyede tutmak ve mümkün olduğu takdirde dondurmamak,
4. Arsa fiyatlarındaki artmadan cemiyet için hisse almak,
5. Arsaların imar faaliyetlerini köstekleyecek şekilde parçalanmasını önlemek.

Bu beş noktayı başka memleketlerden de misaller vermek suretiyle teker teker gözden geçirelim :

#### 1. Arsa stokunu artırmak :

İstanbul belediyesi emlak satışına imar faaliyetlerinin âdeta biricik finansman yolu gözü ile bakmaktadır. Hattâ yalnız belediyeye ait emlak değil, hatırlanacağı üzere, Hazineye ait olan 10 bin parça mülk de satışa çıkarılmıştır. Bu yolun ne kadar tehlikeli olduğunu bir yazımızda göstermeğe çalışmıştık. (10).

XIX. asırda mühim miktarda emlak sahibi olmak an'anesini biraz zayıflatan birçok Avrupa belediyeleri XX. asrın başlarında tekrar bunun değerini idrak etmişler ve her fırsattan faydalanarak arsa stoklarını arttırmaya çalışmışlardır.

Stokholm Belediyesinin 19 bin hektar arazisi bulunmaktadır. Bunlardan 10 bin hektarı belediye hudutları içinde, 9 bin hektarı ise dışındadır. Halbuki, Stokholm Belediye hudutları içindeki saha 18 bin hektardır. Şu halde bu belediyenin mülkiyetinde bulunan arsalar şehrin işgal ettiği sahadan fazladır. Bu sayede Stokholm Belediyesi örnek teşkil edecek bir mesken ve şehircilik politikası takip edebilmektedir. Avustur-

(10) Forum 1956. Sayı: 65, Cilt VI.

ya, Finlandiya, Alman, Hollanda Belediyeleri de mühim miktarlarda arsa stokuna sahiptirler. (11).

İsrail'de ise Filistin topraklarının % 90 ı devletin kontrolü altına geçmiş bulunmaktadır. Yahudiler bu neticeyi radikal tedbirlerle değil, daha yirminci asrın başında kurmuş oldukları Yahudi Millî Fonu (Jewish National Fund) adına serbest piyasadan mülk almak suretiyle elde etmiş bulunuyorlar. (12).

## 2. *Satmak yerine uzun vade ile kiraya vermek sistemi :*

Yukarıda zikredilen memleketlerde belediyeler umumiyetle toprak satmazlar. Bunları uzun vade ile kiraya verirler. Şehirlerde kira müddeti çok zaman 60 sendir. İsviçreli Şehirci Hans Bernoulli bütün şehir topraklarının nasıl âmmeye intikal edeceğini ve bundan sonraki uzun vadeli kira sistemini Die Organische Erneuerung Unserer Staedte (13) adlı kitabında birçok yönlerden tahlile tabi tutmuştur. H. Bernoulli'nin sistemi toprak mülkiyeti ile üzerindeki bina mülkiyetinin birbirinden ayrılması prensibine istinat etmektedir.

Memleketimizde maalesef uzun vadeli kira belediyeler için bahis konusu olmamaktadır. Vakıf emlakın kirasında esas olan icareteyn aynı prensibe dayanıyordu. Bugün İngiltere'de çok geniş ölçüde tatbik edilmekte olan uzun vadeli kira sistemi gereğince 999 sene müddetle kiraya verilmiş mülkler bile bulunmaktadır.

1580 sayılı Belediye Kanunumuzun 71 inci maddesinin 10 uncu fıkrası ile üç seneden fazla müddetle veya 10 bin liradan fazla yıllık bedel ile gayrimenkul kiralamak ve kiraya vermek yetkisi belediye meclislerine verilmiş bulunmaktadır. Belediye Meclislerinin bu hükme istinaden arsalari uzun vade ile kiraya verebilmeleri mümkün gibi görülmekte ise de, 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu ile ağır tahdidat konmuştur.

Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununun 64 üncü maddesine göre: «Kiraya verilecek menkul ve gayrimenkullerin kira müddeti bir aydan az ve beş yıldan çok olamaz. Bu müddetten fazla kiraya verilmesi.... kanun çıkarmağa bağlıdır. Üç seneden fazla müddetle yapılacak kiraya verme işlerinde önceden Maliye Vekâletinden izin alınması şarttır.»

(11) Urban Land Problems and Policies. Housing and Town and Country Planning Bulletin 7. s. 40.

(12) The Story of the Jewish National Fund. Moshe Lewin 1954.

(13) Stuttgart 1949.

Görüldüğü üzere belediyelerin gayrimenkullerini ve bu meyanda arsalarını beş seneden fazla müddetle kiraya vermeleri için Büyük Millet Meclisine başvurmak gerekmektedir. Bunun güçlüğü aşikârdır. Ve bu madde hükmünden istifade ederek gayrimenkulünü kiraya veren herhangi bir belediye de tanımıyoruz.

### 3. *Arsa Fiatlarını Aşağı Seviyede Tutmak ve Mümkün Olduğu Takdirde Dondurmak :*

Pahalı arsa daima rasyonel bir şehirciliğin ve mesken siyasetinin düşmanı olmuştur. XIX. asır boyunca arsa fiatlarının bütün ölçülerin üstünde yükselmesi yüzünden bu devirde büyüyen garp şehirleri hiçbir zaman parlak birer kuruculuk ve şehircilik örneği olmak vasfını iktisap edememişlerdir. Belki bu devirde nüfus itibarile eskiden hiç görülmemiş büyüklükte şehirler kurulmuştur. Fakat bu şehirlerde sefalet mahalleleri ile sefalet yuvaları bir arada türemiş ve üremiş, insanlar tabiatla alakalarını büyük ölçüde kesmişler, yalnız menfaatlarını düşünen varlıklar haline gelmişlerdir. Bunun neticesi olarak garp memleketlerinde sosyal huzursuzluklar doğmuş ve cemiyetleri tutan bazı bağlar zayıflamıştır.

XX. asırdan itibaren çeşitli yollarla muvazeneli şehirler kurmağa çalışıldığı görülmektedir. İngiltere'de Ebenezer Howard'ın Garden Cities of Tomorrow adlı kitabı ile yarattığı «Bahçe - şehir» hareketi bunun güzel bir misalidir. Fakat bilhassa İkinci Cihan Harbi içinde ve onu takibeden senelerde arsa fiatlarını tahdit alanında daha ciddi teşebbüslere şahit olmaktadır.

İngiltere'de İkinci Cihan Harbinin başlarında bugünkü İngiliz Şehircilik mevzuat ve tatbikatının temel taşlarını teşkil eden üç mühim rapor hazırlanmıştır. Bu raporlar hazırlayan komisyonların başkanlarının isimleri ile Barlow, Uthwatt, Scott raporları diye tanınmaktadır. Biz arsa konusu bakımından önemli olan Uthwatt raporundan kısaca bahsetmek istiyoruz.

1941 yılında şerfiye ve tazminat (Compensation and Betterment) konularını incelemek üzere Lord Uthwatt'ın başkanlığında bir Kraliyet Komisyonu kuruldu. Komisyonun vazifesi (Term of reference) şöyle formüle edilmişti :

«Arsalardan istifadenin âmme bakımından kontrolü ile ilgili olmak üzere tazminat ödenmesi ve şerfiye tahsili konularının objektif bir tahlili yapmak;

Harpten sonraki imar ihtiyaçlarını karşılamak üzere bugün ve harp bitmeden alınması gereken âcil tedbirleri tavsiye etmek; imar ve islâh

faaliyetleri için lüzumlu bulunan toprakların kıymetini sabit tutma imkânlarını aramak; âmme için lüzumlu arazinin elde edilmesini mümkün kılmak üzere mevcut yetkilerin tevsi ve tadili ile ilgili meseleleri incelemek; tavsiye edilen metodların zayıf ve kuvvetli taraflarını tahlil etmek; yeni duruma intibak için mevzuatta yapılacak tâdilleri tavsiye etmek» (14).

Rapor 1942 de tamamlanarak neşredildi.

Yukarıda Hans Bernoulli'nin toprak mülkiyeti ile üzerindeki bina mülkiyetinin birbirinden ayrılması prensibinden hareket ettiğini söylemiştik. Bu raporda halihazır istimal kıymeti (Existing use Value ile imar değeri (development value) nin birbirinden ayrılması prensibi kabul edilmişti. Yalnız potansiyel bir imar değeri taşıyan arsa sahiplerini mağdur duruma düşürmemek için bunlara bir defaya mahsus olmak üzere tazminat ödenmesi ve bu maksatla 300 milyon sterlin tutarında bir fon tesisi tavsiye ediliyor.

Bu suretle bütün arsaların fiatı 1939 daki istimal değeri üzerinden dondurulmuş olacaktı. 1947 tarihli Town and Country Planning Act'de bu raporda tavsiye edilen esaslar yer aldı. Fakat sistemin güçlüğü ve karışıklığı yüzünden 1954 de bu yoldan ayrılmak zarureti hasıl olmuştur.

Bu hareket tamamen neticesiz kalmamıştır. Artık âmme menfaati için istimlâkler mülkün 1939 daki istimal değeri üzerinden yapılmakta, ancak aradan geçen zaman zarfında kıymetin artması için mülk sahibinin sarfettiği gayretler de ayrıca tazmin edilmektedir.

Görülüyor ki İngiliz milleti harbin en şiddetli zamanlarında, yakın istikbalde karşılaşacakları imar dâvalarının halli için lüzumlu olan toprakların temini meselesini ele almış bulunuyordu.

Norveç'te arsaların gerek uzun vade ile kiraya verilmesi ve gerekse satılması sıkı bir kontrole tâbi tutulmuş bulunmaktadır; fiatlar ve kiralar 1 Ocak ile 8 Nisan 1940 arasındaki makul fiatlardan fazla olamaz: Tatbikatı kontrol etmek üzere komisyonlar teşkil edilmiştir. Belçika'da da buna benzer bir dondurma yapılmış bulunmaktadır. (15).

#### 4. Arsa Fiatlarındaki Artmadan Cemiyet Lehine Hisse Almak:

Doğrudan doğruya arsa satışlarından veya arsa fiatlarındaki yüksel-

(14) Expert Committee en Compensation and Betterment, Final Report 1942, 6300.

(15) Urban Land Problems and Policies, Housing and Town and Country Planning. Bulletin 7. United Nations, New York, 1953.

meden şerefiye (Betterment, Wertzuwachs, Plus - value), arazi vergisi namları altında vergi almanın iki gayesi bulunabilir: Bunlardan biri malîdir, ilgili âmme idaresine gelir sağlamak hedefini güder. Diğeri ise arsaların uzun zaman boş kalmamasını temin etmektir. Şüphesiz her iki maksadı da birleştirmek kabildir. Temin edilen gelir ile hem imar faaliyetleri finanse edilir, hem de arsa sahipleri ağırca vergilerle mülklerini imara mecbur edilir.

İmarı teşvik için vergi muafiyetlerinin kabul edildiği memleketler de vardır. Bu meyanda Danimarka, Yunanistan, Almanya, Lehistan ve Memleketimizi zikretmek kabildir.

Gerek imar ve gerekse finansman maksatları ile muhtelif vergilerden faydalanma işi oldukça karışıktır. Ve bunun başarı ile veya başarısızlıkla tatbik edildiğine dair birçok misaller bulmak kabildir. Arazi kıymetindeki artıştan vergi almanın en çok başarı ile tatbik edildiği memleket Almanya'dır. 1910 da bu memlekette 4500 şehirde bu çeşit vergiler vardı.

Danimarka 1950 de % 3 nisbetinde bir kıymet artışı vergisi (increments in land value) ihdas etmiştir. Bu vergi ile arsa fiatlarını düşük tutmak gayesi de güdülmektedir.

İngilterede şerefiyenin (Betterment) başarı ile tatbik edilemediği söylenir. Fakat buna sebep, mahallî idarelerin emlâktan aldıkları (rates) namındaki vergi, devletin aldığı gelir ve veraset vergileriyle, artan kıymetin kaynağının bilvasıta alınmış olmasıdır. (16).

Memleketimizde şerefiye, harcamalara iştirak ve arazi vergisi namları altında vergiler vardır. Tatbikatta bunların ne gelir ve ne de imarı sağlama bakımlarından önemli birer rol oynadığı söylenemez.

Bir kere şerefiye denilen verginin hareket noktası yanlıştır. Bir yerde vukubulan imar hareketi durgun suya atılan taş gibi dalgalar halinde bazan çok uzaklara kadar tesirini gösterir. İngilizler buna (Floating Value) dalgalanan kıymet diyorlar. Halbuki bizim kanunumuz şerefiye için, sokağa yüzü artmak, limanlar, rıhtımlar, parklar, spor alanları, vapur iskeleleri tesis ve inşası gibi imar faaliyetlerinden doğrudan doğruya istifadeyi şart koşturmuşur. (5237) sayılı Belediye Gelirleri Kanunu: Madde 16). Şerefiye tahsilâtı büyük şehirlerimizin, umumiyetle belediyelerin bütçelerinde çok ehemmiyetsiz bir yer işgal etmektedir. Meselâ İstanbul'da 1949 da tahsil edilen şerefiye 25.000 lira, taksite bağlanan

(16) Desmend Heap'in Town and Country Planning Association'nin 1953 de tertiplemiş olduğu Şehircilik Haftasında verdiği bir konferanstan.

ise 102.000 liradır. 1954 de aynı kaynaktan 49.000 lira tahsil edilmiş ve 1.184.000 lira taksite bağlanmıştır.

Su, elektrik, kanalizasyon, yol ve harita dolayısıyla belediyenin yaptığı harcamalara mülk sahiplerinin iştirakinin de mühim gelirler sağladığı, imara yardım ettiği söylenemez.

Arsalardan alınan arazi vergisi için de aynı şeyleri söylemek kabilirdir. Arazi vergisinin nisbeti iratlı arsalardan, kıymetin % 1 i iratsızlar da ise kıymetin yüzde yarımındır. Kıymetler çok eski tahrirlere istinat ettiği için arsa sahipleri senelerle bir tazyik hissetmeden arsalarını boş bekletebilmektedirler.

28/2/1957 gün ve 6935 sayılı kanunla 5432 sayılı Vergi Usul Kanununun 279 uncu maddesinde yapılan değişiklik kıymet takdiri bakımından tetkik etmekte olduğumuz konuyu çok yakından ilgilendirmektedir. Yeni hükme göre: «ticarî sermayeye dahil olsun olmasın şehir ve kasabalardaki bilûmum binalarla arazi, vergi alacağıın doğduğu tarihte durumlarına nazaran emsal bedelleri ile» değerlendirilecektir. 6935 sayılı kanunun gerekçesinde yalnız veraset vergisinden bahsedilmemiş olsaydı vergi usul kanununda yapılan bu değişikliğin bina ve arazi ile ilgili bütün vergilere teşmil edilebileceği neticesine varmak mümkün idi. Fakat gerek esbabı mucibeler ve gerekse kanunun müzakeresi sırasındaki konuşmalar böyle bir netice çıkarmamıza müsait görünmemektedir. Gerekçede veraset vergisi dolayısıyla teklif edilen bu değişikliğin lüzumu şöyle izah edilmektedir:

«Memleketimizde 1833 sayılı Arazi ve 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunları ile 2901 sayılı mülga Arazi Tahrir Kanununa istinaden yapılan umumî tahrirlerde tespit edilen vergi kıymetleri 20 seneyi mütecadiz bir zamandanberi tatbik edilmekte ve Vergi Usul Kanununun 51 inci maddesiyle genel tahrirlerin her on yılda bir tekrar edilebileceği şeklinde mevzu hükme rağmen muhtelif sebep ve âmillerle bugüne kadar yeni bir tahrir yapılmamış bulunmaktadır.

Bu vaziyet 1955 veya 1956 yılında doğan Veraset ve İntikal Vergisi ile ilgili bir vergi alacağıın hesap ve istifası için vergi alacağıın doğduğu tarihteki kıymet yerine 1933 - 1937 yıllarında tahmin ve takdir edilen vergi kıymetlerinin esas tutulmasını gerektirmekte ve binnetice gayrimenkul değerlerinde *son 20 yıl içinde vukua gelen devamlı artışların* yukarıda arzedilen hükümler muvacehesinde nazara alınması mümkün olmadığından vergi hasılâtı en asgari bir seviyeye düşmekte ve bu sebeple mezkûr vergi, hasılâtı az, tahakkuk ve tahsil masrafları yüksek bir vergi halini almaktadır.»

Bu gerekçeyi çok daha kuvvetli olarak arsalardan alınacak arazi ver-

gisi için serdetmek mümkündür. Zira arsa fiyatları, gerekçede de işaret edildiği gibi, çok yükselmiştir. Ve bu yükselme çok zaman sahibinin hiç bir hizmet ve gayreti olmadan vuku bulmaktadır. Öteyandan sun'î bir şekilde arsa fiyatlarının yükseltildiği ve bunun şehirciliğimiz için çok zararlı olduğu da muhakkaktır. Hattâ Veraset vergisinden evvel arsalarından alınan arazi vergisi için emsal değerinin tatbiki daha isabetli olurdu. Çünkü varislerin emsal kıymeti üzerinden vergi ödeme zorunda kalmaları tatbikatta büyük güçlükler ve hattâ adaletsizlikler ve belki de birçok ata mülklerinin vergi borcu için satışa çıkarılması neticesini doğurabilir. Halbuki arazi vergisi mükellefleri patrimuvanın bizzat sahibi olan kimselerdir. Ve hayattadırlar. Bunların almağı düşündükleri, muhafaza edip etmemek istedikleri arsalar hakkında bir karar verirken vergi yükünü ve diğer şartları serbestçe muhakeme ve mütalâa etmeleri her zaman mümkündür. Veraset ve intikal vergisi ise, ilgililerin iradesi haricinde ortaya çıkmış bulunduğu için bu bakımlardan çok zayıf bir durumdadır.

Spekülâsyon maksadiyle uzun müddet boş durdurulan arsalarından daha yüksek vergiler almak mümkün olmalıdır. Hattâ imara elverişli bulunduğu, elektrik, havagazı, su, otobüs, okul, çarşı..... gibi kolaylıklardan istifadeye müsait olduğu halde müteaddit arsasını boş durduranlardan müterakki bir vergi almak bile düşünülebilir.

Arsalar üzerinde tazyik teşkil edecek bir vergi yükü bulunmadığı için tatbikatta şöyle bir manzara ile karşılaşılmaktadır.

Şehrin merkezinde veya imar görmüş yerlerindeki boş arsalar çok pahalı olduğu için uzaklarda arsa aranmakta ve ele geçirilen tarlalar, bağ - bahçeler, kırlar, bayırlar..... parsellenmektedir. Meselâ bu şekilde imara namzet bir hale getirilen arsaların metrekaresi fiatı başlangıçta bir lira iken orada birkaç binanın yapılması fiyatları derhal, yerine göre, 5, 10, 20 liraya yükseltiyor; oradaki parsellerin yarısı bile dolmadan daha uzakta bir yerde ucuz arsa aranıyor. Birçok arsalar boş dururken orada da fiat yükselmesi vukubuluyor ve her istikamette bu çeşit hareketler tekrarlanıyor. Belediyenin teşekkül eden bu dağınık mesken gruplarının âmme hizmetini sağlaması, oralara yol, okul, su, elektrik, otobüs.... temini güçleşiyor. Devlet ve şehir idareleri tahammül edilmez yükler altına giriyorlar.

Boş arsalar üzerine inşaat yapılmasını temin için bir inşaa mecburiyeti müessesesi 6785 sayılı İmar Kanununun 48 inci maddesinde yer almıştır. Fakat yapı malzemesinin darlığı yüzünden olacak, henüz belediyelerimiz bu maddeden istifadeye başlamamışlardır. Bu durum karşı-

sında maddedeki hüküm vereceği netice hakkında şimdiden fazla iyimser olmağa imkân yoktur.

### 5. *Arsaların İmar Faaliyetlerini Köstekleyecek Şekilde Parçalanmasını Önlemek:*

Küçük parseller imar faaliyetini büyük ölçüde engellemekte ve bazan imkânsız hale getirmektedir. Daha çok İstanbul üzerinde durduğumuza göre bu şehir civarında en az on senedenberi hiç bir kayıt ve tahdide tabi olmadan yalnız spekülâtörün kazanç hırsını tatmin için parselenip satılan 10 binlerle arsanın, ileride şehrin imarına rasyonel bir istikamet verilmesine çalışılacağı zaman yaratacağı güçlükleri düşünmek insana dehşet vermektedir. Bu arsalar küçük parseller halindedir. Buralarda yol, meydan, okul, çarşı, cami, hastahane.... yerleri ya gösterilmemiştir veya çok kifayetsiz ölçülere göre tâyin edilmiştir. Bu arsaların sahipleri yurdun dört köşesine dağılmış bulunmaktadır. 1957 yazında gazetelerde İstanbul arsaları Eskişehir'de; İstanbul Arsaları Ankara'da şeklinde ilânlar çıkmıştır. Birçok arsa ilânlarında hariçten verilecek siparişlerin ne şekilde karşılanacağı hakkında izahat vardır.

Birçok memleketlerde toprakların keyfî bir şekilde parçalanmasına müsaade edilmemekte ve hattâ parçalanmış olanlar birleştirilerek modern şehircilik esaslarına göre yeniden parsellenmektedir. Bu hareketin ilk başladığı yer Almanyadır. (Lex Adickes). Kanada, Avusturya, Fransa gibi memleketlerde de bunun tatbikatı görülmektedir. Eski Belediye Yapı ve Yollar Kanununda ve Yeni İmar Kanunumuzda hamurla ilgili hükümler vardır. Fakat hayali şehirlerin yeri olarak gösterilmek suretiyle toprakların keyfî bir şekilde taksimine daha başlangıçta mani olmak suretiyle ileride doğacak birçok güçlüklerin önlenmesinin mümkün olacağı unutulmamalıdır.

### **NETİCE:**

İkinci Cihan Harbinden sonra İstanbul'un nüfusu sür'atle artmıştır. Ve bu artış aynı hızla devam etmektedir. Nüfusun mutlak rakamlarla artması ilk zamanlarda müsamaha ve hattâ iftiharla karşılanmış ve artık Türkiyenin milyonluk şehirlere sahip olduğu söylenmiştir.

Âmme hizmetlerinin geniş ölçüde aksaması, politik ve idarî makamları da düşündürmeğe başlamış ve matbuatta geniş akisler uyandırmıştır.

Bizzat Dahiliye Vekilinin Bütçe Komisyonunda verdiği malûmata göre Ankara ve İstanbul'da, 85.850 gecekondü bulunmaktadır. Diğer semt-



lerdeki mesken sıkıntısı da had derecesini bulmuştur. Sık sık, Su, elektrik, havagazı, otobüs, yiyecek sıkıntısı başgöstermektedir.

İlkokullarda çift tedrisat yapmak normal hale gelmiş, bunlardan bazıları üçlü ve hattâ dördlü tedrisat yapmağa başlamışlardır.

İki senedenberi İstanbul'da girişilen büyük ölçüdeki imar hareketlerini âmme hizmetlerinin görülmesinde karşılaşılan güçlük tarafından gölgelenme tehlikesi baş gösterebilir. Bu durum karşısında İstanbul'un imarını sosyal, ekonomik, hattâ stratejik yönleriyle memleket imar ve kalkınmasının bir parçası telâkki etmek, bir taraftan başlanmış olan işleri yürütmeğe çalışırken öte yandan bu mevzuu bir heyete her cephesinden etüd ettirmek icabeder.

Konuyu şu şekilde basitleştirebiliriz. Memleketteki şehirleşme büyük şehirlerin, bu arada İstanbul'un nüfusunun daha fazla artması şeklinde kendini göstermektedir.

Yaptığımız hesaplara göre 1927 ile 1955 arasında bütün şehirli nüfusun genel nüfusa nisbeti % 24,1 den %28,4 e yükselmiştir. Aradaki fark  $(28,4 - 24,1 = 4,3)$  % 4,3 dir ve bu rakam 28 yıl içindeki şehirleşme durumumuzu gösterir.

100 binden fazla nüfuslü şehirlerde oturanların genel nüfusa nisbeti ise, 28 yıl içinde % 3,8 bir artma kaydetmiştir. Ve % 3,8 in % 4,3 e ne kadar yakın olduğu aşikârdır.

Bu nisbetler açıkça gösteriyor ki, Türkiye'de 1927 ile 1955 yılları arasında şehirli nüfusta görülen nisbî artış, diğer bir deyimle şehirleşme, yalnız 100 binden yukarı şehirlerin bir taraftan sayılarının, diğer taraftan buralarda oturanların artması ile vukubulmuştur. (İstanbul'daki nüfus artışını nisbî ve mutlak rakamlarla ve endeksle yukarıda göstermiş bulunuyoruz.)

Şehirleşme bakımından memleketimizde karşılaşılan ve umumiyetle bütün dünyada rastlanan manzara şudur: Büyük şehirlerin bir çekme kuvveti, köylük yerlerin ise bir itme kuvveti vardır. Memleketimizde olduğu gibi bunlar üzerinde müsbet bir tesir icra edilmediği ve hattâ menfî tesirler müdahalesiz bırakıldığı takdirde şehirleşme arzu edilen istikâmetlerde vukubulmamakta ve bu durumun yarattığı şaşkınlık karşısında hal çaresi olarak büyük şehirlerimize herkesin serbestçe gelmesinin önüne geçilmesi, kaliteye dikkat edilmesi.... vs. gibi. Acayip teklifler ileri sürülmektedir. (17).

(17) Evli evine, köylü köyüne Milliyet Gazetesi, 6 Aralık 1957. Peyami Safa.

Hakikatte bütün bu teklifler kabul edildiği takdirde insanlığın temini için asırlarla savastığı serbest seyahat ve ikamet hakları (Freizügigkeitsrecht) nın çiğnenmesi gibi bir netice doğacaktır. Halbuki bugün garp demokrasilerinde pasaport vizelerini kaldırmak, kömür - çelik birliğine dahil memleketler işçilerinin kolaylıkla birinden diğerine geçip çalışmasını temin etmek ve nihayet müşterek pazarlar kurmak gibi ileri plân ve projelerle uğraşmakta ve bunların mühim bir kısmı tahakkuk ettirilmiş bulunmaktadır.

Şu halde yapılacak iş yukarıda işaret edilen büyük şehirlerin çekici ve köylük yerlerin itici kuvvetleri üzerinde müsbet istikâmette müessir olmağa çalışmaktan ve halen bunlar üzerinde tesir icra eden menfî kuvvetlerle mücadele etmekten ibarettir.

Müsbet manadaki tesiri şu şekilde hülâsa edebiliriz: Sanayiî ve iş imkânlarının dağılışı hakkında memleket ölçüsünde bir plân hazırlamak suretiyle İstanbul, İzmir ve Ankara istikâmetlerindeki akını başka istikâmetlere tevcih etmek gerekir. Bu üç şehirde yaratılacak yeni iş imkânları ve binaenaleyh munzam bir nüfus çekme kabiliyeti dikkatle takip edilerek millî bir zaruret olmadıkça buna müsaade edilmemesi yoluna gidilmelidir.

Ankara bundan 38 - 40 sene evvel en çok 20 bin nüfuslu mütevazi bir Anadolu kasabası idi. Devlet merkezi olması Ankara'yı bir cazibe merkezi haline getirdi. Yetkili ve tarafsız kimselerin yapacağı etüdlere istinaden yurdun muhtelif köşelerinde meselâ 8 - 10 adet yeni cazibe merkezlerinin meydana getirilmesi plânlanmalıdır. Bu suretle nüfusunun daha fazla artması arzu edilmeyen İstanbul, İzmir ve Ankara gibi şehirlerde yaratılmasında mutlak ve millî bir zaruret olmayan yeni iş imkânları bu yeni cazibe merkezlerine ve onların civarına doğru tevcih edilmiş olacaktır. Bunların bir kısmı âmmenin kontrolünde bulunan hastahane, üniversite, opera, radyo istasyonu, stadyum, devlet eliyle kurulan fabrikalar gibi tesis ve teşekküllerdir. Bir kısmı ise, hususî teşebbüs kanaliyle kurulmakla beraber vergi muafiyeti, kredi ve döviz imkânları, ucuz enerji, ucuz arsa, müsait mesken.... temini gibi teşvik vasıtaları ile tanzim edilebilecek olan iş kaynaklarıdır.

Liberalizmin ilk doğup geliştiği İngiltere'de, muayyen büyüklüğün üstünde olan iş yerleri kuruluş yeri bakımından mutlak şekilde kontrol edilmektedir.

Büyük şehirlerimizde sun'î cazibe yaratan âmillerin başında arsa spekülasyonu gelmektedir. Arsa fiatlarının kontrolü, tahdidi hattâ dondurulmasıyla ilgili bazı misaller de vermiş bulunuyoruz.

Arsa spekülasyonu ile yapılacak mücadele İstanbul'un, diğer büyük şehirlerimizin, hattâ bütün şehir ve köylerimizin imar ve inkişafına iki yönden müsbet tesir icra edecektir. Bir kere takip edilecek imar ve mesken politikasının tahakkuku ucuz arsa ile kolaylaştırılmış olacaktır. Zira arsa bu işlerde önemli bir maliyet unsurudur. Bunun suni bir şekilde yükselmesini önlemek sayesinde birçok enflasyonist cereyanlar durdurulacak, belediyelerin takatlarını aşan istimlâk ve toprak bedeli ödememeleri sağlanmış olacaktır.

Yukarıda temas ettiğimiz ekonomik erozyon duracak, hiç değilse hafifleyecek, yani yurdun diğer köşelerinden akan sermayenin mühim bir kısmı yerinde kalarak yeni iş imkânlarına tahsis edilmek suretiyle itici kuvvetin hafiflemesine yardım edilmiş olacaktır. Birçok masum vatandaşların parselciler tarafından işgalinin önüne geçilmesi gibi bir neticeyi de küçümsememek icabeder.

İkinci fayda malîdir. İstanbul'da bir senede bir milyar liralık emlâk alış veriş yapıldığını bir gazete malûmatına istinaden yukarıda söylemiş bulunuyoruz. Bunun büyük bir kısmının artan kıymetleri temsil ettiği muhakkaktır. 1949 da 2100 liraya satılmış olan bir arsa 1955 de 700 bin lira üzerinden el değiştirmiştir. (18).

İlgili makamlar bu bir milyar liradan tapu harcı dışında ne kadar vergi alındığına ve önümüzdeki senelerde arazi vergisi olarak ne miktar alınabileceğini merak etmelidirler. Yeni kıymetlerle el değiştiren emlâkten biri satış sırasında ortaya çıkan artan kıymetten şerefiye, diğeri yeni kıymetler üzerinden arazi vergisi almak suretiyle mühim miktarlarda gelir sağlanabileceği muhakkaktır.

Bir milyar liradan % 10 vergi almak mümkün olsaydı 100 milyon lira ederdi. Ayrıca bu arsaların yeni kıymetleri üzerinden alınacak arazi vergilerinin de her sene mühim miktarlara baliğ olacağı unutulmamalıdır.

İşte İstanbul'un imarını, yalnız âmme emlâkinin satışı ile değil hattâ bundan mutlak surette ictinap etmek ve hususî emlâk sahiplerinin hiç bir himmet ve gayretleri mahsulü olmayan kıymet artışlarından cemiyet lehine hisse almak suretiyle, kısmen olsun, finanse etmenin sırrı burada toplanmaktadır.

Maamafih biz arsa stokları teşkili başta olmak üzere bütün arsa si-

(18) Cumhuriyet Gazetesi, 5 Şubat 1956, 1949 da 2100 lira, 1955 de 700.000 lira yani 7 sene evvel bir vermiş şimdi 350 almış. İspanakta ihtikâr yapan esnaf takibata uğruyor da bu gayrimenkul sahibi uğramıyor. Halbuki her işin temeli toprakta.

yasetini bir kül olarak ele almanın en müsbet bir hal çaresi olduğuna kani bulunuyoruz.

Sanayi ve genel olarak iş imkânlarının memleket ölçüsünde ne şekilde dağıtılacağı, kurulacak yeni 8 - 10 cazibe merkezleri.... gibi hususları objektif ölçülere göre etüd etmek, plânlamak ve bu plânların tatbiki için lüzumlu olan himmet ve gayreti sarfetmek suretiyle hem büyük şehirlerimizin bugün halli imkânsız gibi görünen meseleleri hal yoluna girecek ve hem de sosyal, ekonomik ve stratejik bakımlardan şehirlerimize ve yerleşmemize en sağlam bir temel hazırlanmış, sosyal ve ekonomik erozyon önlenmiş olacaktır.