

## TOPLU KONUT VE KENTSEL ARSA ÜRETİMİNDE SORUNLAR, FIRSATLAR, MERKEZİ VE YEREL ROLLER(\*)

YİĞİT GÜLÖKSÜZ

Biz, Toplu Konut İdaresi olarak yaptıklarımıza bakınca, özellikle Sayın Tekeli'nin konuşmasıyla da ilişkilendirerek konuşma yapmaya çalışacağım; burada biz ne yapıyoruz? Konut üretiyoruz, arsa üretiyoruz ve bundan sonrası için de -daha sonra açıklayacağım- arsa üretim projesi ve konut üretim projeleri var. Bunlarla yaptığımız, biraz bu mülkiyetin yeniden paylaşılması veya yeni mülkiyet tanımları ve yorumları çerçevesinde bu işe bakmak.

Doğrusu Sayın Tekeli'nin, benim daha önce de kısmen bildiğim; ama burada daha açık bir şekilde söylediklerini de önümüzdeki uygulamalarda mümkün olduğu kadar geliştirmek, uygulamaya sokmak ve gerçekten, işte, bir gözlükle arsa gibi birbirinden çok farklı nitelikte olan iki maddenin mülkiyet kavramlaştırılmasında önemli farklar getirmek. Böylece daha iyi bir paylaşım, daha hızlı bir üretim, daha haklı bir kullanıma ulaşmaya çalışacağız. Ben biraz bunlarla ilgili olarak konuşmak istiyorum.

Şimdi, Toplu Konut İdaresi olarak yapılan işlerden bir tanesi kredi vermek olarak gelişti 1984'den itibaren. Biz bununla bir değişme yapmaya çalışıyoruz. Çünkü, daha önceki durumda bu mülkiyet meselesi açısından, paylaşım açısından ve üretim açısından aldığımızda şöyle bir durum var: Şehir planında kullanılabilir bir araçtan da yoksun bir yaklaşım sürdürülüyordu. Yani, 20 kişi, 30 kişi bir araya geliyor bir kooperatif kuruyor. Şehrin herhangi bir yerinde bulabildiği bir arsa üzerinde bir kooperatif olarak bu arsayı göstererek de Toplu Konut İdaresi'nden kredi istiyor. Aşağı yukarı, bunun sayısı 833 bindir. Bunlardan çok büyük bir kısmı da tamamlanmıştır, bu sene de bunlardan 130 bini tamamlandı, bu sene dediğim pardon 1992 ve 1993'de de 154 bin tanesi tamamlanarak, yani ek kredilerle aşağı yukarı bütün stok kooperatif talep etmiş olanlar evlerine girmiş olacaklar. Buradaki durum ne?

Burada gerçekten tamamen tesadüfi bir dağılım var; hem şehir planı açısından, hem mülkiyet açısından, hem rantın paylaşımı açısından tamamen tesadüfi durum var. Yani, bir kooperatifin bütün kâğıt işlemlerini tamamlaması ve genel kurullarını yapmış olması bu krediyi almaya ona hak kazandırıyor. Bunun şehrin içindeki yeriyle ilgili olarak, toprakla ilgili olarak hiçbir başka kaydı, sınırı yok.

(\*) Band çözümüdür.

Biz şimdi burada önemli bir değişme yapmaya çalışıyoruz. Bu da, şehir; yani burada tabii şehir içten dolarak veya yandan eklenmek suretiyle yağ lekesi gibi geliyor. Oysa, tabii şehirlerin gelişmesinde önemli değişmeler de oluyor, artık şehir daha büyük parçalar halinde ve metropolitan alanlarda boşluklar bırakarak, arada yeşil alanlar bırakarak da oluşuyor.

Şimdi, kredileri verirken, çünkü bu para harcanyor ve bunu hem şehrin gelişmesinde, hem rantın paylaşılmasında daha düzenli, daha akla yakın, daha hakça bir yapıya kavuşturmak gerekiyor. Bunun için de, biz önümüzdeki dönemde toplu konut alanları oluşturarak, buralarda arsa üreterek ve bu arsaları kooperatif birliklerine veya büyük kooperatiflere aktararak ve ancak o şekilde başvuru halinde kooperatif kredilerimizi kullanarak hem şehir planının gelişmesi açısından, hem de kentsel toprağın kullanımı açısından daha düzgün, akılcı bir kullanıma doğru gitmek istiyoruz. Şimdi, bunun dışında biz ne yapıyoruz?

Bunun dışında; Eryaman gibi, Halkalı gibi 1978'lerde, 1979'larda başlamış olan, kamulaştırılmaya başlanmış olan ve aşağı yukarı 10 yıllık bir süre sonra kullanılabilir hale, üzerinde inşaat yapılabilir bir hale gelmiş olan büyük şehir parçaları üzerinde inşaat yapıyoruz.

Bu sadece Ankara'da ve İstanbul'da var. Bunu Türkiye'deki diğer şehirlere yaymak suretiyle, buralarda elde edilen imkânları, yani hem rantın paylaşımı olarak, hem şehrin düzenli bir şekilde, planlı bir şekilde gelişmesini sağlayarak, hem de çağdaş yaşam koşullarını orada yaşayacaklara sağlayarak, yani çevre kalitesiyle, yapı kalitesiyle, bina kalitesiyle, sosyal ve kültürel tesislerle bütün bunları sağlayan yeni şehir parçalarını Türkiye'deki diğer şehirlere yaymak üzere yeni bir girişim içinde bulunuyoruz. 14 Kasım tarihli Resmî Gazete'de yayınladığımız bir yönetmelikle böyle bir uygulamaya başladık. Bununla yapılan, belediyelerin ellerinde bulunan 400 konutluk veya daha fazla büyüklükteki arsalar, minimum 400 konutluk, yani 8-10 hektarın üzerindeki toplu arsaların projelendirilmesi ve bunun için talebin örgütlenmesi ve bunun için bizden kredi talep etmeleri. Böyle projeler gelmesi halinde, yüzde 50'ye kadar, yüzde 65'e kadar Doğu ve Güneydoğu'da kredilendirme imkânlarımız var. Bununla yapmak istediğimiz de, içinde yaşadığımız, yıllardır bu kongrelerde konuşulan, herkesin doğru bulduğu; ama bir türlü uygulamaya geçmeyen veya sadece Ankara ve İstanbul'da birkaç yerde uygulamaya geçebilen tür kentsel arsa politikalarını başka şehirlerde de uygulanır hale getirmektir.

Bunun için, şimdiye kadar bize 29, daha doğrusu 51 proje geldi. 51 şehirden, bunlardan 29 tanesi bütün koşullara uygun. Bu açıdan çok ümitliyim; belediyeleri, yerel yönetimleri ciddi arsa politikaları üretmeye yönlendiren bir tarafı

var. Çünkü eğer böyle yapılırsa, bu şekilde düzenlenirse, böyle proje önerilirse, yüzde 65'e kadar kredilendirme imkânları var. Kaldı ki, bunun dışında arsa kredilendirmesi ve arsanın altyapısının kredilendirilmesi de önümüzdeki yıllarda kaynaklar eğer sağlanabilirse bu da mümkün olabilecektir; dolayısıyla çok daha yüksek düzeyde kredilendirme olanakları olacaktır. Şimdiki düzenleniş biçimiyle arsayı vatandaşa satıyor, alınan bu para bankada Toplu Konut hesabına giriyor ve arsanın altyapısının yapılması böylece garanti altına alınıyor. Dolayısıyla, belediyenin oynadığı rol, altyapılı bir arsayı şehrin -kendi kararları çerçevesinde- şehrin gelişimi istikametinde, doğru yerinde seçmek ve oluşturmak, bunun üzerinde de talebi örgütlemektir. Talebin örgütlenmesini de kooperatifler yoluyla yapabiliyorlar. Kendileri de doğrudan yapabilir, ama kooperatifler yoluyla da yapabilirler.

Bundan sonra da vatandaş doğrudan doğruya Toplu Konutla kredi ilişkisi içine giriyor, tıpkı kooperatiflerde olduğu gibi ve bunun üzerinde 24 ayda tamamlanabilecek bir inşaat programı. Bu o şekilde düzenlendi ki, inşaat ne kadar hızla yapılırsa para o şekilde hızlı çekilebilir bir nitelikte organizasyonu sağlandı. Şimdi, burada hem merkezî doğrudan doğruya örnek nitelikte geliştirdiği projelerde, hem de "İşte bunlar gibi yapın, eğer böyle yaparsanız merkezî fonlardan yararlanırsınız" diye belediyeler için geliştirilmiş olan bu projelerde zannediyorum mülkiyet açısından da, tam istenilen düzeyde olmasa bile belirli bir mesafe alınabiliyor, ortak kullanımlara sahip olunabiliyor, kendi evine tam bugünkü anlamıyla mülkiyetine sahip olmanın ötesinde artık alanlara ortak olarak sahip olabiliyor, başkalarıyla birlikte paylaşarak sahip olabiliyor, çevre için yapılan bütün yatırımlardan yine bütün herkes kullandığı ölçüde yararlanabiliyor ve bunu da Türkiye'deki tüm şehirlere yayma imkânı bu şekilde olabilecek.

Bunun dışında da, doğrudan doğruya arsa üretimi diye bir sorun gayet tabii var ve 1993 yılı içinde bizim çok önemli üzerine gittiğimiz bir projedir. Çünkü, açık bir şekilde arsa ihtiyacı var ve arsa yeterince üretilmediği için -kentsel arsadan bahsediyorum- kıtlık etkisi nedeniyle ekstra bir rant doğuyor. Yeterince üretilmediği için, az sayıda olduğu için maliyeti yükseliyor. Bu maliyet konut maliyetini etkiliyor, dolayısıyla, alt gelir gruplarının, orta gelir gruplarının hatta, bu konutların fiyatlarını ödeme imkânları dolayısıyla buna ulaşma imkânları çok sınırlı kalıyor. Bunun için alınacak bin türlü tedbir var tabii; ama bunlardan bir tanesi ve bence en temel olanı da çok süratle kentsel artı üretme yoludur. Bunun görevlisi aslında Arsa Ofisi. Bu amaçla kuruldu; fakat çok etkili bir çalışma içinde olduğunu söylemek güç. Şu anda arsa arıyoruz, arsa bulamıyoruz, Arsa Ofisinden arsa istiyoruz, uygun yerlerde arsa sağlıyamıyoruz, buradan biliyoruz.

Mutlaka Arsa Ofisinin arsa üretir şekilde döner sermaye kapasitesinin geliştirilerek, daha etkin bir yapıya kavuşturularak kuruluş amacına uygun bir

şekilde arsa üretimi konusunda çalışma yapabilecek bir yapıya ve güce kavuşması gerektiğine inanıyoruz.

Ama öte yandan biz de bu konuda bir şeyler yapmak istiyoruz. 1993 senesi içinde 25 bin konutluk arsa üretmek için biz bütçemize para koyduk ve hızla belediyeler, özellikle bunu belediyeler eliyle yapmak istediğimiz için belediyeler çevresinde Hazine arsaları, Millî Emlak'ın elinde bulunan arsalar veya satın alınabilir arsalar; bütün bunlara belediyeleri zorluyoruz. Belediyelere, demin sözünü ettiğim, belediyelerle Toplu Konut'un işbirliği halinde yürüteceği Toplu Konut projeleri ve bununla aktarılabilecek kredi imkânları ile belediyelerin çevrelerinde ciddi bir arsa politikası izlemek, satın almak, kamulaştırmak, devretmek, keşfetmek herşeyden önce, envanterini çıkarmak ve ondan sonra da bununla kredi talep edilebilecek bir projeyi önümüze getirmek gibi teşvik edici bir tavır içine girdik.

Bu altyapılı arsalar bir kere kooperatiflerin çok büyük talebi. Kooperatifler arsa arıyor, özellikle kooperatif birlikleri. Artık onda da gelişme var ve daha büyük parçalar halinde işi örgütlemek istiyorlar; onların arsa talebi var. Tek tek kişilerin de arsa talebi var. Gecekonduya alternatif projeler geliştirmek istediğimiz zaman, burada da yine önemli arsa ihtiyacı ile karşı karşıya kalıyoruz. Bütün bunları sağlayabilmek için ve kıtlık etkisi ile doğan rantları düşürebilmek için mutlaka büyük ölçüde göç alan şehirlerimizde, özellikle onlardan başlayarak hızla bu arsa üretimi işini örgütlememiz gerekiyor.

Sayın Başkan, benim söyleyeceklerim aşağı yukarı bunlar. Soru olunca tabii cevaplamaya hazırım. Dikkatleriniz için teşekkür ederim.

## **BİLDİRİNİN TARTIŞMASI**

**OTURUM BAŞKANI-** Sayın Gülöksüz'e teşekkür ederim; bize de yardımcı oluyor. Çok soru çıkacak, hemen eller kalkmaya başladı, görüyorum, en ön sıradan başlayalım.

Ancak soru soran arkadaşlarımız Sayın Gülöksüz'ü yakaladılar diye çok da sıkıştırmalarını, sizlere bırakıyorum. Sayın Gürler...

**MEHMET GÜRLER-** Şimdi, kentsel arsaların sınırları şehir planları ile çevrilmiş, belli bu. Bu alanlar içerisinde belediyelerin konut ihtiyaçlarının ihtiyacı olan arsaların sağlanmasında şimdiye kadar bazı yasalar hükümler vazetmişler. Örneğin 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu, 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu, 7367 sayılı Belediyelerin Arsa İhtiyacını Sağlayacak Kanun, son olarak da 775 sayılı Yasanın 3 ncü maddesi belediye sınırları içerisinde ve mücavir alan içerisinde belediyelerin arsa ihtiyacını karşılamak üzere Hazine uhdesindeki arsaların askerî ihtiyaçlara ve bir kamu ihtiyacına tahsis edilmemiş olanların belediyelere devrini öngörmektedir.

Yasalar böyle fakat; ben de belediyede çalışmış bir insan ve sıkıntısını çekmiş bir insan olarak şunu dile getirmek istiyorum: Bu yasalar bu hükümleri ortaya koymakla beraber, bugüne kadar bu yasaların bu hükümleri rahat işlememiştir. Yani, şimdi diyelim ki, 775 sayılı Yasanın 3 ncu maddesi diyor ki; "Bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihte Hazine uhdesinde bulunan belediye sınırları ve mücavir alan içindeki arsalar belediyelere devredilir" diyor, hatta devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler de zikredilerek, devredilir diyor. Bu devretme işlemi, Sayın Gülöksüz bugün sorumlu bir mevkide, bu devretme işlemi -içinde bulunan belediyeci arkadaşlarımız bunu çok yakından bilirler- mesela şu deyim üzerinde; bu kanun yürürlüğe girdiği tarihte Hazine uhdesinde bulunan deyince, Hazinesinin o tarihte, yani 775 sayılı Yasanın 1966'dan sonra Hazine uhdesine geçen arsaların devri devre dışı bırakılıyor. O tarihten sonra kurulan belediyeler bu haktan yararlanmama gibi, kanunun ruhunda bu yok iken, bu şekil yüzünden bu tıkanıklıkları her yerde görüyoruz, bu bir. Şimdi diyoruz ki, bu yasaların öngörmesine kadar bu maddeler işlememiştir, işletilmesi konusunda ne düşünüyoruz?

İki; 3194 sayılı Yasanın 11 nci maddesinin son fıkrasında; "Niteliğini yitiren meralar tescil olunur" diyor. Kime tescil edilir, Hazineye mi tescil edilir, belediyeye mi tescil edilir, sahibi belirtilmiyor. Aslında, 1580 sayılı Yasanın 160 veya 159 ncu maddesi, belediye sınırları içindeki vasfını yitirmiş meraların, 11 nci madde kanalı ile vasfı değiştirildikten sonra belediyenin mülkü olacağını söylemesine rağmen, bu yasa da yine bu niteliğini yitirmiş meraların belediye adına mı, Hazine adına mı tesciline dair bir açıklık göstermemektedir. Bu da yine, sanıyorum ki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Danıştaydan verilen bir istişarî karara göre Hazine adına tescili öngörülmektedir. Şimdi bu madde de işlemiyor. Bunun da işletilmesi konusunda, hemen şunu da belirtmek istiyorum; bugün gerçekten mera olarak kullanılan -o da gerekli çünkü- devlet meralarının çarçur edilmesini düşünmüyoruz. Niteliğini gerçekten yitirmiş, plan içine alınmış, artık meralık vasıf kalmamış meraların...

**OTURUM BAŞKANI-** Sayın Gürler, üçe gelsek artık.

**MEHMET GÜRLER-** ... Meraların belediyelere devrini sağlayıcı önlemleri alabilirler mi, bu konuda işlerlik getirebilirler mi?

**OTURUM BAŞKANI-** Üç yok herhalde artık, iki soru oldu.

**YİĞİT GÜLÖKSÜZ-** Şimdi, bu işin asıl uğraşacak olanları belediyelerdir. Çünkü, diyorsunuz ki, belediyelere şu imkânlar tanınmış ama, işte şu yasa, bu yasa, şöyle yorum, böyle yorum dolayısıyla bunlar gerçekleşmiyor. Demek ki, bunun için yeteri kadar belediyeler uğraşmıyor. Burada verdiğimiz kredi bunu sağlar. Çünkü, şimdi arsayı eline alırsa, kredide de alabilir. İşte arsa,

işte kredi. Dolayısıyla, belediye burada belde halkına verdiği sözü tutarak veya halkın kendisinin beklediği işi yerine getirerek bu inşaatları yapıp insanlara verecek. Somut, açık, vadedilmiş bir hedef yerine getirmiş olacaktır. Biz burada belediyelerin, yani sadece imkân tanımak, yani yasalarda imkân tanınması yeterli değil, finansmanla bunun mutlaka desteklenmesi gerekir. Şimdi bir belediye başkanı, elinde arsası olan geliyor, diyelim 40 milyar liralık bir imkâna kavuşuyor ve bununla da 12 ayda, 15 ayda, 18 ayda orada 400 konutu yapma imkânına sahip. Bu belediye başkanının elinden bu arsayı kimse alamaz. Yani hakikaten çok büyük bir motivasyondur. Herkes eliyle başkanın yakasına yapışacaktır; biz burada konut sahibi olmak istiyoruz, konut ihtiyacı var, işte git, ne yaparsan yap, uğraş, didin, bunları kopar.

Yasal imkânlar aslında var; burada sayılan ve sayılmayan birçok imkân var. Bütün bunlar aslında bir siyasal irade meselesidir ve bir de finansmanla bunun gerçekleştirilebileceğini görme meselesidir. O yüzden ben şöyle düşünüyorum; bu cins imkânlar yaratıldığı zaman, hızla bu yasaların yorumu veya yasalarda bazı maddelerde değişimler gerekiyorsa bunlar çok hızla gerçekleştirilebilir. Çünkü artık gerçek bir senaryo var. Eğer o madde aşılsa sade yasa mükemmelleşmiş olmayacak, bir şeyler olacak, orada konutlar yapılacak, insanlar orada yaşayacaklar, daha iyi bir çevrede yaşayacaklar. Onunu için, doğrusu, burada sayılan, çeşitli numaraları verilen yasaların hepsinde hızlı değişimler, bu yönde yorum değişimleri bekliyoruz.

Bunun dışında bu meralar meselesi için de benim söyleyeceğim yine aynı. Yani şunu söyleyeyim; bütün yasaların taranması ve hepsinde önemli değişimler yapılması gerektiğini biliyoruz; ama birilerinin bu işin peşine düşmesi gerekiyor. Sade meslek grupları yetmiyor. Asıl bu değişimlerden yararlanacak kitlelerin siyasal temsilcilerinin bu işin peşine düşmesi gerekiyor. Bunun için de, bu açtığımız imkânın bir ölçüde işe yarayacağını düşünüyorum.

**OTURUM BAŞKANI-** Sayın Arif Delikanlı...

**ARIF DELİKANLI-** Efendim, Türkiye'de hayali ihracatlar her zaman oluyor, bu hayali ihracatın uzantısı olarak hayali kooperatifler de kuruldu. Sanıyorum Toplu Konut İdaresi o konuda bazı önlemler almayı düşünüyordur. Biraz ondan kısaca söz etmek mümkün mü?

İki; belediyeler, 400-1000 konutluk büyük projeler bunlar tabii, bunların uygulanması aşamasında belediyelerin yeterince teknik donanım açısından nicelik ve nitelik olarak yeterli donanıma sahip olmadığını sanıyorum bazı belediyelerin en azından, öyle olunca acaba Toplu Konut İdaresi kendi bünyesinde bu işe çözüm olarak ne düşünüyor?

**YİĞİT GÜLÖKSÜZ-** Şimdi efendim, şöyle: Doğru, bunu belediyeler şu anda yapamazlar; daha doğrusu bazı belediyeler, çok az sayıda belediye belki yapı-

bilir, diğerkleri yapamaz. Bunun için biz burada önemli bir yenilik getirdik. Aslına bakarsanız, 565 sayfalık bir mevzuat geliştirildi, 12 ayrı ekten oluşuyor. Bunlardan bir tanesi müşavirlik hizmetleridir. Yani bu belediye bunu yapacaksa, bunu, teknik kadrolarla yapacak ve Türkiye’de mümkün en iyi teknik kadrolarla yapacak. Bunun için biz; bu rakamları belediyeler veremezler, yani bu profesyonel kaliteyi, ödemeyi, hatta düşünemezler. Nitekim konuşmalarda, “Yahu biz bu parayla bu inşaatı bitiririz” diyen belediye başkanları da oldu. Bizim teknik hizmetlerle ilgili olarak koyduğumuz muhammen bedel rakamlarını gördükleri zaman. Biz şunu yaptık: Gazetelere ilan verdik, dedik ki; üç tür müşavirlik hizmeti gerekiyor:

- 1) Proje yönetim müşavirliğı,
- 2) Proje ve teknik hizmetler müşavirliğı,
- 3) İnşaat kontrolluk hizmetleri.

Üç tür müşavirlik. Her birisine ayrı ayrı başvurulabilir, hepsine birden başvurulabilir. Bunu biz mesleki dergilerde ve günlük gazetelerde ilan ettik. Onun üzerine bize çok sayıda tanıtım dosyası geldi. Biz bu ilanlarla diyoruz ki; “bize tanıtım dosyası getirin ve bizden bilgi alın.” Bizim bu konuda hazırlanmış bir dökümanımız var, zannediyorum 6 numaralı döküman. Bu döküman içinde, bunlar için gerekli 15 ayrı meslek grubundan insanın mutlaka ya içinde bulunacak ya onunla bir sözleşme yapılacak. Dolayısıyla, her işin Türkiye’de, hatta uluslararası düzeyde yapılmasını sağlayıcı, çünkü bizim bütün bu sistem uluslararası FDIK Standartlarına oturtulmuştur ve bugün dünyada nerede bu iş nasıl, hangi kalitede, hangi seviyede yapılıyorsa Türkiye’de de yapılmalıdır. Bunun için sadece sonunda konut elde etmek, hatta nitelikli yapı ve çevre elde etmek değil, ama aynı zamanda yol açalım, kanal açalım, kurumları geliştirelim, mesela bir müşavirlik kurumunu doğru dürüst geliştirelim; bunun için uğraşyoruz. Biz buraya gelen bu tanıtım dosyalarını inceliyoruz; koşullara uygun olanları, bunun içinde tecrübe meselesi var, çeşitlilik meselesi var, şu var, bu var. Bilinen ölçütlere, kriterlere göre biz bunlardan şimdiye kadar, yani iki hafta öncesine kadar 28 firmaya yeterlik verdik. Ama, zannediyorum yarın tekrar bir değerlendirme toplantısı olacak; çok sayıda başvuru var. Başvurularda eksiklikler oluyor; ilk defa olduğu için, mesela başvuruluyor, bizim durumumuz yeterli, ama deniliyor ki jeolog, jeoloji mühendisi ile ilgili bir eksikliğimiz var, işte harita için var, şu var, bu var; onları söylüyoruz, onları tamamlayarak tekrar başvuruyorlar, böylece hızla gelişiyor. Bunda bir sınır yoktur, her zaman herkes başvurabilir. Sınır yok ve bu “dequalification” çalışmasından sonra a, b, c, d gibi gruplamalar oluyor ve bunların her biri belediyelere aktarılıyor. Yani belediye, bunların içinden seçecek veya belediye kendi güvendiğı bir firma varsa onu bize gönderecek, biz bakacağız, sınıflayacağız, gruplayacağız, eksiki varsa tamamlayacağız. Bu

gerçekten, böyle, disiplinler arası bir çalışma baştan sona kadar. Yani, şehrin bir parçasını oluşturuyoruz. Öyle ki, birçok şehirlerde bu şehrin parçası şehrin öbür parçasını giderek etkileyecek, çünkü bir yeni ele alış meselesi. Bunun için, zannediyorum bu projenin belki en önemli taraflarından birisi, bununla ilgili müşavirlik sektörünün geliştirilmesi meselesi.

Bunun dışında tabii bu işte hayali kooperatifler vesaire, bunlar var. İşte, herhangi bir ilkeye, bir çerçeveye oturtulmadan başladığı için, başvuru sırasına göre veya her isteyen alıyor. Tabii, konut sayısı artıyor, o başka bir şey. Şunu da söyleyeyim: Konut üretimi açısından bugün ulaşılmış olan seviye Türkiye'de sorunun çözümüne oldukça yakındır. Yani Türkiye'de şöyle 330 bin, 340 bin, 320 bin civarında yıllık konut üretimi ihtiyacı karşılar. Birçok şehirde, Batıda ve Güneyde birçok şehirde bugün, aile başına birden fazla konut düşen iller de vardır. Yani buralardaki kiralara düşüyor -yeni binalardan söz ediyorum- yükselmiyor yeterince daha doğrusu veya birçoğu da satılmıyor; buradan da belli. Ama bizim yaptırdığımız, bu sene yaptırdığımız 40 araştırma var. Bu araştırmaların sonuçlarını Mart'la Haziran arasında alacağız ve yayınlayacağız. Orada bunları daha açık şekilde görmek imkanları olacaktır.

Burada, sayısal olarak sorunun çözümüne oldukça yakınız. Bu sene 300 bin tahmin ediyoruz. Bunun 130 binini biz kredilendirdik. Aşağı yukarı 280-300 bin arasında bir üretim var ve 1-2 sene içinde sayısal olarak...

Ama bunun bir dağılım sorunu var; Türkiye'deki şehirler içindeki dağılımıyla ilgili bir sorun var, ayrıca tabii kalitatif sorunlar var. Yani, artık mesele sadece sayıyı artırmak değil; ama, artık çağdaş insanın Türkiye'de de yaşamak istediği sosyal tesisleri, kültürel tesisleri, spor yapabileceği yer, koşabileceği, yürüyebileceği yer, insanlarla buluşabileceği yer, güzel bir yer, nitelikli bir çevre, havası temiz, manzarası iyi, topografyayla ilişkisi iyi bir yeni yerleşim. Yani ihtiyaçlar artıyor, artık sadece sayıyı artırmakla yetinemeyiz, burada kalitatif bir sıçrama yapmak zorundayız. İşte bu projelerin çoğu ona yöneliktir.

"Kooperatiflere kredi nasıl vereceksiniz bundan sonra?" Topluca, belki kooperatif birliklerine, Toplu Konut gibi çevre kalitesi ve yapı kalitesi yüksek, müşavirlik hizmetleriyle, meslek çevrelerinin belirlediği düzeyin altında kalmayacak cinsten projelendirildiği, örgütlendiği, bu garantiye alındığı zaman kooperatifler kredi alabilecekler. Yeni açılacak kredilerden böyle yararlanılacak.

**OTURUM BAŞKANI-** Son soru hakkını ben kullanmak istiyorum ve masanın bu tarafından sormak istiyorum.

Benim sorum şöyle olacak Sayın Gülöksüz'den; Şimdi biz şu veya bu şekilde kendisine agresif davrandık, biraz da ondan agresif davranmamızı bekleyeceğiz. Karşısında bir meslek grubu var ve kendisi de öyle bir idarenin başında ki,



çok disiplinli çalışmaların yürütüldüğü bir idare bu ve bu meslek grubu da bu çok disiplinli çalışmaların içerisinde.

Bizim üretmekte olduğumuz hizmetlere dönük nicelik ve nitelik yönünden kendilerinin bize uyarıları var mıdır; bizden beklentileri var mıdır; ben onu öğrenmek istiyorum. Ben, mesleğimiz adına, hepimiz adına bu soruyu soruyorum.

**YİĞİT GÜLÖKSÜZ-** Diğer meslek grupları için de, bu harita ve kadaströ mühendisliği ve toprakla, araziyle ve bunlarla ilgili her türlü alt meslek grupları da dahil olmak üzere bizim bu ortaya koyduğumuz projelerin hepsiyle tabii yoğun şekilde ilgilenmelerini doğrusu ben istiyorum. Çünkü, bizim yaratıcı üretime ihtiyacımız var; yani hem teorik olarak, hem pragmatik olarak, pratik olarak.

Bizim önümüzde sayısız derecede engel var; bu engelleri temizlemeliyiz. İşte demin sayın konuşmacının söylediği yasal engeller var; dolayısıyla, çok geniş bir cephede bu işlerle uğraşmak zorundayız. Bir yandan onları düzeltmek, bir yandan bu mülkiyet konusuyla ilgili; çünkü bu hakikaten toprağın ayrılmaz bir parçası ve şehirler de çok karmaşık yapılara giriyor. Buralarda gerçekten bunun üzerine gitmek gerekir.

Bunlar yıllardır konuşuluyor; ama, öyle bir kırılma noktasına yaklaştığını düşünüyorum. Hem şehirleşmenin gelişmesi, hem Türkiye’de meslek düzeyinin ulaştığı seviye, artık bu meseleleri açıkça tartışabilir ve bu engelleri aşabilir, mülkiyet anlayışını çeşitlendirebilir ve bu yeni mülkiyet formlarına göre karşı karşıya olduğumuz sorunları, üretimle ilgili olsun, paylaşım ile ilgili olsun çözmeye kendimizi yakın hissediyorum.

Ben, bu projelerle ilgili olarak söyleyeceğim çok kısa bir şeyle bitirmek istiyorum: Biz arsa üretmek istiyoruz. Her şeyin başı o. Çünkü, arsa olduğu zaman, bunun arkasında artık onun projelendirilmesi, üzerine bir inşaat yapılması, onun için insanların tasarruflarını biriktirmeye başlamaları, hayallerini ona göre geliştirmeleri mümkün oluyor. Her şeyin başı bu.

Onun için biz, belirli bir gelir düzeyine kadar konut meselesini çözüyoruz; onun altındakiler için arsayla başlamak istiyoruz. Yani, onun etrafında tasarruflarını toplasınlar, iradelerini toplasınlar ve ona hazırlansınlar ve bunun için arsa bir başlangıç noktası. Bu konuda Toplu Konut İdaresi olarak biz her düşüncüyü, her yeni fikri, her pratik çözüm önerisini almaya hazırız. Öte yandan da, yakında bununla ilgili projelerimizi açıkladığım zaman, meslek grubu olarak bunun içinde en geniş şekilde bu meslek grubunun yer almasını, önderlik etmesini bekliyoruz.