

**TRABZON MİLLETVEKİLİ
M. AKİF HAMZAÇEBİ'NİN**



**TOKİ KANUNU ile BAZI KANUNLARDA
DEĞİŞLİK YAPAN KANUN TASARISI ÜZERİNDE
TBMM GENEL KURULUNDA
YAPTIĞI KONUŞMANIN ÖZETİ**



Şimdi, bu görüştüğümüz tasarı yasalaştığı takdirde, AKP 2002 yılı sonunda hükümet olduktan bu yana TOKİ'nin görev alanına ilişkin olarak yapılacak on ikinci değişiklik olacaktır. TOKİ'ye bugüne kadar yapılan değişikliklerle piyasada olağanüstü imtiyazlı bir konum sağlanmıştır. Örnek veriyorum: TOKİ'ye 2004 yılında yapılan bir değişiklikle gecekondular alanları ile toplu konut alanları dışında mülkiyeti kendisine ait olan arazi ve arsalarda da imar planı yapma yetkisi verilmiştir; bu son derece sakıncalı bir yetkidir, TOKİ'yi amacından uzaklaştırıp onu başka yerlere götüren, rant projeleri inşa etmeye götüren bir yetkidir. TOKİ'nin kendi arsa arazisi üzerinde buraya bir ticari proje, bir rant projesi yapma yetkisi verirsiniz TOKİ, vatandaşa konut üretme ihtiyacının dışında başka bir yere doğru gider, başka amaçlara doğru gider.

Ne yapılmıştır daha sonra? Daha sonra vergi teşvikleri verilmiştir, bu tasarıyla da veriliyor. Şimdi, TOKİ'ye ait arazi ve arsalarda emlak vergisi muafiyeti getiriliyor. Harç muafiyeti vardır, damga vergisi muafiyeti vardır, KDV muafiyeti vardır; bir yandan TOKİ'nin zaten bedelsiz olarak devraldığı çok büyük bir hazine arazisi stoku vardır. Arsa Ofisi 2004 yılında kapatıldı, bütün mal varlığı TOKİ'ye devredildi. Bu kadar büyük bir arazi stoku var yani arazi maliyeti sıfır, üstüne vergi teşvikleri veriyorsunuz, üstüne başka teşvikler veriyorsunuz, üstüne imar planı yetkisi veriyorsunuz, istediği gibi imar yoğunluğunu ayarlayabiliyor, maliyeti istediği gibi düşürebiliyor -bu imar yoğunluğunun artışının çevreye verdiği etki, zarar, kent yaşamında yarattığı güçlükler bir yana- bütün bunlarla da piyasadaki müteahhitlerin yarışmasını istiyorsunuz, mümkün değil. Bunları doğru bulmuyoruz. Ayrıca, TOKİ amacına uygun da çalışmıyor.

Bakın, 1'inci maddeyle deniliyor ki "Hazineye ait binalar da devredilsin." Aslında, binadan kasıt, tabii üstünde bina var, tapu kaydı bina ama hedef onun arazisidir. Örnek veriyorum yani bu vardır demiyorum. Akmerkez'in hemen yakınında, 20 dönüm civarında, üzerinde okul olan bir arazi vardır, bunun tapu kaydı binadır. Şimdi, bu arazi, üzerindeki binasıyla beraber, Başkanın onayıyla TOKİ'ye devredilebilecektir. TOKİ, orada, kim bilir nasıl bir ihaleyle -nasıl bir ihaleyle diyorum, bunu biraz sonra açacağım, bir ihale yapacaktır, bir rant projesini kim bilir kimlere verecektir.

Bugün, TOKİ, ihaleleriyle, saydam olmayan bir yapıya kavuşmuştur, bürünmüştür, vatandaşın güvenini kaybetmiştir, kalitesizliğin sembolü hâline gelmiştir, ismi TOKİ'nin önünde giden birkaç müteahhidin projesi dışında kalitesizliğin sembolü hâline gelmiştir.

1984 yılında kurulduğunda kalite sembolü olan TOKİ, bugün kalitesiz inşaatın sembolü olmuştur.

Tasarı bir maddesiyle TOKİ'nin arazilerini emlak vergisinden muaf tutuyor. Sayın Bakan diyor ki: "Birçok kurum emlak vergisinden muaf." O kurumların hepsi kamu hizmeti sunan merkezî yönetim kapsamındaki kurumlar; üniversiteler, diğer özel bütçeli idareler. Bunların emlak vergisinden tabii ki muaf olacaktır. Siz, emlak vergisinin muafiyetler

maddesine bakın, son derece sınırlı muafiyetler vardır. TOKİ emlak vergisinden muaf olmamalı, neden olmamalı? TOKİ piyasada konut üretiyor. Evet, bir kamu kurumu. Kamu kurumu, TOKİ diyor ki: “Efendim, ben muaf olursam buradan 1,2 milyon TL bir tasarrufum olacak. Bununla şu kadar daha sosyal konut üreteceğim.” Şimdi, bu mantığın sonu yoktur. O zaman TOKİ çalışanlarının ücretlerini de emlak vergisinden muaf tutalım, daha çok kaynak elde etsin, daha çok konut yapsın. Bu, Anayasa’nın eşitlik ilkesine aykırıdır.

Biz arzu ediyoruz ki TOKİ bu çok sayıda konutu kaliteli üretsın ve ihaleleri herhangi bir şaibeye konu olmasın, şaibeden uzak olsun ama böyle bir yapı yok TOKİ’de.

Bakın, TOKİ plan yetkisini de olağanüstü kötü kullanıyor. Örnek veriyorum: İstanbul Ataşehir. Ataşehir 90’lı yıllarda Uluslararası Habitat Ödülünü alan bir konut yerleşiminin olduğu bir beldeydi. AKP iktidarı dönemindeki TOKİ’yle ne oldu Ataşehir yerleşimi? Bugün o sitelerden ana yola ulaşmak için trafik yoğunluğunun yaşandığı bir yer oldu, birincisi bu. İki: Yoğunluk olağanüstü artırıldı. Bunlar bir başarı olarak sunuluyor. Yoğunluk olağanüstü artırıldı, başka müteahhitlerin yapacağı inşaatlarda yoğunluğu artırma şansları yok ama TOKİ sınırsız bir şekilde artırabiliyor.

Âdeta müteahhide ve projeye göre yasalar değiştirildi. Peki, yeşil alanlar nerede? Bugün “Yeşil alanlar da yaratıyoruz.” diyen TOKİ burada yeşil alan yaratmış mıdır? Planlara baktığımızda yeşil alanlar otoyolların çekme mesafelerindedir, yüksek gerilim hatlarının altındadır, İSKİ, isale hatlarının, kanalizasyon hatlarının üstündedir veya refüjlerin ortasındaki o bölgededir. Yani fiilen vatandaşın kullanmasının mümkün olmayacağı alanlar planlarda yeşil alan olarak gösterilmiştir. Şimdi, TOKİ bununla övünüyor. Yeşil alanlar kâğıt üzerindedir maalesef böyle bir inşaat anlayışıyla TOKİ, Türkiye’nin kentleşmesine katılmak istiyor. Bugün Türkiye’de TOKİ sayesinde kentler özelliğini kaybetmiştir. Her yerde aynı blok mimariyi görürsünüz.

Karadeniz’de bu inşaat teknolojisi, yalıtımı farklı olmalı, Orta Anadolu’da farklı olmalı, Akdeniz Bölgesi’nde farklı olmalı, İstanbul’da farklı olmalı ama bakıyorsunuz TOKİ sayesinde tek tip bir blok inşaatımız oldu. Ankara’nın Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi de öyledir, bugün övünüyor. Evet, gecekondulu olmaması tabii ki iyi bir şey ama başkent Ankara’ya çok daha güzel bir projeyi yaratamaz mıydık? Neden bütün projeler hep birbirinin tekrarı olmak zorundadır?

TOKİ, ayrıca kamunun inşaat birimine dönüşmüştür. Bütün kamu kurumları, bakanlıklar inşaatlarını TOKİ’ye yaptırıyor. Şimdi, TOKİ, dar ve orta gelirliye konut üretecek bir kurumdu, bunun için kurulmuştu. Kamunun inşaatlarını yapmayla ne işi var? Hastane yapıyor, stadyum yapıyor, yol yapıyor, hizmet binaları yapıyor. TOKİ, dönsün, dönsün de konut yapsın, şu yurt dışı çıkış harcını amacına uygun kullansın, o harçtaki kaçakları önlesin ve memleket konut açısından ciddi adımlar görsün ama bu yaklaşımı maalesef göremiyoruz, görme şansımız da yok çünkü TOKİ, kötü ellendedir, kötü yönetilmektedir.