



TÜRKİYE’DE KENTSEL PLANLAMA VE TOKİ’NİN PLANLAMA YETKİLERİNDEKİ GENİŞLEMENİN BOYUTLARI



Sami ZARİÇ*

Öz

Türkiye’de özellikle mevcut hükümetin iktidarda olduğu son yıllarda icraatları arasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve faaliyetleri oldukça ön plana çıkmış durumdadır. 2000’den sonraki son yasal düzenlemeler TOKİ’nin yapısal karakterini değiştirdiği gibi inşa faaliyetlerini de içeren alan ve ilişkilerdeki rolünde de değişikliğe neden olmuştur. Planlama konusunda da yetkilerinin arttığı görülen TOKİ’nin kentsel dönüşüm ve hazine arazilerine yapacağı yatırımlarda yerel yönetimlerle sürekli işbirliği ve diyalog içinde olması planlamada tutarlılığın ve bütüncül yaklaşımın sağlanması açısından çok önemlidir. Yapılacak planlama çalışmalarında daha çok kamu menfaatinin hedeflenmesi ve alt gelir grubunun sağlıklı konut ihtiyacının giderilmesinin öncelikli tutulması da TOKİ’nin rant amaçlı projeler ürettiği ve planlama yaptığı konusundaki eleştirilerin önünü bir nebze olsun kesebilecektir.

Anahtar Kelimeler: Toplu konut, Kent planlaması, Planlama yetkisi, kentsel dönüşüm, konut politikası

CITY PLANNING IN TURKEY AND THE DIMENSIONS OF ENLARGEMENT IN TOKİ’S PLANNING POWER

Abstract

Social Housing Administration (TOKİ) and its activities loomed large among the performance of the present government in recent years in Turkey. While the last legal amendments after 2000 changed the structural status of TOKİ, it also has changed its role in field and relations including the construction activities. TOKİ which has increased its power in planning in recent years has to always seek for cooperation with municipalities and local administrations in

* İnönü Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü Doktora Öğrencisi, zaricsam@hotmail.com



order to achieve integral approach and coherence in planning. To aim the public benefit and to prioritize the need of bottom class' housing requirements in planning activities will bock to a certain extent the degree of criticisim made towards TOKI's projects as they are just based on annuity.

Key words: Social housing, City planning, Planning Authorization, Urban Transformation , Housing Policy

1. GİRİŞ

Türkiye’de özellikle mevcut hükümetin iktidarda olduğu son yıllarda icraatları arasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve faaliyetleri oldukça ön plana çıkmış durumdadır. Bu durum hükümetin TOKİ’ye verdiği önem ve son dönemde TOKİ’nin çalışmalarının yoğunlaşmasından kaynaklanmaktadır. Hatta bazı yorumlarca son hükümetin en başarılı icraatları arasında sağlık sektörü, duble yol çalışmalarının yanında TOKİ’nin başarılı çalışmalarına da değinilmiştir. Tabii bu ifadeler TOKİ ve uygulamalarına yönelik eleştirilerin de olmadığı anlamına gelmemektedir.

Tabii TOKİ’nin son dönemde başarılı kurumlar arasından sayılmasının ardında yatan en önemli etken hükümetin TOKİ faaliyetlerinin arkasında durması ve yetki artırımı gerektiği durumlarda TOKİ’ye he türlü kolaylığın sağlanmasından kaynaklanmaktadır. TOKİ’nin bu faaliyetleri sonucu Türkiye’deki konut sorununa bir nebze de olsa çare olduğu hemen hemen herkesin üzerinde mutabık olduğu bir husustur. Hatta Malatya örneğinde bile görüldüğü üzere TOKİ konutlarının inşasından sonra kent merkezinde konut kira ücretlerinde bir düşüş görülmüş ve kiracı ev sahibi nezdinde bir nevi daha kıymetli olmuştur. Dolayısıyla TOKİ vasıtasıyla devletin yürüttüğü konut politikalarının sayısız etkileri sıralanabilir.

TOKİ’nin konut politikası konusunda oldukça sert eleştiriler mevcuttur. Bu eleştirilerin odak noktası da genellikle de üretilen konutların çok da dar gelirliye hitap etmediği ve ettiği söylenen konutların da bir aldatmacadan ibaret olduğu şeklindedir.

Ancak bu çalışmada üzerinde durulacak husus Türkiye’de kentsel planlama ve TOKİ’nin planlama yetkisinin etkileri olacaktır. Bu çerçevede öncelikle kentsel planlamanın kısaca açıklanmasından sonra Türkiye’deki duruma geçilecektir. Çalışmanın devamında ise TOKİ kısaca tanıtıldıktan sonra kurumun planlama yetkisinin etkileri üzerinde durulmaya



çalışılacaktır. Ancak öncelikle bu konuda literatürde çok fazla derli toplu çalışmanın olmayışı bu alanla ilgili ciddi bir eksiklik olduğu söylenebilir.

2. KENT PLANLAMASI

Tarihsel olarak her çağın ve uygarlığın kendine özgü kentleri söz konusu olmuştur. Aynı şekilde Anadolu topraklarında da yaşamış uygarlıklar kendilerine has şehirler meydana getirmiştir. Kentlerin, her çağda ve uygarlık içinde belli bir düzenleme gerektirdiği uzmanların kabul ettiği bir gerçektir (Keleş,2004,113).

Öncelikle planlamanın ne olduğu üzerinde durmak gerekir. Bazı kaynaklarda Planlama geleceğin önceden öngörülmesi, zihinde hayal edilmesi olarak açıklanmaktadır. Kent planlaması ise, “kentlerin belirli bir süre sonra, örneğin 20 yıl sonra, nasıl olacağını önceden öngörülmesi” şeklinde açıklanmaktadır. Aslında kent planlaması olması gereken bir durumu, yani ideali ifade eder ama imkânsız talep etmez. Mevcut durumu tahlil ederek ileriye yönelik bir perspektif sunar; ancak ayakları her zaman yere basmak zorundadır (Şahinoğuz,2007,549).

Keleş (2004,115) kent planlamasının bilimsel niteliği ağır basan bir disiplin haline gelmesi için, 19. Yüzyılın sonlarını beklemek gerektiğine vurgu yapar. Keleş’e göre 20. Yüzyıl her alanda olduğu gibi kent planlaması alanında da büyük bir sıçramanın başlangıcına sahne olur.

Ayrıca Keleş (2004,115), kent planlaması konusunda çeşitli kaynaklardan tanımlar alır. Bunlardan ilki Thomas Adams’ın “toplumsal ve iktisadi gereksinimleri göz önünde bulundurarak kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine bir yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, bir sanat ve uğraş alanı” şeklindeki tanımıdır. Keleş diğer alıntısında ise kimi Türk kent bilimcilerinin kent plancılığını “Ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleştirilmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı” şeklindeki tanımına da yer verir.

Keleş (2004,111) kentbilimin özellikle son çeyrek yüzyılın gelişmeleri karşısında, büyük kentsel alanları, hatta kırsal alanları da kapsayacak biçimde kapsam değişikliğine uğradığına değindikten sora bu gelişmenin sonucunda da, kent planlaması kavramına, kaçınılmaz olarak, Bölge Planlaması ya da Ülke Planlaması gibi kavramlar eklendiğine çalışmasında yer verir.



3. TÜRKİYE’DE KENT PLANLAMASI

Bu kısımda ise Türkiye’de kentsel planlama üzerinde durulmaya çalışılacaktır. Tabii ülkemizde klasik şehircilik yapıldığına çeşitli kaynaklarda atıf yapılmasından dolayı klasik şehirciliğin tanımıyla başlayalım. Klasik şehircilik, planlamayı üç aşamalı bir eylem olarak görür: etüt ve araştırma, fiilen plan yapma ve planı uygulama aşamaları. Bu üç aşamalı eylemin başlıca amacı; insanları sağlıklı, rahat ve güzel yerleşmelerde yaşatabilmektir. Keleş(2004,143)’e göre bu amaçlara yönelen kentçiliğin işlevi, kentlerin fiziksel gelişmesini bir düzene sokmak ve hangi uğraşların kentin neresinde yerleşeceğini göstermekten ibarettir ve klasik şehircilikte, bu işlevler belli ölçeklerdeki paftalar, haritalar üzerinde gösterilir.

Ancak Keleş (2004,143) burada yaptığı eleştiride klasik yaklaşımın, kentler için alternatif planlar hazırlamaya elverişli olmadığına değinir ve şöyle devam eder: “Bu planın ne kadar bir süre için hazırlanması gerektiği konusunda bir ilke yoksa da, genellikle fiziksel planların 20-25 yıllık süreler için hazırlandığı görülür. Bu anlayışa göre plan hazırlamak, uygulamaktan daha önemlidir.”

Keleş(2004,145)’e göre Türkiye’de uzun zamandan beri, hatta bugün bile geçerli olan kent planlaması yaklaşımı da klasik yaklaşımdır. Bu nedenledir ki, yazara göre yerel yönetim birimleri, bir kent planı hazırlatmaya özel önem vermiş, ama planın ne ölçüde uygulanabileceği ya da uygulandığı noktasında fazla durmamışlardır. Yazara göre “Kent planı, belli amaçlara ulaşmaktan çok, bir kent planına sahip olmak, onu belediyede sergilemek amacı ile yaptırılmıştır.”

Keleş’in belirttiği durum tabii ülkemizde hemen hemen çoğu şeyde olduğu gibi sadece formalitelerin yerine getirilmesi veya görüntünün kurtarılması anlayışının bir diğer boyutunun da kent planlaması sahasında görüldüğü anlaşılmaktadır. Tabii Cumhuriyet sonrası kent planlamasında Ankara’nın da özel bir önemi vardır. Sonraki kısımda bu konu üzerinde durulacaktır.

3.1. Ankara’nın Kent Planlaması

Türkiye’de ilk ciddi planlama çabasının Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra Ankara’nın planlanması şeklinde karşımıza çıktığı çoğu kaynakta yer almaktadır. Gerçi Osmanlı Devleti



zamanında da özellikle 19. Yüzyılın sonlarında bazı planlama çabalarına d rastlandığı bilinmektedir. Ancak, Cumhuriyet'in ilanından sonra yeni oluşturulan devlet, planlamayı bir politik tercih olarak en üst seviyede sahiplenmiş gibi görünmüştür.

Cumhuriyetin kurucu kadrosu, Ankara'nın planlama konusuna özel bir önem vermiş ve konuda yapılan geniş ölçekli kamulaştırmalar da yapılması söz konusu olmuştur. Kurucu elitler Ankara'da başarılı bir kent planlaması faaliyetinin ülkenin kalanı için de bir örnek teşkil edeceğini düşünmüşlerdir denilebilir. Şahinoğuz (2007, 554) çalışmasında kent planlarının, bu dönemde, toplumsal dönüşümü sağlamanın bir aracı, kapsamlı bir toplumsal dönüşüm projesinin bir parçası olarak görüldüğünü ifade eder.

Bu hedef doğrultusunda Ankara için özel bir imar heyeti oluşturulur ve başına da Falih Rıfkı Atay getirilir. Kurucu kadronun desteği ve verdiği özel önem dolayısıyla bu heyetin işini kolaylaştıracak yasal düzenlemeler Meclis'ten geçirilirken zorluk çekilmez. Yukarıda da değindiğimiz gibi Ankara kentinin planlaması için gerekli olan kent toprağı uygun şartlarda kamulaştırılır (Şahinoğuz,2007,554).

Düzenlenen uluslararası bir yarışma sonucunda yeni başkent için kent planını hazırlama görevi, Alman kent plancısı Herman Jansen'e verilecektir. Plan, Atatürk'ün de desteğini alarak kısa sürede uygulamaya konulur. Ancak, Şahinoğuz çalışmasında dönemin Ankara Valisi ve belediye başkanı Nevzat Tandoğan'ın keyfi uygulamalarıyla planın, kendisinden beklenen işlevleri yerine getiremediği bilgisine yer verir (Şahinoğuz,2007,554).

3.2. Mevzuatta ve Uygulamada Durum

Bugünkü mevzuata bakıldığında ise nüfusu 10 bini geçen her kentte kent planı yapmanın zorunlu olduğu görülmektedir. Yine hâlihazırdaki mevzuata göre kent planlarını yapma yetkisi belediyelere aittir. Bu planlar, belediye meclisleri tarafından onaylanarak yürürlüğe girer (Şahinoğuz,2007,554). Bu tabii sadece planlamada belediyelerin yetkili olduğu anlamına gelmemelidir. Diğer yetkili kurumlara bir sonraki kısımda değinilecektir.

Kent planlarını yaptırmak için tercih edilen en yaygın yol ise İller Bankası'ndan yardım talebidir. Ayrıca kent planlarını ihale usulüyle ihaleyi kazananlara da yaptırmak mümkündür



(Şahinoğuz,2007,554). Bu ifadelerin de işaret ettiği gibi Belediyelerimizin planlama konusunda yeterli düzeyde teknik personele sahip olduğu söylenemez. Zaten belediyelerin İller Bankasıyla çalışmak zorunda kalmasının en temel sebebi de budur.

3.3. Kent Planlaması Türleri

Şimdi de kent planlaması türlerine değinmek faydalı olacaktır. Şahinoğuz çalışmasında İmar Yasası'nda bölge planı, çevre düzeni planı ve imar planından; imar planı çerçevesinde de nazım imar planı ve uygulama imar planından söz edildiğine yer verir. Yazara göre İmar Planı Yapma Esaslarına İlişkin Yönetmelikte ise revizyon imar planı, ilave imar planı, mevzi imar planından söz edilmektedir.

3.4. Kent Planlamasında Yaşanan Dönüşüm

Aslında çok değil yirmi yıl öncesine kadar bu yetki, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda idi. Bu uygulama şeklinde belediyeler planları hazırlıyor, Bakanlık da aynen veya değiştirerek onaylıyordu. Bugün ise yapılan değişikliklerle bu uygulamanın terk edilmiş olduğu görülmektedir (Şahinoğuz,2007,554).

Ancak Şahinoğuz (2007,554) çalışmasında her ne kadar genel durum bu olmakla birlikte Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın çeşitli durumlarda devreye girebildiğine değinir ve şöyle devam eder: “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı çok sayıda gerekçeye dayanarak, örneğin, toplu konut uygulamaları, birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planları söz konusu olduğunda ilgili belediyelere ya da diğer yönetimlere bilgi vererek söz konusu imar planlarını değiştirebilir, gözden geçirebilir, onaylayabilir.”

Diğer yasalarda ise ıslah imar planı, turizm amaçlı plan, koruma amaçlı imar planı, ulusal park geliştirme planı şeklinde planlardan da söz edilmektedir. Bu planlarla ilgili kamu kurum/kuruluşları ise şöyle sıralanabilir: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İller Bankası, Belediyeler, Çevre ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (Şahinoğuz, 2007, 555).



TOKİ'nin planlama konusunda son yıllarda genişleyen yetkilerine ise ilerleyen kısımlarda ayrıntılı bir şekilde değinilecektir. Tüm bu hususlar ışığında belediyelerin planlama konusunda mutlak güç sahibi olmadıkları ve çeşitli durumlarda yetki paylaşımının söz konusu olduğu ve bazı durumlarda belediyelerin elinin kolunun bağlı olduğunu belirtmek abartılı olmayacaktır.

4. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

Bu kısımda öncelikle TOKİ'nin kuruluş süreci ve son yıllarda yetkilerinde meydana gelen değişim üzerinde durulacak, akabinde de TOKİ'nin planlama yetkileri incelenecektir. Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan itibaren başlayan kırsaldan kente göçlerle beraber hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle konut sorunu ortaya çıkmıştır. 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarıyla da konut sorununun çözümü için devlete görevler verilmiştir (Samsunlu, 2007,371).

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığını taşıyan 57. maddesinde; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" denilmiş ancak, 1961 Anayasası'nın yoksul ve dar gelirlilere öncelik veren anlayışı terk edilmiştir (Kara ve Palabıyık, 2009,4).

Konut sorununun çözümüyle ilgili çok sayıda yasal düzenlemeler yapılmasına rağmen konut sorunu çözümünde başarılı olunamamış ve konut açığı halen devam etmektedir (Samsunlu, 2007,371). Tabii gecekonduların ortaya çıkış nedeni de bu soruna bağlanabilir. Gecekondulaşmayla aslında sanayinin ihtiyaç duyduğu işgücünün konut ihtiyacının karşılandığı söylenebilir.

Ülkemizde sözkonusu konut ihtiyacının büyük bir kısmı özel teşebbüs tarafından üretilerek karşılanmıştır. Türkiye'de konut piyasasında kamunun ağırlığı % 4-8, özel sektörün ağırlığı ise %92-96 arasında değişmiştir. Devletin konut piyasasını etkilemesi kamunun konut inşaatına doğrudan girmesiyle olabileceği gibi, yapacağı yasal düzenlemelerle inşaat piyasasının düzenlenmesi, yönlendirilmesi, teşviki yoluyla da olabilmektedir. Ancak devletin,



düzenleme ve etkilemede başarılı veya yeterli olduğu maalesef söylenemez. Bu çerçevede 1980 yılına kadar kamunun konut üretimi yeterli olmadığı konuyla ilgili çalışmalarda belirtilmektedir (Samsunlu, 2007,371).

4.1. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu (1981)

Devlet yukarıda bahsedilen konut sorununa kalıcı çözüm bulabilmek ve özellikle alt/orta gelir düzeyindeki insanımızın konut sorununa çözüm amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu çıkarmıştır. Bu kanuna göre bütçeden verilmesi gereken miktarın çok küçük bir kısmının aktarılması ve başka bir gelir kaynağı bulunmaması nedeniyle bu kanundan beklenen başarı sağlanamamıştır (Samsunlu,2007,371). Bu kanundan beklenen başarının sağlanamaması 1984 yılındaki yeni kanunun hazırlanmasına neden olmuştur denilebilir.

4.2. 2985 sayılı Yeni Toplu Konut Kanunu (1984)

Mevcut hükümetin sosyal konut politikasının yasal temelleri 1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na dayanmaktadır (Moody,2008,3). 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Yeni Toplu Konut Kanunu ile ise önceki kanundan farklı olarak bütçeden ödenek ayrılmasına son verilerek bütçe dışı kaynaklar bulunmuştur. Ayrıca yine 1984'te sistemin daha iyi işlenmesini temin etmek için 2983 sayılı Kanun ile Başbakanlığa bağlı Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Fonun zenginleşmesi ve hak sahiplerine hızla tahsis yapılması üzerine yeni kooperatiflerin kurulması hızlanmış ve bitirilen konutların sayısı artmıştır (Samsunlu, 2007,371). Bu gelişmeler doğrultusunda kooperatiflerin gelişiminde ve yeni konut yapımında gelişme sağlandığı söylenebilir.

4.3. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nin Ayrılması (1990)

1990 yılında ise yeni bir gelişme daha yaşanmıştır: Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi iki ayrı işleyişi içerdiğinden birbirinden ayrılmış ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) farklı bir oluşuma dönüşmüştür. Bu nedenle Fonun gelirleri daha da azalmıştır. 1994 krizi ve 5 Nisan



kararları konut sektörünü olumsuz etkide bulunmuş ve bu menfi durum 2002 yılında yeni hükümet işbaşına gelene kadar devam etmiştir (Samsunlu, 2007, 372).

4.4. TOKİ'nin Faaliyet Alanları

TOKİ şu an itibariyle Başbakanlığa bağlı, kamu hukukuna tabi ve kâr amacı gütmeyen bir kamu kuruluşudur. Bu durumundan dolayı hissedarı bulunmamaktadır ve kurumlar vergisinden muaftır. Yasaya göre kurumun tasfiye edilmesi ya da iflası mümkün değildir ve varlıkları haczedilemez. TOKİ ancak ihtiyari teminat verebilmektedir (Moody's,2008,3).

TOKİ'nin merkezi başkent Ankara'da bulunmakta olup İdare ülke geneline yayılmış çok sayıda yerel alt kuruluş sayesinde hizmet vermektedir ve mevcut 550 civarında çalışanı (2007) devlet memuru statüsündedir (Moody's,2008,2). Tabii kurumda sözleşmeli personel istihdamı da sözkonusudur.

Şimdi de TOKİ'nin rakamsal olarak konut üretimine bakalım. TOKİ hükümet tarafından hedef olarak belirlenmiş 2012'ye kadar 500.000 birimlik yatırım hedefine uygun olarak bugüne kadar ülkede yaklaşık 325.000 konut biriminin ve hastaneler/okullar da dahil çok sayıda sosyal ve ekonomik tesisin inşasına katkı sağlamıştır (Moody's,2008,2).

Yıllara göre rakamları verecek olursak; TOKİ 1984-2003 yılları arasında 43.145 konut üretmişken; 2003-2009 yılları arasında 81 il ve 603 ilçede 369.547 konut üretmiştir. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 kente karşılık geldiğini belirtirsek sanırım rakamlar daha anlamlı olacaktır. Üretilen bu konutların 316.539'u sosyal konut niteliğindedir, 53.008'i kaynak geliştirme uygulamaları kapsamındadır (Kara ve Palabıyık,2009,9). Aslında bu rakamlar TOKİ'nin son yıllarda konut üretimi anlamında bir hamle içerisinde olduğunun da en somut göstergesidir. Belki kurumun başarısı için gösterilebilecek en sağlam kanıt olmaktadır da denilebilir.

Ayrıca İdare kurulduğu 1984'ten bu yana genelde kamu bankaları aracılığıyla yaklaşık bir milyon kişiye de kredi desteği sağlamıştır. TOKİ'nin yurtdışı faaliyetleri de mevcut olup



özellikle Orta ve Doğu Avrupa ülkelerindeki konut geliştirme projelerine de dahil olmaktadır (Moody's,2008,2). Tabii TOKİ'nin markalaşma çabaları göz önüne alındığında yakın zamanda bu açılımın ivmesinin artması beklenebilir. Aslında özellikle Ortadoğu ülkelerinde –örneğin K.İrak- bu alanda çeşitli fırsatlar değerlendirilebilir.

Ülkenin konut politikalarının uygulanması konusunda TOKİ, hükümete bağlı olarak görev yapmakta olup faaliyetleri üç temel alanda özetlenebilir:

a) Konut inşaatı:

- (i) Sosyal konutların yanı sıra sosyal ve ekonomik altyapıların, işletmeciliğini yapmadan, inşasını gerçekleştirmek ya da inşasını teşvik etmek;
- (ii) Sosyal konut projelerinin fon kaynaklarını sağlamak amacıyla kendi arazisi üzerinde gelir paylaşımı modeliyle lüks konut projelerini teşvik etmek.

b) Kredi desteği:

- (i) Düşük ve orta gelirli bireylere ve kooperatiflere konut kredisi sağlamak;
- (ii) Bankaların konut finansmanına katılımını teşvik etmek.

c) Stratejik planlama:

- (i) Belediyeler ve yerel yetkililerle işbirliği yaparak gecekonduların yenilenmesi ve rehabilitasyonuna destek vermek;
- (ii) Köyden kente göçü ve piyasa spekülasyonunu engellemek amacıyla kırsal yerleşimlerin gelişimini koordine etmek (Moody's,2008,2).

4.5. 2000 Sonrası Dönem

2000'li yılların başlarına kadar yasal iyileştirmeler ve yakın politik ilgi sayesinde TOKİ'nin faaliyetlerinin genişlemesine kadar, kamu fonlarındaki küçülme sosyal konut inşaatının gelişmesinin önünde ciddi bir engel olmuştur (Moody's,2008,3).

Son yıllarda TOKİ'nin yasal ve yönetsel konumunda önemli değişiklikler yapılarak başka kamu kurumlarının sahip olmadığı yetki ve olanaklarla donatıldığı bir gerçektir (Geray, 2007, 333). 2001 yılında yasada yapılan değişiklikler kurumun gelir ve harcamaları, fonun kullanım sahaları ve denetimi, kaynak yaratımında yurtiçi ya da yurtdışındaki kredilere başvurabilmesi gibi noktaları içermektedir. Böylece kurumsal yapı ve işleyişte yapılan ilk düzenlemeler mali



konuları içermiş, idarenin gelirleri ve kaynak edinimde özerk ancak aynı zamanda hareket sahası genişlemiş bir yapıya geçilmesi hedeflenmiştir (Kaya, 2010).

2001 yılında konut politikalarının finansmanında başka bir gelir kaynağı daha belirlenmiştir ve TOKİ'nin arazi portföyü bir kamu bankası olan Emlak Kredi Bankası'ndan (tasfiye durumunda) satın alınan gayrimenkuller ve araziler sayesinde belirgin şekilde artmıştır (Moody's,2008,3). Bu gelişme tabii TOKİ için çok önemli bir gelişmedir.

Kasım 2002'de yapılan seçimle işbaşına gelen Hükümet, Toplu Konut İdaresi'ni (TOKİ) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlamış ve bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasında yeni görevler eklenmiştir (Samsunlu,2007,368).

2003 yılı ile birlikte ise TOKİ tarafından da vurgulanan hızlı ve köklü değişim başlamıştır. Ocak 2003'den sonra AK Parti Hükümetinin Acil Eylem Planı'nda yer alan konut seferberliği vurgusu kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçmeye başlamasına ve dönüşümde TOKİ'nin belirleyici bir aktör haline gelmesine yol açmıştır (Kaya,2010).

Aynı yıl yapılan diğer önemli değişiklikler TOKİ'nin kaynak kullanımını tanımladığı gibi faaliyet alanlarını da genişletmektedir. Yapılan değişikliklere göre “konut sektöründe faaliyet gösteren şirketleri kurmak veya finans kurumlarına ortak olmak” ya da “kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak” kurumun maddi kaynak yaratımında başvurabileceği yollardır. Emlak Bankası tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklara ilişkin hak ve yükümlülüklerin kullanım durumundan da kanunda bahsedilmektedir.

2003 yılı değişiklikleriyle beraber kentsel ve kamusal mekânın örgütlenmesinde TOKİ'ye yeni iş sahaları ve roller tanınmıştır. Bu değişikliklerin bir diğer sonucu da idarenin inşaat ve gayrimenkul sektörü/finansmanı gibi alanlarda iktisadi bir teşekkül gibi hareket edebilmesidir (Kaya,2010).

Hazine arazileri konusunda da TOKİ'nin lehine çok önemli bir gelişme yaşanmıştır. Yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı'nın teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. Ocak 2004'te Toplu Konut İdaresi Başbakanlığa yeniden bağlanmıştır. Konut üretimi ve planlı kentleşme



hedefinin gerçekleştirilmesini teminen Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün ve Konut Müsteşarlığı'nın görevleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir. Böylece ortaya çıkan tabloya göre TOKİ kredi veren, arsa temin ederek geliştiren ve yerel yönetimlerle koordineli uygulamalar yapan yetkili bir merkezi kuruluşa dönmüştür (Samsunlu,2007,368).

TOKİ, planlı kentleşme ve konut üretimini yedi model kapsamında yürütmektedir:

- *İdare arsaları üzerinde konut üretimi,*
- *Gecekondu dönüşüm Projeleri,*
- *Doğal afet sonucu oluşan konut açığını giderme projeleri,*
- *Kaynak geliştirmeye yönelik rant ve prestij projeleri,*
- *Tarımköy ve göçmen konutu projeleri,*
- *Arsa üretimi projeleri,*
- *Kredi uygulamaları (Samsunlu,2007,369).*

TOKİ'nin hedefleri ise aşağıda sıralanmaktadır:

- Alternatif uygulamalarla konut piyasasını disipline etmek,
- Kalite, sağlık, ucuzluk gibi kriterlerle spekülasyonlara engel olmak,
- Özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde konut üretmek,
- Kira öder gibi cüzi taksitlerle alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlarımızı ev sahibi yapmak,
- Ülke nüfusunun ülke coğrafyasında dengeli dağılımını desteklemek,
- Gecekondu dönüşümlerini hızlandırmak ve böylece planlı kentleşmeye katkı sağlamak.

TOKİ;

- *2001 yılında Emlak Bankası'nın tasfiye sürecine girmesiyle bankacılık faaliyetleri dışındaki işlevlerini,*
- *2003 yılında kapatılan konut Müsteşarlığı ve 2004 yılında kapatılan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevlerini,*
- *Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri'ne yönelik konut üretim faaliyetlerinin koordinatörlüğünü de yürütmektedir (Samsunlu,2007,369).*



TOKİ konut üretim faaliyetlerinin yanısıra, kooperatiflere, belediyelere ve şehit ailelerine de kredi desteği ile konut üretimine katkı sağlamaktadır (Samsunlu,2007,369). Para kazanmak, rekabet etmek, kârlı girişimlerde bulunmak dışında başka değer ve anlamlara yaslandığında bir imkân olarak tahayyül edilebilecek TOKİ kamusal kurumlar içerisinde elinde tuttuğu güç ve yetki ile diğerlerinden farklılaşmaktadır (Kaya,2010). Bu durum TOKİ'yi özel ve gözde bir kurum durumuna getirmektedir.

İşin doğrusu; TOKİ'yi diğer kamu kurum ve kuruluşlarından ayıran unsur siyasi iradenin bilinçli ve açık müdahaleleri ile oluşmuştur. İdare ile aynı statüde olan birçok kurum TOKİ'nin edindiği yetkilere, mali güce, işlevlere ve “hedeflere” sahip değildir. TOKİ 2003-2009 yılları arasında 81 il 804 ilçe, 1.652 şantiyede 418.954 konut yapmıştır. 2011 yılı sonuna kadar 500 bin yeni konut üretmeyi hedeflemektedir (Kaya,2010).

5. TOKİ VE KENT PLANLAMASI

5.1. TOKİ'nin Planlama Yetkisinde Son Durum

2004 ve 2005 yıllarında gerçekleşen değişikliklerle planlama konusunda bir nevi TOKİ'nin önü açılmıştır. Bu değişikliklerden en önemlisi TOKİ'ye tanınan plan tadilatı ve projelerin hayata geçmesini sağlayacak kamulaştırma yetkileridir. Kanununun 4. maddesinde yapılan düzenleme TOKİ'nin uygulayıcı yönünün yanı sıra kamusal konut politikaları ve ilişkileri açısından yeni bir karakter daha kazanmasına yol açmıştır.

Kaya (2010) yaptığı araştırmada; bir şekilde Toplu Konut İdaresi'nin artık karar verici ve kararın takibini kontrol eden bir merciye dönüştüğünü ifade etmekte ve şöyle devam etmektedir: “Plan tadilatı yapma yetkisinin kuruma verilmesi TOKİ'nin mekân üzerinde strateji belirleyen bir kurum konumuna gelmesini sağlamıştır.” Bu durum tabii TOKİ'nin elini daha da güçlendirmiş ve merkezi hükümetin istediği planları TOKİ eliyle yaptırabilmesi konusunda yerelde çıkabilecek sorunların bypass edilmesine giden süreci de başlatmış olacaktır.



KANUN NO: 2985 TOPLU KONUT KANUNU

İSKÂN SAHALARININ TESPİTİ, KAMULAŞTIRMA VE KADASTRO:

MADDE 4.- (Değişik: 5793 - 24.07.2008 / m.7) Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Gecekondü Dönüşümü konusyla ilgili olarak TOKİ'nin planlama yetkilerinde genişleme görülmüştür. 05/05/2004 tarih ve 5162 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen madde ile gecekondü dönüşümlerini kolaylaştıracak düzenlemeler yapılmış ve TOKİ'ye planlama yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede, TOKİ, gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu amaçla İdareye, gecekondü bölgelerinde hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değerlerini tespit etmek, bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapmak ve bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirleme konusunda inisiyatif kazandırılmıştır.

Ayrıca İdareye gecekondü dönüşüm projelerindeki konutların bedellerini uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde



kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit etme yetkisi tanınmıştır (Ek md. 7). İdareye gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapma, yaptıırma ve tadil etme yetkisi verilmiştir (md.4). (www.toki.gov.tr,2010)

5.2. TOKİ'nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları

TOKİ'nin toplu konut alanı olarak belirlediği yerlerin imar planını yapması, yaptıırması ve değiştirmesi, yetkili idarece üç ay içinde onaylanmaması durumunda imar planının doğrudan yürürlüğe girmesi şeklindeki yetkileri dikkat çekmekte ve eleştiri konusu yapılmaktadır. Geray(2007,333) konuyla ilgili çalışmasında sahip olduğu yetkilerle TOKİ'nin hem devlet kuruluş ve kurumları arasında güçlü, ayrıcalıklı bir konuma getirildiğini, hem de kent yönetimlerinin imar planı ve yapı izinlerine ilişkin yetkilerini eline geçirip, mali denetimlerin de dışında tutulduğunu belirtir. Geray makalesinde devamla řu tespitleri yapar: “Ayrıca, konut üreten öbür yapımcılardan, örneğin özel firmalardan ve özellikle kooperatiflerden daha çok “korunmaya layık”(mazhar-ı müsaade) ayrıcalıklı bir kuruluş konumuna getirilmiş, çeşitli vergi ve harçlardan bağışık tutulmuştur.”

TOKİ'nin son dönemde artan yetkileri konusunda bir eleştiri de Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Genel Sekreteri Mücella Yapıcı'dan gelmektedir. Yapıcı, imar yetkileriyle gittikçe genişleyen TOKİ'nin plansız, programsız ve kimliksiz projeler üretip yetkisini kötüye kullanarak konuya rant odaklı yaklaştığını söylemektedir.

Yapıcı planlama konusundaki son değişiklikleri şöyle açıklamaktadır: “24 Temmuz 2008 tarihinde çıkan yasada TOKİ'ye şöyle bir yetki verildi: TOKİ, aslında kendi planlarını yapıyordu. Bunların üç ay içerisinde onaylanması gerekiyordu. Esasında bu yasa değişikliği 2004'te yapıldı. Fakat yine de TOKİ'nin planları Belediye Meclisi'ne geliyordu ve askıya çıkıyordu. 24 Temmuz'da gelen yasayla bu ortadan kaldırıldı. Başkanlık, artık ifraz planlarına kadar bütün planlarını kendi yapacak. Kendi makamında askıya çıkaracak.” (*TOKİ Planlama Kararları Rant Odaklı*)

TOKİ ile ilgili olarak 2009 yılında Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından düzenlenen bir panele ve panelistlerin görüşlerine de katılımcıların konuyla ilgili yetkin kişiler olması açısından çalışmamızda yer vermekte fayda bulunmaktadır. Bu panelin



katılımcılarından biri olan Prof. Dr. Cevat Geray, TOKİ'nin yapmış olduğu uygulamaların kendine planlama yetkisi verilmesine rağmen kent planı bütünlüğünden kopuk olduğunu, şehir plancıları tarafından da uygulamaların sadece birtakım inşaat faaliyetlerinin gelişigüzel yerlere serpiştirildiği projeler olarak nitelendirildiğini ifade etmiştir.

Aynı paneldeki bir diğer konuşmacı olan Mimarlar Odası Eski Genel Başkanı Oktay Ekinci ise konuşmasında özetle, TOKİ'nin belediye sınırları içerisindeki hazine arazilerini planlama yetkisini alması ve hazırladığı planları dayatmasının demokrasiye ve belediyeciliğe büyük bir darbe olduğunu ve tüm belediyelerin bu gerçekliği göz önüne alarak TOKİ karşısında mücadele etmesi gerektiğini belirtmiştir. Ekinci konuşmasının devamında ancak belediye başkanlarının bu konu üzerinde en ufak bir adım dahi atmadığını ifade ederek toplumsal haklarımızın korunması konusunda neden kayıtsız kalındığının irdelenmesi gerektiğine dikkat çekmiştir.

Aynı panelde konuşmacı olan Arsa Ofisi 1. Bölge Eski Müdürü Mustafa Demirdöven de konuşmasında özetle, konut kooperatifçiliğinin ortadan kaldırıldığını, TOKİ'nin Arsa Ofisi'nin kapatılması sonrasındaki tüm mülkleri devraldığını, yeni ortaklıklar kurma yetkisini, idareye kaynak sağlamak amaçlı kar amaçlı projelere imza atma yetkisini, gecekonduların tasfiyesi yetkisini, Gecekondular Yasası'nda tanımlanan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yetkilerini, Emlak Bankası'nın tüm vasıflı arazilerinin devrini de sağladıktan sonra imar planı yapma yetkisini de alarak inanılmaz bir kaynağa ve hareket alanına kavuştuğuna dikkat çekmiştir. ("*TOKİ Gerçeği Paneli*", 2009)

Aslında yukarıda bahsedilen panelde ifade olunan hususlar TOKİ'de rahatsızlık meydana getirmiştir. Ancak bilimsel bir çalışmada her türlü görüşe imkanlar ölçüsünde yer verme prensibinden hareketle bu görüşlere de –oldukça da geniş şekilde- bu çalışmada yer verilmiştir. Ancak şu da hatırdan tutulmalıdır ki TOKİ ve uygulamaları konusunda peşin hükümlü yargılara prim verilmemeli, adeta kurumun açıklarını arayıp bunu siyasi veya benzeri konularda malzeme haline getirmenin de ülkemize faydası olmayacağı bilinmelidir.

Mühim olan burada yetkin/uzman kişilerin gerekirse kurumla da bizzat temasa geçip sergilenen hataların düzeltilmesi yolunda samimiyetle işbirliğine gidilmesidir. Bu başarıldığı takdirde medeni ülke insanlarına yaraşır bir pozisyon alınmış olacak ve tüm ülkenin davası olan konut sorununun çözümüne daha olumlu tarzda katkı sağlanmış olacaktır. Doğrusu



ülkemizde sıklıkla rastlanan ve bu konudaki tartışmalarda bazen abartı eleştirilere veya yorumlara yol açan ideolojik körlüğe de bu konuda kapılmak kimseyi sorunun çözümü konusunda bir adım bile olsa ileri götürmeyecektir.

Aynı şekilde Moodys'in 2008 yılında TOKİ'ye ilişkin hazırladığı raporda da TOKİ'nin 161.4 milyon metre kare arazisinin (2007 itibariyle) büyük bir kısmının devletten ya da diğer kamu kuruluşları ya da kooperatiflerden devraldığı belirtilmektedir. Söz konusu raporda bu arazilerin küçük bir kısmının ise tercihli fiyattan satın alınmış olduğu ya da kamulaştırıldığı bilgisine yer verilmektedir. Raporda devamla TOKİ'nin belediyeler tarafından geliştirilen şehir planlama projelerinde değişiklik yapabilme yetkisinin kurumu bir şekilde yönetsel müdahale riskinden koruduğuna da yer verilmektedir (Moodys,2008,4).

6. SONUÇ

2000'den sonraki son yasal düzenlemeler TOKİ'nin yapısal karakterini değiştirdiği gibi inşaa faaliyetlerini de içeren alan ve ilişkilerdeki rolünde de değişikliğe neden olmuştur. TOKİ'nin mali özerkliğinin sağlanması, borçlanma yeteneğinin ve gelirlerinin artırılması, kamusal arsa ve arazi stoğunun büyük bir kısmını elinde tutan ya da değerlendirilmesi safhasında danışmanlık yapan bir birim haline gelmesi TOKİ'yi arsa ve konut piyasalarında erişilmesi ve rekabet edilmesi adeta imkânsız olan bir güce dönüştürmüş olduğu konuyla ilgili bazı araştırmalarda dile getirilmektedir (Kaya,2010).

Tüm bu yukarıda belirtilen hususlar ışığında TOKİ'nin özellikle 2000'den sonra önemini artırdığı, yetkilerinin genişlediği, elindeki kaynakların çoğaldığı ve daha fazla yatırım yapmaya yöneldiği anlaşılmaktadır. Her ne kadar yatırım miktarındaki artış nedeniyle zaman zaman finansman konusunda sorunlar yaşasa da arkasındaki hükümet desteği nedeniyle bunun çok sıkıntı oluşturmayacağı düşünülmektedir. Zaten bu Moodys'in hazırladığı raporda da teyid edilmektedir.

Planlama konusunda da yetkilerinin arttığı görülen TOKİ'nin yine de kentsel dönüşüm ve hazine arazilerine yapacağı yatırımlarda yerel yönetimlerle sürekli işbirliği ve diyalog içinde olmasının planlamada tutarlılığın ve bütüncül yaklaşımın sağlanması açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Tabiatıyla bu tarz işbirliğine gidilmediği takdirde TOKİ'ye yönelik eleştirilerin devam edeceği öngörülmektedir.



Ayrıca yapılacak planlama çalışmalarında daha çok kamu menfaatinin hedeflenmesi ve alt gelir grubunun sağlıklı konut ihtiyacının giderilmesinin öncelikli tutulması da TOKİ'nin rant amaçlı projeler ürettiği ve planlama yaptığı konusundaki eleştirilerin önünü bir nebze olsun kesebilecektir. Aksi halde kurumun imajı da bu yoğun eleştiriler nedeniyle yıpranacak ve “marka” olma gibi planları da suya düşebilecektir.

Şu bir gerçek ki; TOKİ önemi nedeniyle her yeni hükümet oluşumunda siyasilerin gözdesi kurum olma özelliğini devam ettirecektir. Burada kamuoyunun hassas olması gereken konu; ihale sürecinde ve planlama gibi kritik kararların alınması sürecinde hassas olunup patronaj ilişkilerinin İdareyi esir almasının önüne geçebilmektir. Bu konuda STK'lar veya basın kuruluşları olmak üzere hemen hemen herkese çeşitli görevler düşmektedir.

Aslında tabii ki en öncelikli konu bireye etik değerlerin benimsetilmesidir. Ayrıca denetim konusu da çok büyük önem arz etmektedir. Böylesine devasa bir kurumun denetiminin sadece Devlet Denetleme Kurumu'na bırakılmasının yeterli olup olmadığı tartışılmalı ve kurumda tam şeffaflığın –özellikle de ihaleler boyutunda- sağlanması gerekmektedir. Bu konuda da yürütmeyi oluşturan makamların TOKİ'nin denetimi konusuna daha bir ciddiyetle eğilmeleri ehemmiyet arz etmektedir.

KAYNAKÇA:

GERAY, Cevat (2007), “*Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ'nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler*”, **Kent ve Planlama- Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak**, Ayşegül, Mengü (ed.), Ankara; İmge Kitabevi, ss. 283-341.

KARA, M. ve Palabıyık, H. (2009) “1980 sonrası Türkiye’de konut politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları”
<http://dc.sdu.edu.tr/tammetinleryonetimyonetim28.pdf> (10.05.2010).

KAYA, Esra (2010), “*TOKİ: Devlet İçinde Şirket*”, Birgün Gazetesi,
http://www.birgun.net/research_index.php?category_code=1244807126 (10.05.2010).

KELEŞ, Ruşen (2004), **Kentleşme Politikası**, Ankara: İmge Yayınevi, 8. Baskı.

MOODYS Kredi Analizi (2008), “*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)*”, Şubat 2008,
Rapor No: 107451, www.toki.gov.tr, (10.05.2010).



AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ

Sayı: 28 Ocak – Şubat 2012

Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi

ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası

Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN

<http://www.akademikbakis.org>



SAMSUNLU, Ahmet (2007), “*Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’deki uygulamaları*”, Ayşegül Mengü (ed.), **Kent ve Planlama- Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak**, Ankara; İmge Kitabevi, ss. 355- 374.

ŞAHİNOĞUZ, Yusuf (2007), “*Kentleşme ve Çevre Sorunları*”, Ayşe Tekin (Ed), **Kamu Yönetimi**, Ankara: Arın Yayınları, ss.535-594.

“*TOKİ Planlama Kararları Rant Odaklı*”

<http://yenimimar.com/index.php?action=displayArticle&ID=837> (10.05.2010).

“*TOKİ Gerçeği Paneli*” (2009) Düz.: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi 06.03.2009 http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=5676 (10.05.2010).

www.toki.gov.tr (2010), “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu” (10.05.2010).