

**T.C.
CUMHURBAŞKANLIĞI
Devlet Denetleme Kurulu**

SAYI: 2003/3

05/02/2003

**ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ
TAŞINMAZLARININ YÖNETİLİP İŞLETİLMESİNE
İLİŞKİN ARAŞTIRMA DENETLEME RAPORU**

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM ARAŞTIRMA VE DENETLEMeye İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

A. RAPORUN KONUSU	1
B. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN DAYANAĞI	1
C. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN KAPSAMI	1
D. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN YÖNTEMİ	1

İKİNCİ BÖLÜM 1950 YILI ÖNCESİ ORMAN ÇİFTLİĞİ

A. ANKARA'DA ORMAN ÇİFTLİĞİNİN KURULUŞU.....	3
B. ATATÜRK'E AİT ÇİFTLİKLERİN HAZİNEYE BAĞIŞLANMASI VE YENİ ÖRGÜTLENMELER.....	5

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 1950 SONRASI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ

A. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ÖRGÜT YAPISI.....	7
B. TAŞINMAZ ENVANTERİ.....	10
C. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ARAZİLERİNDE ÜRETİM	16
D. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ALANLARININ BİTKİ ÖRTÜSÜ VE AĞAÇLANDIRMASI	17
E. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ARAZİLERİNİN İŞGALİ	18
F. YASALARA AYKIRI YAPILAŞMALARIN ÖNLENMESİ.....	19

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ
ARAZİLERİNİN SATILMASI, KİRAYA VERİLMES

A.YASALAR VE YÖNETİM KURULU KARARLARIYLA SATILAN ARAZİLER.....	23
B. YARGI KARARLARIYLA SATILAN ARAZİLER.....	27
C. KİRAYA VERİLEN ARAZİLER	28
1. Kamu Kurumları	31
2. Gerçek ve Tüzel Kişilere Kiralama	33
3. Kiraya Verme Uygulamaları ve İlgili Düzenlemeler	35
4. Atatürk Orman Çiftliği Arazilerinde Sanayi Kuruluşları	36

BEŞİNCİ BÖLÜM
PLÂNLAMA ÇALIŞMALARI

ALTINCI BÖLÜM
SONUÇ VE ÖNERİLER

A. SONUÇ	41
B. ÖNERİLER.....	43
EKLER.....	45

BİRİNCİ BÖLÜM

ARAŞTIRMA VE DENETLEMeye İLİŞKİN

AÇIKLAMALAR

A. RAPORUN KONUSU

Raporun konusunu Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğüne ilişkin taşınmazların yönetilip işletilmesinin araştırılıp denetlenmesi oluşturmaktadır.

B. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN DAYANAĞI

Cumhurbaşkanlığı Makamının, Cumhurbaşkanlığı Genel Sekreterliğinin 06.12.2001 günlü, B.01.GNS.82-15 sayılı yazısıyla iletilen buyrukları üzerine, Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulunun 06.12.2001 günlü, 220 sayılı toplantısında alınan 321 sayılı Karar, araştırma ve denetlemenin dayanağını oluşturmaktadır.

C. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN KAPSAMI

Araştırma ve denetleme kapsamında; Atatürk Orman Çiftliği taşınmazlarının envanteri çıkarılmış; zaman içinde satılmış, kiralanmış, kullanma hakkı verilmiş ya da el konulmuş Çiftlik topraklarının yeri, nasıl kullanıldığı ve yasal çerçevesi tarihsel bir süreç içinde irdelenmiş; Çiftlik Müdürlüğünün örgüt yapısının, Atatürk'ün bağış amaçları ve kent açık alanı yönetim ilkelerinin gerektirdiği donanımına ne ölçüde yanıt verdiği ortaya konulmaya çalışılmıştır.

D. ARAŞTIRMA VE DENETLEMENİN YÖNTEMİ

Atatürk Orman Çiftliği taşınmazlarının yönetilip işletilmesinin araştırılıp denetlenmesi konulu Raporun hazırlanması aşamasında;

- Kadastral haritalar, hava fotoğrafları ve fotogrametrik haritalar, topraklarının satılmasına izin veren yasalar, tapu sicilleri, Çiftlik Müdürlüğünce tutulan taşınmaz kayıtları, Devlet arşivlerinde bulunabilen belgeler ile Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulunun 1950-2000 yılları raporları,

- Çiftlik yöneticileri ile Atatürk Orman Çiftliği toprakları üzerinde tasarruf yetkisi bulunan kamu kurum ve kuruluşlarının uymakla yükümlü olduğu yasa ve yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları,
- İlgili bakanlık, belediye, kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelerin yazışmaları, yayımlanmış kitaplar, sivil toplum örgütlerinin düzenledikleri panel ve sempozyumların metinleri ve ulaşılabilen yüksek lisans tezleri, incelenmiştir.

Raporun yukarıda belirtilen kapsamı çok fazla teknik bilginin toplanmasını gerektirmiştir. Konunun özünün daha kolay kavranması amacıyla teknik bilgiler raporun ekine alınmıştır.

Raporun metin bölümü, eklerde yer alan listelerin yorumuna dayanmaktadır. Eklerde ise; taşınmazların envanteri niteliğini taşıyan listeler yer almaktadır. Bu listelerde; satılan, kiraya verilen, imar düzenlemeleri kapsamına alınan Çiftlik taşınmazları ada/parsel ölçeğinde incelenmektedir. Bu listeler, Çiftliğin geleceği konusunda yapılacak çalışmalar için önemli birer belge niteliğini taşımaktadır.

Araştırma ve denetleme sırasında harita mühendisleri ve bir milli emlak kontrolörü uzman olarak görevlendirilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

1950 YILI ÖNCESİ ORMAN ÇİFTLİĞİ

A. ANKARA'DA ORMAN ÇİFTLİĞİNİN KURULUŞU

Orman Çiftliğinin temeli, Atatürk'ün 1925 yılında Abdi Paşanın eşi Faika Hanımdan satın aldığı 20.000 dönüm toprak üzerinde atılmıştır. Atatürk, 1925 yılından başlamak üzere o yörede aldığı yeni topraklarla yedi çiftlik daha kurmuş ve bunları tek bir yönetim altında birleştirip “Orman Çiftliği” olarak adlandırmıştır.

1926 yılında yayımlanmış olan “Reis-i Cumhur Gazi Mustafa Kemal Paşa Hazretlerinin Orman Çiftliği” adlı kitapta Çiftliğin 38.000 dönüm büyüklüğünde olduğu belirtilirken, Çiftlik Müdürlüğünün 1928 yılındaki bir yazısında Çiftlik alanının 120.000 dönüme ulaştığından söz edilmektedir. 1939 yılında yayımlanmış olan; “Atatürk Çiftlikleri-Milli Ekonominin Temeli Ziraattir” adlı kitapta, Atatürk'ün Hazineye bağışladığı dönemde Çiftliğin büyüklüğünün 102.000 dönüm olduğu belirtilmektedir.

Atatürk'ün Ankara'daki çiftliklerini konu alan kitaplarda, tarım, hayvancılık ve sınai üretimdeki başarılar çok önemsenmekle birlikte eğitim, rekreasyon ve çağdaş bir başkent yaratma amacına özellikle dikkat çekilmektedir.

1939 tarihli “Atatürk Çiftlikleri” adlı kitapta yer alan şu sözler, Atatürk'ün Çiftliğin başarılı bir biçimde gelişmesini, “yurt yapısını” kurma özlemi ile özdeşleştirdiğine işaret etmektedir.

“Buranın bir çiftlik kurulması için bulunması lazım olan vasıflardan hiç birini taşımadığı, bataklık, çorak, fakir bir yer olduğu hakkındaki müşterek kanaatimizi söyledik.

Atatürk'ün bize cevabı şudur:

“ – İşte istediğiniz yer böyle olmalıdır. Ankaranın kenarında hem bataklık, hem çorak, hem de fena yer. Bunu biz islah edemezsek kim gelip islah edecektir.”

Görülüyor ki, Atatürk, ziraat mütehassıslarından “en iyi toprak” değil “en kötü toprak” raporunu almak için istifade etmiştir. Onun aradığı çiftlik arazisi değil, büyük yurd yapısını kurarken, insan ile toprak arasındaki münasebeti ve bu münasebetten doğan muadeleyi, şartların hemen hiç müsaid olmadığı bir noktada dahi halletmenin kabil olduğunu isbat etmektedir.”

Atatürk Çiftliklerinin aynı zamanda bir eğitim ve rekreasyon alanı olarak da değerlendirildiği anlaşılmaktadır. Yüksek Ziraat Enstitüsüne girecek öğrencilere, Çiftlikte staj yapma zorunluluğu getirilerek, tarım teknikleri ve tarım makinelerini kullanma konusunda yetiştirmeleri sağlanmıştır. Ayrıca, Çiftlikte çalışanların çocukları için bir okul yapılmıştır.

Atatürk 11.06.1937 günlü bağış mektubunda bu çiftliklerin kuruluş amacını açık bir biçimde şöyle ifade etmektedir:

“... Bu müesseseler; ilk senelerden başlayan bütün kazançlarını inkişaflarına sarf ederek büyük küçük müteaddit fabrika ve imalathaneler tesis etmişler, bütün ziraat makine ve aletlerini yerinde ve faydalı şekilde kullanarak bunların hepsini tamir ve mühim bir kısmını yeniden imal edecek tesisat vucude getirmişler, yerli ve yabancı bir çok hayvan ırkları üzerinde çift ve mahsul bakımından yaptıkları tetkikler neticesinde bunların muhite en elverişli ve verimli olanlarını tesbit etmişler, kooperatif teşkili suretile veya aynı mahiyette başka suretlerle civar köylerle beraber faydalı şekilde çalışmışlar”dır.

“Çiftliklerin, yerine göre, araziye islah ve tanzim etmek, muhitlerini güzelleştirmek, halka gezecek, eğlenecek ve dinlenecek sıhhi yerler, hilesiz ve nefis gıda maddeleri temin eylemek, bazı yerlerde ihtikârla fiylî ve muvaffakiyetli mücadelede bulunmak gibi hizmetleri de zikre şayandır.”

“... tecrübelerini müsbet iş sahasından alan bu müesseselerin; ziraat usullerini düzeltme, istihsalatı artırma ve köyleri kalkındırma yolunda devletçe alınan ve alınacak olan tedbirlerin hüsnü intihap ve inkişafına çok müsait birer âmil ve mesnet olacaklarına kani bulunuyorum.” (EKLER 1-7)

B. ATATÜRK'E AİT ÇİFTLİKLERİN HAZİNEYE BAĞIŞLANMASI VE YENİ ÖRGÜTLENMELER

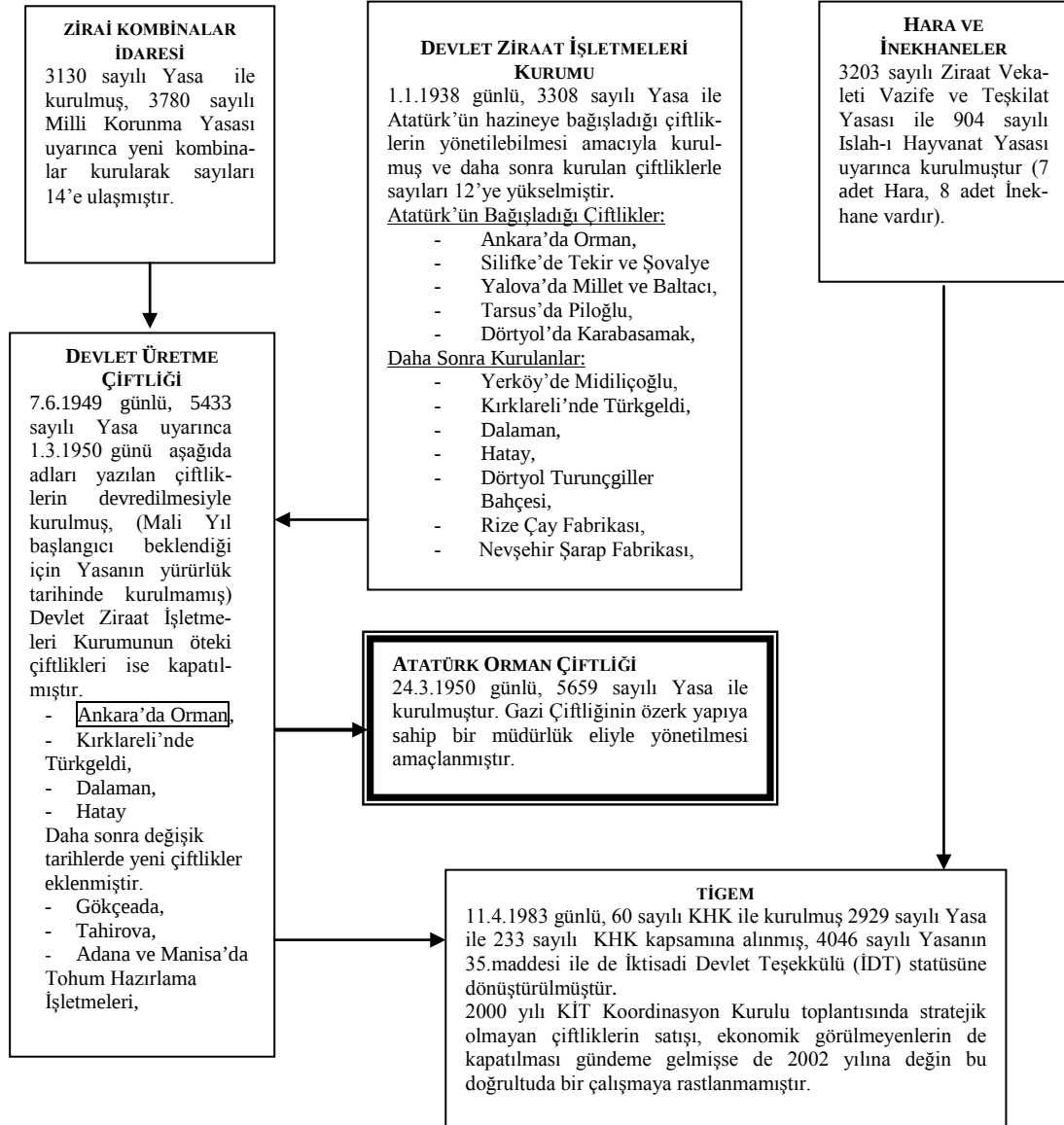
Atatürk, Ankara'da Orman, Yağmurbaba, Balgat, Macun, Güvercinlik, Tahar, Etimesut, Çakırlar çiftliklerinden oluşan “Orman Çiftliği” ile, yurdun değişik bölgelerinde kurduğu 6 adet çiftliğini amaçları doğrultusunda yönetilmesi için, 11.06.1937 günlü bir yazıyla Hazineye bağışlamıştır.

Atatürk Çiftliklerinin yönetilmesi için 01.01.1938 günlü, 3308 sayılı Yasa ile Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu (DZİK) kurulmuş ve bütün taşınmazlar bu Kuruma devredilmiştir. Çiftlikler, bu statülerini 11 yıl sürdürebilmişlerdir. 07.06.1949 günlü, 5433 sayılı Yasayla, DZİK, Zirai Kombinalar İdaresi ile birleştirilerek Devlet Üretme Çiftliği olarak yeniden yapılandırılmış, Orman Çiftliği dışındaki çiftlikler kapatılmıştır.

Orman Çiftliği ise, 24.03.1950 günlü, 5659 sayılı Yasa ile; “Atatürk Orman Çiftliği” olarak adlandırılıp, Tarım Bakanlığına bağlı bir tüzel kişilik statüsüne kavuşturulmuştur. Atatürk Orman Çiftliği 1950 yılından bu yana 5659 sayılı Yasa ve bu Yasa uyarınca yayımlanan yönetmeliklerle yönetilmektedir.

Aşağıda Atatürk Orman Çiftliğinin kuruluş süreci gösterilmektedir.

Atatürk Orman Çiftliğinin Kuruluş Süreci



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

1950 SONRASI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ

Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumunun Zirai Kombinalar İdaresi ile birleştirilerek Devlet Üretme Çiftlikleri adı altında yeniden örgütlenmesini öngören 07.06.1949 günlü, 5433 sayılı Yasanın TBMM görüşmeleri sırasında; Atatürk'ün Ankara'daki çiftliğinin, özerk bir müdürlük eliyle yönetilmesinin uygun olacağı doğrultusunda bir eğilim belirmiştir. 24.03.1950 günlü, 5659 sayılı Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Kuruluş Yasası, bu eğilim sonucu çıkarılmıştır.

5659 sayılı Yasanın 9. maddesi Müdürlüğün bütün mallarını Devlet malı saymış, 10. maddesi ise Çiftliğe ait taşınmazların devir, temlik ve kamulaştırılmasını özel bir yasa ile izin alınması koşuluna bağlamıştır. Böylece Çiftliğin toprak bütünlüğü, Yasama Organının koruması altına alınmıştır. Ancak, korumacı bir anlayışla yetinilmiş, kullanım ilkelerini belirleyecek ve uygulayabilecek bir örgüt modeli öngörülmemiştir. Ankara'nın büyümesi ile birlikte yoğunlaşan kentin alt yapı gereksinmesi ve rant baskılarının Çiftlik alanını olumsuz etkilemesi önlenememiştir.

Raporun bu bölümünde, Atatürk Orman Çiftliğinin örgüt yapısındaki yetersizlikler ile bunun yol açtığı temel sorunlar olan; taşınmaz envanterinin yapılamayışı, üretim ve ağaçlandırma etkinliklerinden giderek uzaklaşılması, yasalara aykırı yapılaşma ve işgallerin önlenememesi konuları incelenecektir.

A. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ÖRGÜT YAPISI

Kuruluş Yasasında, Atatürk Orman Çiftliğinin varlık nedeni ile gelecek hedefi belirlenmemiş, örgüt yapısı taşınmazların yönetiminde yetersiz kalmıştır. Yasanın uygulanmasına ilişkin olarak çıkarılan yönetmelik de Çiftlik arazisinin giderek küçülmesi ve dokusunun bozulmasını önleyememiştir.

1950'li yıllarda kurulmuş olan örgüt modelinin, günümüzün ölçütleri ile eleştirilemeyeceği kuşkusuzdur. Ancak, kuruluşundan bu yana geçen 50 yıl içinde değişen kent, çevre ve yönetim anlayışlarıyla örtüşecek bir örgüt modeli geliştirilememiştir.

Yönetmelikte, görevi, üretim plânlaması, Çiftliğin işletilmesi olan; "Umumi Ziraat, Bağ-Bahçe Kùltürleri", "Ziraat Sanatları", "Hayvancılık ve Hayvanat Bahçesi" gibi birimler "Teknik Şube Şefleri" adı verilerek tek başlık altında toplanmış ve; “....çiftliğin bütün şubeleriyle karşılıklı yardımcı ve destek olmak ... mamullerinin daima en üstün, piyasa taleplerine en uygun bulunmalarını sağlamak ...” gibi genel sözcüklerle tanımlanmıştır. Taşınmaz yönetimi ile ilgili örgütlenmenin yetersizliği nedeniyle bu konudaki sorunların hangi birimce çözümleneceği anlaşmazlıklara yol açmış, bu nedenle sorunlar, önceden belirlenmiş ilke ve ölçütlere dayanmaksızın; Muhasebe, Ticaret, Tarla Kùltürleri gibi Müdürlüklerce çözümlenmeye çalışılmıştır.

Bu belirsizlik, Yüksek Denetleme Kurulu Raporlarının temel eleştirisi konularından birini oluşturmaktadır: Örneğin 2000 Yılı Raporunda; “... Müdürlüğün teşkilat yapısı yürüttüğü görevlerle tam uyuşmadığı gibi teşkilat şemasında yer alan birimlerin görev yetki ve sorumlulukları yanında müdürlüğün çok önemli fonksiyonlarını yürütecek birimler de belirlenmediğinden bu görevler askıda kalmaktadır...” biçimindeki eleştiriler, ya da; “... (işgallerin önlenmesi görevi) ... Yasa ve Yönetmelikte belirtilmemekte ise de; daha çok Tarla Kùltürleri Müdürlüğü’nün görev alanında sayılabilecektir...” denilmektedir.

Yasadaki örgüt şeması, yasaya aykırı olarak yönetmelik ile değiştirilmiştir.

Atatürk Orman Çiftliği örgüt şeması, yapılan değişiklikleri de içerecek biçimde aşağıdaki çizelgede verilmektedir. (Koyu yazılmış olan birimler bugünkü, parantez içine alınanlar ise Yasanın öngördüğü yapıyı göstermektedir.)

AOÇ Örgüt Modeli



Atatürk Orman Çiftliğinin, varlık nedenini ortaya koyabilecek, gelecek hedefi belirleyebilecek, belirlenen hedefe uygun plânlar üretebilecek, geliştirebilecek ve uygulayabilecek bir örgüt yapısına gereksinmesi bulunmaktadır. Değişik alanlarda eğitilmiş iş gücünün; birlikte, sürekli ve eş güdüm içinde çalışmasının öngörüldüğü bir yönetim modeli kurulmadıkça, Çiftlik alanının kentin gelişmesinden olumsuz etkilenmesinin önüne geçilemeyecektir.

Çiftlik yönetimlerince son yıllarda; hayvanat bahçesinin çağdaş ilkeler doğrultusunda geliştirilebilmesi için önemli adımlar atılmış, işgallerin önlenmesi ve kira bedellerinin artırılabilmesi için hukuk yollarına başvurulmuş, sınırlarının belirlenmesi amacıyla kadaastro çalışmaları, toprak kullanım yeteneğinin

belirlenebilmesi için toprak tahlilleri yaptırılmış, böylelikle Çiftliğin plânlanabilmesinin alt yapısı hazırlanmaya çalışılmıştır.

B. TAŞINMAZ ENVANTERİ

Çiftliğin mülkiyet sorununun çözümü amacıyla bugüne kadar ciddi bir çalışma yapılmadığı için, envanteri çıkarılamamıştır. Çiftlik arazisinin bir bölümünün yasal olmayan yollarla özel kişilerin eline geçtiği ileri sürülmektedir.

Çiftlik Müdürlüğünün 1989 yılında Devlet Denetleme Kuruluna bildirdiği 33.851.230 m² alan ile, 2000 yılında özel bir haritacılık şirketine kadastral parsellerin plânda ve zemin üzerinde belirlenmesi için yaptırılan çalışma sonucunda bulunan 33.487.475 m² alan, incelemelerimiz sonucunda ulaştığımız 33.089.354 m² sonuçla tam olarak uyuşmamaktadır.

Sağlıklı envanter yapılamamış olmasının nedenleri aşağıda özetlenmektedir:

Bağış mektubu ekinde Atatürk'ün Türkiye'deki bütün çiftliklerinin taşınmaz varlığı toplam olarak verilmekte, bu nedenle de Atatürk Orman Çiftliğinin büyüklüğü anlaşılamamaktadır.

Bağış sonrasında düzenlenen tapu senedindeki bilgiler, özel mülkiyete konu olabilecek taşınmazları kapsamakta, Çiftliğin kullandığı otlaklar (mer'a) hakkında bir bilgi içermemektedir. Kadastro öncesi çalışmalara ilişkin belgelere ulaşılamadığı için, sonraki yıllarda özelliklerini yitiren otlakların Çiftlik mülkiyetine geçip geçmediği bilinmemektedir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü defterleri üzerinde, 1989 ve 1996 yıllarında iki kez inceleme yaptırılmış, bağışa konu taşınmazların Milli Emlak kayıtlarına işlendiğine ilişkin bir bulguya rastlanılamamıştır. İncelemelerimiz sırasında da bu konuda bir sonuç alınamamıştır.

Orman Çiftliği Hazineye bağışlandıktan sonra, üç yasa çıkarılarak üç ayrı kuruma devredilmiştir. Bu yasalarda devirlerin bir tutanakla yapılması öngörülmektedir.¹ Ancak bu tutanaklar bulunamamaktadır.

¹ 7.1.1938 günlü 3308 Sayılı Yasa:

Madde: 5- Atatürk'ün 11.6.1937 tarihli mektup ile Hazineye teberrü ettiği bütün menkul ve gayrimenkul mallar ve bunlara ait hak ve vecibeler bu kanunun neşri tarihinden itibaren Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumuna intikal eder.

- Atatürk'ün, Çiftlik Müdürlüğü arşivlerinde korunmasını emrettiği tapu senetleri, 1996 yılında Kültür Bakanlığının bir yetkilisince rastlantı sonucu İstanbul'da sahaflarda bulunmuş ve Devlet arşivlerine kazandırılmıştır. Bu senetler çok eksiktir.² Atatürk'ün kamu kurumlarına ya da kişilere devrettiği parsellere ilişkin senetlerin bütününe ulaşamamaktadır. Mülkiyet değişiklikleri konusundaki bilgiler yetersiz olduğu için satılan topraklar tam olarak belirlenememektedir.
- Orman Çiftliği topraklarının Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu Yönetim Kurulu kararı ile satılabildiği 1937-1950 yıllarına ilişkin Yönetim Kurulu karar defterleri bulunamamaktadır. Çiftlik Müdürlüğü kayıtlarında yaklaşık 19 bin dönüm toprak satıldığı bilgisine ulaşılmaktadır. Oysa tapu sicilleri üzerinde yaptığımız inceleme ile yaklaşık 22 bin dönüm büyüklüğündeki bir alanın satılmış olduğu anlaşılmaktadır.
- Milli Emlak Kontrolörlerinin 1989 ve 1996 yıllarında yazdıkları raporlarda belirtildiği gibi Atatürk Orman Çiftliği toprak varlığının belirlenebilmesi için; zabıt defterlerindeki ilk tapu bilgileri ile kadastro sırasında hangi parsellerin revizyon gördüğünün araştırılması gerekirken önerilen doğrultuda bir çalışmaya girililmemiştir.

.....Bu maddenin birinci fıkrasına göre Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumuna intikal edecek malların 1 İkinci teşrin 1937 tarihindeki bilanço ve mevcudat vaziyetleri esas tutulmak üzere Maliye ve Ziraat Vekaletleriyle kurum tarafından tayin edilecek birer zattan müteşkil üç kişilik bir komisyon kıymetlerini tesbit edeceği gibi bu maddenin ikinci fıkrasına göre bilahare görülecek lüzum üzerine Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumuna devrine karar verilecek Devlet ve Devlet müesseselerine ait mallar hakkında da devir tarihlerindeki vaziyetlerine göre aynı komisyon marifetile kıymet takdiri muamelesi yapılır....”

5433 Sayılı Yasa

GEÇİCİ MADDE 1

Bu kanunla kurulan Devlet Üretme Çiftlikleri Genel Müdürlüğüne:

(....)

c) Rize Çay Fabrikası ile buna ait bütün tesisler hariç olmak üzere Devlet ziraat İşletmeleri Kurumunun;

Bütün para ve para hükmündeki kıymet ve alacakları, işletmeden elde edilen gelir ve kıymetleri, menkul ve gayrimenkul malları, bütün hak ve menfaatleri ve her türlü taahhüt ve borçları bunlara mütaallik kayıt, defter ve belgelerle birlikte devredilmiştir.

GEÇİCİ MADDE 3- Geçici birinci madde gereğince yapılacak devirlerde mal değerleri Maliye ve Tarım Bakanlıkları, Devlet Üretme Çiftlikleri Genel Müdürlüğü tarafından tayin edilecek birer kişiden müteşkil üç kişilik bir komisyon marifetiyle en son bilanço, yoksa defter kıymetlerine göre tesbit olunur.

5659 sayılı Yasa

Geçici Madde 1- 7.6.1949 tarihli ve 5433 sayılı Kanunun geçici birinci maddesi ile Devlet Üretme Çiftlikleri Genel Müdürlüğüne intikal eden kıymetlerden Gazi Orman Çiftliği ve Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu ticari işletmeler müessesesine ait para ve para hükmündeki kıymet ve alacaklar, menkul ve gayrimenkul mallar ve bütün hak ve menfaatler her türlü taahhük ve borçlar bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihteki vaziyetleriyle ve kayıt, defter ve belgeleriyle birlikte Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğüne devredilmiştir.

Geçici Madde 2- Geçici birinci madde gereğince yapılacak devirlerde mal değerleri Maliye ve Tarım Bakanlıklarıyla Devlet Üretme Çiftlikleri Genel Müdürlüğü ve Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü tarafından tayin edilecek birer kişiden müteşkil dört kişilik bir komisyon marifetiyle en son bilanço, yoksa defter değerlerine göre tesbit edilir.

² Bu senetlerin toplamı 16.984.575 m² 'dir. Atik dönüm 918,672 m² olduğuna göre satın alınan toprakların yalnızca 18.500 atik dönümü belgelenebilmektedir.

Bağış tarihinde Orman Çiftliğinin büyüklüğü konusundaki tek bilgi, 1939 ile 1950 yıllarında yayımlanmış olan iki kitapta yer alanlardan ibarettir. Çiftliğin büyüklüğü bu kitaplarda 102 000 dekar olarak belirtilmektedir.

Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulunun 1950 yılı raporunda toprak büyüklüğünün 97.575.000 m² olduğu ifade edilmektedir. Anılan Kurulun değişik yıllardaki raporlarının incelenmesinden, Çiftlik alanına ilişkin bilginin tapu kayıtlarına dayanılarak verilmediği anlaşılmaktadır:

Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulunun, 1955 yılı Raporunda tesis kadastrounun 1955-1956 yılında bitirildiği yazılıdır. 1960 yılı Raporunda; plân ve haritaya dayalı gerçek taşınmazların belirlenmesi çalışmalarına başlanıldığı, bu çalışmaların 1962 yılında sonuçlanacağı belirtilmektedir. 1961 yılı raporunda ise; çapların alınarak tapu işlemlerinin kesinleştirildiğinden söz edilmekte ve toprak büyüklüğünün; arazinin ölçülmesi ve 1/1000 ölçeğinde topoğrafik haritasının hazırlanmasından sonra yapılacak aplikasyon sonrasında belirlenebileceği belirtilmektedir. Oysa, “*tesis kadastrounun bitirilmesi, tapu işlemlerinin kesinleşmesi, çaplarının alınması*” gibi deyimler, toprak büyüklüğü konusundaki duraksamaların sona erdirildiğini gösterir. Kurulun değişik yıllar raporlarındaki bu çelişkili anlatımlar, toprak büyüklüğü konusunda verilen bilgilerin tapu kayıtlarına dayanmadığını göstermektedir. Ayrıca, 1961 yılı raporunda ilk kez: “... yaklaşık 50 bin dekarı Aydos yaylasında olmak üzere ... 97 bin dekar...” anlatımı ile karşılaşılmakta, 1987 yılı Raporunda ise; Aydos Yaylasının Orman Genel Müdürlüğüne devredildiğinden söz edilerek raporda yer verilmediği belirtilmektedir. Oysa, Aydos Yaylası, hiçbir dönemde Çiftlik Mülkiyetinde görünmediği gibi, kullanılan alanın 50 000 dönümden az olduğunun, Çiftlik Müdürlüğüne bilindiği anlaşılmaktadır.³

İncelemelerimiz sırasında, Aydos yaylasının; 16.515.000 m²’si Uluağaç (Gazi) ve 21.876.000 m² ise Aydos (Kızılviran Köyü) olmak üzere iki ayrı parçadan oluştuğu ve bunların toplam alanının 38.391.000 m² olduğu görülmüştür (38.391.000/918.672= 41.790 atik dönüm).

³ A.O.Ç. Müdürlüğünün; “Cumhurreisliği Umumi Katipliği Yüksek Makamına” yazdığı günsüz ve Hukuk 35 sayılı bir yazıda: “... 30 küsur bin dönümlük kısmının intifai A.O.Ç. ’ne ait olmak üzere Çubuk Arazi Kadastro Müdürlüğüne Maliye Hazinesi adına tesbit edilmiş iken...” biçiminde bir anlatımla karşılaşılmaktadır. Bu yazıda, her ne kadar tarih bulunmamakta ise de, kullanılan dil göz önüne alınarak 1960 öncesinde yazıldığı sonucuna varmanın yanlış olmayacağı düşünülmektedir.

Aydos Yaylası konusundaki duraksamaları gidermek ve konuya açıklık getirebilmek amacıyla Çubuk Tapu Müdürlüğünde yaptığımız inceleme sonucunda; Yaylanın, Tapu Kadastro Merkez Komisyonunun 05.03.1935 günlü, 30 sayılı Kararıyla Tapulama Yasasının 25. maddesine göre Hazine adına tescil edilerek, intifaının Orman Çiftliğine verildiği anlaşılmıştır. Bu bilgiler 02.11.1953 günlü, 969-7 sayılı bir kadastro tesbit tutanağı ile de doğrulanmaktadır. Anılan belgede: “... 28 yıldır fasılasız ve nizasız olarak A.O.Ç. ’nin intifaında kullanılan ...” Yaylanın Hazine adına tespitinin yapıldığı belirtilmektedir. Çevre köylerin bu tespiti itirazları, 1979 yılında sonuçlanmıştır. Çubuk Tapulama Mahkemesinin 23.07.1979 günlü, E:979/26, K:979/36 sayılı Kararında; Devlet ormanı olarak tescil edilmiş olan bu Yaylanın, mülkiyete konu olamayacağı ve otlak olarak kullanılamayacağı belirtilmektedir.

Denetim sürecinde tapu ve kadastro arşivleri taranarak bulunan belgeler üzerinde ayrıntılı bir çalışma yapılmış, ancak arşivlerin düzensizliği nedeniyle kadastro öncesi çalışmalara ulaşamamıştır.

11.05.1938 günü düzenlenmiş olan tapu senedinin ekinde sayılan taşınmazlar, tapu sicilleri ile karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve bölümün eklerinde bir çizelge biçiminde verilmiştir. Çizelgeden; Atatürk’ün bağışına konu edilen toprak büyüklüğünün 39.210.090 m² olduğu görülecektir. (Bkz. EKLER 6-7) Bu sayıya; bağış mektubunda söz edilmekle birlikte, özel mülkiyetin konusunu oluşturmadığı için tapu senedinde yer almayan otlakların da (mer’a) eklenmesi uygun olacaktır. Ancak, bağış mektubunun ekinde; “148.000 dönüm kabili ziraat arazi ve mer’alar” anlatımıyla yetinildiği için, bağışa konu otlakların büyüklüğü anlaşılamamaktadır.⁴

Çubuk İlçesi yakınlarında bulunan Aydos Yaylasında 38.000 (41.000 atik dönüm -kimi kaynaklara göre 50.000 dönüm-) olarak belirtilen bir alanın, Çiftlik tarafından otlak olarak kullanıldığı bilinmektedir. Ancak, otlakların yalnızca Aydos Yaylasından ibaret olmadığı anlaşılmaktadır. 1926 yılında yayımlanmış olan “**Reis-i Cumhur Gazi Mustafa Kemal Paşa Hazretlerinin Orman Çiftliği**” adlı kitapta Orman Çiftliğini oluşturan altı çiftlikten biri olan Yağmurbaba için söylenenler dikkat çekmektedir:

⁴ Bağış mektubunun (N) sırasında aynen: “148.000 dönüm kabili ziraat arazi ve meralar” anlatımı bulunmaktadır. (Bir başka belgede ise 148.000 sayısı 143.000 dönüm olarak düzeltilmiştir.) Bağış ve sonrasına ilişkin belgeler Raporumuzun “BAĞIŞ VE YENİ ÖRGÜTLENMELER” başlığı altında işlenen bölümünde verilmektedir.

“... Orman Çiftliğinin kuzeyindedir. Çeşitli memba suları ve çeşmeler vardır. ... mer’alar fazladır.”

Atatürk Orman Çiftliğinin toprak varlığı konusundaki bulgularımız aşağıda özetlenmektedir. Ancak bu bulgular, ulaşabildiğimiz belge ve bilgilerle sınırlıdır. Yapılacak daha detaylı çalışmalarla, yeni parsellerin ortaya çıkarılabilme olasılığı vardır.

Bulgularımıza göre Çiftliğin Ankara İl Merkezinde;

- 30.449.109 m² kadastro parseli,
 - 2.133.421 m² hisseli imar parseli,
 - 506.824 m², tam imar parseli,
- olmak üzere toplam 33.089.354 m² toprağı bulunmaktadır.

Bu sayıya 2.842,5 m²’si Çubuk, 653 m²’si ise İstanbul’da olmak üzere 3.496 m² büyüklüğündeki parseller eklendiğinde Atatürk Orman Çiftliğinin toplam arazi varlığının 33.092.850 m² olduğu ortaya çıkmaktadır.

Ancak, EKLER bölümüne yer alan TOPRAK VARLIĞI çizelgelerinden de anlaşılağı üzere, (Bkz. EKLER 31- 58) tapu kayıtları ile kadastral haritalar ya da fiili durum arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır.

• 169.394 m² taşınmazın Atatürk Orman Çiftliği adına tescil edilmesi doğrultusundaki yargı kararlarının gereğı bugüne kadar yerine getirilmemiştir.

• Toplamı 5.640 m² büyüklüğündeki iki parsel, kadastro tespit tutanağına göre çiftlik mülkiyetindedir. Tapu sicillerinde ise mülkiyet belirtilmeksizin “davalı” notu bulunmaktadır. Bu taşınmazların, kadastro tespit tutanağına 1955 yılında yapılan itiraz göz önüne alınarak Çiftlik adına işlenmediğı anlaşılmaktadır. Bu dosya davacı tarafından izlenmediğı için 1960 yılında işlem den kaldırılmış, ancak tapu kaydının düzeltilmesi amacıyla girişimlerde bulunulmamıştır.

• Dört parselin yüzölçümü yanlış hesaplanmış ve tapu kaydı toplam 126.463 m² eksik işlenmiştir.

- 2096/30 sayılı kadastro parseli tapuda 54.498 m² görünmektedir. Bu parselin

büyükluğu sorunu yargıya yansıtılmıştır. 11. Asliye Hukuk Mahkemesi E: 1998/623, K: 999/589 sayılı Kararı ile yüzölçümünün 28.981 m² olduğuna karar vermiştir. Davanın kesinleşmesinden sonra tapu kayıtlarının düzeltilmesi gerekecektir.

- 6.476 m² büyüklüğünde bir parsel ise, 26.4.1989 tarihinde TİGEM adına tescil edilmiştir. Bu tescil işleminin 5659 sayılı Yasaya aykırı olduğu düşünülmektedir.
- Ankara Çayının yatağı değiştirilmiş ve kimi parsellerin sınır ve büyüklükleri bundan etkilenmiştir. Bu fiili durum, tapu kayıtlarına yansıtılmamıştır.

BULGULARIN ÖZETİ

YARGI KARARLARI UYARINCA ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ADINA TESCİLİ GEREKEN TAŞINMAZLAR

ADA PARSEL	M ²	AÇIKLAMALAR
2.104/30	137.895	2104/30 parsel için verilen yargı kararı Yargıtaydadır. Diğerleri Yargıtayca onanmış ve kesinleşmiştir. Ancak, bu bölgede imar düzenlemesi yapılmış ve A.O.Ç. nin zararına bir durum ortaya çıkmıştır. Bu nedenle A.O.Ç. Adına tescil işleminden sonra imar iptal davaları açılması gerekecektir. Ayrıca bu parseller üzerinde çeşitli kurumların yapılarının bulunması, Çiftliğin önemli sorunlar ile karşılaşmasına yol açacaktır. (2104/12 ve 19 parsellerde TMO'nun kullandığı silo vs. bulunmaktadır.)
2.104/4	320	
2.104/6	5.973	
2.104/12	19.857	
2.104/19	5.349	
TOP.	169.394	

A.O.Ç. YASASINA AYKIRI OLARAK TİGEM ADINA TESCİL EDİLEN TAŞINMAZ

2093/5	6.476	Atatürk Orman Çiftliği Kuruluş Yasasının geçici 1.maddesinde aynen; "7.6.1949 gün ve 5433 sayılı Yasanın geçici 1.maddesi ile D.Ü.Ç. Genel Müdürlüğüne intikal eden kıymetlerden Gazi Orman Çiftliği ve Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu ticari işletmeler müessesesine ait.....gayrimenkul mallar.....AOÇ Müdürlüğüne devredilmiştir." Denilmektedir. Bu parsel, tapu sicilinin 92 cilt, 92 sayfasında yer alan bilgilere göre; kadastro tesbiti sonucunda 28.1.1946 günü DZİK (AOÇ) adına tescil edilmiştir. Çiftlik taşınmazlarının, DZİK'dan A.O.Ç.'ye devredilmesi sırasında Çiftlik adına tescil edilmediği anlaşılmaktadır. Bu parsel 26.4.1989 tarihinde, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (TİGEM) adına; " tashihen tescil" edilmiştir. Yasaya aykırı olarak yapıldığı düşünülen bu işlemin düzeltilmesi için girişimlerde bulunulmalıdır.
--------	-------	--

YÜZÖLÇÜMÜ YANLIŞ OLANLAR

2.082	11.600	Parselin zeminde ölçülen değerleri ile tapu kayıtlarında yer alan yüzölçümü uyuşmamaktadır. Kadastro tutanaklarının incelenmesi ile de görüleceği üzere olması gereken yüzölçümü 116.000 m² dir. AOÇ aleyhine olan bu kayıt işleminin ivedilikle düzeltilmesi gerekmektedir.
3.258/1	926	Parsel geometrisine göre ölçülen alan ile tapu kayıtları uyuşmamaktadır. Kadastro tespit tutanaklarının incelenmesi sonucunda gerçek yüzölçümünün 9.290 m² olduğu görülmüştür. Bu duruma göre gereği yapılmalıdır.
3.396/1	411	Zemin ölçüm değerleri ile senet yüzölçümü uyuşmamaktadır. Kadastro tespit tutanaklarının incelenmesi ile bu parselin 4.110 m² olduğu anlaşılmaktadır. Yüzölçümün, ölçüm değerlerine göre düzeltilmesi gerekmektedir.

İNCELEMELERİMİZ SIRASINDA BULUNARAK KAYIT ALTINA ALINMASI ÖNERİLEN TAŞINMAZLAR

6927/12	570	Tapu kayıtlarının incelenmesiyle Atatürk Orman Çiftliği Mülkiyetinde olduğu anlaşılan Balgat'taki bu konut parseli Çiftlik kayıtlarında bulunmamaktadır. Sınır belirlenmesi için 2000 yılında ihale ile yaptırılan çalışma ile de bulgulanamadığı anlaşılmaktadır. Çiftlik mülkiyetinde olduğu denetimimiz sırasında bulunmuş ve tapusunun alınması için gerekli girişimlerde bulunulması önerilmiştir.
4.893	16.526	3426 parsel olarak kayıtlı iken, 28.250 m ² lik alanın ifraz edilerek 4 adet parsel dönüşen bu parsellerden 3.600 m ² lik kısmın 30.11.1959 da T.M.O ya satıldığı anlaşılmaktadır.AOÇ kayıtlarında yer almayan ve Müdürlük tarafından bilinmeyen bu parsellerin, 2000 yılında ihale ile yaptırılan kadastro çalışması sırasında da bulunmadığı anlaşılmaktadır. Denetim çalışmalarımız sırasında tapu kayıtları üzerinden yaptığımız inceleme ile anlaşılmış ve AOÇ yetkilileri uyarılarak tapu senetlerini almaları önerilmiştir.
4.895	7.638	
4.896	486	
Toplam	25.220	

KADASTRO TESBİT TUTANAĞINA GÖRE ÇİFTLİK ADINA TESCİLİ GEREKEN TAŞINMAZLAR

3406/2	1.160	Kadastro tesbit tutanağı Atatürk Orman Çiftliği adındadır. Ancak bu tesbite 1955 yılında üç kişi itiraz etmiştir. Tapu kayıtlarında "Davalı" notu bulunmaktadır. 2.5.1955 tarihinde 5.Asliye hukuk Mahkemesinin E:55/533 sayılı dosyasında işlem gören bu dava, takipsizlik nedeniyle 2.5.1960 günü işlemden kaldırılmıştır. Çiftlik Müdürlüğüne Çiftlik adına tapu alınabilmesi için gerekli girişimlerde bulunulması gerekmektedir.
3407/2	4.480	
Toplam	5.640	

DERE ISLAHI NEDENİYLE DEĞİŞEN MİKTAR VE SINIR

Ankara Çayı yatağı değiştirildiği için Çiftlik parsellerinin sınır ve büyüklükleri değişmiştir. Bu değişikliklerin, tapu kayıtlarına da yansıtılması için gerekli girişimlerde bulunulmalıdır.

C. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ARAZİLERİNDE ÜRETİM

Atatürk Orman Çiftliğinde tarımsal üretim azalan bir seyir izlemiştir. Tarım ve hayvancılık için ayrılan alan giderek küçülmüştür. Kentin alt yapısının gerektirdiği ana ulaşım yolları, su ve doğalgaz boruları, kanalizasyon, enerji nakil hatları ile bir ağ gibi sarıldığı için, üretim yapılabilecek tarlalar parçalanmış ve tarımsal işlevini yitirmiştir. Fırın kapatılmıştır. Az sayıda büyükbaş hayvan yetiştirilmekte ve bu nedenle de fabrikada işlenen süt, satın alınmaktadır. Hayvancılıktan büyük ölçüde vazgeçildiği için deri fabrikası ile daha sonraları pulluk fabrikasına dönüşen demir atölyesi kapatılmıştır. Bira fabrikası Tekel Genel Müdürlüğüne devredilmiştir. Bağcılık yapılmadığı için, şarap üretimi satın alınan üzümlerle sürdürülmektedir. Üstelik biriken stoklar nedeniyle 1999-2001 yılları arasında şarap üretilmemiştir.

Çiftlikte yapılan üretimle ilgili rakamlar aşağıdadır.

Liste: 1- Atatürk Orman Çiftliğinde Üretim**Tarla Ürünleri**

	1950		1951		1952		1953		1998		1999		2000		2001	
Ürün (Ton)	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün	Dönüm	Ürün
Buğday	6.364	624	5.039	633	6.996	1.017	12.300	1.850	1,145	222	1,850	301	1,145	219	2,050	443
Arpa	3.070	380	2.018	418	3.800	799	2.800	600	6,509	1077	5,267	1,495	5,040	955	5,066	1,396
Diğer	1.860	1.157	1.325	1.939	1.465	1.195	2.000	2.500	1,561	1585	735	1,269	2,474	1,106	1,705	2,452
Top.	11.294	2.161	8.382	2.990	12.261	3.011	17.100	4.950	9,215	2,884	7,852	3,065	8,659	2,280	8,821	4,291

Ziraat Sanatları

Süt (Litre)		1950	1951	1952	1953	1998	1999	2000	2001
Üretilen		600,000	600,000	602,000	628,000	313,984	297,450	419,582	530,768
Satın alınan		213,745	104,272	96,316	240,000	18,370,985	19,952,912	18,914,936	17,287,845
Toplam		813,745	704,272	698,316	868,000	18,684,969	20,250,362	19,334,518	17,818,613
Pastörize Süt		292,693	297,231	332,652	500,000	13,227,442	12738,329	11,611,272	10,665,632
Süt Ürünleri (Kilo)									
Yoğurt		229,015	231,696	246,109	250,000	2,126,566	2,561,111	2,744,203	2,978,814
Tereyağı		6,315	4,585	4,618	10,000	126,271	129,450	135,352	125,880
Sadeyağ		-	-	39,964	50,000				
Kaşar Pey.		9,666	7,746	6,309	10,000	36,228	31,413	22,818	25,114
Beyaz Pey.		69842	31,255	29,085	70,000	104,641	188,850	148,326	124,772
Ayran						645,995	663,610	638,845	598,123
Dondurma						350,339	339,840	288,000	326,298
Şarap (litre)		232,047	450,294	1,024,757	1,250,000	41,925	-	-	-

D. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ALANLARININ BİTKİ ÖRTÜSÜ VE AĞAÇLANDIRMASI

Çiftlik topraklarında ağaçlandırma çalışmalarına; bugün büyük bir bölümü Çiftlik sınırları dışında kalmış olan Gazi Mahallesi-Beştepeler-Marmara Otel-AOÇ Merkez Binasının bulunduğu alan üzerinde başlanılmıştır. Başlangıçta ağaçlandırma çalışmalarının çok hızlı yürütüldüğü anlaşılmaktadır.

1939 tarihini taşıyan Atatürk Çiftlikleri adlı yayında: “ *Teessüs yıllarında tek bir ağaç bulunmayan Orman Çiftliği sahasını dört milyondan fazla ağaç örtmektedir.*” denilmektedir.”

1934 yılında Profesör Dr. Ernst Egli’nin, Çiftliğin plânlanmasıyla ilgili raporunda Çiftlikteki ağaçların çok sık olduğu belirtilmektedir.

Çiftlik Müdürlüğü kayıtlarına göre Çiftlik alanının 5.054.000 m²’si ağaçlık, park ve bahçe olarak kullanılmaktadır. Bu sayı, yaklaşık 33.089.354 m² büyüklüğündeki bir alanın en çok %15.3’ünün orman olarak tanımlanabilecek nitelikte olduğunu göstermektedir. Oysa, Orman Bakanlığına göre ülkemizin %25’i ormandır. Bu veriler göstermektedir ki, AOÇ’nin ağaç dokusu Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Atatürk Orman Çiftliğinin ağaç dokusunun zayıf olması aşağıdaki nedenlere bağlanabilir:

- Bitki örtüsü konusunda alınan kararlar bilimsel verilere dayandırılmamıştır. Bu doğrultuda bütüncül bir çalışma ilk kez 2002 yılında yapılmıştır.
- Kararlı ve plânlı bir ağaçlandırma politikası uygulanmamıştır. Bu bağlamda;
 - Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara’nın iklim koşullarına uygun olduğu belirlenerek dikilen İğde ve Akasya ağaçları, böcek yaptığı gerekçesiyle sökülerek yerlerine Çam ağaçları dikilmiştir.
 - 1960’lı yıllardan başlamak üzere dikilmeye başlanan Sarı Çam fidanları, Ankara koşullarına uygun olmadığı için çok yavaş büyümüşler, toprak tabakasının kesif kireç ve bor yüklü olması nedeniyle, kitleler halinde kurumuşlardır.
 - Meyve ağaçları yaşlandıkları gerekçesiyle sökülmüş, yenileri dikilmediği için yerleri boş kalmıştır.

- Çiftliğin gelirleri ancak gündelik gereksinimlerini karşılayabilmektedir. Oysa ağaçlandırma, yeni yatırımlar ve önemli bakım giderleri yapılmasını gerektirmektedir. Örneğin 1980'li yıllarda, Ankara koşullarına uygun olduğu anlaşılan Lübnan Sediri, Karaçam, Akağaç, Dişbudak, Akasya gibi ağaçlar dikilmesine karşın yeterli bakım yapılamadığı için bu ağaçlar yavaş büyümektedir.
- Orman Bakanlığı ile sivil toplum kuruluşlarının katkıları yeterli olamamıştır.
- Çiftlik yönetimleri 1990'lı yıllardan başlamak üzere, belirli bölgeleri ağaçlandırmaları için kamu kurum ve kuruluşları ile çeşitli vakıf ve derneklere arazi tahsis etmiş ancak bu girişim başarıya ulaşamamıştır (EKLER:96).

Sivil toplum kuruluşlarıyla yapılan sözleşmeler 2000 yılında iptal edilmekle birlikte, katkılarında bütünüyle vazgeçilememiş, bağlayıcılığı daha çok olan yeni sözleşmelerle 4.4487.360 m² büyüklüğündeki bir alan yeniden ağaçlandırma çalışmalarına ayrılmıştır.

Çiftlik Müdürlüğü 26 Nisan 2000 günlü bir yazı ile Orman Bakanlığının destek ve katkısını istemiştir. Ancak; anılan Bakanlığın “ *...ormanın tahrip edilerek başka amaçlar için kullanılmaması için orman olarak tescil edilmesi ve tapuya şerh verilmesi gerekmektedir...*” doğrultusundaki görüşü, Çiftlik Müdürlüğünce 5659 sayılı Yasaya aykırı görülmüştür.

E. ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ ARAZİLERİNİN İŞGALİ

Çiftlik topraklarının önemli bir bölümü işgal edilmiştir. Aşağıdaki listede görüleceği üzere işgal olgusunda kamu kurum ve kuruluşlarının payı oldukça yüksektir. Çiftlik mülkiyetindeki arazilerin bir bölümü; kent ana yolları, lojman, okul gibi yapılar için işgal edilmiştir. Çiftlik alanının kullanım ilkelerini belirleyen plânın yapılması sırasında bu durum göz önüne alınmalı ve yapılar kaldırılmalı, zorunluluk varsa Çiftlik bütünlüğüne en az zarar verecek bir biçime dönüştürülmelidir.

Liste: 2- Atatürk Orman Çiftliğinin İşgal Edilen Toprakları

Açıklamalar Kaynak: EKLER'de yer alan "Taşınmaz Varlığı Genel Çizelgesi" (Sayfa: EKLER 31)	
43346/2	II Emniyet Md. Sahasındaki bir alan
2098/50	Su deposu
2098/46	Kafeterya (Ankara Büyükşehir Belediyesi kullanmaktadır.)
2092/8	Müdahalenin men'i davası ile boşaltılacak yapılar ve imar plânı sonrası yapıldığı tahmin edilen batı uç noktasındaki yapılar.
Balgat - 61	Öğretmenler Caddesi
Balgat- 83	Pazar yeri Doğalgaz (EGO) İstasyonu ve çeşitli yapılar
6926/19	M.Kemal İlköğretim Okulu
2108/1	Karakol
2108/2	TİGEM birimleri ve cami
2108/19	MİTAŞ ve TİGEM'e ait taşınmazlardan A.O.Ç. arazisine taşınmalar.
2099/1	MİT Marmara Köşkü çevresindeki 60.000 m ²
2096/20	1/5000 ölçekli İ29 B06C paftasında tespit edilen büyükşehir belediye fidanlığı ve Cebesoy İlköğretim Okulu
2100/22	Gazi Orduvine ait taşkın yapılar, spor sahaları ve su deposu. Fişek Fabrikasına ait taşkın yapılar.
2104/12- 2104/19	Mahkeme kararları gereğince A.O.Ç. adına tescil edilmesi gereken TMO hizmet binaları ve diğer tesisler
Çayyolu- 667	Ağaçlandırma amacıyla askeri birliklere tahsis edilen alanda bulunan askeri su deposu
3241/26	TCDD Ray Kaynak Fabrikası Lojmanları ile parsel orta noktasına yakın yapılar.
3243/15	1/5000 ölçekli İ29A10 D paftasında tespit edilen su deposu ve güneyindeki yapının İ29A10C paftasındaki askeri bölgenin İ29A10B paftasındaki Karayolları Asfalt Tesisi batısındaki yapılar.
3314-7	Yapıların kimin kullanımında olduğu belirlenememiştir.
3239/1	Yapıların kimin kullanımında olduğu belirlenememiştir.
2080	3.inş.İstikam Tabur Komutanlığı

2082	Maliye Bakanlığı Eğitim Tesisleri
2079	Hava Ulaştırma Komutanlığı (askeri bölge)
3395/1	Yeşil alan ve park
2083	Haritasında tespit edilen Müjgan KARACAN eğitim tesislerinin ve Mesa Batı Sitesine ait yapılar.
676	Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü giriş yolu

Batıkent/ 61	Doğalgaz istasyonu
7254/8	Tamamı Atatürk Orman Çiftliği adına kayıtlı bu imar parseli üzerinde Çamlıca Camii yapılmıştır.

2080	7.000	Ankara-İstanbul Yolunun (6000 sayılı Yasa) genişletilmesi ve Ayaş kavşak düzenlemesinde kullanılmıştır. Kamulaştırma plânları yapılmış olan bu bölgeye ilişkin tapu sicil işlemlerinin incelenmesi sırasında kamulaştırılmadığı anlaşılmıştır. Ancak, bu arazilerin üzerinden yol geçmektedir.
2081	15.075	
2083	4.000	
2086	9.200	
	35.275	

Ayrıca, Bahçelievler-Y.Mahalle-Söğütözü-Çiftlik Merkezi-Batı yönlerine bağlantı sağlayan yolların büyük bir bölümü Atatürk Orman Çiftliğinin topraklarını işgal etmektedir.

F. YASALARA AYKIRI YAPILAŞMALARIN ÖNLENMESİ

3194 sayılı İmar Yasasının 24. maddesi, belediye sınırları içinde yapı izni alınmaksızın inşaat yapılmasını yasaklamaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasına göre ise; sit sınırları içinde yapılaşma ve kullanım değişiklikleri için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

Çiftlik alanındaki yapılaşmalar büyük bölümüyle 3194 sayılı Yasaya aykırı olduğu gibi 2863 sayılı Yasaya da aykırı olarak yürütülmüştür.

Atatürk Orman Çiftliği, 1992 yılında sit, 1998 yılında ise I. derece doğal ve tarihi sit alanı olarak tescil edilmiş, böylece 2863 sayılı Yasanın koruması altına alınmıştır. Ayrıca, Çiftliğin alan bütünlüğü içinde yer alan Fişek, Çimento ve Traktör fabrikaları ile MİTAŞ gibi sanayi kuruluşlarının kullandıkları alanlar da kapsam içine alınmış,

böylelikle Çiftlik alanının bütünlük içinde korunabilmesi ve plânlanabilmesinin ortamı oluşturulmuştur. ⁵

Ancak, 2863 sayılı Yasaya göre en geç bir yıl içinde bitirilmesi gereken koruma amaçlı imar plânı, aradan on yıl geçmiş olmasına karşın hazır değildir. Bu nedenle de Kurul, gelecekteki plânla çelişebilecek nokta kullanım ve yapılaşma izinleri vermek zorunda kalmaktadır. Öte yandan, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına uyulmamakta, çoğu kez izin alınmasına bile gerek duyulmamaktadır.

Koruma Kurullarının yetkilerinin sınırlı olması, Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün de elatmalara karşı etkin biçimde yasal yollara başvurmaması sonucu yapılaşmanın yasalara aykırı olarak yürütülmesi önlenememektedir.

Denetim sırasında; Çiftlik topraklarının bir bölümü üzerindeki yapılaşma 1995 ve 2002 yıllarında çekilmiş iki hava fotoğrafı üzerinde karşılaştırmalı olarak incelenerek, yeni yapıların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu izinlerinin olup olmadığı araştırılmıştır (Bkz. EKLER 91-95). Hava fotoğrafları ile Koruma Kurulu kararlarının incelenmesinden, Çiftlik toprakları üzerinde; 23 yapının, yapı ruhsatı ve Koruma Kurulu kararı olmaksızın; 30 yapının, Koruma Kurulu kararı olmaksızın; 3 yapının, Koruma Kurulu izni olmakla birlikte yapı ruhsatı olmaksızın yapıldığı belirlenmiştir.

Çiftlik toprakları üzerinde tehdit oluşturacak yeni gelişmelerin varlığı dikkat çekmektedir. Çiftliğin hipodrom yakınındaki toprakları üzerinde; “Ankara Metrosu 3. Aşama İşleri, Batıkent-Sincan-Organize Sanayi Bölgesi Arası Hat Yolu” ile iki metro istasyonu plânlanmış ve çalışmalara başlanılmıştır. Haritasından anlaşıldığına göre bu bölgenin hemen yakınında bulunan ve Çiftliğin paylı mülkiyetindeki 42129/2 parsel, bir konut kooperatifine tahsis edilmiştir. Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

5 2.3.1989 gün ve 354 sayılı “Kültür Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname”nin Birinci Maddesine göre Bakanlık; “*kültürel değerleri yaşatmak, geliştirmek, yaymak, tanıtmak, değerlendirmek ve benimsetmek, kültür konularıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarını yönlendirmek ve işbirliğinde bulunmak, tarihi ve kültürel varlıkların tahribini ve yok edilmesini önlemek....*” gibi amaçlarla kurulmuştur. Bakanlık, tarihî ve kültürel varlıkları koruma görevini; 354 sayılı KHK’nın 10. maddesine göre kurulan Anıtlar ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile 13.9.1989 gün ve 379 sayılı KHK ile eklenen 10/A maddesi uyarınca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü eliyle yürütmektedir. 2863 sayılı Yasaya dayanarak çeşitli bölgelerde oluşturulan kurullar, korunmasını gerekli gördükleri taşınmazları sit kapsamına almakta ve hazırlanan projelerin onaylanması ile sınırlı kalan bir denetim yapmaktadırlar.

Kurulu kayıtlarında metro ve kooperatif alanı için izin istendiğine ilişkin bir bilgiye rastlanmamıştır. Metro, bu bölgeye olan ilgiyi artıracaktır.

Burada sit sınırları ile ilgili olarak iki teknik konudan söz edilmesinde yarar görülmektedir.

Raporda yer alan haritadan görüleceği gibi kimi parsellerin bir parçası sit sınırları içinde, kalan parçası ise dışında bırakılmıştır. Parsellerin bölünmesindeki mantık anlaşılamamaktadır. Sit sınırlarının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca yeniden ele alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bir başka konu ise Balgat mahallesi içinde kaldığı için sit kapsamına alınmamış olan Atatürk Orman Çiftliğinin aşağıdaki çizelgede belirtilen imar parsellerinin tapu kayıtlarında “sit alanıdır” notu yazılmış olmasıdır. Sit kapsamına alınmamış olan bu parsellerin tapu kayıtlarının düzeltilmesi uygun olacaktır.

Ada	Parsel
2096	30
	61
	83
7231	2
6910	4 ve 5
6928	2 ve 6
6926	19
6927	1, 3,10,11
	3491
6926	7
3493	150
26427	5

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

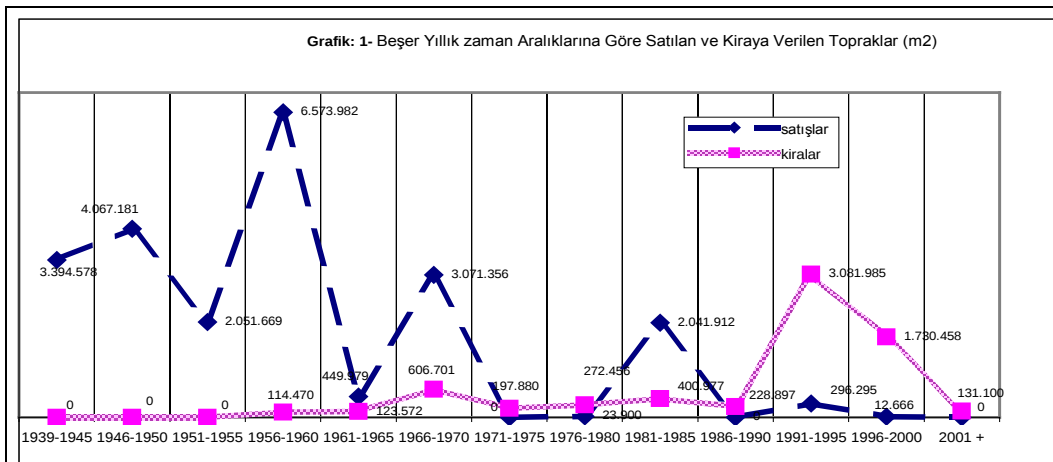
ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ

ARAZİLERİNİN SATILMASI, KİRAYA VERİLMESİ

Çiftlik arazilerinin 21.983.218 m²'si satılmak, 6.888.496 m²'si ise kiraya verilmek suretiyle toplam 28.871.714 m²'si kamu kurumları ile özel kişilerin kullanımına bırakılmıştır. Bu arazilerin 5.178.989 m²'si kentin alt yapısında kullanılmış, üzerine otopark, toptancı hali gibi büyük yapılar yapılmıştır. Çiftlik arazileri yollar, borular ve enerji nakil hatları gibi kentin teknik alt yapısı ile bir ağ ile sarılmıştır. Ayrıca, imar uygulamaları ile 2.296.621 m² arazi üzerinde paylı mülkiyetler oluşturularak Çiftliğin kullanımından çıkarılmış, bir bölüm arazi ise yargı kararlarıyla satılmıştır.

Atatürk Orman Çiftliği alanının kullanım ilkeleri belirlenmediği için, kent plânlarını yapan belediyelerin kendilerini uymakla yükümlü sayacakları bir düzenleme bulunmamaktadır. Kent plânları ve imar düzenlemeleri konusunda alınan her karar, alt yapı için yeni toprakların terk edilmesini gerektirmekte, Çiftlik toprakları giderek artan bir hızla küçülmekte ve dokusu bozulmaktadır.

Çiftlik arazisinin satılmasına izin veren son yasa 1983'te çıkarılmıştır. Ancak bu durum, Çiftlik arazilerine olan ilginin azaldığını göstermemektedir. Çünkü, Çiftlik arazileri taşınmazlar üzerinde üçüncü kişiler lehine irtifak, yap-işlet-devret ve benzeri haklar kurularak başkalarının kullanımına bırakılmaktadır.



Raporumuzun ekleri arasında yer alan satış ve kira listelerinde yer alan bilgilerden derlenmiştir.

(Not: Kurumların, ödenek yetersizliği vd. nedenlerle gecikmeli olarak satın alabildikleri görülmektedir. Yukarıdaki çizelgede 1983 yılından sonra da satış gösterilmesi, bu tür bir nedene dayanmaktadır.)

A. YASALAR VE YÖNETİM KURULU KARARLARIYLA SATILAN ARAZİLER

3308 sayılı Yasa, Orman Çiftliğinin arazilerini satabilme yetkisini DZİK'ya vermiştir. 01.04.1950 günü yürürlüğe giren 5659 sayılı Yasa ise Çiftlik arazisinin satılabilmesini özel bir yasa ile izin alınmasına bağlı kılmıştır. Ancak, yargı kararlarıyla satılan Çiftlik arazileri de bulunmaktadır: İmar düzenlemeleri ile paylı mülkiyete dönüştürülen parsellerin bir bölümü ortaklığın giderilmesi davaları sonucu satılmıştır.

Çiftliğin ne kadar arazisinin satılmış olduğu tam olarak belirlenememektedir. DZİK yönetim kurulu karar defterleri bulunamadığı için 1937-1950 yıllarında yapılan satışlara ilişkin belgelere ulaşılamamıştır. Yasa ile izin alınması zorunluluğu getirilmesi de belirsizlik sorununu bütünüyle çözmemiştir. Çiftlik Müdürlüğü kayıtlarına göre 1938 yılından bu yana 19.211.996 m² toprak satılmıştır. Ancak, araştırma denetleme sürecinde tapu kayıtları üzerinde yapılan inceleme sonucunda 21.983.218 m² satış kaydına ulaşılmıştır.

İncelemelerimizde Yasa ile izin verilen miktarın üzerinde veya satış gerekçesi dışında devirler yapıldığı saptanmıştır.

Liste- 3 : YASANIN BELİRLLEDİĞİ ÇERÇEVE DIŞINDA SATILAN TOPRAKLAR

Dayanak	Satın Alan	İzin Verilen	Satılan	Fazla	Açıklama
6238 sayılı Yasa (1954)	Maliye Hazinesine (MSB)	6.605.000	7.668.179	1.053.575	5659 s.Yasanın 10.md.2.bendine göre satılmış olabilir. DZİK İd.Meclisi kararlarına ulaşamadığı için bilinmiyor.
6238 sayılı Yasa (1954)	Etibank ve Kömür Tev. Sat. Müessesesi	155.000	159.140	4.140	Kömür Tevzi Satış yeri olarak Yasada tanımlanan bölge ile satılan bölge farklıdır.
6947 sayılı Yasa (1957)	TCK	240.000	274.799	34.799	34.799 m ² fazla satıldığı görülmekte ise de, satılan arazinin 82.420 m ² büyüklüğündeki bir bölümü, yol yapılması için izin alınmasına karşın asfalt şantiyesi ve lojman yapımında kullanılmıştır.
7310 sayılı Yasa (1959)	Ankara Belediyesi	25.000	156.188	131.188	Yasanın öngördüğü bölge dışında başka bir yer satılmıştır. (6947 sayılı Yasanın 1-h bendi ve 7310 sayılı Yasanın 2.maddesi kapsamında satılmış olabilir.)
7310 sayılı Yasa (1959)	Şap Ar.Mü.Enstitüsü.	50.000	107.161	57.161	(6947 sayılı Yasanın 1-h bendi ve 7310 sayılı Yasanın 2.maddesi kapsamında satılmış olabilir.)
T O P L A M			1.280.863		

Kaynak: EKLER'de yer alan “Satılan Topraklar” listesi. (Bkz.: EKLER 8)

Liste: 4- SATILAN TOPRAKLAR VE SATILMASININ YASAL DAYANAKLARI			
DZİK Yönetim Kurulu Kararı ve Yasalar	m ²	Yargı Kararları	m ²
6.7.1939 GÜNLÜ 3697 SAYILI YASA	49.940	Ortaklık biçimindeki toprakları	2.133.421
DZİK YÖNETİM KURULU KARARLARI	7.371.877	Davaya konu olan	478.724
1.4.1950 GÜNLÜ 5659 SAYILI KURULUŞ YASASI	962.689	Yargı süreci bitmediği için satılmayan	1.414
13.1.1953 GÜNLÜ 6000 SAYILI YASA	195.102	Yargı satılmasına karar vermiş henüz satılmamıştır.	434.562
5.1.1954 GÜNLÜ 6238 SAYILI YASA	9.144.369	A.O.Ç.nin aldığı	360
29.6.1959 GÜNLÜ 7310 SAYILI YASA	944.045	Satış İşlemi Gerçekleştirilen	42.748
19.6.1976 GÜNLÜ 2015 SAYILI YASA	167.500		
10.11.1981 GÜNLÜ 2549 SAYILI YASA	536.124		
24.5.1983 GÜNLÜ 2823 SAYILI YASA	1.544.281		
TOPLAM	21.983.218		

Kaynak: Raporun EKLER Bölümünde yer alan satılan topraklar Listeleri (Bkz.: EKLER 8-17)

6238 ve 6947 sayılı Yasaların gerekçelerinde, 5659 sayılı Yasanın Çiftlik topraklarının satılabilmesini özel bir yasa ile izin alınması koşuluna bağlaması konusunda, “Büyük Atatürk’ün tabiatla çetin mücadeleler sonunda tesis ederek, inkişafını müteakip millete hibe ettikleri bu muazzam eserin arazi tamamîyetini teminat altında bulundurmayı istihdaf eylemiştir” denilmektedir.

5659 sayılı Yasa, Çiftlik topraklarının satılabilmesini, zorunlu durumlarla sınırlandırmış ve zorunluluk konusunda karar verme yetkisini Yasama Organına bırakmıştır. Ancak zorunluluk gözetilmeden kent plânları nedeniyle Çiftlik arazilerinin satılması sıkça gündeme gelmiştir.

Bugüne kadar 8 yasa ile Çiftlik arazilerinin 13.598.712 m²’si satılmıştır. DZİK Yönetim Kurulu Kararları ile satılan topraklar da göz önüne alındığında 1937 yılından günümüze Atatürk Orman Çiftliğinin 21.983.218 m² arazisinin satıldığı ortaya çıkmaktadır.

Çiftlik topraklarına talep sürmektedir. Demiryolunun dört hatta çıkarılması için çok sayıda parselin satılmasına izin verilmesine ilişkin bir yasa taslağı hazırlanmıştır. Taslak henüz yasalaşmamakla birlikte, demiryolu çalışmaları, gereken arazi kiralanarak sürdürülmektedir.

Toptancı hali yapılmak üzere Ankara Belediyesine arazi satılmasına izin veren 2015 sayılı Yasa, satılan alanın satılma amacı dışında kullanılmasını yasaklamıştır. Bu alanın bir bölümüne hizmet binası yapmayı amaçlayan Ankara Büyükşehir Belediyesi, Yasada yapılacak değişikliklerle yasağın kaldırılmasını istemektedir.

Bunların dışında, imar plânları ile Çiftlik toprakları üzerinde ikinci bir toptancı hali ile metro geçişi ve iki metro istasyonu plânlanmıştır. Çalışmalar sürdürüldüğü için çok yakın gelecekte, metronun gerektirdiği toprakların satılması ya da kiraya verilmesi zorunluluğu gündeme gelecektir.

Atatürk Orman Çiftliği topraklarının satılmasına;

- Tarım için kullanılamayacak toprak parçasının satışından elde edilecek gelirle, tarıma elverişli topraklar satın alınabileceği *(Bu beklenti hiç gerçekleşmemiştir.)*,
- Çiftliğin kuruluş amacı için kullanılamayan, üstelik işgal edilmiş durumda olan parsellerinin elden çıkarılmasının daha uygun olduğu,
- Ankara'nın nazım plânı gereğince satılması gerektiği,
- Bölgede sanayileşmenin, işçi konutları yapımını zorunlu kıldığı *(bir konut kooperatifine satılan parsellerin imar plânında konut alanı olarak belirlenmediği daha sonra ortaya çıkmış ve plân değiştirilerek iş hanı yapılmıştır)*,
- Daha önce satılan topraklar nedeniyle Çiftliğin toprak bütünlüğü dışında, bağımsız ve küçük parçalar halinde kalan arazi parçalarının işlenmesinin pahalıya mal olduğu,

gibi gerekçelere dayalı olarak izin verilmektedir (Bkz. EKLER 19).

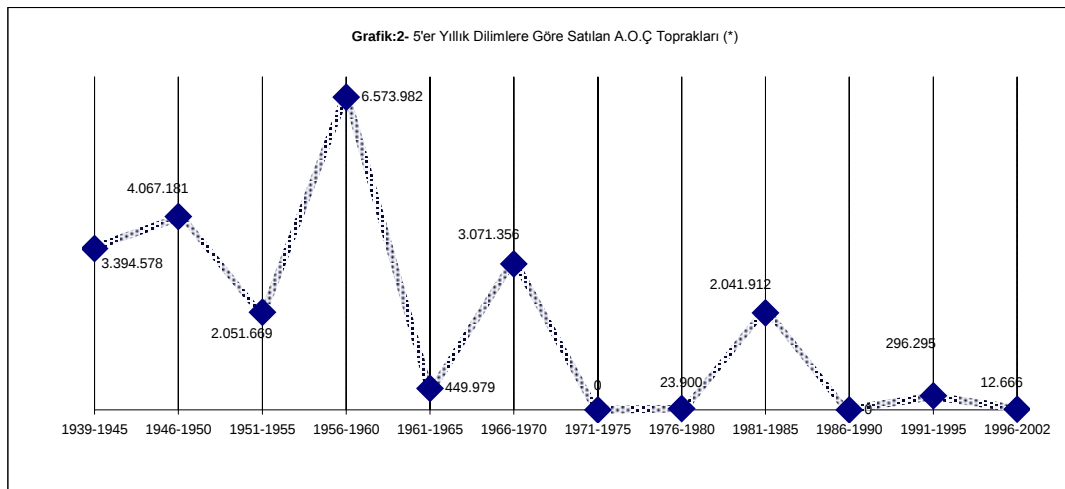
Görüldüğü gibi gerekçeler; ya Atatürk Orman Çiftliği olgusu düşünülmeden yapılan İmar Plânlarının olumsuz izlerini taşımakta, ya da daha önce işgal edilmiş olan toprakların mülkiyetini de devretmeyi amaçlamaktadır. Nitekim 2015 sayılı Yasanın Millet Meclisinde yeniden görüşülmesi sırasında bir milletvekili "*Cumhurbaşkanının neden veto ettiğini anlamak zordur. Çünkü bu alan zaten kömür deposu olarak kullanılmaktadır. Hal binası yapılırsa, bir yandan Sıhhiye deki toptancı halinin kötü görünümü ortadan kalkacak, hem de bu alan daha uygun bir amaca bırakılmış olacaktır*" demiştir.

Satılan alanların kullanılma biçimini gösteren aşağıdaki liste, imar düzenlemelerinin olumsuz etkileri ile kamu kurumlarının Çiftlik arazilerine olan ilgisini göstermektedir. Satılan arazilerin 3 milyon m²'si kentin alt yapısında, 17 milyon m²'si kamu kurumlarınca hizmet binaları ya da sosyal tesisler yapımında kullanılmıştır.

Liste: 5- Satılan A.O.Ç. Topraklarının Kullanımı	
kullanım türü	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
Demiryolu-Marşandiz Garı	1.323.354
Karayolu Şantiye vd.	851.795
Hava Gazı	63.000
Hv.Trafik İst.	39.942
K.Dalga Verici İst.	720.000
Toptancı Hali	167.500
Kentin Alt Yapısı Toplam	3.165.591
Çeşitli Kamu Kurumları (Hizmet Binası, Sosyal Tesis ve Ağaçlandırılarak kullanılmaktadır.)	7.002.546
MSB	10.017.906
Özel Kişi ve Kurumlar	1.107.175
Ank.Bel.ne satılmış olmakla birlikte daha sonra Belediye tarafından 690 dönüm SET Çimento Fabrikasına satılmıştır.	690.000
ÖZEL KİŞİ VE KURUMLAR TOPLAMI	1.797.175
GENEL TOPLAM	21.983.218

(Ayrıntılı bilgi için Bkz.: EKLER 18)

Aşağıdaki grafikte, satılan toprakların beşer yıllık zaman aralıklarına göre dağılımı verilmektedir. Çiftlik toprakları en çok 1956-1960 yılları arasında satılmış, satışlar giderek azalmıştır. Ancak, bu düşme eğilimi, Çiftlik topraklarına olan ilginin azaldığını göstermemektedir. 1983 yılından sonra kentin alt yapısının gerektirdiği topraklar, “kira” adı verilen bir yöntemle kullanılmaya başlanmıştır.



(*) 1983 yılından sonra Çiftlik topraklarının satılmasına izin veren bir yasa çıkarılmamıştır. Ancak grafikte, satışların 1983 yılından sonra da sürdüğü görülecektir. Bunun nedeni satışların, yasayı izleyen günlerde yapılmaması, kurumların ödenek yetersizliği ve benzeri nedenlerle gecikmelerle satın almasından kaynaklanmaktadır.

B. YARGI KARARLARIYLA SATILAN ARAZİLER

Çiftlik topraklarının 2.640.245 m²'si uygulama imar plânı kapsamına alınmış, 2.133.421 m²'si, paylı mülkiyete dönüştürülmüştür. Paylı mülkiyet alanının 478.724 m²'si hakkında ortaklığın giderilmesi davaları açılmış, 434.562 m²'sinin satılmasına karar verilmiş, 42.748 m²'sinin satış işlemi gerçekleşmiştir. Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü yalnızca 360 m² büyüklüğündeki bir parseli satın alabilmiştir. Yargı kararlarına karşın, büyük bir bölümünün satılmama nedeni, aşağıdaki listelerden de anlaşılacağı üzere, kamu kurumlarının zaten kullanmakta oldukları topraklar için bedel ödemeyi gereksiz görmelerinden kaynaklanmaktadır (Ayrıntılı bilgi için Bkz. EKLER 55-58).

Liste: 6- Atatürk Orman Çiftliği'nin Yargı Kararları İle Satılan Toprakları ⁶

Sıra	İmar ada/parsel	Yüzölçümü (m ²)	A.O.Ç.'nin Payı (m ²)	AÇIKLAMALAR
1	8776/6	3.709	1.818	2.Sulh Hukuk Mah.E.1985/61, K.1986/797 Özel Kişi
2	7321/1	520	56	1.Sulh Hukuk Mahk.E.1986/833, K.1987/347 , 17.3.1987
3	338/2	4.770	234	1.Sulh Hukuk Mah.E.1977/127, K.1977/1347, 5.10.1977 (Mais) "Satış büyüklüğü konusu tartışmaya açılmalıdır. Ayrıntılı bilgi için 2097/30 parselin açıklamasına bkz."
4	7994/8	21.764	4.044	19.Asıl.Hukuk Mah. (Hakem) 1991/17, K.1991/48, 4.11.1991 (TMO)
5	7994/7	83.132	34.024	19.Asıl.Hukuk Mah. (Hakem) 1991/17, K.1991/48, 4.11.1991 (TMO)
6	6910/5	586	226	5.Sulh Hukuk Mah.E.1973/288, K.1973/1148, 14.9.1973 (Özel kişi)
7	6912/11	790	760	5.Sulh Hukuk Mah.E.1973/288, K.1973/1148, 14.9.1973 Özel Kişi)
8	6910/12	599	360	5.Sulh Hukuk Mah.E.1973/288, K.1973/1148, 14.9.1973 (Atatürk Orman Çiftliği aldı)
9	6923/21	697	37	9.Sulh Hukuk Mah.E.1977/1050, K.1978/197, 7.3.1978 (Özel Kişi)
	6925/9	748	243	1.Sulh Hukuk Mah.1980/133 E. 1980/197 K 18.4.1980 kararıyla Türk Traktör Fabrikasına satılmıştır.
10	6916/12	563	100	8.Sulh Hukuk Mah. E.1987/441, K. 1988/525, 10.5.1988 (Özel Kişi)
11	6928/5	1.109	10	7.Sulh Hukuk Mah. E.1990/676, K.1991/1547, 31.12.1991 (Özel Kişi)
12	6923/19	701	34	5.Sulh Hukuk Mah. E.1988/1003, K.1989/1236, 17.11.1989 (Özel Kişi)
13	6934/10	920	71	16.Sulh Hukuk Mah. E.1992/483, K.1992/792, 17.6.1992 (Özel Kişi)
14	6925/12	782	89	3.Sulh Hukuk Mah. E.1989/410, K.1989/853, 17.7.1989 (Özel kişi)
15	6927/2	565	171	7.Sulh Hukuk Mah.E.1988/1167, K.1989/916, 31.12.1990 (Özel Kişi)
16	6924/2	761	245	3.Sulh Hukuk Mah. E.1994/405, K.1994/468, 21.6.1994 (Özel kişi.)
17	6923/4	640	9	6.Sulh Hukuk Mah.. E.1987/334, K.1987/1374, 13.4.1988 (Özel Kişi)
18	6926/14	689	147	14.Asıl.Huk.Mah.E.1990/1572, K.1996/298, 10.4.1996 (Özel Kişi)
19	6928/3	1.517	70	1.Sulh Hukuk Mah.E.1994/1128, K.1995/447, 27.4.1995 (Özel Kişi)
TOPLAM		42.748		

⁶ Karartılmış olan satırlar 87 sayılı kadaströ Parselinden oluşturulan imar parselleridir.

YARGITAYCA ONANMADIĞI İÇİN SATILAMAYANLAR

20	7254/1	1.900	1.414	Eksik İnceleme nedeniyle Yargıtay bozmuştur. Bu nedenle satılmamıştır. Davacı takip etmediği için dosya işlemden kaldırılmıştır.
----	--------	-------	-------	--

YARGI KARAR VERMESİNE KARŞIN SATILMAYANLAR

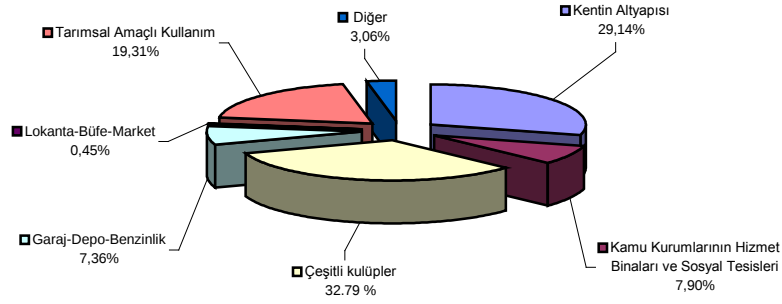
21	16580/1	112.613	2.618	2.Sulh Hukuk Mah. 9.10.1985 günlü E.1985/82, K.1985/569 sayılı Kararıyla satılmasına karar verilmiştir. Satışın gerçekleşmediği anlaşılmaktadır. EGO kira ile kullanmaktadır.
22	7627/11	96.918	3.230	Ankara Belediyesince açılan ortaklığın giderilmesi davası, Belediyenin vazgeçmesi üzerine müracaatta kalmıştır. (1.Asliye Hukuk Mahkemesinde E.1993/551) Satışın gerçekleşmediği anlaşılmaktadır.
23	7287/2	12.020	2.487	22.As.Hukuk Mh.nin 1.11.2000 günlü, 2000/252 Hakem 2001/108 Karar sayısı ile satılmasına karar verilmiştir. Üzerinde İlahiyat Fakültesinin binaları bulunmaktadır. Satışın gerçekleşmediği anlaşılmaktadır.
24	7638/7	95.266	75.022	An.B.Şehir Belediyesinin 8.Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan E.1994/264 sayılı dosyasında işlem gören dava, müracaata kalmıştır. İzlenmediği için dava düşmüştür. Üzerinde Otogar ve Ankaray Depolama alanı bulunmaktadır.
25	7638/8	445.975	351.205	AŞTİ alanı olarak (Otogar) kira ile kullanılmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi ile hissedardır. Satışın gerçekleşmediği anlaşılmaktadır.
26	7287/(3) daha sonra (5) oldu. (Plân değ.7287/5)	24.681	3.505	1.Sulh Hukuk Mah. E. 1986/454, K.1987/624, 23.6.1987 Gazi Üniversitesine satılmasına karar verilmiştir. Ancak Gazi Üniversitesinin Yasa ile satışına izin verilen parsellerde olduğu gibi ödenek yetersizliği nedeniyle bu parseli de alamadığı anlaşılmaktadır. Üzerinde Tıp Fakültesi hastanesi bulunmaktadır.
TOPLAM			434.562	
GENEL TOPLAM :			478.724	

Kaynak: EKLER'de yer alan Taşınmaz Genel Listesi.(EKLER 31 +)

C. KİRAYA VERİLEN ARAZİLER

Çiftlik arazilerinin 6.888.496 m²'si, bir başka deyişle yaklaşık %20'si "kira" sözleşmeleriyle kamu ya da özel hukuk kişilerine bırakılmıştır. Kiraya verilen toprakların; %7.36'sı garaj-depo-benzinlik, %7.90'ı kamu kurumlarının hizmet binaları ya da sosyal tesisleri, %29.4'ü ise kentin alt yapısında kullanılmaktadır. Bu oranlar, kiraya verilen Çiftlik topraklarının %44.66'sının, Çiftliğin kuruluş amaçlarına aykırı kullanımlara tahsis edildiğini göstermektedir.

Grafik: 3- Kiralanan Araziler Nasıl Kullanılıyor?



Liste: 7- KULLANMA AMACINA GÖRE KİRALAMA ÇİZELGESİ

KİRALAMA AMACI	Kull. Alan (m²)	KİRALAMA AMACI	Kull. Alan (m²)
Otogar	352.952	Çeşitli Kulüpler	2.258.901
TRT Verici İst	110.618	Garaj-Depo	386.657
Karayolu-Demiryolu	689.038	Benzinlik vd.	120.381
Çeşitli Boru Hatları	32.342	Garaj-Depo-Benzinlik Top.	507.038
Enerji Nakil Hattı	686.911	Lokanta- Büfe-Market	31.060
KENTİN ALT YAPISI TOP.	2.006.975	Lokanta- Büfe-Market Top.	31.060
K.Kurumları Sosyal Tesisleri	103.298	Tarımsal Üretim	500.000
K.Kurumları Hizmet Binaları	440.634	Fidan Yetiştirme	830.000
KAMU KURUMLARI TOPLAM	543.932	Tarım Amaçlı Top.	1.330.000
		Diğer	210.590
		GENEL TOPLAM	6.888.496

Kaynak: EKLER Bölümünde yer alan Kira çizelgeleri. (Ayrıntılı bilgi için Bkz.: EKLER 59 +)

Atatürk Orman Çiftliğinin kiraya verilen toprakları içinde kamu kurumlarının payı %62, spor kulüplerinin payı %32,79'dur.

Kamu kurumları, Çiftlik topraklarını büyük ölçüde kentin alt yapısında kullanmak amacıyla kiralamışlardır. Spor kulüpleri ise yalnızca üyelerinin girebileceği, halka kapalı alanlar oluşturmuşlardır. Spor kulüpleri kiraladıkları alanların bir bölümünü üçüncü kişilere kiraya vermişlerdir.

Kira sözleşmesi adı verilen sözleşmelerin çok azı kira tanımına uymaktadır.

Kamu kurumlarının kira isteklerinin büyük bir bölümü kentin alt yapısının karşılanması gerekçesine dayanmaktadır. Çiftlik yöneticileri kamusal otoritelerin bu isteklerine karşı koyamamaktadır. Ancak giderlerini, işletmelerinden elde edecekleri

gelirlerle karşılamak zorunda olan yöneticiler için, bazı yıllarda net işletme gelirlerinin üç katını aşan kira geliri cazip gelmektedir. Oysa arazilerinin kiraya verilmesi Çiftliğin kuruluş amacına uygun düşmemektedir.

Liste: 8- Kira Gelirleri ve Genel Gelirler içindeki Payı

(000 TL)

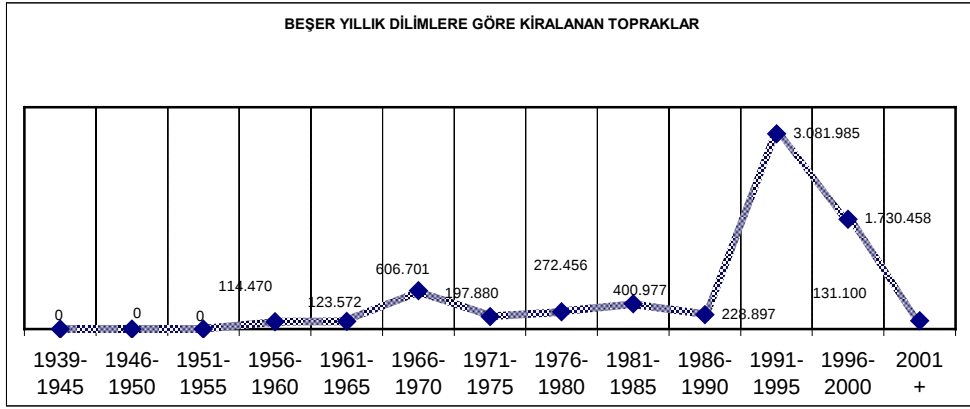
Gelir Türü	Yıllar			
TUTARLAR	1998	1999	2000	2001
Genel Gelirler	3,780,971,323	5,931,982,393	8,727,973,332	14,005,616,340
İşletmeler Giderleri	3.379,933,451	5,506,710,925	8,349,375,782	12,466,740,740
Net İşletme Geliri	401,037,871	425,271,467	378,598,550	1,538,875,600
Kira Gelirleri	371,426,026	704,771,915	1,122,830,828	1,560,823,632
ORANLAR (%)				
Kira Geliri /Genel Gelir	9,82	11,88	12,86	11,14
Kira Geliri/ Net İşl.Geliri	92,62	165,72	296,58	101,43

Kaynak: Çiftliğin muhasebe kayıtlarından derlenmiştir.

Kira geliri Çiftliğin kuruluş amacından giderek uzaklaşması pahasına elde edilmektedir. 1978 yılından bu yana Çiftlik topraklarına inşaat artığı dökülmesine izin verilmektedir. Bu izin, Çiftlik alanına, 1996-2002/Mayıs arasında geçen süre içinde, Bayındır Barajı göl havzasının en az 1,5 katı büyüklüğünde inşaat artığı dökülmesine yol açmıştır. Otogar yalnızca merkez binasıyla değil, bağlantı yolları gereksinmesi ile de Çiftlik topraklarını olumsuz etkilemekte, Çiftliğe olması gerekenin çok altında maddi katkı sağlamaktadır. Marmara Otelinin yenilenmesi için yapılan sözleşme ise, 1984 yılından bu yana önemli sorunlara yol açmaktadır. ⁷

Çiftlik topraklarının kira yoluyla üçüncü kişilere kullanılması eğilimi giderek artmaktadır. Aşağıdaki grafikten de anlaşılacağı gibi bu artış, 1991-1995 aralığında bir sıçramaya dönüşmüş, 1996 yılından sonra ise düşmeye başlamıştır.

⁷ Kira politikasının Çiftlik Alanı üzerindeki olumsuz etkileri Raporun EKLER “Olumsuz Uygulama Örnekleri” başlığı altında bu üç örnekle sınırlı olarak daha ayrıntılı incelenmektedir. (EKLER 67-72)



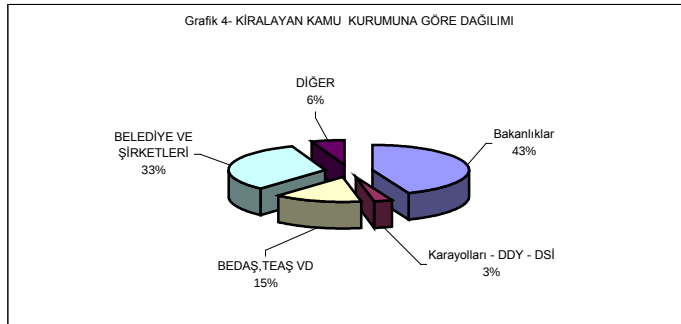
1991-1995 aralığında Çiftlik topraklarının, 2 milyon m²'si Jokey Kulübüne, bir milyon m²'si kamu kurumlarına ya da özel kişilere kiraya verilmiştir. Kira Yönetmeliği 1998 yılında Danıştay tarafından iptal edilmiş, ancak, yukarıdaki çizelgeden de görüleceği gibi, Yönetmeliğin iptal edilmesi toprakların kiraya verilmesini önleyememiş, yalnızca hızını azaltmıştır.

Raporun bundan sonraki bölümünde Çiftlik topraklarının kamu kurumları ve özel kişilerce nasıl kullanıldığı konuları ile "kira" olarak adlandırılan sözleşmelerin 5659 sayılı Yasa karşısındaki durumu incelenecektir.

1. Kamu Kurumları

Çiftlik topraklarının yaklaşık %13'ü kamu kurumlarınca kiralanmıştır. Kiralarda %43 ile en büyük payı bakanlıklar, %33 ile belediyeler ve şirketleri, %15 ile BEDAŞ, TEAŞ gibi kurumlar almaktadır (Bkz. Özet çizelgeler için EKLER 59-66, Genel çizelge için 73-90)

Toplam 1.885.419 m² alanın, 1.332.950 m²'sini Tarım Bakanlığı; 378.675 m²'sini Başbakanlık MİT Müsteşarlığı; 112.271 m²'sini Gençlik Spor Bakanlığı kiralamıştır. Milli Savunma Bakanlığının kiraladığı alanın büyüklüğü ise tam olarak belirlenememiştir.



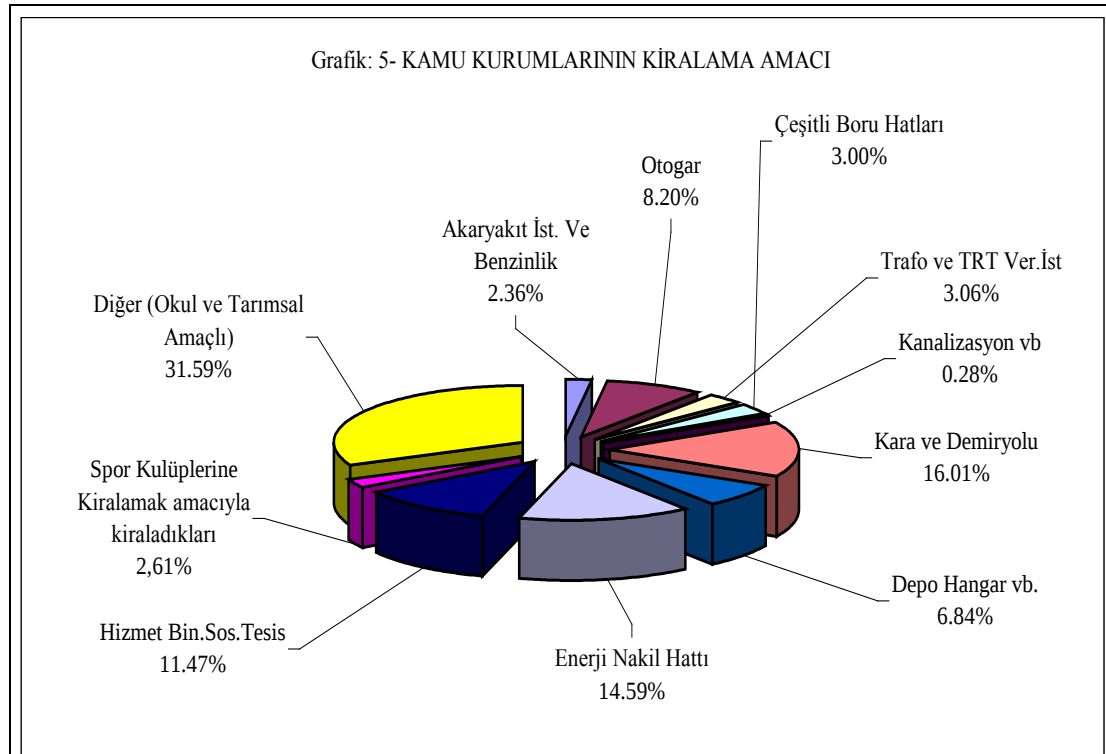
KİRALAYAN KAMU KURUMU	
Bakanlıklar	1.885.419
Karayolları DDY DSI	135.841
BEDAŞ, TEAŞ VD	634.470
Belediye ve Şirk.	1.405.391
Diğer	243.870
TOPLAM	4.304.991

Tarım Bakanlığı, kiraladığı alanın bir bölümünde tarım yapmaktadır. Milli Savunma Bakanlığı, kiralandığı alanın bir bölümüne hizmet binaları yapmıştır. Milli Eğitim Bakanlığınca kiralanan 30 dönüm üzerinde bir okul bulunmaktadır.

Kuruluşlar kiraladıkları Çiftlik arazilerinin bir bölümünü üçüncü kişilere kiralamışlardır. Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü, kiraladığı Çiftlik topraklarını iki spor kulübüne kiraya vermiş, bu kulüplerden biri kendi kullanmadığı bölümü bir şirkete devretmiştir. Bu şirket devredilen alan üzerinde önemli yatırımlar yapmıştır.

BEDAŞ, TEAŞ, Karayolları, DSI ve DDY ile Belediye ve Şirketleri ise kiraladıkları alanın büyük bir bölümünü kentin alt yapısında kullanmaktadırlar.

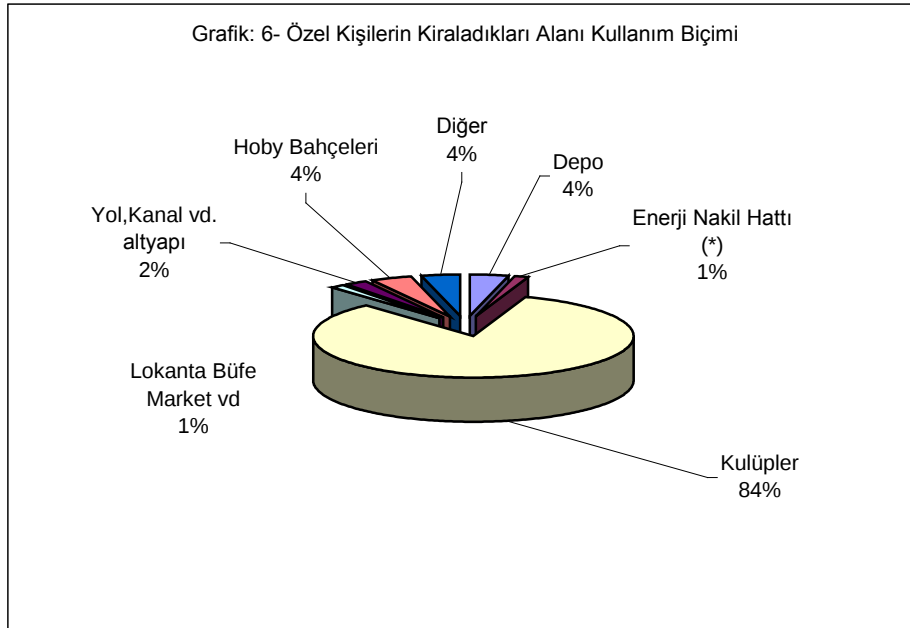
Kamu kurumlarınca kiralanan alanın %11,47'si hizmet binası, sosyal tesis vb. yapılar için, %47,5'i çeşitli boru hatları, trafo, kara ve demiryolu vb. alt yapılar için kullanılmaktadır.



LİSTE: 9- KAMU KURUMLARININ KULLANIM BİÇİMİ	(M ²)
Akaryakıt İst. ve Benzinlik	101.474
Otogar	352.952
Trafo ve TRT Ver.İst	131.639
Çeşitli Boru Hatları	128.984
Kanalizasyon vb	12.130
Kara ve Demiryolu	689.038
Depo Hangar vb.	294.607
Enerji Nakil Hattı	628.044
Hizmet Bin.Sos.Tesis	493.852
Spor Kulüplerine Kiralanan	112.271
Diğer (Okul ve Tarımsal Amaçlı)	1.360.000
TOPLAM	4.304.991
Kaynak: EKLER'de yer alan Kira Listeleri. (Bkz : EKLER 64-65)	

2. Gerçek ve Tüzel Kişilere Kiralama

Çiftlik topraklarının %6.8'i, spor kulüplerince kullanılmaktadır. Bu kulüplerin kiraya verilen topraklar içindeki payı %32, özel ve tüzel kişilere kiraya verilen topraklar içindeki payı ise %84'tür.



Liste: 10- ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN KULLANIM BİÇİMİ			
Depo	98.625	Yol,Kanal vd. alt yapı	58.342
Enerji Nakil Hattı	37.846	Hoby Bahçeleri	104.600
Kulüpler	2.146.630	Diğer (Marmara oteli vd)	103.990
Lokanta Büfe Market vd	33.472	TOPLAM	2.583.505
Kaynak: EKLER'de yer alan kira listeleri (Bkz. Sayfa EKLER 66)			

Kiralar içindeki en önemli pay, 2.065.720 m² ile Jokey Kulübünündür. Bu Kulübe 1957 yılında Beştepeler bölgesindeki 2098/34 parselin 65.720 m²'si kiralanmış iken, üzerine hipodrom yapılmak üzere 1994 yılında 5 yıl sabit ödemeli ve yıllık iki milyar lira tutarlı bir sözleşme ile Çakırlar bölgesinde 2 milyon m² büyüklüğünde bir alan daha kiralanmıştır. Jokey Kulübüne kiralanılan parsellerin alanı Türkiye'deki bütün hipodromların yüzölçümleri toplamından daha büyüktür.

İmar düzenlemeleri ile hipodrom yapılmak üzere ayrılan bölge için metro hat ve istasyonları öngörülmesi bu bölgenin çekim merkezi olmasını ve Çiftlik topraklarına talebin artmasını kaçınılmaz kılacaktır.

Türkiye'deki Hipodromların Büyüklüğü (m ²)	
İzmir (Buca)	429.000
Bursa	762.617
Adana (Seyhan)	547.500
İstanbul (Veliefendi)	298.000
TOPLAM	1.947.117

Kira politikasının biçimlendirilmesinde Çiftlik yönetimlerinin çok sınırlı bir güce sahip olabildikleri anlaşılmaktadır:

Çakırlar bölgesindeki Atatürk Orman Çiftliğine ait bir alanın Ankara Büyükşehir Belediyesince düzenlenen imar plânında hipodrom yeri olarak ayrılması üzerine, Çiftlik yöneticileri 1994 yılında bu alanı Jokey Kulübüne kiralamak zorunda kalmışlardır.

Çiftliğin alan bütünlüğü içinde yer alan fabrika ve sanayi kuruluşlarının alt yapı gereksinmelerinin Çiftlik topraklarından karşılanması bir zorunluluktur.

Yasal olarak kiralama yetkisi tümüyle kendilerine ait olmakla birlikte eylemli olarak Çiftlik yöneticilerinin depo, lokanta, büfe, market ve hobby bahçeleri gibi amaçlar için yapılan kiralarla sınırlı bir yetkiye sahip olabildikleri ortaya çıkmaktadır. Bu toprakların büyüklüğü ise 104.600 m²'si hobby bahçeleri için olmak üzere toplam 236.937 m²'dir.

Ancak lokanta-büfe-market gibi kullanımlar için yapılan kira sözleşmelerinin özenle düzenlenmediği, üstelik çoğu kez yazılı sözleşme bile yapılmaksızın kira ilişkisinin sürdürüldüğü, kiracıların işgallerinin önlenmesi ve kira bedellerinin günün rayiçlerine yaklaşabilmesi gibi konularda yetersiz kalındığı anlaşılmaktadır.

Kira sözleşmeleri genellikle birer yıl süreli olmakla birlikte, üzerine tesisler kurulması öngörülmekte, kira koşullarının belirlenmesi konusunda özenli davranılmadığı için kiracılar, kiralanan alanın dışına taşımakta, bunu önlemek bir yana, el atılan alan bile saptanamamaktadır. Bu sorun, Yüksek Denetleme Kurulu raporlarının değişmez eleştirisi konularından birini oluşturmaktadır.

Çiftlik yöneticilerinin 2000 yılından bu yana kira bedellerinin artırılması ve işgallerin önlenmesi için çaba gösterdikleri ve başarılı sonuçlar aldıkları gözlenmiştir.

3. Kiraya Verme Uygulamaları ve İlgili Düzenlemeler

5659 sayılı Yasanın 5. maddesinde, kiralama ve kiraya verme işlemlerinin Maliye ve Tarım Bakanlıklarınca belirlenip, Bakanlar Kurulunca onanacak esaslar içerisinde yürütülmesi öngörülmektedir.

Bu kurala dayalı olarak hazırlanıp, 01.11.1955 günlü, 4/6123 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Yönetmelik, 11.05.1998 günlü, 98/11395 sayılı “Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü Satınalma-Satma, Yapma-Yaptırma, Kiralama ve Kiraya Verme İşlerine Ait Yönetmelik” ile yürürlükten kaldırılmıştır.

İlk Yönetmelikten farklı olarak 11.05.1998 günlü Yönetmelikte, “kiralama ve kiraya verme esasları” yanında “mülkiyetin gayri ayni hak tesisi” ne ilişkin bir kurala da yer verilmiş, ancak Danıştay 10. Dairesinin E.1998/5977, K.1999/6335 sayılı Kararıyla bu kural iptal edilmiştir. 04.07.2002 günlü, 4513 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla Yönetmelikte iptal doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır.

5659 sayılı Yasanın 10. maddesinde, Atatürk Orman Çiftliği sınırları içinde bulunan taşınmazların “devir ve temlik ve kamulaştırılması”nın özel bir yasayla izin alınmasına bağlı olduğu belirtilmektedir. Yasada sınırlı ayni hak tesisine ilişkin yasaklayıcı açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, ilk Yönetmelikte bu konuya ilişkin bir düzenleme yer almaması ve yürürlükteki Yönetmelikteki sınırlı ayni haklara ilişkin kuralın Danıştayca iptali karşısında, Çiftlik yönetiminin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış olduğu anlaşılmaktadır.

Ancak kentleşme olgusunun gereksinimleri ve çeşitli baskılar sonucu, kira sözleşmesi adı altında irtifak hakkı benzeri yetkiler tanıyan sözleşmeler ve yap-işlet-

devret sözleşmeleri yapılmakta ve bunlarla Çiftlik arazileri gerçek ve tüzel kişilere bırakılmaktadır.

Son Yönetmelik değişikliğiyle kira süresi 5 yıla sınırlandırılmışsa da, süre bitiminde sözleşme genel kural olarak aynı koşullarla uzatılacağından, uygulamada önemli bir değişiklik olmayacaktır.

4. Atatürk Orman Çiftliği Arazilerinde Sanayi Kuruluşları

Orman Çiftliği arazilerinde, yalnızca tarımsal üretimle yetinilmemiş, 1926 yılından başlamak üzere tarım ve hayvansal ürünlerin işlenebilmesi amacıyla; fırın, deri ve demir atölyeleri, pastörize süt, üzüm suyu, bira ve şarap fabrikaları kurulmuştur.

Bu dönemde; içinden demiryolu geçtiği için sanayi kuruluşlarına elverişli olanaklar sunan Çiftlik topraklarından bir kısmı, üzerinde fabrikalar kurulabilmesi amacıyla kamu kurumlarının kullanımına bırakılmıştır. Atatürk'ün 1920'li yıllarda başlattığı bu uygulama, kentin geliştiği 1940'lı yıllarda da sürdürülmüştür.

Bu fabrikaların kimileri önemli sanayi kuruluşları arasında yer almaktadır. 1926 yılında kurulan, teknolojisi ve kapasitesi yenilenen Çimento Fabrikasını bir yabancı şirket devralmıştır. Fişek Fabrikası günümüzde MKE'nin bağlı kuruluşu olarak üretimini sürdürmektedir. 1945 yılında kurulan uçak motoru montaj fabrikasının yerinde bugün New Holland Trakmak Şirketine bağlı olarak üretimini sürdüren Türk Traktör Fabrikası bulunmaktadır. Etibank'a devredilen topraklar üzerinde ise MİTAŞ adlı bir şirket, enerji üretim direkleri ve galvaniz üretimi yapmaktadır. 1934 yılında Çiftlik bünyesinde üretim yapmak üzere kurulmuş olan Bira Fabrikası, 1939 yılında Tekel Genel Müdürlüğüne devredilmiştir. 1950 yılında Atatürk Orman Çiftliğine devredilmeyip Devlet Üretim Çiftliğine bırakılan topraklar üzerinde bugün TİGEM bulunmaktadır.

Bu kuruluşlar, Çiftlik bütünlüğü içinde özel mülkiyet adaları oluşturmaktadır. Üstelik, alt yapı gereksinimleri (geçiş hakkı, özel demiryolu/karayolu hattı, su ve kanalizasyon bağlantıları) Çiftlik dokusunu bozmakla kalmamakta, çevre sorunlarına da yol açmaktadır.

Günümüzde metropol kent özellikleri kazanmış olan Ankara'nın, Atatürk Orman Çiftliği topraklarına yeşil alan olarak gereksinmesi artmış; fabrikalar için yeni alanlar ve ulaşım seçenekleri oluşmuştur. Özel kuruluşların mülkiyetinde olan fabrikaların, Çiftlik arazisinden taşınmaları için çözümler üretilmelidir. Özelleştirme kapsamına alınmış olan TEKEL ve TİGEM'in kullandığı araziler, özelleştirilmelerinden önce, Atatürk Orman Çiftliğine devredilmelidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

PLÂNLAMA ÇALIŞMALARI

Atatürk Orman Çiftliği; Çevre, Kültür, Tarım ve Köyişleri, Bayındırlık bakanlıkları ile belediyelerin görev, yetki ve ilgi alanı içinde yer almaktadır. Bu yapı, Çiftliğin geliştirilmesi çabalarına katkı sağlamadığı gibi, eşgüdüm sorunlarına ve uzlaşmazlıklara neden olmaktadır. (Bkz. EKLER 97-104).

Ancak, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, Bayındırlık, Kültür ve Çevre bakanlıklarının Çiftliğe olan ilgisini olumlu karşılamamakta, Kültür Bakanlığı Atatürk Orman Çiftliğinin Atatürk Kültür Merkezi alanı ile birleştirilerek Kültür Bakanlığına devredilmesini istemekte, 2876 sayılı Yasanın 103. maddesinde tanımlanan Milli Komitenin 9. toplantısında master plân yapmakla görevlendirilen Bayındırlık Bakanlığı, kullanım ilkeleri belirlenmediği gerekçesiyle plân hazırlıklarına girişmemekte, belediyeler ise master plânın hazırlanmasını beklemektedirler. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, bir yandan koruma amaçlı imar plânı çalışmalarının bir an önce bitirilmesini isterken, öte yandan gelecekte hazırlanacak plânla çelişebilecek nokta yapılaşma ve kullanma izinleri vermek zorunda kalmaktadır. Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü ise, sit kararlarına aykırı kullanımları önleyebilecek güçten yoksun olduğu için 2863 sayılı Yasa ile tanınan koruma olanağını yeterince kullanamamaktadır.

Biri diğerine zincirleme bağlı bu süreç, bir türlü harekete geçirilemediği için Atatürk Orman Çiftliği alanının stratejik plânlaması yapılamamaktadır.

Ankara Kalesinden başlayıp, Gençlik Parkı ve Hipodromla süren ve Atatürk Kültür Merkezi olarak belirlenen bölge; Cumhuriyetin ilk yıllarında önemli olayların yaşandığı ve içinde yeşil alanlar da barındıran geniş bir alandır. Atatürk Orman Çiftliği toprakları ise Atatürk'ün; çağdaş bir başkent yaratma çabalarının ürünü olan yaklaşık 33.000 dönüm büyüklüğünde bir kent açık alanıdır.

Atatürk Orman Çiftliği alanının plânlanması konusunda üniversitelerce yapılmış bilimsel araştırmalar mevcuttur. Ancak bu çalışmalar gerekli yasal zeminin hazırlanmasını sağlayamamıştır. Bugüne kadar, Atatürk Orman Çiftliği alanının

plânlanması ve yönetilmesi için “resmi” olarak başlatılan tek bir girişim söz konusudur.

Milli Komitenin 20.11.1996 günü yapılan 9. Toplantısında; yasa hazırlama ve örgüt modeli oluşturma görevi Kültür Bakanlığına; master plân hazırlama görevi Bayındırlık Bakanlığına verilmiştir. Bir başka deyişle, vizyon, amaç ve hedeflerin belirlenmesi ile strateji ve eylem plânlarını geliştirerek uygulayabilecek örgüt modeli oluşturulması görevleri, aralarında eşgüdüm öngörülmezsizin iki ayrı bakanlığın sorumluluğuna bırakılmıştır.

Bayındırlık Bakanlığı, mülkiyet konusu çözümlenmemiş, kullanım ilkeleri belirlenmemiş bir alanda, master plân yapabilmenin olanaksızlığını belirterek bu tür bir çalışmaya girişmemiştir.

Kültür Bakanlığı ise bir örgüt modeli oluşturmamış, bütün tesisler ile taşınmazların Kültür Bakanlığına devredilmesini, hayvanat bahçesinin de içinde olduğu bütün işletmelerin ekonomik ömürlerinin bitiminden sonra kapatılmasını, Çiftlik topraklarının Milli Komitenin izni ile kiraya verilmesini öngören bir yasa taslağı hazırlamıştır.

Hazırlanan bu taslak; Çiftlik topraklarının kiraya verme yoluyla kullandırılmasını öngördüğü, ancak çiftliğin kuruluş amaçlarını göz ardı ettiği, kent açık alanını yönetecek bir örgütlenme modeli öngörmediği gibi gerekçelerle ilgili bakanlıklar ve sivil toplum kuruluşlarının yoğun eleştirileriyle karşılaştığından yasalaşamamıştır.

Bu nedenlerle Atatürk Orman Çiftliği ile Atatürk Kültür Merkezi alanlarının birleştirilerek bütüncül bir anlayışla plânlanması mümkün olmamıştır.

Atatürk Orman Çiftliği özellikle kamu kurumlarınca boş bir alan olarak algılanmakta ve bu nedenle de toprak dokusu ve bütünlüğü konusunda özen gösterilmemektedir. Çiftlik; birincisi 1960, ikincisi ise 1999-2000 yıllarında olmak üzere, topraklarının büyük bir bölümünü etkileyecek iki tehlike ile karşılaşmıştır. 1960’lı yıllarda Organize Sanayi Bölgesi kurma çabaları İstanbul Teknik Üniversitesinin verdiği olumsuz görüş ile engellenebilmiş, Uluslararası bir fuarcılık şirketince 1999 yılında başlatılan girişim ise sonuçlanmamıştır. Ancak, özellikle hipodrom yöresindeki gelişmeler, daha büyük boyutlu girişimlerin önlenmesinin zor

olacağının işaretlerini vermektedir. Atatürk Orman iftliđi alanının plânlanması çalışmalarına bir an önce girişilmezse, Atatürk'ün öteki iftliklerinin uğradıkları sonuçla karşılaşılması kaçınılmaz olacaktır.

Atatürk Orman iftliđinin korunup geliştirilmesi için; gelecek hedefi ve amaçları belirlenmeli, hizmetler doğru bir biçimde tanımlanmalı, sürdürülebilir bir gelir kaynağı sağlanmalıdır. Aksi takdirde yapılacak plânlar ve oluşturulacak örgüt modeli başarısızlığa uğrayacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

A. SONUÇ

Orman Çiftliğinin temeli, Atatürk'ün 1925 yılında satın aldığı 20.000 dönüm arazi üzerinde atılmıştır. Atatürk; Ankara'da Yağmurbaba, Orman, Balgat, Macun, Güvercinlik, Tahar, Etimesgut, Çakırlar çiftliklerinden oluşan Orman Çiftliği ile, yurdun değişik bölgelerinde kurduğu altı adet çiftliği 11.06.1937 günlü bir yazı ile Hazineye bağışlamıştır.

Atatürk Çiftliklerinin yönetilmesi için 01.01.1938 günlü, 3308 sayılı Yasa ile Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu kurulmuş ve bütün taşınmazlar bu Kuruma devredilmiştir. 07.06.1949 günlü, 5433 sayılı Yasa ile Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu, Zirai Kombinalar İdaresi ile birleştirilerek Devlet Üretme Çiftliği olarak yeniden yapılandırılmış, Gazi Orman Çiftliği dışındaki çiftlikler kapatılmıştır.

24.03.1950 günlü, 5659 sayılı Yasa ile Tarım Bakanlığına bağlı, özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiliği haiz bir kuruluş olarak Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü kurulmuştur.

5659 sayılı Yasanın 9. maddesi Müdürlüğün bütün mallarını Devlet malı saymış, 10. maddesi ise Atatürk Orman Çiftliği taşınmazlarının devir, temlik ve kamulaştırmasını özel bir yasa ile izin alınmasına bağlı kılmıştır.

Bağış yazısı ekinde Atatürk'ün Türkiye'deki bütün çiftliklerinin taşınmaz varlığı toplam olarak verildiği ve kayıtlar düzgün bir biçimde tutulmadığı için Atatürk Orman Çiftliğinin alanı tam olarak saptanamamaktadır.

Çiftlik Müdürlüğünce 1989 yılında Devlet Denetleme Kuruluna toplam alanın 33.851.230 m² olduğu bildirilmiştir. 2000 yılında özel bir haritacılık şirketine kadastral parsellerin alanının belirlenmesi amacıyla yaptırılan çalışmada, Çiftlik arazilerinin alanı 33.487.475 m² olarak belirlenmiştir.

Rapor hazırlanması aşamasında ulaşılabilen belge ve bilgilere göre ise Çiftlik alanı 33.089.354 m² olarak hesaplanmıştır. Atatürk Orman Çiftliğinin ayrıca Çubuk'ta 2.842,5 m², İstanbul'da 653 m² alanlı parselleri vardır.

Yargı kararlarına göre 169.394 m² taşınmazın Atatürk Orman Çiftliği adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Çiftlik arazilerinin satışına, sonuncusu 24.05.1983 günlü, 2823 sayılı Yasa ile olmak üzere 8 ayrı yasa ile izin verilmiştir. Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu döneminde ne kadar arazi satıldığı tam olarak bilinmemektedir. Satışın yasa ile verilecek izne bağlı olduğu dönemde de satışı yapılan miktar izinle verilen miktarın üzerinde gerçekleşmiştir. Kesin rakamlara ulaşılamamakla birlikte, 7.421.817 m²'si 1938-1950 yılları arasında; 14.561.140 m²'si 1950 yılından sonra çıkarılan yasalar uyarınca olmak üzere toplam 21.983.218 m² arazinin satışı yapılmıştır.

Yaklaşık yirmi yıldır satışa izin veren yasa çıkarılmaması, Çiftlik bütünlüğünün korunması konusunda yasama organının gösterdiği duyarlılıktan çok, Çiftlik yönetimlerince değişik adlar altında yapılan sözleşmelerle arazilerin kullanımının gerçek kişi ve kuruluşlara bırakılması sonucu mülkiyet devralınmasına gereksinme duyulmamasından kaynaklanmaktadır.

Atatürk Orman Çiftliğine ait taşınmazların bir bölümü, imar uygulaması sonucu paylı mülkiyete dönüşmüş, ortaklığın giderilmesi davalarıyla satışlarına karar verilmiştir. Ortaklığın giderilmesi ve taşınmaza ilişkin davalarla satışına karar verilen parsellerin toplam alanı 478.724 m² dir. Bu miktarın 42.748 m²'sinin satışı gerçekleşmiştir.

Çiftlik arazisinin 6.888.496 m²'si kira ve benzeri sözleşmelerle gerçek ve tüzel kişilerin kullanımına bırakılmıştır. Bu alanlar üzerine otobüs terminali, akaryakıt istasyonları, kamu binaları, sosyal tesisler yapılmış, büyük bölümü de kentin alt yapısı için ayrılmıştır. Kira ve benzeri sözleşmelerle, taşınmazların üzerlerinde irtifak hakkı kurulmuş gibi kullanılmalarına olanak sağlanmıştır.

Çiftlik arazilerinin önemli bir bölümü de işgal edilmiş durumdadır. İşgalde kamu kurum ve kuruluşlarının payı büyük olmuş, bu araziler üzerinde kentin ana yolları, lojmanlar, okul, pazar yeri, karakol, cami gibi tesis ve binalar yapılmıştır.

Atatürk Orman Çiftliğinde tarım ve hayvancılık için ayrılan alan giderek küçülmekte ve buna bağlı olarak üretim miktarı azalmaktadır. Fabrikada işlenen süt büyük bölümüyle satın alınmaktadır. Az sayıda hayvan yetiştirilmesi nedeniyle deri fabrikası kapatılmış, bira fabrikası Tekel Genel Müdürlüğüne devredilmiştir. Satın alınan üzümlerle sürdürülen şarap üretimi stoklar nedeniyle 1998-2001 yılları arasında durdurulmuştur.

Çiftlik toprakları başlangıçta büyük bir hızla ağaçlandırılmıştır. 1939 tarihini taşıyan Atatürk Çiftlikleri adlı yayında Orman Çiftliği alanını dört milyondan fazla ağacın örttüğü belirtilmektedir. Ağaçlık alan yıllar içinde azalmıştır. Çiftlik Müdürlüğü kayıtlarına göre ağaçlık, park ve bahçe alanı toplam 5.044.000 m² dir. Bu miktar toplam alanın %15.3'ünden ibarettir.

Atatürk'ün çağdaş bir başkent kurabilme amacıyla geliştirdiği Atatürk Orman Çiftliği projesine yeterince sahip çıkılamadığı görülmektedir. Çiftlik, üretimden giderek uzaklaşmıştır. Orman Çiftliği olarak adlandırılmakla birlikte, Türkiye ortalamasının altında bir bitki dokusuna sahiptir. Stratejik plânlar yapabilecek ve bunları uygulayabilecek örgüt yapısına kavuşturulamadığı için, kentin alt yapı gereksinimleri ve rant baskılarının topraklarını küçültmesi ve dokusunu bozması önlenememektedir.

Ankara'nın nüfusu artarken, topoğrafik yapısı batı yönünde gelişmeyi özendirmekte, hatta bir ölçüde zorlamaktadır. Başlangıçta kent sınırları dışında kalan Atatürk Orman Çiftliği, bugün organize sanayi bölgeleri ve konut alanlarıyla kuşatılmış bir biçimde kentin ortasında yer almaktadır. Kentin büyümesi yeşil alan gereksinmesini artırırken, Çiftlik alanı üzerindeki baskılar var olanı da tehdit etmektedir.

B. ÖNERİLER

1. Çiftliğin toprak bütünlüğü ve dokusunun daha fazla bozulmaması için, stratejik kullanım ilkeleri belirlenerek bir plâna kavuşturulmasının,
2. Kentin teknik alt yapısının, Çiftlik topraklarına en az zarar verecek biçimde plânlanmasının,

3. Özelleştirme kapsamına alınmış kuruluşların Çiftlik alanında kalan arazilerinin özelleştirmeden önce Çiftliğe devir olanaklarının araştırılmasının,

4. Çiftlik toprakları içindeki sanayi kuruluşlarının Çiftlik alanı dışına çıkarılması için çaba gösterilmesinin,

5. Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün, stratejik plânlar yapabilecek, geliştirebilecek ve uygulayabilecek bir örgüt yapısına kavuşturulmasının,

6. Çiftlik arazilerinin kiraya verilmesinde kuruluş amacına uygun hareket edilmesinin, buna uygun olmayan kira sözleşmelerinin yeniden değerlendirilmesinin,

7. 1992 yılında doğal ve tarihi sit kapsamına alınan Atatürk Orman Çiftliğinin, sit kapsamındaki DDY, TEKEL, TİGEM, Çimento ve Fişek Fabrikaları ile MİTAŞ'ın bulunduğu bölgelerle birlikte bir bütünlük içinde plânlanmasının, 2863 sayılı Yasa gereği bir yıl içinde tamamlanması gereken koruma amaçlı imar plânının daha fazla geciktirilmeden yapılmasının,

8. Atatürk Orman Çiftliği bitki ve ağaç dokusunun güçlendirilmesi ve yeni alanların ağaçlandırılması için kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütlerinin katkılarının sağlanmasının, ağaçlandırma çalışmalarının plânlanması ve eşgüdümünün, Orman Bakanlığınca üstlenilmesinin,

9. Çiftlik arazilerindeki işgallerin önlenmesi ve kira gelirlerinin günün şartlarına göre artırılması için yasaların tanıdığı tüm olanakların etkin bir biçimde kullanılmasının,

10. Raporun 2443 sayılı Devlet Denetleme Kurulu Kurulması Hakkında Yasanın 6.maddesi uyarınca Başbakanlığa gönderilmesinin,

Uygun olacağı görüşüne ulaşılmıştır.

Başkan
Dr. Alparslan NAZLIOĞLU

Üye
Abdülkadir SEV

Üye
Süreyya TURGUT

Üye
Hıfzı DEVECİ

Üye
Galip ÇELİK

Üye
Recep SANAL