

160716

T.C. KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI
(İZMİT YUVAM AKARCA ÖRNEĞİ)

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ÇİÇEK DOĞAN

ANABİLİM DALI : KAMU YÖNETİMİ
PROGRAMI : KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI

DANIŞMAN: PROF. DR. GÜNGÖR ERDUMLU

KOCAELİ – 2005

**T.C. KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI
(İZMİT YUVAM AKARCA ÖRNEĞİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tezi Hazırlayan: Çiçek DOĞAN

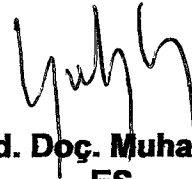
Tezin Kabul Edildiği Enstitü Kurulu ve No: 21/09/2005-2005/19



**Prof. Dr. Güngör
ERDUMLU**



**Doç. Dr. Hazma
ATEŞ**



**Yrd. Doç. Muharrem
ES**

TEŞEKKÜR

Bu çalıőmamda bŸyŸk emeği geçen, önemli destek ve yardımlarını esirgemeyen Danışman Hocam Sayın Prof. Dr. GŸngr ERDUMLU'ya, çalıőmamın başından sonuna kadar, ihtiyaç duyduğum kaynakları temin etmemde bŸyŸk yardımlarını grdŸđŸm Kocaeli BŸyŸkőehir Belediyesinde Şehir Plancısı olarak alıőan Sayın MevlŸt BOZDAĞ'a teőekkŸr eder, iten sevgi ve saygılarımı sunarım.



GİRİŞ

Evrensel bir sorun olma özelliği taşıyan konut sorunu, tüm toplumların ortak ilgi alanını oluşturmaktadır. Günümüzde, tüm dünyada fiziksel ve teknik olarak yeterli ve sağlıklı bir konutta yaşamak, temel insan haklarından kabul edilmektedir.

İnsanoğlu, tarih boyunca temel ihtiyaçlarından olan beslenme ve barınma ihtiyaçlarını, bugün ulaşılan uygarlık düzeyine rağmen, tamamen çözüme ulaştıramamıştır.

Evrensel olarak konut ihtiyacını, giderek artıran ve önemli boyutlara getiren olgu, nüfus artışı ve bundan daha da fazla önem taşıyan yüksek kentleşme oranıdır. Sosyo ekonomik yapısı ne olursa olsun tüm ülkelerde ortak bir sorun teşkil eden kentleşmenin hızlanması ve yaygınlaşması, Batı'nın tarihi evrimine özgü olan bir aşamaya, Sanayi Devrimi'ne rastlamaktadır.

Ülkemizde 1975'lerde İkinci Dünya Savaşından sonra hızlanan ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecinde, konut toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkmıştır.

Bir konut arz biçimi olarak kooperatifler yoluyla konut üretimi, 19. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de ortaya çıkmıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte, işçilik ve sanayi alanlarına doğru göç olayı başlamıştır. Bu göç olayı, sanayi işçilerinin konut sorununu gündeme getirmiş ve bu soruna bir çözüm olarak konut kooperatifçiliği ortaya çıkmıştır. İngiltere'de başlayan konut kooperatifçiliği, giderek Avrupa'nın diğer ülkelerine, daha sonra da tüm dünyaya yayılmıştır ve tüm dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasında, bir yol olarak benimsenmiştir.

Barınma sorunu kendi başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin, eşit koşullar altında bir araya gelerek, karşılıklı yardımlaşma yoluyla bu sorunlarına bir çözüm aramaları ile ortaya çıkmış olan konut kooperatifçiliği ve toplu konut uygulamaları, günümüzde giderek önemini artırmaktadır. Konut kooperatifleri ve toplu konut uygulamaları, konut sorunun çözümüne nitelik ve niceliksel olarak önemli derecede katkılarda bulunabilmektedirler. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenmeye giderek, büyük ölçekliliğin sağlayacağı avantajlardan da yararlanılabilen konut kooperatifleri, bu yolla toplu konut yapımına da imkan sağlayabilmektedirler.

Günümüzde, konut sorununun çözümünde önemli bir alternatif olarak ortaya çıkan konut kooperatifçiliği uygulaması, ülkemizde ancak 1934 yılında başlayabilmiştir. Ankara'nın başkent olması ile birlikte, nüfusu kısa sürede artmış ve özellikle memur konutlarına önemli ölçüde ihtiyaç duyulmuştur. Bu sorunu çözebilmek için konut kooperatifçiliğine başvurulmuş ve 1934 yılında Ankara'da Bahçelievler Konut Kooperatifi kurulmuştur. Bu ilk konut kooperatifi, 150 birimlik konutu, ortağı olan yüksek dereceli memurlar ve bürokratların yardımı ile kısa sürede bitirerek, önemli bir başarı elde etmiştir.

Toplumumuzda giderek artan konut gereksinimine ve dar gelirli kesimin başka yollardan konut edinme olanaklarının azalmasına paralel olarak, konut kooperatifleri önemli niceliksel ve niteliksel gelişmeler kaydetmişlerdir. Kooperatiflerin niceliksel artışlarında en önemli etkeni, 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları oluşturmuştur. Bu artışın yanı sıra konut yapım hızının artması ve parsel bazında örgütlenmeden, kent bazında örgütlenmeye geçilmesi ile önemli niteliksel gelişmeler olmuştur.

Özellikle, 1980 sonrasında Türkiye’de konut gereksinimleri yeni kentler kurularak karşılanmıştır. Bu yaklaşımın bir sonucu olarak da, konut sadece bir konut yapımı olarak görülmekten çıkmış ve yeni yaşam çevrelerinin oluşturulması, yeni fiziki ve toplumsal alt yapının oluşturulması ile beraber ele alınmaya başlanmıştır. Bu yaklaşım, konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlamıştır.

Ülkemizde konut ihtiyacının karşılanması, devletin esas görevlerinden biri olarak görülmüş ve konut bir sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmiştir. Konut sorununun çözümü, büyük ölçüde finansman sorununun çözümüne bağlı olduğundan, bankalar ve SSK, OYAK, BAĞ-KUR gibi sosyal güvenlik kuruluşları aracılığıyla konut finansmanına katkıda bulunmaya çalışılmıştır. 1981 yılında, Türkiye’ de konut finansmanının temelini oluşturan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. 1984 yılında bir yönetmelikle, fonun aksayan yönleri düzeltilmeye çalışılmıştır. Konut finansmanı konusunda devam eden arayışlar sonucunda, 1986 yılında Memur, İşçi ve Emeklilerine Konut Edindirme Hakkındaki Kanun, 1989 yılında ise, Konut Sertifikaları Sistemi bir alternatif olarak sunulmuştur. Yine 1989 yılında yeni bir toplu konut yönetmeliği yayınlanarak sisteme bazı yenilik ve düzenlemeler getirilmiştir.

Sözü edilen tarihlerden günümüze konut sorununa çözüm amaçlı bir çok çalışma yapılmıştır. Ancak 1980’lerde Toplu Konut İdaresinin kurulmasına ve Toplu Konut Yasalarının çıkarılmasına kadar etkili bir örgütlenme ve kurumsallaşmaya gidilememiştir.

Toplu konut alanları ve konut kooperatifleri, konut sorunun çözümünde etkili yöntemlerdendir. Ancak toplu konut alanları ve kooperatiflerde için yeni örgütlenme ve finans modelleri oluşturulmalıdır.

Bu çalışma esas itibariyle, konut sorunu ve bu sorunun çözümünde bir alternatif yaklaşım olarak konut kooperatifleri ve toplu konut alanlarının örgütsel ve finansal açıdan incelenmesiyle ilgilidir.

Bu çalışmada konut sorunu bir süreç olarak incelenmiş, bu süreçte üretilen çözümlere değinilmiş ve yeni çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

Çalışmada örnek alan olarak İzmit Yuvar Akarca Konutları seçilmiştir. Sanayi alanlarının yoğun olarak bulunduğu bir yerleşim alanı olan İzmit son yıllarda çok göç almıştır. Konut talebine yeteri kadar cevap verilemediğinden geçeköndü problemi yaşanmıştır. İzmit’teki konut sorununa bir ölçüde cevap verebilmek amacıyla İzmit Büyükşehir Belediyesi bünyesinde, Büyükşehir Belediyesi’nin

29.03.1996 tarih ve 96-90 sayılı kararı ile 1580 sayılı Belediye Yasasına ek 5656 sayılı yasa uyarınca kurulan Yuvam İzmit Konut İdaresi tarafından 15.000 konutu hedefleyen bir toplu konut projesi planlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	I
GİRİŞ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET.....	VIII
ABSTRACT.....	IX
KISALTMALAR.....	X
GRAFİKLER.....	XI
TABLolar.....	XII
BİRİNCİ BÖLÜM – PROBLEM-METODOLOJİ-KAVRAMSAL VE KURAMSAL ÇERÇEVE.....	1
1.1.PROBLEM	
1.1.1. PROBLEM DURUMU.....	1
1.1.2. AMAÇ VE ÖNEM.....	2
1.1.3. PROBLEM CÜMLESİ.....	2
1.1.4. VARSAYIMLAR.....	2
1.1.5. SINIRLAMALAR.....	2
1.2. METODOLOJİ.....	2
1.2.1. ARAŞTIRMANIN PLANI	2
1.2.2. ÖRNEKLEME.....	3
1.2.3. VERİ TOPLAMA TEKNİKLERİ.....	3
1.2.4. ÇÖZÜMLEME YÖNTEMLERİ.....	3
1.2.5. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	3
1.3. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	6
1.3.1. KENT	6
1.3.2. KENTLEŞME	7
1.3.3. KENTLİLEŞME	11
1.3.4.YAŞAM KALİTESİ VE KRİTERLERİ	11
1.3.5. KONUT	12
1.3.6. TOPLU KONUT	12
1.3.7. KOOPERATİF	12
1.3.8. KAÇAK YAPILAŞMA VE PLANSIZ GELİŞME	12
1.3.9. GECEKONDU	13
1.4.KURAMSAL ÇERÇEVE	
1.4.1. ORTAK ÖZEKLİ ÇEMBERLER KENT KURAMI	13
1.4.2. DİLİMLER KENT KURAMI	13
1.4.3. BİR DEN ÇOK ÖZEKLİ BÜYÜME KENT KURAMI	14
İKİNCİ BÖLÜM – KONUT SORUNU	15
2.1. KONUT KAVRAMININ İNSAN YAŞAMINDAKİ YERİ	16
2.2. GENEL OLARAK KONUT SORUNU	17
2.3. KONUT SORUNUN NEDENLERİ	18
2.4. TÜRKİYE’DE KONUT SORUNUNUN NEDENLERİ	19
2.5. TÜRKİYE’DE KONUT SORUNUN BOYUTLARI	20
2.5.1. Konut İhtiyacı ve Konut Açığı	20
2.5.2. Barınma Koşulları	21
2.5.3. Gecekondulaşma	21
2.5.4. Kaçak Yapılaşma	26
2.5.5. Kentsel Arsa Üretimi	27
2.5.6. Kiralık Konut Problemi	28

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM – TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI	29
3.1. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ	29
3.2. PLANLI DÖNEM SONRASI	31
3.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963- 1967)	31
3.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)	31
3.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)	32
3.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 - 1983)	32
3.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989)	32
3.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994)	33
3.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)	33
3.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000 - 2005)	34
3.3. ANAYASA VE KONUTLA İLGİLİ YASALAR	34
3.3.1. Toplu Konut Kanunundan Önceki Uygulamalar	35
3.3.2. Toplu Konut Kanunundan Sonraki Uygulamalar	37
a- İlk Toplu Konut Yasası	38
b- İkinci Toplu Konut Yasası	42
3.3.3. Toplu Konut Uygulamalarının Yasa Öncesi ve Sonrası Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi	45
3.4. KONUT İLE İLGİLİ KURULUŞLAR	49
3.4.1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	49
3.4.2. Devlet Planlama Teşkilatı	51
3.4.3. Konut Müsteşarlığı	51
3.4.4. Emlak Kredi Bankası	51
3.4.5. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	52
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM – KONUT SORUNUNA ÇÖZÜM ÖNERİSİ OLARAK TOPLU KONUTLAR VE KONUT KOOPERATİFLERİ	55
4.1. KONUT KOOPERATİFLERİ	55
4.1.1. Konut Kooperatiflerinin Tanımı ve Çeşitleri	55
4.1.2. Konut Kooperatifçiliğinin Doğuş ve Gelişimi	58
4.1.3. Konut Kooperatiflerinin Başarı Koşulları	59
4.1.4. Konut Kooperatiflerinin Avantajları	60
4.1.5. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması	63
4.2. DÜNYADA KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ	64
4.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği	64
4.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği	65
4.2.3. Bazı Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği Uygulamaları	66
4.3. TÜRKİYE’DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ	69
4.3.1. Konut Kooperatiflerinin Yasal Durumu	70
4.3.2. Türkiye’de Konut Kooperatifçiliğinde Öncü Kuruluşlar	69
4.3.2.1. Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği- TÜRKKENT.....	71
4.3.2.2. Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği- TÜRKKONUT	72
4.3.2.3. KENT-KOOP.....	73
4.3.2.3. KONUTBİRLİK.....	74
BEŞİNCİ BÖLÜM- TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI.....	76
5.1. Toplu Konut Örgütlenmesi	77
5.2. Toplu Konutlarda Spekülatif Hareketler.....	81
5.3. Toplu Konut Finansmanı	81

5.3.1.Finans Modelleri	81
5.3.2.Türkiye’de Konut Finans Faktörleri ve Finans Yapısı	83
5.3.3.Konut Finansmanında Kooperatifleşme	85
5.3.4.Türkiye’de Konut Kooperatiflerinin Finans Yapısı	88
5.4. Planlama	100
5.4.1.Türkiye’de Kent Planlama Yaklaşımları	100
5.4.2.Türkiye’de Toplu Konut Planlaması	107
a- Arsanın Alınması, Yeri ve Yer Seçimi	107
b- Kooperatif Arsalarında Yapılan İmar Planı Değişiklikleri	108
c- Kooperatiflerde Konut Tipleri	108
d- Kooperatiflerde Alan Tercihleri	109
5.5. Toplu Konut Uygulama Örnekleri	110
5.6. Toplu Konut Fiziksel Çevre-Sosyal Çevre İlişkisi	117
5.7. İpotekli Konut Kredisi (Mortgage Sistemi)	119
5.7.1.Ülkemizde İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu	120
5.8. Kentsel Dönüşüm	121
ALTINCI BÖLÜM – TOPLU KONUT UYGULAMALARI: KOCAELİ ÖRNEĞİ.....	123
6.1. KOCAELİ’NİN COĞRAFİ KONUMU	123
6.2. KOCAELİ’NİN NÜFUS GELİŞİMİ	124
6.3. İZMİT’TE KENTLEŞMENİN TARİHÇESİ	124
6.4. İZMİT’TE KONUT SORUNU.....	127
6.5. YUVAM AKARCA KONUTLARI	130
6.5.1. Yuvam Akarca Konutlarının Yerleştiği Ali Kahya Beldesinin Tanımı.....	130
6.5.2. Yuvam Akarca Konut Projenin Tanımı ve Amacı	131
6.5.3. Proje Alanının Konumu ve Ulaşım Bağlantıları	133
6.5.4. Proje Alanının Özellikleri	133
a-Sosyo – Ekonomik Özellikler	133
b-Fiziksel Özellikler ve İklimsel Özellikler	133
c- Gelişimi ve Potansiyeli	134
6.5.5. Planlama Kriterleri	134
a-Problemin Tanımı	134
b-Amaç ve Hedefler	134
c-Alan Verileri ve Fonksiyonların Yerleşimi	134
6.5.6. İmar Planı Açıklaması ve Projenin Değerlendirilmesi	136
6.5.7. Mülakat Çalışması	137
6.5.7.1. Mülakat Soruları	137
6.5.7.2. Mülakat Cevapları	139
6.5.7.3. Mülakatların Değerlendirilmesi	153
YEDİNCİ BÖLÜM – SONUÇLAR VE ÖNERİLER	157
EK.....	166
KAYNAKÇA	167
ÖZGEÇMİŞ	

**T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI ANA BİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI
(İZMİT YUVAM AKARCA ÖRNEĞİ)**

ÖZET

Evrensel bir sorun olma özelliği taşıyan konut sorunu, tüm toplumların ortak ilgi alanını oluşturmaktadır. Günümüzde tüm dünyada fiziksel ve teknik olarak yeterli ve sağlıklı bir konutta yaşamak, temel insan haklarından kabul edilmektedir.

Tarih boyunca, insanoğlunun iki temel ihtiyacı olan beslenme ve barınma ihtiyaçları, bugün ulaşılan uygarlık düzeyine rağmen, halen tüm toplumlarca tamamen çözümlüne ulaşılamamış sorunlar olarak önemini korumaktadır.

Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, kentleşme ve konut sorunlarımızın bu değişim ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını ve sürece uygun yeni politikalar ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmaktadır.

Bu tezde, konut sorunu Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar ele alınmıştır. Konut sorununun çözümlenmesine yönelik geliştirilen politikalar, kalkınma planları, toplu konut yasaları, konut ile ilgili kuruluşlar incelenmiştir. Bunların ışığı altında konut kooperatifleri ve toplu konutlar ele alınmış, örgütlenme ve finansman yapısı incelenmiş, gerekliliği vurgulanmış, sorunları belirlenmiş ve yeni çözüm önerileri sunulmuştur.

Tezi Hazırlayan : Çiçek DOĞAN
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Güngör ERDÜMLÜ
Tez Kabul Tarih ve No : 21/09/2005-2005/19
Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Hazma ATEŞ
Yrd. Doç. Dr. Muharrem ES

**T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI ANA BİLİM DALI**

**HOUSING DEPARTMENT PRACTICES IN TURKEY
(SAMPLE OF IZMIT YUVAM AKARCA)**

ABSTRACT

Housing matter, as a universal problem, is the common interest of the countries all over the world. Living in an adequate and sound house physically and technically is deemed all over the world as one of the basic human rights in our day.

Nourishment and inhabiting which historically have been basic human requirements are still problems in all societies not being solved completely, although the enormous developments have been made in civilization course.

The economical and social change process experienced in our country necessitates to redefine continually the problems of urbanization and housing and to develop new politics and solution proposals pursuant to the process.

In this study, the housing problem was surveyed from the beginning of Republic period to date. Policies developed to solve the housing problem, development plans, housing development laws, establishments related to housing were examined. In the light of these findings, housing development cooperatives and housing development fact was investigated as well as their financial status was defined, their problems were indicated and new suggestions were made for solution.

Tezi Hazırlayan : Çiçek DOĞAN
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Güngör ERDÜMLÜ
Tez Kabul Tarih ve No : 21/09/2005-2005/19
Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Hazma ATEŞ
Yrd. Doç. Dr. Muharrem ES

KISALTMALAR

TOKİ	- Toplu Konut İdaresi
TKKOİ	- Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi
DPT	- Devlet Planlama Teşkilatı
MORTGAGE	- İpotekli Konut Kredisi
ABD	- Amerika Birleşik Devletleri
DİE	- Devlet İstatistik Enstitüsü
BAĞ-KUR	- Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
OYAK	- Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	- Sosyal Sigortalar Kurumu
TKY	- Toplu Konut Yasası
TÜTKKENT	- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği
TÜRKKONUT	- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği
KDV	- Katma Değer Vergisi
TSE	- Türk Standartları Enstitüsü
İKK	- İpotekli Konut Kredisi
TEM	- Trans European Motorway
ENH	- Enerji Nakil Hattı
TKK	- Toplu Konut Kurumu
TKFK	- Toplu Konut Finans Bankası

GRAFİKLER

Grafik 1 : Türkiye'de Şehir ve Kırsal Bölge Nüfusları	9
Grafik 2 : İnşaat Ruhsatına ve YKİK Göre Türkiye'de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı	88
Grafik 3 : İnsan Mekan Etkileşimi	104
Grafik 4 : Kocaeli İlinin Yıllara Göre Nüfusu	127



TABLULAR

Tablo 1 : 1950-1992 Yılları Arası Dünya Nüfusu İle Gelişmiş ve Az Gelişmiş Bölgelerin Oranları	7
Tablo 2 : Gelecek Yıllar İçin Tahmin Edilen Dünya Nüfusu	8
Tablo 3 : Türkiye'de Şehir ve Kırsal Bölge Nüfusları	8
Tablo 4 : Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler	20
Tablo 5 : Gecekondu Sayısı ve Gecekondularda Yaşayan Nüfus	24
Tablo 6 : Toplu Konut Uygulamalarının Kanun Öncesi ve Sonrası Karşılaştırması	45
Tablo 7 : Toplu Konut Uygulamalarının Kanundan Önce Ve Sonraki Dönemler İçin Değerlendirmesi	49
Tablo 8 : 1984-1999 Arası Toplu Konut İdaresinin Finansman Sağladığı Konutlar	54
Tablo 9 : Konut Finans Faktörleri	84
Tablo 10 : Konut Finans Yapısı	85
Tablo 11 : İnşaat Ruhsatına ve YKİK Göre Türkiye'de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı	87
Tablo 12 : Toplu Konutların ve Kooperatiflerin Finansman Tablosu	100
Tablo 13 : Arsanın Alındığı Kişi ya da Kuruluşlar	106
Tablo 14 : Kooperatif Arsasının Yeri	107
Tablo 15 : Kooperatif Arsalarının Konumu ve Plan Durumu 1.....	107
Tablo 16 : Kooperatif Arsalarının Konumu ve Plan Durumu 2	107
Tablo 17 : Kocaeli İlinin Yıllara Göre Nüfusu	126
Tablo 18 : Kocaeli İlçe Nüfusları	127
Tablo 19 : İzmit'teki Toplu Konut Alanları	129
Tablo 20 : Akarca Konutları İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri	137
Tablo 21 : Toplu Konut Kurumu Organizasyon Şeması.....	164

BİRİNCİ BÖLÜM – PROBLEM-METODOLOJİ-KAVRAMSAL VE KURAMSAL ÇERÇEVE

1.1. PROBLEM

1.1.1. PROBLEM DURUMU

Bir konut arz biçimi olarak kooperatifler yoluyla konut üretimi, 19. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de ortaya çıkmıştır. Sanayi devrimi ile birlikte, işçilik ve sanayi alanlarına doğru göç olayı başlamıştır. Bu göç olayı, sanayi işçilerinin konut sorununu gündeme getirmiş ve bu soruna çözüm olarak konut kooperatifçiliği ortaya çıkmıştır. İngiltere’de başlayan konut kooperatifçiliği, giderek Avrupa’nın diğer ülkelerine, daha sonra da tüm dünyaya yayılmıştır ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasında, bir yol olarak benimsenmiştir.

Konut kooperatifçiliği barınma sorununu kendi başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin eşit koşullar altında bir araya gelerek, karşılıklı yardımlaşma yoluyla bu sorunlarına çözüm aramaları ile ortaya çıkmıştır. Konut sorununun çözümüne nitelik ve nicelik olarak önemli derecede katkılarda bulunabilmektedirler. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenmeye giderek, büyük ölçekliliğin sağlayacağı avantajlardan da yararlanabilen konut kooperatifleri, bu yolla toplu konut yapımına da imkan sağlayabilmektedir.

Türkiye’de de konut sorununa bir çözüm olarak da konut kooperatifleri ve toplu konutlar uygulanmaya başlanmıştır. 1960 sonrası devletin yaptırdığı ve ya bankalarıyla desteklediği toplu konut alanları daha da gelişmiştir.1981’de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası Kooperatifçiliğe destek olmuştur. 1984’de TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. Bu dönemde toplu konut kurumsallaşmış ve güçlenmiştir.

Devletçe kredilendirilerek desteklenen büyük kentlerimizdeki konut yapı kooperatifleri, özel toplu konut yapan kooperatifler, birkaç büyük kentte şirketleriyle kooperatifleşip kredi alarak toplu konut yapımına geçen belediyeler, ruhsatlı konut yapan yap-satçıların dışında ülkemizde diğer yapılar ruhsatsız ve denetimsiz olarak gecekondular ve kaçak yapı halinde inşaa edilmeye devam etmiştir.

Toplu konut alanları ve konut kooperatifleri, konut sorunu için en hızlı ve toplu çözüm aracıdır. Ancak günümüze kadar, birçok kooperatif iyi finanse edilemediği ve iyi örgütlenemediği için kısmen veya tamamen başarısızlığa uğramıştır. İnşaatı bitirmeyi başarabilen kooperatiflerin hemen hemen hiç biri örgütlenmelerine devam edememiştir. Yani sürdürülebilir bir sistem haline getirilememiştir.

Gittikçe artan bir konut ihtiyacının bulunduğu ülkemizde, hem nitelik, hem de nicelik olarak sağlıklı ve yeterli konut alanlarına sahip olabilmek toplu konut ve konut kooperatifleri için yeni bir örgütlenme ve finansman modeli oluşturulmalıdır.

1.1.2. AMAÇ VE ÖNEM

Toplu konutların ve konut kooperatiflerinin önce genel olarak, sonra bu bilgilerin ışığında İzmit- Yuvam Akarca özelinde incelenerek sorunlarının tespit edilmesi, bu sorunların nedenlerinin araştırılması ve elde edilecek verilerin sonuçlarına göre bu sorunların giderilebilmesi için alınan ve alınacak önlemler ve yeniden düzenleme önerileri getirilerek bir genellemeye varılması amaçlanmaktadır.

Konut sorununa çözüm olarak geliştirilen toplu konut ve konut kooperatiflerinin örgütlenmesi ve finansmanının gerektiği şekilde işlememesi sistemi başarısızlığa sürüklemektedir. Bu durumun değişik yönlerden incelenmesi, yeni önerilerin geliştirilmesi, sistemin sürekliliği açısından araştırılmaya değer bulunmuştur.

1.1.3. PROBLEM CÜMLESİ

Konut sorununun çözümlenmesi için geliştirilen toplu konut ve konut kooperatiflerinin karşılaştığı örgütsel ve finansal problemler nelerdir, ne tür çözüm önerileri getirilmelidir ?

1.1.4. VARSAYIMLAR

Yukarıda verilen amaç kapsamında, araştırmanın temel varsayımları şunlardır:

- 1- Toplu konut alanlarının ve konut kooperatiflerinin mevcut örgütsel ve finansal sorunlarının giderilmesi gerekmektedir.
- 2- Toplu konut alanlarının ve konut kooperatiflerinin sorunlarının giderilmesi için yeni bir örgütsel ve finansal yapı oluşturulmalıdır ve sürdürülebilirliği sağlanmalıdır.

1.1.5. SINIRLAMALAR

Araştırma İzmit- Yuvam Akarca Toplu Konutlarını kapsar biçimde yapılmıştır.

1.2.METODOLOJİ

1.2.1. ARAŞTIRMANIN PLANI

Araştırma plan olarak yedi ana bölümden meydana gelmektedir. Birinci Bölümde (Giriş) araştırma probleminin özgeçmişi, amaç ve önemi, problem cümlesi, varsayımlar, konunun sınırlandırılması üzerinde durulmuş, metodoloji İkinci Bölümde (Metodoloji) araştırma planı sunulmuş, araştırmanın metodolojisiyle ilgili bilgiler verilmiş, kavramsal ve kuramsal çerçeve bölümlerinde araştırma ile ilgili kavramlar ve kuramlara değinilmiştir. İkinci Bölümde konut sorunu genel olarak ele alınmış, konut kavramının insan yaşamındaki yeri, Türkiye'deki konut sorununun nedenleri ve boyutları incelenmiştir. Üçüncü Bölümde Türkiye'deki konut politikaları planlı dönem öncesi ve planlı dönem sonrası olarak iki kısımda incelenmiş, anayasa ve konut ilişkisi ele alınmış, konut ile ilgili kuruluşlara değinilmiştir. Dördüncü Bölümde konut sorununa çözüm önerisi olan konut kooperatiflerinin tanımı, çeşitleri, doğuş ve gelişimi, başarı koşulları, avantajları,

sınıflandırılmasına değinilmiş, Dünya'dan ve Türkiye'den toplu konut örnekleri ve öncü kuruluşlar incelenmiştir. Beşinci Bölümde Türkiye'deki toplu konutların örgütlenmesi ve finansmanı üzerinde durulmuş, toplu konut alanında fiziksel çevre- sosyal çevre ilişkisi irdelenmiş, Türkiye'de yeni bir sistem olarak yerleştirilmesi planlanan Mortgage sistemi tanıtılmıştır ve Kentsel Dönüşüm kavramı üzeri durulmuştur. Altıncı Bölümde Kocaeli İli konumu, tarihçesi, nüfus gelişimi, konut sorunu açısından tanıtılmış, İzmit'teki Yuvam Akarca Toplu Konutları projenin tanımı, amacı, konumu, plan özellikleri, plan kriterleri açısından değerlendirilmiştir. Yedinci Bölümde (Sonuçlar ve Öneriler) araştırmanın ana bulgularını özetlemekte ve araştırmanın sonunda oluşturulan öneriler sunulmaktadır.

1.2.2. ÖRNEKLEME

Örnekleme için toplu konut çalışmalarının yoğun olduğu, 17 Ağustos 1999 depreminden sonra yeniden bir kentsel yapılanmaya giren İzmit Kenti seçilmiştir. İzmit'te toplu konutun iyi örneklerinden olan; İzmit Büyükşehir Belediyesi iştiraklerinden Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yaptırılan Yuvam Akarca Konutları örnek alan olarak incelenmiştir. İncelemede veri olarak Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığının yaptığı çalışmalar ve konu ile kişilerle yapılan mülakatlar kullanılmıştır.

1.2.3. VERİ TOPLAMA TEKNİKLERİ

İlgili kuruluşlardaki yetkili kişilerle görüşmeler yaparak, bu kuruluşların yayınlarından faydalanarak, internet web sitelerinden ilgili konulara ulaşarak, üniversitelerin kütüphanelerinden kaynaklar elde ederek, konu ile ilgili kişilerle mülakat yaparak araştırma yapılmıştır.

1.2.4. ÇÖZÜMLEME YÖNTEMLERİ

Elde edilen yazılı kaynaklar ilk önce bütünüyle incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda araştırma konusuyla ilgili olan bölümler seçilmiştir. Bu seçim sırasında verilerin mümkün olduğunca güncel olanları ele alınmıştır. Veriler seçildikten sonra konularına göre ayrılmış ve bir sentez oluşturulmuştur. Bu sentezlere kuruluşların yetkili kişileriyle yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler de katılmıştır.

1.2.5. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Konut Araştırmaları Dizisi (TOKİ, Ankara, 1996) : Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, kentleşme konut sorunlarının bu değişim ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını ve sürece uygun yeni politikalar ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Konut sorununun çözümünü konusunda alt ve orta gelir gruplarına yönelik uygun finansman, örgütlenme ve üretim modelleri oluşturmak ve uygulamakla yükümlü olan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel hizmet alanlarından birisini de konut ve kentleşme konularında bilimsel araştırmaların geliştirilmesi ve desteklenmesi oluşturmaktadır.

Toplu Konut İdaresi desteklediği araştırma projeleri ile bir yandan bu konudaki mevcut bilgi birikimine katkıda bulunmayı amaçlarken, diğer yandan da izlenen konut politikalarının sonuçlarını bilimsel yöntemlerle değerlendirmeyi hedeflemektedir. Ülkemizde toplu konut sorununun planlama, finansman ve mühendislik boyutlarını içeren geniş bir yelpaze içinde sürdürülen bu araştırmaların, İdare'nin geleceğe yönelik konut politikalarının belirlenmesine katkıda bulunacak bilimsel verileri de oluşturması beklenmektedir.

Toplu Konut İdaresi böyle bir yaklaşımın ürünü olarak ortaya çıkan araştırmaları “ Konut Araştırmaları Dizisi “ başlığı altında 17 kitaptan oluşan birdizi halinde yayınlamıştır. Bu kitapları aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz.

- 1- Konut Araştırması Sempozyumu
- 2- Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi
- 3- Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri
- 4- Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu
- 5- Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği ?
- 6- Kentlerde Maliyet Tahmini İçin Bir Model
- 7- Tarihi Konut Stokunun Sağlamlaştırılması İçin Bir Finansman ve Örgütlenme Modeli
- 8- 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı
- 9- Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri
- 10- Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü
- 11- Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu
- 12- Tarihi Çevrede Konut-Yapı İlişkileri Ulucanlar Örneği
- 13- Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme
- 14- Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut
- 15- İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması
- 16- 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği
- 17- Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları

Türkiye’de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri (Ayten Alkan, Ankara, 1998): Bu çalışmada 1980 sonrasında “konutun verimsiz bir yatırım alanı olduğu” görüşünün terk edildiği, “toplu konut” kavramının konut politikalarında ve yasal düzenlemelerde öne çıkarıldığı konutun “toplumsal ve ekonomik bir hak olarak” Anayasada yer edindiği ele alınmaya çalışılmıştır.

Bu çerçevede, konut kooperatifliğinin nicel ve nitel gelişimi incelenmiş, dar gelirlilerin konut sorununun bu dönemde kazandığı boyutlar açıklığa kavuşturulmak istenmiştir. Konut kooperatifliğinin, 1980’den sonra dar gelirlilerin konut gereksinmesinin karşılanmasında ne ölçüde başarılı ya da başarısız olduğu saptanmaya çalışılmıştır. Bu amaçla uygulanan konut politikalarının toplumsal amaç taşıyıp taşımadığı sorgulanmıştır. Konut politikası, geniş anlamda toplumsal politikanın bir bileşeni olarak ele alınmaya çalışılmıştır.

Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi (Nurcan Turan, 1999, Eskişehir): Sanayileşme ve kentleşmeyle beraber

büyüyen konut sorunu giderek çözümünü zor bir hale gelmiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sektörünün sosyal ve ekonomik önemini anlayan yerel yönetimler, bu problemin çözümü için arayışlara girmişlerdir. Bu nedenle çok çeşitli politikalar üretilmiştir. 1934 yılından itibaren konut kooperatifçiliğinin gelişmeye başladığı ülkemizde son yıllarda önemini artırmıştır.

Bu çalışmada konut sorununun alternatif çözümü olan konut kooperatiflerinin önemi vurgulanmaya çalışılmış, örnek alan olarak da Eskişehir İli'ndeki konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik analizleri yapılmıştır.

Batıkent (Semih Eryıldız, Ankara, 2003): Semih Eryıldız'ın bu çalışmasında önce Dünya'da ve Türkiye'de yeni yerleşmelerle ilgili düşün ve uygulamalara yer verilmiştir. Daha sonra yeni yerleşim alanlarına örnek teşkil eden Batıkent, tarihesiyle, Ankara makroformuna etkisiyle, örgütlenmesiyle, diğer yerleşim modelleriyle karşılaştırılmasıyla ele alınmıştır.

Batıkent günümüzde ekleri ile birlikte yarım milyon yurttaşımızın yaşamaya hazırlandığı, düşünsel ürünü sayılan Eryaman'la birlikte oluşturmaya başladığı bir milyonluk yeni Ankara özeği ile Türklerin dünya yüzünde sıfırdan gerçekleştirdiği en büyük ve belki tek kentsel yerleşimdir. Batıkent sadece Türkiye'nin değil, dünyanın bir seferde planlanmış ve kendisine özgün örgütlenme mantığı içerisinde gerçekleşmiş en büyük yeni yerleşim projesidir.

Batıkent'in gerçekleştirildiği zamana kadar dünyada örneğine rastlanmamış yerel yönetim destekli özel bir kooperatifler birliği örgütlenme modeli gerçekleştirilmiştir.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara, 2001): VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlık çalışmaları kapsamında toplanan Konut özel İhtisas Komisyonu ilk toplantısı 29 kasım 1999 tarihinde yapılmış ve Türkiye'de konutla ilgili gelişmeleri incelemeye karar vermiştir. VIII. Plan çalışmaları Dünya'da ve Türkiye'de kapsamlı ve hızlı bir gelişmenin olduğu dönemde hazırlanmıştır. Özellikle son yirmi yıl içinde Dünya'da ve önem kazanan bölgesel gelişme kavramı ile birlikte çevre duyarlılığı, kentsel çevrenin çağdaş insana yaraşır olması gerektiği inancını taşımaktadır.

Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporunda aşağıdaki konular üzerinde durulmuştur:

Çevre boyutunun ekonomi ve toplumsal kararlarla birleşmesini sağlayan sürdürülebilir kalkınma yaklaşımı tüm Dünya'da olduğu gibi Türkiye'de de önem kazanmaktadır.

Sürdürülebilir kalkınma ise ancak yaşanabilirlik ilkesinin içinde anlamlı olacaktır. Yaşanabilirlik bireysel ve toplumsal refah ve mutluluk ile kişilerin bir yerleşimde yaşamaktan duyduğu doyuma doğrudan katkıda bulunacak insan yerleşmelerinin mekansal özellik ve nitelikleri ile ilgilidir. Bu anlamda oluşturulacak yerleşmeler, bu ihtiyaçları karşılayacak şekilde tasarlanmalı, geliştirilmeli, korunmalı ve iyileştirilmelidir.

Kooperatifçilik Bilgileri (Hakan Koç, Ankara, 2001): Bu çalışmada kooperatifçilik temel bilgileri, kooperatifçilik eğitimi, kooperatif işletmeler ve devlet, yönetim ve kooperatifçilik ile konut ve kooperatifçilik konuları incelenmiş olup; kooperatifçilik eğitim ve yönetim konuları genel bilgiler çerçevesinde ele alınmıştır.

Kooperatifler, kamu ve öz el yönetim arasındaki statülere uygun şekilde; yönetim, yönetici ve örgütlenme bakımından ele alınmış, uygulanması gereken bilimsel esaslar öncelikle açıklanmış ve yapılabilecek çalışmalar saptanmıştır. Beş bölümden meydana gelen bu çalışmanın son bölümündeki anket uygulaması ise; önemli gerçeklerin ortaya çıkmasını sağlamış ve yöneticilerin sorulara verdikleri yanıtlarla yeterlilik düzeylerine ilişkin saptamalar yapılmıştır. Ayrıca, toplumumuzun her kemi için gelişme ve kalkınma aracı olarak görülen kooperatifçiliğin, zorunlu gereksinim olarak görülen kooperatifçiliğin zorunlu gereksinim durumundaki konut sorunu bakımından taşıdığı önem dile getirilmiştir.

Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, 2005) : Ülkemizde sanayileşme ve kentleşmeyle beraber yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci içerisinde, konut sorunu, yeni politikalarla çözüm üretilmesi gereken bir durum haline gelmiştir.

Bu çalışmada, konut sorunu Ülkemiz açısından Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ele alınmıştır. Konut sorununun çözümlenmesine yönelik geliştirilen politikalar, kalkınma planları, toplu konut yasaları, konut ile ilgili kuruluşlar incelenmiştir. Bunların ışığı altında konut kooperatifleri ve toplu konutlar ele alınmış, örgütlenme ve finansman yapısı incelenmiş, gerekliliği vurgulanmış, sorunları belirlenmiş ve yeni çözüm önerileri sunulmuştur.

İzmit Yuvam Akarca Konutları, Kocaeli İli için konut sorununa bir çözüm alternatifi olması açısından ele alınmış, konu ile ilgili yetkili kişilerle yapılan mülakatlarla sorunun çözümüne cevap aranmaya çalışılmıştır.

1.3. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.3.1. KENT

Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme barınma, gidişgelis, çalışma, dinlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir. ¹

Kentin, işlevleri gereği kısa tutulmak durumunda olan tanımlarda yer almayan kimi özellikleri de kuşkusuz vardır. Uygarlığın doğduğu ve beslendiği, her türlü toplumsal, bilimsel, siyasal ve ekonomik ilişkilerin sürdürüldüğü, bunun sonucu olarak insanlığın uğraşmak zorunda kaldığı sorunların ortaya çıktığı ve sorunlarla

¹ Ruşen Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi, 1998, s.75.

başa çıkmak üzere her türlü savaşımın ya da gelişmenin/yeniliğin kaynaklandığı yerler niteliğini taşımaları, tanımların dışarıda bıraktığı özelliklerden sayılabilir.²

1.3.2. KENTLEŞME

Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşul olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir.³

Yukarıdaki tanıma göre “kent” ve “kır” kavramları birbirlerinden ayrılmakta “kent” mekansal olarak sınırlanabilmekteydi. Oysa kentleşme süreci sonunda farklı bir noktaya ulaşılmıştır: kentlerin nüfusu artmış yerleşim alanları büyümüş ve kent sınırları bulanıklaşmıştır. Mekansal sınır belirlenemez duruma gelmiştir.⁴

Oysa, kentleşme, yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse, eksik kavranmış olur. Çünkü, kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. Bu nedenle, kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik ve toplumsal değişimlere de yer vermek gerekir.⁵

Dünya’da son yüzyılın ikinci yarısında, yeni teknolojilerin ortaya çıkışı, üretimin yeni biçimlerde örgütlenmesi, üretim sürecinin ayrışması, tüketici gruplarının farklılaşması şeklinde yapısal dönüşümler gözlenmektedir.⁶

1950 yılına kadar dünyadaki nüfus artış hızı %0.8 ve 1950-1980 arasında da %1.9’a çıkmıştır. Tablo1’de 1950-1992 yılları arasındaki nüfusları ve daha sonraki yıllara ait nüfus tahminleri verilmiştir.

Tablo 1: 1950-1992 Yılları Arası Dünya Nüfusu İle Gelişmiş ve Az Gelişmiş Bölgelerin Oranları:

Yıllar	1950	1960	1970	1980	1990	1992
Toplam(milyar)	2.51	3.0	3.70	4.45	5.3	5.48
Şehir Nüfusu %	29	34	37	40	42	43
Gelişmiş Böl. %	76	75	73	70	68	67
Az Gelişmiş B.%	24	25	27	30	32	33

Tüm dünyada 1950 yılında şehirli nüfus %29 iken 1992 yılında %43’e çıkmıştır. Şehir nüfusu gittikçe artmaktadır. Az gelişmiş ülkelerdeki şehirli nüfus artarken,

² Bülent Duru ve Ayten Alkan (der ve çev), 20. Yüzyıl Kenti, İmge Kitabevi, Ankara: 2002, s.7.

³ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.80.

⁴ Raci Bademli, “Yeni Küreselleşmenin Kısacasında Kent ve Planlama”, Mimar.İst Dergisi, Sayı:2001/3, s.67.

⁵ Gökçen Birsen, Türkiye’nin Toplumsal Yapısı Ve Toplumsal Kurumlar, Savaş Yayınevi, Ankara 1996, ss.86-90.

⁶ Rana A. Aslanoğlu, Kent, Kimlik ve Küreselleşme, Ezgi Kitabevi, Bursa: 1998, s.90.

gelişmiş bölgelerdeki şehirli nüfusu azaltmaktadır. Tablo 2'de gelecek yıllar için geometrik artış esas alınarak tahmin edilen dünya nüfusu verilmiştir.

Tablo 2: Gelecek Yıllar İçin Tahmin Edilen Dünya Nüfusu

Yıllar	1998	2010	2025	2035	2050
Nüfus (Milyar)	6.0	6.7	7.5	8.1	14

Tablo 2'ye göre önümüzdeki elli yıl içinde mevcut nüfusun iki misline çıkması beklenmektedir. Bu nüfusun ihtiyacı olan barınma, iş ve gıda ihtiyacını karşılayacak üretimi gerçekleştirecek planlar hazırlanmalıdır.

Dünya nüfus artışına paralel olarak Türkiye'de de nüfus artış hızı 1950'li yıllarda yükselmeye başlamıştır. Nüfusu on binden fazla olan yerleşimler şehir olarak kabul edildiğinde, 1927-1992 yılları arasında Türkiye'deki şehirli ve kırsal bölgelerin nüfusları Tablo 3'de verilmiştir.

Tablo 3: Türkiye'de Şehir ve Kırsal Bölge Nüfusları

Yıllar	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Kırsal Yerleşim Nüfusu	Kentleşme Oranı %
1927	13.648.270	3.305.879	10.342.391	24
1935	16.158.018	3.802.642	12.355.376	23
1940	17.820.905	4.346.249	13.474.701	24
1945	18.790.174	4.687.102	14.103.072	25
1950	20.947.188	5.244.337	15.702.851	25
1955	24.064.762	6.927.343	17.137.420	28
1960	27.754.820	8.859.731	18.895.090	32
1965	31.391.422	10.805.817	20.585.604	34
1970	35.605.176	13.691.101	21.914.074	38
1975	40.347.720	16.869.068	23.478.650	42
1980	44.736.956	19.645.006	25.091.950	44
1985	50.664.460	26.865.758	23.798.702	53
1990	56.473.036	33.326.350	23.146.684	59
2000	67.803.927	44.006.274	23.797.653	65

1950'lerden 1970'lere doğru gelindikçe, kente ilk geliş nedenleri olarak "ek gelir elde etmek" ve "köydeki toprak yetersizliği-işsizlik" in önemi giderek azalmaktadır. Buna karşılık, 1950'lerden 1970'lere doğru gelindikçe, kente ilk geliş nedeni olarak "kentte yer kapmak, arsa veya gecekondü edinmek" in önemi giderek artmaktadır.⁹

Başlangıçta yani 1950'li yıllarda, iç göçün sebebi sanayileşme ve kalkınma olarak bilinmektedir. Bu yıllarda şehirleşme hızı %2.5 iken 1975 yılında %6'nın üstüne çıkmıştır. Şehirdeki istihdam ortamı, eğitim ve sağlık kurumlarının varlığı ve şehir hayatının çekiciliği kentleri cazibe merkezi haline getirmiş ve kırsal bölgeden şehre doğru nüfus hareketini hızlandırmıştır. Diğer taraftan veraset yoluyla toprakların parçalanması, tarımda hızlı makinalaşmadan doğan işsizlik, verimli toprakların daha az sayıdaki çiftçilerin elinde toplanması ve fakirleşme köylerden kaçış sebebi arasında sayılabilir. 1980 yılından sonra ise doğu ve güneydoğu bölgelerindeki terör nedeniyle can ve mal güvenliğinin kalmayışı göçün en büyük etkeni haline gelmiştir.¹⁰

Yerleşme, şehirleşme konusu özellikle gelişmekte olan bir ülke olarak yurdumuzda, kırdan şehirlere olan göçün devam etmesi nüfus artış hızının fazla olması, gerekli altyapı, konut, eğitim, sağlık vb. hizmetlerin sunulmasında ekolojik dengenin korunarak yerleşme alanlarının büyümesi ve gelişmesinde önemli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların bir çözümü, büyük ölçüde nüfus çeken sanayi yoğun kentsel bölgelerden, daha az gelişmiş bölgelere kaydırmaktır. Bu kentsel dengesizlikleri giderecektir. Büyük oranda göç alan kentlere olan baskıyı hafifletmek için göçü başka kentlere kaydırmak doğal kaynakların tahribini de önleyecektir.

Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde büyümenin ve kalkınmanın gerçekleştirilmesinde temel koşul sanayileşme olarak belirmektedir. Ancak sanayileşme ile birlikte artan nüfus aynı zamanda önemli bir konut sorunu yaratmaktadır.

1.3.3. KENTLİLEŞME

Çoğu kez kentleşmeyle karıştırılmakla birlikte ondan ayrı olan ve kentleşme akımı sonucunda, toplumsal değişimin insanların davranışlarında ve ilişkilerinde, değer yargılarında, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişiklikler yaratması sürecidir.¹¹

Kentleşme sonucunda meydana gelen yapısal değişiklikler her tür insan ilişkisinin yeniden düzenlenmesini, değişmesini içerir. Böyle bir değişikliğin fiziki yönü kadar, örneğin işyeri ya da konut yapıları, sokakları ya da ulaşım araçları kadar kişilerin davranışlarını, düşüncelerini hatta heyecanlarını değiştirmesi demektir.¹²

⁹ Mübcecel B. Kiray, Toplum Bilim Yazıları, Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fak. Yay. No.7, Ankara:1982, s.142.

¹⁰ www.spo.com

¹¹ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.80.

¹² S. Kemal Kartal, kentleşme ve insan, türkiye ve orta doğu amme idaresi enstitüsü yayınları, no:175, Ankara:1978, s.167.

1.3.4.YAŞAM KALİTESİ VE KRİTERLERİ

Yaşam kalitesi ve kriterlerini barındıran kent; kentli haklarını koruyarak; en iyi yaşam koşullarını sağlayarak; değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak; bir çok sektör ve aktiviteyi (trafik, yaşam, çalışma, dinlenme gereksinimleri) bir arada uyum içinde barındıran yaşam yeridir.

Bir kentin yaşam kalitesinin olabilmesi için aşağıdaki kriterlere sahip olması gerekmektedir.

1. **KİRLETİLMEMİŞ, SAĞLIKLI BİR ÇEVRE:** Hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğası ve doğal kaynakları korunan bir çevre;
2. **İSTİHDAM:** Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmadan pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması;
3. **KONUT:** Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması;
4. **DOLAŞIM:** Toplu taşıma, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması;
5. **SAĞLIK:** Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması;
6. **SPOR VE DİNLENCE:** Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun, her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması;
7. **KALİTELİ BİR MİMARİ VE FİZİKSEL ÇEVRE:** Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla, uyumlu ve güzel fiziksel mekanların yaratılması;
8. **İŞLEVLERİN UYUMU:** Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması;
9. **SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA:** Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevrenin korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması;
10. **DOĞAL ZENGİNLİKLER VE KAYNAKLAR:** Yerel doğal kaynak ve değerlerin; yerel yönetimlerce, akılcı, dikkatli, verimli ve adil bir biçimde, beldede yaşayanların yararı gözetilerek, korunması ve idaresi;

11. KİŞİSEL BÜTÜNLÜK: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması.¹³

1.3.5. KONUT

Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak.¹⁴

1.3.6. TOPLU KONUT

Konut birleşkesi, konut yapım ortaklığı ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi.¹⁵

1.3.7. KOOPERATİF

Kooperatif kavramı, Latince cooperation kelimesinin kaynağını teşkil eden Fransızca'daki coéperer kelimesinden doğmuş ve tüm dünyaca genel kabul görmüş olup, birlikte iş görmek ya da iş birliği anlamında kullanılmaktadır. Uluslar arası kooperatifler birliği (ICA) eski yöneticilerinden W.P. Watkins'e göre kooperatif "ekonomik hareketten yararlanan bir öğretim ve eğitim cihazıdır." Bununla birlikte, modern anlamdaki kooperatif kuruluşların sanayi devrimi ile önemli ölçüde değişikliğe uğrayan ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişikliğin sonucu olduğu da bir gerçektir. Kooperatif hareket, feodal üretim düzeninden kapitalist üretim düzenine geçişte ortaya çıkmış bir harekettir.¹⁶

1.3.8. KAÇAK YAPILAŞMA VE PLANSIZ GELİŞME

Kaçak Yapılaşma: Yerel yönetim, yapıdüzen ve bayındırlık yasalarının öngördüğü yapı oluru alınmadan ya da alınmış olmakla birlikte olurun dayandığı tasarıya uyulmaksızın meydana gelen yapılaşma.¹⁷

1.3.9. GECEKONDU

Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü.¹⁸

¹³ İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Avrupa Kentsel Şartı, / Çev: Zerrin Yener ve Kumru Arapkirlioglu, Ankara:1996.

¹⁴ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.89.

¹⁵ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.120.

¹⁶ Hakan Koç, Kooperatifçilik Bilgileri, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2001, s.1.

¹⁷ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.68.

¹⁸ Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.53.

1.4. KURAMSAL ÇEVÇEVE

1.4.1. ORTAK ÖZEKLİ ÇEMBERLER KENT KURAMI

bu kurama göre, kentlerin iç yapısı, ortak özekli, iç içe çemberlerin birbirinden ayırdığı işlev bölgelerinden oluşur. En içte bulunan çekirdek, özekselsel iş ve ticaret bölgesidir. Bunu, ortadan kalkmaya yüz tutmuş işyerlerinin “istilasına” uğramış bir “geçiş bölgesi” izler. Bu bölgenin özelliği, ticaretle birlikte hafif sanayi kuruluşlarını da barındırmasıdır. Üçüncü halka, ilk iki halkanın doyurucu olmayan koşullarından kaçmakla birlikte, yine oralardaki işyerlerine yakın olmak zorunda bulunan işçilerin oturdukları mahalleleri kapsar. Dördüncü bölge, tek tek ailelerin oturduğu, daha iyi ve yüksek ölçünlü konutların bulunduğu”oturma bölgesidir. En sonda da genellikle kent sınırları dışına taşan “yörekentler” (banliyöler) gelir. Kent büyüdükçe, her halka genişler ve kendisinden sonra gelen halkanın içine doğru sokulma eğilimi gösterir. Bu eğilim gücü, kentin ekonomik yapısındaki değişimin hızına bağlıdır.

Bu kuram bir çok yönden eleştirilmiştir.

- 1- Hiçbir kent bu ölçüde düzenli bir gelişme göstermez.
- 2- Bu kuram her zaman ve her yerde gerçeklere uymaz. Bir kentin topoğrafik özellikleri ve ulaşım durumu ortak özekli çemberler düzenini bozabilir.
- 3- Bu kuramın, özekselsel ya da yerel yönetimlerce uygulanacak torak denetimlerini ve planlama kararlarını dikkate almaması da eleştirilmiştir.¹⁹

1.4.2. DİLİMLER KENT KURAMI

Bu kuram daha çok oturma bölgelerinin iç yapısı ile ilgilidir. Buna göre, kentlerin büyümesi, ana ulaşım kanalları boyunca ve yıldız biçimindeki bir kentin oluşumuna en az direnç gösteren yönlerde, fakat yine bir çemberin özeğinden çevresine doğru uzayan dilimler biçiminde olmaktadır.

Bu kuram, kenti beş ayrı dilimden oluşan bir organizma olarak görür. Özekte yer alan bölge, özekselsel iş ve ticaret bölgesidir. İkinci dilimde, toptancılık ve hafif sanayi kuruluşları bulunur. Bu dilim, kentin yüksek ölçünlü oturma alanlarının tam karşısı olan ucuna rastlar. Üçüncü dilim alt sınıf konutları bölgesidir. Burası sanayi bölgesine yakındır. Eskiden zengin sınıflar otururken, şimdi onların terk ettiği, geçiş halindeki alanlarda da alt sınıf konutlarına rastlanabilir. Dördüncü ve beşinci dilimler ise, sırasıyla, orta halli sınıf ve katmanlarla, yüksek gelirli sınıfların oturmalarına ayrılmış durumdadır.

Bu kuramın türlü açılardan eleştirilmesi olanaklıdır.

- 1- Bu kuram, toplumsal sınıf yapısını gereksiz ölçüde başitleştirmiştir.
- 2- 19. yüzyıl liberalizminin egemen olduğu bir konut düzenini veri olarak; yerinden yönetimlerin etkinliklerini ve planlama kararlarını hiç hesaba katmaz.
- 3- Kuram dilim kavramını, anlaşılmaz biçimde kullanmış iyi tanımlamamıştır.

¹⁹ Ruşen Keleş, Kentleşme Politikası, Ankara: İmge Kitabevi, 2002, s.122.

- 4- Topraktan yararlanmada, kümelerin değer yargılarının ve toplumsal davranışlarının etkisini dikkate almamıştır.²⁰

1.4.3. BİRDEN ÇOK ÖZEKLİ BÜYÜME KENT KURAMI

Bu kurama göre, kentsel gelişmeler tek bir özeğin değil, fakat birkaç ayrı çekirdeğin çevresinde yer alır. Bu çekirdekler, kimi kentlerde öteden beri olagelikleri halde, öteki kimi kentlerde kentler geliştikçe sonradan ortaya çıkmış olabilirler. Bu çekirdeklerin sayıları, büyüklükleri ve birbirlerinden uzaklıkları kentten kente değişmekle birlikte, genellikle, bir kent ne kadar büyükse, sahip bulunduğu çekirdek sayısı da o kadar çoktur.

Kent içinde, böyle, özekleri ayrı, birden çok bölgenin ortaya çıkmasının nedenleri birkaç noktada özetlenebilir.

- 1- Kimi etkinlikler, uzmanlaşmış özel hizmetlere gereksinme gösterir ve onların bulunduğu yerlere yakın olmak isterler.
- 2- Kimi etkinlikler, kendilerine benzeyen ya da onların tamamlayıcısı olan etkinlikler ile bir arada bulunmayı yeğlerler
- 3- Birbirine benzemeyen kimi etkinlikler ise, aralarında zıtlık yüzünden ayrı ayrı yönlerde yer seçerler. Bir çimento fabrikası ile hastanenin durumunda olduğu gibi.
- 4- Kimi kentsel etkinlikler ise, kendileri için en çok istenmeye değer yerlerin yüksek rantını ödeme gücünden yoksun buldukları için ayrı ayrı çekirdeklerin yaratılmasına da yol açabilirler.

Bu nedenle, kentlerin çoğunda topraktan yararlanma biçimlerine göre 6 farklı bölge belirir: 1. özeksel iş ve ticaret bölgesi, 2. Toptancılık ve hafif sanayi bölgesi, 3. Ağır sanayi bölgesi 4. Oturma bölgesi, 5. Kültür özekleri, parklar, kentin hafif sanayi kuruluşlarının bulunduğu küçük çekirdekler, 6. Yörekentler. Oturma bölgeleri kendi içlerinde, dar gelirli, orta ve yüksek gelirli sınıflara göre farklılaşmakta ; yörekentler ise, konut ve sanayi yörekentleri olarak ikiye ayrılmaktadır.

Bu kuram, çağımızın büyük kentlerinin topraktan yararlanma biçimleriyle ilgili gerçekleri yansıtmaya karşın, görgül araştırmalarla desteklenmiş bir kuram değildir.²¹

²⁰ Keleş, Kentleşme Politikası, s.123.

²¹ Keleş, Kentleşme Politikası, s.125.

İKİNCİ BÖLÜM – KONUT SORUNU

İkel çağlarda korunmak için doğal barınaklar, mağara ve ağaç kovuklarını bulan insanlar, insanoğlunun geçirdiği evrim paralelinde barınma ihtiyaçlarını da geliştirmiştir. Sazdan barakalar, zamanla toprak damlı taş binalara, etrafı surlarla çevrili kalelere ve modern kentlere dönüşmüştür. Doğal nüfus artışı ve insanların birlikte yaşama mecburiyetleri, değişik alanlarda, değişik yoğunlukta yerleşim alanları oluşturmuştur.

Kimi insanlar kırsal alanlarda, kimileri ise kentlerde yaşama yolunu seçmişler ve böylece köylüler ve kentliler olarak iki ayrı sosyal sınıf oluşmuştur. Özellikle ulaşım imkansızlıkları bu iki değişik sosyal oluşumun birlikteliğini ve etkileşimlerini engellemiştir.

İnsanlığın sanayi toplumuna geçişi, kara ve demiryolu ulaşımındaki gelişme, kırsal alanlarda yaşayanlarla kentte yaşayanların ilişkilerini hızlandırmıştır. Sanayide insan gücüne olan ihtiyaç, kentsel yaşamın çekiciliği ve diğer birçok etken belli bir süreçte köylülüğün çözülmesine ve kırsal alandan kentsel alanlara yönelişe neden olmuştur.

Pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de köylülüğün çözülmesi ve kırdan kopuş dolayısıyla kentleşme, özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra hızlanmıştır. Bu süreç yarım yüzyıldır devam etmektedir. Türkiye ekonomik gelişme içine giren her ülkenin yaşaması kaçınılmaz olan bu evrensel süreci hala yaşamaktadır. Ülkelerin yaşadıkları kentleşme deneyimi bu dönüşüm sırasında izledikleri ekonomik gelişme stratejileri ile siyasal rejim ve yöntemlerinin niteliklerine göre farklılık göstermektedir.

İç pazara hapsolmuş ülkemiz ekonomisi özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası tarımda modernizasyona ağırlık verilerek dışa açılma sürecini başlatmıştır. Bu dönem demiryolu ağırlıklı ulaşımdan kara yolu ağırlıklı ulaşımına geçiş dönemini kapsamaktadır. Ulaşım sorunundaki gelişim köy-kent ilişkisinde yeni gelişmelere sebep olmuştur. Özellikle 1980’li yıllarda Türkiye’nin ekonomik politikalarında önemli değişimler yaşanmış, içe dönük ekonomik politikalar, dış dünya ile bütünleşme sonrası önemli bir aşama kaydetmiştir. Tarımsal kesim bu dönemde yerel pazarlar için sınırlı artık üreten yapıdan ulusal ya da uluslararası pazarlar için uzmanlaşmış üretim yapan bir yapıya ulaşmıştır. Bu dönüşümle birlikte gelişen tarımsal üretim teknolojisi tarımın verimliliğini artırırken, kırsal kesimden büyük kopuşlara neden olmuştur. Köyden kente olan göç olgüsü 1980 sonrası uygulanan koruyucu ve popülist uygulamalara bağlı olarak bir nebze de olsa yavaşlamış, ancak bu dönemde yani 1980 sonrasında bu sefer de kentler arası göç hızlanmıştır. İş olanaklarının olmadığı veya çok az olduğu yörelerden iş olanaklarının daha çok olduğu gelişmiş bölgelere ya da büyük kentlere hızlı bir göç yaşanmıştır.

Tüm canlılar var oldukları andan itibaren başlarını sokacak bir konuta sahip olmanın uğraşı içinde olmuşlardır. Bu özellikle sosyal güvenceden yoksun, bu güvencesi yıllardır ihmal edilmiş Türk insanı için ekmek su kadar gerekli bir ihtiyaç olarak görülmüştür. Belki de bu nedenle inşaat sektörü katma değer ve

istihdam açısından tarımdan sonra en önemli sektör olmuştur. İnşaat sektörünün bu denli hızlı gelişme göstermesine karşın konut sorunu temel sorun olma özelliğini korumaktadır.²²

2.1. KONUT KAVRAMININ İNSAN YAŞAMINDAKİ YERİ

Barınma gereksinimi, insanlık tarihinin başından beri vardır. İnsanoğlu yaratıldıktan ve kendisini tanıdıktan sonra bir taraftan çeşitli doğa olayları, diğer taraftan çeşitli yaratıkların acımasızca saldırılarından korunabilmek için başını sokabilecek, kendisini koruyabilecek bir sığınak aramıştır. Günümüzde ise hızla artan nüfus, gelişen ve değişen teknolojik koşullar, konut sorununa değişik boyutlar getirmiş ve konut üretimini insanlığın en önemli sorunlarından birisi haline getirmiştir. Başta gelişmiş ülkeler olmak üzere, tüm dünya ülkeleri bu sorunun çözümüne yönelik politika arayışı içindedirler.

Ancak, sosyo ekonomik gelişmenin hızlı olduğu ülkelerin konut sorunu, gelişme yolundaki ülkeler kadar değildir. Çağımızda, her alanda verilen uluslar arası rekabet, konut vb. sosyal alanlarda da yaşanmaktadır. Uygarlık çağımızda milletler için gurur ve güven unsuru yapılmakta olup, her ülke vatandaşının normal gereksinimi sayılan konut, gelişme çizgisinin gerisindeki ülkelerin vatandaşlarının çoğu için hayal olarak görülmektedir.

Dünyadaki bilimsel ve teknolojik gelişmelerin en az etkili olabildiği alan, insanların barınma sorununun çözülmesidir. Konut gereksinimi, kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden olan farklılığı şeklinde açıklanmaktadır. Ülkemizde konut, barınma gibi temel bir cevabı olduktan başka; ekonomik ve sosyal değer yargılarımız dolayısıyla aynı zamanda, bir çeşit “sosyal güvenlik aracı” olarak görülmekte, tasarrufların yatırılacağı uygun bir alan sayılmaktadır. Bu itibarla konut sahibi olmak, özellikle orta ve düşük gelir düzeyindeki ailelerin önde gelen dileğidir.

Konut gereksiniminin, bireysel olduğu kadar toplumsal bir karakter taşıdığı söylenebilir. Ayrıca, birim konut sayısı ve birim konut başına harcanabilen gelir miktarı, konut talebinin boyutunu ortaya koymaktadır. Demokratik faktörler yanında, sosyo psikolojik ve ekonomik faktörler de bu talebi etkilemektedir. Bir çok sanayi kolunu dolaylı ve dolaysız etkilemesi nedeniyle, yoğun bir ekonomik faaliyet alanı olan konut üretimi ise ekonomiyi sürükleyici bir sektör niteliği gösteren inşaat sektörü içinde çok büyük ağırlığa sahiptir. Konut kesimiyle ilgili politikalarda, bu kesimin etki alanının genişliği ve sosyal ağırlığı dolayısıyla temel politikalar arasında yer almaktadır. Nitekim, anayasamızın 57. maddesinde: “Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” denilmektedir.²³

²² www.mtso.org.tr

²³ 7.11.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası, Madde 57.

Hızlı nüfus artışı ve kentleşme, aile sosyal yapısının değişmesi vb. nedenlerle, konut gereksinimi hızla büyürken, planların bu gerçeği kabul etmekle beraber, etkili ve uygulanabilir önlemler getirememesi yüzünden konut problemi toplumsal yapıyı zorlayıcı boyutlar kazanmıştır.

Siyasi ve ekonomik sistemleri ne olursa olsun, bütün ülkeler az veya çok konut darboğazıyla karşı karşıyadırlar. Ayrıca, çağımızdaki bilimsel ve teknik gelişmelerin çözüm bakımından etkili olmadığı alanlardan birisi yine konut sorunudur. Her ne kadar konut yapımında kullanılan girdilerin üretiminde bazı yeni teknik buluşlar sağlanmışsa da, yeterli sayılamaz. Bununla birlikte, konut sorununu çözümlenmede bilimsel gelişmelerin önerebildikleri tek şey “ toplu konut yapımı “ veya “ konut kooperatifleridir”.²⁴

2.2. GENEL OLARAK KONUT SORUNU

Beslenme ve giyinme yanında, en temel ihtiyaçlardan birini oluşturan barınma ihtiyacını konut adını verdiğimiz bir fiziksel çevrede giderilmektedir. Bir sosyal güvenlik aracı olarak da nitelendirebileceğimiz konut, insanların içinde yaşadığı, zamanının önemli bir bölümünü geçirdiği fiziksel çevreyi oluşturan, uzun süre dayanan bir tüketim maddesi olarak kısaca ifade edilebilir. Sanayi devrimi, nüfus artışı ve kentleşme sonucunda konut artık devletin güvenlik, sağlık ve toplumsal refah gerekçesiyle bir kamu görevi olarak ele alması gereken, özellikle kapitalist ekonominin arz- talep kurallarına bırakılamayacak bir sorun durumuna gelmiştir.²⁵

Bir iktisadi sistem olarak saf liberalizmin geçerli olduğu dönemlerde kamu idarelerinin konutla ilgili çabaları, büyük şehirlerdeki yetersiz barınma koşullarının daha çok sağlık ve ahlak yönünden doğurduğu tehlikelerin önlenmesi yada daha fazla yayılmasını önlemekten öteye gitmemiştir. İkinci dünya savaşı arasındaki dönemde durum biraz daha değişmiştir. Avrupa ülkelerinin çoğunda bu dönemde konut sorunları artık ülkeler ölçüsünde önem taşıyan, sosyal, iktisadi ve siyasal sorunlar arasında yer almaya başlamıştır. Günümüzde elverişsiz konutların çalışma yeteneğini azaltabileceği, ciddi sosyal çöküntülere sebep olabileceği ve bundan dolayı da, konut ve toplum tesislerinin geliştirilmesi konusunda daha çok gayret sarfetmeyi gerektireceği gittikçe daha iyi anlaşılmaktadır.²⁶

Bu gün hızla büyüyen konut sorununa rağmen, bilimsel ve teknik ilerlemelerin en az etkili olduğu alanın, konut sorunun çözümü olduğu söylenmektedir. Bu konuda bazı otoritelerin iddiaları, çözümün toplu konut yapımı veya konut kooperatiflerinde olduğu şeklindedir.²⁷

²⁴ Koç, a.g.e., ss. 121-125.

²⁵ Cevat Geray, Gerçekçi Bir Konut Siyaseti, Cumhuriyet Gazetesi, 13.04.1982, s.2.

²⁶ Glen H. Beyer, (çev:Selim Budak), Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No:38, Ankara: 1969, s.66.

²⁷ Nurcan Turan, Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Yayınları, Yayın No: 154, 1999, s. 24-25

İnsan türü yeryüzünde var olduğundan bu yana, barınma gereksinmesinin karşılanması da temel bir sorunu olmuştur.

Konut sorununun evrensel bir olgu olduğu, fakat sorunun boyutlarının ve niteliğinin ülkelerin gelişmişlik düzeyine ve toplumsal-ekonomik yapılarına göre değiştiği, ilgili yazında yaygın olarak paylaşılan bir görüştür. Endüstrileşmiş anamalcı ülkelerde konut sorunu, ekonomik düzenin ve toplumsal güvenlik dizgesinin dışladığı milyonlarca insanın içinde bulunduğu yoksulluğun ve yoksunluğun bir göstergesi olarak ortaya çıkmakta, bu ülkelerin genel gönenc düzeyi, bundan pay alamayanların durumunu daha da dayanılmaz kılmaktadır.²⁸

2.3. KONUT SORUNUN NEDENLERİ

Günümüzde özellikle gelişmekte olan ülkeler, pek çok sorun ve güçlükle karşı karşıyadır. Hızlı kentleşme, elverişsiz uluslar arası ekonomik koşullar, kişi başına gayri safi milli hasılanın artış göstermemesi, hızlı enflasyon, olağanüstü nüfus artışı, artan işsizlik, ciddi mali sıkıntılar ve çok yüksek düzeydeki dış borçlar, bir çok ülkenin kalkınma programlarını, stratejilerini ve siyasi ve sosyal istikrarını önemli ölçüde etkilemektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin başlıca sorunlarından birisi de çok sayıdaki evsizlerdir. Gerek kentlerin gecekondulu alanlarında, gerekse fakir kırsal alanlarda son derece sağlıksız ve kötü konutlarda yaşayan nüfus kitlesi, gelişmekte olan ülkelerde nüfusun üçte birini oluşturmaktadır. Günümüzde hızla büyüyen ve beraberinde pek çok sorunu getiren konut sorunu, çeşitli nedenlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenlerin belli başlıları olarak nüfus artışı, kentleşme ve göç olguları gösterilmektedir.²⁹

1950'li yıllardan bu yana özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, hızlı nüfus artışı olgusunu yaşamaktadırlar. Ancak bu ülkelerin kaynakları, hızlı nüfus artışı karşısında yetersiz kaldığından, gerekli konut yatırımlarını yapmaları mümkün olmamaktadır.

İçinde bulunduğumuz yüzyıl ise gelişmiş ve gelişmekte olan tüm ülkelerde, kentleşmeyi günümüzün en önemli iktisadi ve sosyal sorunları arasına koymuştur. Kentleşmeye paralel olarak ortaya çıkan güç olayları da, konut alanındaki sorunları önemli ölçüde etkilemektedir. Bu sorunları ortadan kaldırmanın güçlüğü, konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir.

²⁸ Ayten Alkan, Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayını,1998.den alıntı Karayalçın, "Konut, Kentleşme, Yerleşme, Gecekondulu", Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yılıhğı / Konut Özel Sayısı Ankara, Birleşmiş Milletler Türk Derneği Yayını- No:14, Ankara Üniversitesi Basımevi, 988, s. 23.

²⁹ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri, Yeni Bir Gündem, Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları (1987), Ankara:1988, s.87.

2.4. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNUNUN NEDENLERİ

Nitelik ve nicelik yönünden, toplumların ekonomik gelişmişlik düzeyleriyle yakından ilişkili olan konut, ülkemizde bir sosyal güvelik aracı olarak kabul edilmektedir.

Türkiye'de konutun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkması, İkinci Dünya Savaşı sonrasına rastlamaktadır. 1945'lerde giderek hızlanan bir ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecine girilmiş ve bu değişimin bir türevi olarak konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Ekonomik büyüme ve gelişmenin hızlanması ve kentleşmenin gündeme gelmesi ile konut sorunu, giderek artan bir seyir izlemiştir. Konut sorununun ağırlığının artması neticesinde, ortaya çıkan tepkiler, soruna acil çözümler aranmasını gerektirmiş ve alternatif olarak karşımıza, toplu konut yapımı ve kooperatifçilik çıkmıştır.

Bir çok sanayi kolunu dolaylı yada dolaysız şekilde etkileyen konut sektörü, ekonominin lokomotif sektörü olarak adlandırılan, inşaat sektörü içinde önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle bu kesim ile ilgili politikalar, Türkiye'nin temel politikaları arasında yer almakta ve konut ihtiyacının karşılanması devletin önemli görevlerinden sayılmaktadır.

Bulunmaya çalışılan tüm çözüm yollarına ve alınan tüm tedbirlere rağmen, ülkemizde konut açığı her geçen yıl artmaya devam etmektedir. Artan konut açığının gecekondularla kapatılması ise, soruna yeni boyutlar kazandırmakta ve kötü barınma koşulları, standart düşüklüğü, plansız şehirleşme, altyapı ve sosyal tesis yetersizliği gibi problemler baş göstermektedir. Dünyanın diğer ülkelerinde olduğu gibi, Türkiye'de de konut sorununun doğmasına ve devam etmesine etki eden pek çok sebep mevcuttur. Bu sebepler, konut arz ve talebi ile yakından ilgilidir.

Türkiye'de konut sorununa etki eden faktörler talep açısından şunlardır:

- a-Nüfus artış hızı
- b-Hızlı kentleşme ve göçler
- c-Düşük gelir seviyesi
- d-Hane halklarında meydana gelen küçülmeler
- e-Evlenmeler
- f-Yenileme ihtiyacı

Arz açısından konut sorununa etki eden faktörler şunlardır:

- a-Konut talebi
- b-Finans ve maliyet
- c-Arsa, imar planları ve altyapı
- d-Örgütlenme
- e-Yapım teknolojisi
- f-Mevzuat³⁰

³⁰ Turan, a.g.e., s. 37-38.

2.5. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNUNUN BOYUTLARI

Konut sorununun değişik boyutları bulunmaktadır. Bunlardan önemli sayılan bazıları aşağıda yer almaktadır.

2.5.1. Konut İhtiyacı ve Konut Açığı

Konut ihtiyacı, kavram olarak konut talebi ile sıklıkla karıştırılmaktadır. Oysa konut ihtiyacı, sayısal yönden konut talebini de içerdiğinden, konut talebine göre daha geniş bir anlam taşımaktadır.

Sosyal bir içeriğe sahip bulunan konut ihtiyacı kavramı, belli bir anda mevcut konut miktarının ve kalitesinin, her bireyi ya da aileyi, bireysel tercihlerden ve ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan, konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. Diğer taraftan daha çok iktisadi bir kavram olan konut talebi ise, ailelerin ödeme gücü ve arzusunda oldukları konutu anlatır.

Ülkemizde nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak, konut ihtiyacı da giderek artmaktadır. Konut ihtiyacını artıran faktörleri, demografik faktörler ve yenileme ihtiyacından doğan faktörler olarak ayırmak mümkündür. Bu faktörler de kendi aralarında iki şekilde sınıflandırılabilir.

Tablo 4 : Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler

Demografik Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler	Yenilemeden Doğan Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler
Nüfus Artışı	Doğal Afetler
Aile Yapısında Değişiklik	Kamulaştırma
Kırdan Kente Göç	Gecekondu Islahı
	Konutların Kullanım Amacının Değişmesi
	Yenileme

Türkiye'de özellikle demografik faktörler nedeniyle, konut ihtiyacı oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksekliği ve konuta ihtiyaç duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşüklüğü bu ihtiyacın talebe dönüşmesine imkan vermemektedir.³¹

Konut ihtiyacı ile yakından ilişkili bir kavram da, konut açığı kavramıdır. Konut sorunu ve boyutu, konut açığının ortaya konması ile belirginleşir. Ülkemizde konut sorununa, mevcut konutların yapımında kullanılan sistem ve malzemeler ve bu konutların sahip olduğu altyapı tesisleri açısından baktığımızda bir konut probleminin, nüfus konut ilişkileri açısından bakıldığında da, bir konut açığının bulunduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır.

³¹ TOBB, Konut Sorunu, s.10.

Konut açığı, mevcut hane halkı sayısı ile, mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği anlatan bir kavramdır ve iki şekilde görülür. Birincisi, gözle görülen açık konut açığı, diğeri ise, konutların nitelik yönünün ağır bastığı, yani barınma yoğunluğunun yüksek olduğu konutları ifade eden gizli konut açığıdır.

2.5.2. Barınma Koşulları

Barınma koşulları, bir ülkedeki konutların sayısal ve niteliksel olarak, hane halklarının ihtiyaçlarını karşılamada yeterli olup olmadığının göstergesidir. Konutlar, sayısal olarak ihtiyaçlarını karşılayamıyorsa, bir konut açığı söz konusudur. Konutların niteliksel olarak ihtiyaca cevap veremediği durumlarda ise, gizli konut açığı söz konusu olup, barınma koşullarının kötü olduğu söylenebilir.

Ülkemizde konutların durumu, konutlarda bulunan kolaylıklar (mutfak, banyo, tuvalet vb.) oda sayıları, bunların içinde yaşayan hanehalklarının kalite ve kantite özellikleri dikkate alındığında barınma koşullarımızın hayli sıkışık olduğu gözlenmektedir.³²

Gelişmiş ve gelişmemiş ülkelerde devletin barınma koşullarına yaklaşımı farklıdır. "Sosyal konut" denen üstüste yerleştirilmiş kutuları andıran konut tipi, artık bahçeli ev hayal eden batı insanı için yaşanmaz bir yer haline gelirken, herhalde gecekondularda yaşayanlar için bir hayaldir. Eşit bir barınma ortamından ancak değişik istek ve gereksinimlerini tanıyıp geliştirebilecekleri, bunlar doğrultusunda konutlarını ve kentlerini biçimlendirebildikleri zaman söz edilebilir. İnsanlar bir kenti doldurmak için değil, kentler insanları barındırmak için varsa, değişik kültürden insanlar oturacakları konutlar ve yaşayacakları kentler üzerinde söz sahibi olmalıdırlar.³³

2.5.3. Gecekondulaşma

Gecekondu kavramı, konuşma dilimize, 1940 yılından sonra girmiştir. Türlü kaynaklarda gecekonduyunun ayrı tanımları olduğu göze çarpar. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü gecekonduyu bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında onamsız olarak yapılan ,barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü" olarak tanımlanıyor.

Bir başka tanıma göre, gecekondu imar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak, acele yapılmış konutlara verilmiş isimdir. Resmi kimi kaynaklarda ise, gecekondu "Kendisine ait olmayan yerde, imar yasalarına, sağlık ve fen kurallarına aykırı olarak alelacele yapılmış bir barınak olarak tanımlanmıştır .

1966 tarihli Gecekondu Yasası'ndaki gecekondu tanımı ise İmar ve yapı yasalarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahibinin

³² Cevat Geray, Türkiye'de Konut İhtiyacının Karşılanması, Türkiye'de Konut Sorunu Semineri, İstanbul: 1981, s.31.

³³ Kürşat Bumin, Demokrasi Arayışında Kent, İz Yayıncılık, İstanbul: 1998, ss.183-184.

rızası olmaksızın yapılmış yapıdır. Görüldüğü gibi, resmî tanımda acele yapılmış olmak sağlık kurallarına uyulmadan yapılmış olmak gibi öğeler yer almamaktadır. Bir bakıma bu son öğeler bir yapının imar ve yapı yasalarına aykırı olarak yapılmış olması durumunda zaten var sayılabilecek öğelerdir. Kimi toplumbilimciler ve kent bilimciler, arsaya sahip olup olmamanın gecekonduyu belirlemekte bir ölçüt olmayacağı kanısındadır. Toplumbilimcilerinin tanımı benimsenecek olursa, Türkiye'deki kent ve köy konutlarının bir çoğunluğunu gecekondular saymak gerekebilir.

Gecekondular Türk konut stokunun en devingen kesimini oluşturur, elli yıllık bir süre içinde Türk kentlerindeki gecekondular genelde teneke damlı, karton duvarlı barakalardan küçük ama düzgün ve servis alan yapılara, 1980'lerden sonra da gene küçük apartmanlara dönüştüler. Bu konut stokunun arkasındaki itici güç de barınma gereksiniminden arazi spekülasyonu, rant edinimi ve rant maksimizasyonuna kaydı.³⁴

Çağdaş kent yaşamını tehdit eden en büyük sorunlardan biri gecekondulaşma tehlikesidir. Kent tasarımı ve yasal düzenlemeleri dikkate almayan gecekondular, gerek fiziksel gerek sosyal altyapı eksiklikleri nedeniyle bireylerin üzerinde ve kent yaşamında olumsuz etkiler bırakmaktadır.

İkinci Dünya Savaşından sonra sanayileşmemiş toplumların tarıma dayanan feodal toplum yapısından çıkma çabalarında şehirleşme ve şehirde yerleşme oluşumları yeni özellik göstermeye başlamıştır. Bugün hem bizim toplumumuzda, hem de diğer geç sanayileşmiş toplumlarda, Latin Amerika'daki, Asya'daki benzer ülkelerin şehirlerinde, ulaşım, sanayi ve bunlarla aynı zamanda gelişen örgütlenmelerin modern düzene geçiş hızı 19. yüzyıl batı toplumlarının şehirleşmelerinden çok daha yavaş olmakla beraber tarımsal üretimde, nüfus artışı ve teknolojik değişimle topraktan kopma şimdiye dek olmadığı kadar hızlı ve büyük çaptadır. Başka türlü söylemek gerekirse şimdi bu toplumda şehirlere nüfus yığılması oranı sanayileşme ve örgütlenme hızından çok fazladır.³⁵

Köylülükten çıkan ve topraktan kopan fazla emek kente göçtüğünde buraya uyum sağlaması ve modern kentlere has sosyal organizasyon ve kurumlarla bütünleşmesi kolay olmamaktadır. Bunun nedeni, esasında kentlerimizin yeter hızla yeni bir yapıya ulaşmış kırsal bölgeden kopan nüfusu emecek koşulları yaratamayışındır. Sağlıklı modern bir kent yapısı büyük çapta sanayi ve onunla beraber gelişecek modern formel örgütlerin ortaya çıkması ile oluşur. Oysa bunlar Türkiye kentleşmesinde çok sınırlıdır.³⁶

İkinci Dünya Savaşından bu yana özellikle 3. dünya ülkeleri olarak adlandırılan az gelişmiş ülkelerde görülen hızlı nüfus artışı ile ortaya çıkan kentleşme sürecinde "gecekondular" olgusu gündeme gelmiştir. 19. yüzyılda Paris'te ve Londra'da konut sıkıntısı nedeniyle ortaya çıkan gecekondular kavramı, ülkemizde 1940'lı yıllarda

³⁴ Toplu Konut İdaresi, Konut Araştırmaları Dizisi 8, 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, Ankara:1996, s.11.

³⁵ Mübaccel B. Kıray, Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 2003, s.20.

³⁶ Mübaccel B. Kıray, Toplumsal Yapı Toplumsal Değişim, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 1999, s.161.

kullanılmaya başlanmıştır. Türkiye’de 1950’lerden sonra görülmeye başlayan iç göçler ve hızlı kentleşme hareketinin özellikle büyük kentlerimizde konut açığı sorununa ve gecekondulaşma gibi olumsuz bir yapılaşmaya neden olduğu bilinmektedir. Şehre göç edenlerin ilk durağı gecekondudur. Ancak yavaş sanayileşme ve güvenli yüksek ücretli iş azlığı gecekonduların bölgeci alanlar olmaktan çıkarmakta, kesin kalıcılık sağlamaktadır. Ülkemizde kentleşme, gecekondulaşma ile çağrışım içindedir.

Çoğu türdeş görünüşlü, tek katlı, tek odalı, bahçeli, ağaçları, kümesi, ahşap eklentileri olan barınaklar olan gecekondular, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin karşı karşıya olduğu en önemli kent ya da konut sorunlarından birisidir. İçlerinde 25-30 yıllık olup kentten ayrılmaz bir parçası durumuna gelmiş olanlar bulunduğu gibi, kente yeni göçmüş olanlarca yapılanları da vardır. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerin yüzleştiği bu problem, takip edilen sağlıksız ve dengesiz politikalar ve çıkarılan imar aflarıyla gün geçtikçe katlanarak artmaktadır. Büyük şehirlerdeki gecekonduların bir kesimi sağlık ve sağlamlık yönünden çok iyi, öteki bir bölümü ise, içinde oturulamayacak kadar kötüdür. Gecekondularda yaşayanların çoğu köy kökenlidirler. Gecekonduların bölgesinde yaşayanların hemen hemen hepsi dar geliri ve yoksul ailelerden oluşmaktadır. Bunun yanında, buralarda yaşayanların çoğu niteliksiz, hemen hemen istihdam edilemeyecek derecede yeteneksiz, okuma yazma bilmeyen kişilerdir. Bu bölgelerde yaşayanların ekonomik gücü yeterli olmadığından satın alma güçleri de azdır.

Gecekonduların bölgelerinde yaşayanların oranı büyük şehirlerde aslında daha büyüktür. Mesela, Ankara ve İstanbul’da apartman kapıcılığı, odacılık, hizmetçilik, çöpçülük, simitçilik, ayakkabı boyacılığı, eskicilik, taşıyıcılık gibi “marjinal” işlerde çalışır görünümlerinin hepsi iş sahibi olarak kabul edilmektedirler. Bu tür mesleklerin genellikle gecekonduların bölgelerinde yaşayanlar tarafından tercih edilmesinin tek bir sebebi olabilir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında belirtildiği gibi Türkiye’de kırsal alanlardan kentsel alanlara olan göç, kent yoksulluğunun kırsal yoksulluğuna tercih edildiğini gösterir.³⁷ Nitekim bu göç de gecekonduların sorunlarının ana sorununu oluşturmaktadır.

Gecekondulaşmayı üç dönemde inceleyebiliriz. Birinci dönem, 1960’a kadarki dönemi kapsar. Bu dönemde, gecekonduların yoksul ailelerin “masum” barınma gereksinimlerini kendi güç ve imkanlarıyla, ufak tefek yardımlarla karşılamaya çaba gösterdikleri dönemdir. İkinci dönem, 1960-70 arasındadır. Bu dönemde gecekondular, genellikle sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı yükselmektedir. Üçüncü dönem 1970 ve 80’li yıllardan bu yana süregelen dönemdir. Bu dönemde gecekonduların yapım süreci tümüyle ticarileşmiş, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçlerini bulan ve gecekonduların yapısını yaparak bunları satışa çıkaran “gecekondular firmaları” türemiştir.³⁸ Böylece bir kimsenin, kendisinin ve ailesinin, barınma gereksinimini sağlamak için değil, fakat satma ya da kiralamak için gecekonduları yapıtıp konut pazarına sunmak olan “gecekondular ticareti” ortaya çıkmıştır. Önceleri az gelirli olan barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla halkın kendi bulduğu ve kendisiyle

³⁷ VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, s.170.

³⁸ Keleş, a.g.e.,s.394.

yakınlarının yardımlaşması yoluyla yapılan ve bu nedenle de “Halk Sektörü” olarak da nitelendirilen gecekondulaşma, daha sonra ticarileşmiştir.³⁹

Tablo 5: Gecekondu Sayısı ve Gecekondularda Yaşayan Nüfus

YILLAR	GECEKONDU	GECEKONDULU NÜFUS	KENTSEL NÜFUSTAKİ PAYI (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	13.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9
1995	2.000.000	10.000.000	35.0
2002	2.200.000	11.000.000	27.0

Kaynak: Ruşen Keleş, Kentleşme Politikası, s:557.

Gecekonduya yaşayanlar genellikle oturdukları evlerin mülkiyetine sahip değildirler. Gecekonduların kuruldukları alanlar, satın alınmayan parsellenmemiş arazilerdir. Gecekondu bölgelerinde evler genellikle sık ve tek katlıdır. Konutların sıklığı dışarıdan gelecek herhangi bir tehlikeye karşı korunma psikolojisinden ileri gelmekte, evlerin tek katlı olmasının nedeni ise ekonomik olanaksızlıklar yanında, her zaman devletin güçleri tarafından yıkılma endişesinden doğmaktadır.⁴⁰

Kentsel değerleri dikkate almayan yapı üretimi, çarpık kentleşme ve sosyal çürümeye yol açmaktadır. Ülkemizde son yıllarda gittikçe artan gecekondulaşma, birçok kentimizin tarihsel, kültürel ve çevresel değerlerini yok ettiği gibi, insanların sosyal gelişim süreçlerini de olumsuz etkileyerek şiddet ve suç kaynaklarını beslemektedir.⁴¹

1950 tarihi birçok açıdan bölgesel gelişim ve nüfus hareketleri konusunda kırılma noktası niteliğindedir. Bu süreç, önce binlere sonra yüzbinlere varan sayıda traktör ve diğer aletlerin tarıma girmesi ile gerçekleşmeye başlamıştır. Şehirleşme, nüfusun ücretlileşmesi, işçileşmesi, yeni meslek ve iş düzeninin ortaya çıkması, aile düzeninin büyük değişikliğe uğraması geri dönülemez yapısal değişikliği başlatmıştır.⁴²

Sonraki on yılda ise göç sonucu kentlerde ortaya çıkan gecekondu olgusu, ilkinde göre çok daha farklı bir şekilde karşımıza çıkmakta. İlk on yıllık dönemde kentsel sisteme eklenmeye çalışırken mahalleleşmeye başlayan gecekondu; ikinci on yılda işgücü piyasasına daha fazla katılabilen, yerel politikacının oy potansiyeli olarak göz önünde bulundurulması gereken bir toplumsal örgütlenme haline

³⁹ Arslan, Rıfki, Göç, Kent ve Gecekondu; “İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Bir Yaklaşım”, Birsan Yayınevi, İstanbul: 1998, s.16.

⁴⁰ İzmir Çevre Müdürlüğü, İzmir'in Çevre Sorunları Raporu, İzmir: 1992, s.20.

⁴¹ İlhan Tekeli, Tarık Okyay, Yiğit Gülöktüz, Gecekondu, Dolmuşlu; İşportalı Şehir, Cem Yayınları, İstanbul: 1976, s. 245.

⁴² Mübcecel B. Kıray, Değişen Toplum Yapısı, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 1998, s.7.

gelmiştir. Bu durum artan altyapı hizmetleriyle de öncekine oranla mekan kalitesinin artmasına neden olmuştur.⁴³

Dönemin gecekondular açısından en önemli yanı, 1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Yasası'dır. Adından da anlaşılacağı gibi, bu yasa sonucunda devlet resmen gecekonduları tanımıştır. Bu ve günümüze kadar buna benzer olarak çıkartılmış onu aşkın yasanın ortak yanı, o güne kadar oluşmuş gecekondu alanlarını yasal statüye kavuşturup bundan sonra yenilerine izin verilmeyeceği hükmünü içermesidir. Ancak günümüze kadar, oy tabanını genişletme çabasındaki popülist politikacılar gecekondu halkına karşı imar affını hep bir koz olarak ellerinde bulundurmışlardır.⁴⁴

1970-80 dönemi, gecekondu mahallelerinin büyük oranda kentle bütünleştiğini, halkının değer kazanan arsası üzerinde spekülasyon yapabildiğini görüyoruz. Buna göre ilk etapta barınma gereksinimi olarak kendini gösteren gecekondu, 'gecekondu ağalarınca pazarlanan ticari meta halini almıştır. Tek katlı yapıların çok katlı apartmanlara dönüştüğü alanlarda yap-satçı sistem de görev başındadır artık. Veriler, bugünkü gecekonduların %78'inin devir ya da satın alma yoluyla elde edildiğini gösteriyor ki; bundan trendin günümüze dek farklı biçimlerde kendini gösterdiğini anlamaktayız.

Sözü edilen farklılık da, 1980 sonrasında ortaya çıkmakta. 1983-88 yılları arasında çıkarılan beş adet yasa ile gecekondu haricindeki tüm diğer kaçak yapılar af kapsamına alınmış ve gecekondu alanlarının düzenli apartman türü konut stokuna dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Kaçak yapılaşmayı müteakip yöneticiler politik kaygılardan dolayı bu bölgelere yol, su, kanalizasyon ve elektrik hizmetleri götürmüştür. Daha sonra iktidar partileri Büyük Millet Meclisi'nden imar affı çıkartarak kaçak yapıları yasal şekle sokmuşlardır. Şehrin imar planı olmayan kenar semtlerine imar planları ve imar ıslah planları hazırlanmıştır. Yani önce yapılaşmış sonra bu çarpık yapılaşmaya uygun planlar hazırlanmıştır. Böylece şehirleşme, ilmin ve teknolojinin gerekleri tam olarak yerine getirilmeden sağlıklı bir büyüme göstermemiştir. Ruhsatlı yapılaşmada teknik ve teknolojik kurallara uyularak inşaa edilmiş yapının ömrü 60-70 yıl iken gecekondu veya kaçak yapıların ömrü ise 15-20 yıl kadardır. Kaçak yapılaşma yöntemi takip edilerek oluşan şehirleşmenin maliyeti planlı şehirleşme maliyetininin 2-3 katına ulaşmaktadır. Bunun ötesinde plansız büyüyen şehirlerdeki alt yapı , ulaşım ve diğer problemlerin çözümünde de yüksek maliyetler söz konusudur. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı'nın gerçekleştirdiği '2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması' Türkiye'nin il il konut alanındaki son durumunu göz önüne sermektedir. Yaklaşık 16 milyon konut bulunan Türkiye'de yapıların sadece yüzde 62'si ruhsatlı. Bu oran, yapı kullanım izinleri açısından bakıldığında yüzde 33'lere kadar geriliyor.

Araştırma, Türkiye'nin asıl probleminin konut açığı değil, gecekondulaşma nedeniyle nitelikli konut sorunu olduğu belirtiyor. 2000 yılı verileri ışığında kaçak

⁴³ Devlet Planlama Teşkilatı, Gecekondu Araştırması, Ankara: 1991, s.15.

⁴⁴ Arslan, R., İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Yaklaşım, Göç, Kent, Gecekondu, İstanbul : Birsan Yayınevi, 1998, s. 19.

yapılaşmanın yüzde 40'ları bulduğu ülkemizde, yaklaşık 2.7 milyon adet 'fazla' konut mevcut. Ancak bu fazla, konutların büyük bir kısmının ruhsat ve yapı kullanım izinleri olmadığını da dikkate alındığında, yaklaşık 6 milyon 400 bin adetlik konut açığına dönüşüyor.⁴⁵

2.5.4. Kaçak Yapılaşma

Uzun yıllar boyunca “kaçak yapılaşma” denilince 775 sayılı Yasada tanımlanan “gecekondu” anlaşılmıştır. Ancak gecekonduyunun tanımı da 1986'dan bu yana ilgili mevzuatta yapılan düzenlemelerin de yardımıyla, nitelik değiştirmiştir. Önceleri kırdan kente göçlerin kendileri için yarattıkları esnek, aile büyüdükçe değişip gelişebilen, geçici ve kentte marjinal bir barınma çözümü olarak anlaşılan gecekondulaşma, artık kentsel rantlara el koyma, hızla gelişen bir kentsel arsa spekülasyonu aracı haline dönüşmüştür. Gecekondu alanları ve yapıları, esnekliğini yitirmiş, sağlıklı, iki ve daha çok katlı kaçak mahalleler olarak kalıcı bir yapıya kavuşmuştur. Özellikle 1983 sonrası yapılan mevzuat değişiklikleri ile, 2805,2981,3290,3366 ve 3414 sayılı İmar Affi Yasaları ve gecekondu alanları için öngörülen İslah İmar Planı uygulamaları ile, afların kapsamı (775 sayılı Yasada yalnızca konutları kapsarken) 3290 sayılı Yasayla genişletilerek sanayi, ticaret ve kamu yapılarını da içerir hale gelmiştir. Böylece, kaçak yapılaşmaların şahıs, hazine, belediye, vakıf, orman ve benzeri kamu arazi ve arsalarına yönelmesi adeta teşvik edilmiştir. Dolayısı ile gecekondu alanları potansiyel kentsel arsa stoğu olarak benimsenmiş ve bu yaklaşım kamu arazilerinin spekülörlerce ve arsa mafyasınca yağma edilmesine imkan tanımıştır. Af konusunda 1980 sonrası yapılan düzenlemelerde; 775 sayılı Yasada, af kapsamına girme ön koşulu olarak başka arsa veya konutu olmama aranırken, 2981 sayılı İmar Affi Yasasından itibaren bu terkedilmiş ve bir anlamda özel hisseli tapulu arsa ve kaçak konut kurumsallaştırılmıştır.

İmar Yasasına göre belediyelerin verdiği yapı ruhsatı sayısı ile iskan ruhsatı sayısı karşılaştırılırsa, DİE'nin istatistiklerine göre, yapı ruhsatı verilen binaların ancak %50'sinin iskan ruhsatı aldığı ortaya çıkmaktadır. Bunun en geçerli nedeni ise başlangıçta yapı ruhsatı olan binaların %50'lik kısmının sonuçta yapı ruhsatına uygun inşa edilmemesi ve diğer başka nedenlerden dolayı iskan ruhsatı alabilecek nitelikte olmamasıdır. Bu demektir ki, imarlı alanda da yapı ruhsatı ile başlanmış ancak buna rağmen ruhsat dışı kaçak yapılaşma olmuştur.

DİE'nin bu konudaki verileri özetle şöyledir:

- Kentlerimizdeki yapı stokunun çok önemli bölümü uyulması gereken imar yasa ve yönetmelikleriyle, imar planı kurallarına aykırı, kaçak veya uyumsuz olarak gerçekleşmektedir.
- Dolayısı ile kaçak yapılar oldukça sıklıkla çıkarılan imar affi yasalarıyla “ruhsat” a kavuşturularak meşrulaştırılmaktadır. Ancak; özel yasalarla meşru hale getirilen bu yapıların bilimsel ve teknik anlamda güvenli, sağlıklı bir çevrede yaşanabilir nitelikte ve özellikte depreme dayanıklı olduğu da savunulamaz.

⁴⁵ www.aksam.com.tr

Nitekim, 1999 yılında Türkiye'nin en gelişmiş bölgelerinden Marmara'da meydana gelen deprem felaketinde ortaya çıkan tablo yıkılan yapı sayısı ve can kaybının boyutları çok çarpıcıdır. Ayrıca, deprem bölgesindeki yıkılan ve ağır hasarlı binlerce yapının ruhsatlı olduğu da bilinmektedir. Ancak, bu yapı stokunun yer aldığı zeminlerin jeolojik ve jeo-teknik yönden ne denli tehlikeli olduğu ortaya çıkmış, binalara ait eksik deprem perdeli mimari projelerin, yapım teknolojisi ve malzeme kullanımının nasıl yetersizlikler taşıdığı ve daha önemlisi kentlerdeki yapı uygulamasında olması gereken teknik denetimin, maalesef çok yetersiz olduğu da çok sayıda örneklerle saptanmıştır.⁴⁶

2.5.5. Kentsel Arsa Üretimi

Ülkemizde ve diğer gelişmekte olan ülkelerde arsa, kentsel gelişme için son derece önemli bir unsurdur. Konut sorusunun da önemli boyutlarından birini oluşturan arsa konusu, toprağın, arzının artırılması mümkün olmayan kıt bir faktör olması ve piyasa koşullarında üretilip satışa sunulması gibi etmenlerle önemini artırmaktadır.

Ülkemizde kentsel gelişmenin gerektirmiş olduğu arsa üretimi ve arzı oldukça yetersiz bir seviyededir. Günümüzde giderek artan kentleşme ve bunu takip eden nüfus artışı, yeni yerleşim alanlarının açılmasına ihtiyaç hissettirmektedir. Yeni yerleşim alanlarının açılması yani, toprağın kentsel arsa niteliğine kavuşturulması, altyapının gerçekleştirilmesi, arazinin konut yapımına elverişli bir hale getirilmesi ve imar planları içerisinde yer alması gibi bazı koşulların gerçekleştirilmesini gerekli kılmaktadır.

Kentsel arsa üretimi sorunun çözüme kavuşturulması, bu sorunun tek başına değil, tüm kalkınma, kentsel gelişme, yerleşme, bölgesel dengesizlikler ve kalkınma boyutları açısından bir tümdeşlik politika içerisinde ele alınması ile mümkün görülmektedir.⁴⁷

Toprağa kentsel arsa niteliğinin kazandırılması, talep ve değer artışları ile toprağın önemini artırmakta ve kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyetin bulunduğu ülkelerde ve yurdunuzda, bu değer artışları arsa spekülasyonuna yol açarak, soruna yeni bir boyut kazandırmaktadır.

2.5.6. Kiralık Konut Problemi

Ülkemizde konut sorunun büyüklüğü ve bu sorunun çözümündeki güçlükler kiralık konut sorununu gündeme getirmektedir. Kiracılar için yeterli miktarda ve kiracıların gelirlerine uygun şartlarda konut arzedilmesi, kiralık konut probleminin çözümü için gerekli olmaktadır.

⁴⁶ Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001, ss.9-10.

⁴⁷ Cevat Geray, Kentsel Arsa Üretimi (Toplu Söyleşi), Kent Koop Bülteni (Eylül- Ekim), Sayı:7/8, s.23.

Bir ülkede konut arzını artırmak için politika geliştirenler, konut arzının kiralık konut olarak mı, mülk olarak mı yapılacağı konusunda bir karara varmak durumundadırlar. Hızla değişen, dolayısıyla yer değişmelerin yüksek olduğu toplumlarda, var olan konut stokunun etkin olarak kullanılabilmesi ve toplumsal değişimin hızlandırılabilmesi için, kiralık konut arzının artırılmasının daha uygun olacağı söylenebilir. Ayrıca toplumun güçsüz kesimlerinin, barınak sorununun çözülebilmesi için de, kiralık konut arzının özendirilmesi gerektiği ileri sürülebilir.⁴⁸

Ülkemizdeki mevcut enflasyonist ekonomi, kent topraklarının spekülasyon kaynağı haline gelmesi ve mülk konut üretmeye yönelik finansman sistemi, konutların getirisi ve kullananların ödedikleri kira düzeyi açısından ilginç çelişkiler ortaya koymaktadır.⁴⁹ Ücretler, kira artışlarına göre çok gerilerde kalmakta ve ücretliler gelirlerinin önemli bir bölümünü kira olarak ayırmak durumundadırlar. Buna karşılık, ücretliler açısından çok yüksek olan kira düzeyi, mülk sahipleri açısından düşük bir getiri sağlamaktadır. Bu çelişki sonucunda, mülk sahibi kira getirisi sağlamak yerine, daha karlı yatırım alternatifleri arama yolunu seçmektedir. Bu durum da, kiralık konut arzının düşmesi ve kiralara artışı şeklinde kendini göstermektedir.

Kiralık konut probleminin çözümü konusunda, kamuya önemli görevler düşmektedir. Kamu otoriteleri, zaman zaman kiracıları korumak için bazı girişimlerde bulunurlarken, lojman politikası ile de, yüksek kiralar karşısında kamu personelini korumaya çalışmaktadır.

⁴⁸ İlhan Tekeli, Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yılı (Konut Özel Sayısı), Bir. Mil. Türk Der. Ya. No: 15, Ankara: 1988, s.54.

⁴⁹ İlhan Tekeli, Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara: 1982, s.251.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM – TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI

3.1. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ

Ülkemizde 1950 yılına kadar konut politikası alanında önemli bir gelişmeye rastlanılmamıştır. İkinci Dünya Savaşı ve özellikle de 1950 yılından itibaren hızlı bir sanayileşme sürecine girilmesi ve kırdan kente göçün artması ile yaşanan hızlı kentleşme, bir takım önlemler alınması gereğini ortaya çıkarmıştır.

1950 öncesi dönemde konut sorunu ülkemizde en yoğun şekli ile, Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara’nın başkent olması ile Ankara’da yaşanmıştır. Bu tarihten itibaren, konuyla ilgili çeşitli düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır.

1923 yılında Ankara’nın başkent olmasından sonra konut konusunda atılan ilk adım, yeni yönetim fonksiyonlarında çalışanların barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni gelişme alanları açmak için çıkarılan 1925 tarih ve 583 sayılı kamulaştırma yasasıdır. Bu yasa ile Ankara şehremanetine kamulaştırma yasasıdır. Bu yasa ile şehremanetine kamulaştırma yetkisi verilerek, Yenışehir semtinin bulunduğu saha, yeni gelişme alanları açmak amacıyla kamulaştırılmıştır. Yine 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile, Ankara’daki bütün memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi öngörülmüştür.⁵⁰

Ankara’da bu dönemde çıkarılan yasalar genellikle Ankara’da yoğunlaşan memur kitlesinin, konut ve barınma ihtiyacının giderilmesine ve bu kitlenin yükselen kiralar karşısında korunmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.

1928 yılında çıkarılan 1352 sayılı yasa ile, yukarıda ettiğimiz amaç doğrultusunda Ankara’da memur konutları yapılması için Maliye Bakanlığına yetki verilmiştir. Daha sonra 1929 yılında çıkarılan 1452 sayılı yasa ile, memurlara bir konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür.

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası ile, belediyelerin konuta ilişkin görevleri kiralık konut yapmakla sınırlandırılmıştır. Yine 1940 yılında çıkarılan 3780 sayılı Milli Koruma Yasası ile kiralar 1930 yılı düzeyinde dondurularak kiracılar devlet tarafından korunmaya çalışılmıştır. Bu uygulama 1963 yılında sona ermiştir.

1944 yılında 4626 sayılı Memur Konutları Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile öncelik Ankara’da olmak üzere, devlete memurlar için kiralık konut üretme görevi verilmiştir. 1946 yılında çıkarılan 3516 sayılı Memur Konutları Yönetmeliği’nde ise, bu yönetmeliğe göre yapılacak olan konutlardan, sadece genel bütçeye giren dairelerin devamlı kadrolarındaki memurlar ile subay ve askeri memurların yararlanması öngörülmüştür. Görüldüğü gibi bu yasanın kapsamı oldukça dar tutulmuştur. 1944-1946 yıllarında Emlak ve Eytam Bankası aracılığıyla yaptırılan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi bu yasanın en büyük uygulamasını oluşturmuştur. Ancak bu konutların oldukça pahalıya mal olması ve yüksek

⁵⁰ Keleş, Kentleşme Politikası, s.498.

dereceli memurlara kiralanması neticesinde, konut sorununa bir çözüm oluşturulamamıştır.

Yine 1946 yılında, konutu olmayanlara, ucuz konut yaptırmak üzere konut kredisi vermek, yapı yapmak ve satmak, yapı ve yapı gereçleri sanayiini geliştirmek amacıyla 4947 sayılı yasa ile Emlak ve Eytam Bankası, Emlak ve Kredi Bankası adıyla ve yeni bir kimlikle yeniden kurulmuştur.

Diğer taraftan 1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (eski adıyla İşçi Sigortaları Kurumu) 1949 yılında 5417 sayılı yasanın verdiği yetkiyle, bu sigorta koluna ait karşılıkların (İhtiyarlık Sigortası) en çok %20'sinin, ipotek karşılığında, konut kooperatifleri eli ile işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, Türkiye'de önemli ekonomik ve sosyal politik değişiklikler ortaya çıkmıştır. Çok partili rejim, 1950 yılında demokrat bir yönetimin iktidara gelmesine olanak vermiş ve devletin bu dönemde iktisadi konulara müdahalesi azalarak ekonomiye liberal bir görüş hakim olmuştur. Bu dönemde tarım ve endüstri alanında önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Bu gelişme değişiklikler kentlere olan akını hızlandırarak, hızlı kentleşme ve gecekondulaşma olgularını artırmıştır. Bu hızlı kentleşme ve gecekondulaşma karşısında bir takım önlemler alınması gereği, bu dönemde konut politikalarının önceliğini gecekondulaşmanın önlenmesinde yoğunlaştırmıştır.

1945-1960 yılları arasında, konut politikalarındaki ilgi, memur konutlarından, gecekondu ve işçi konutlarına yönelmiş ve gerekli yasal düzenlemeler de, bu alanda olmuştur. Bu dönemde çıkarılan çeşitli gecekondu yasaları (5218, 5228, 6188 ve 7367 sayılı yasalar), bir yandan gecekondu yapımını yasaklarken, bir yandan da yeni gecekondu yapımını önlenmek amacıyla, piyasaya fazla sayıda konut sunulmasını kolaylaştırmaya çalışmışlardır. Sağlanan kolaylıklar; ucuz arsa, düşük faiz ve uzun süreli konut kredisi ile teknik yardımlardan oluşmuştur.

Konut ve gecekondu sorunlarının yaygınlaşması ve ara çözümler ile, düzenlenemeyeceklerinin anlaşılması üzerine, 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurularak, konut ve gecekondu sorunları bu örgütün görev ve kapsamına alınmıştır.

Planlı dönem öncesi, konut sorununa çözüm bulabilmek amacıyla çıkarılan tüm bu yasalara ve uygulanan politikalara rağmen, hızlı kentleşme ve gecekondu problemlerinin önüne geçilememiş ve artan konut ihtiyacı yeterince karşılanamamıştır.⁵¹

⁵¹ Turan, a.g.e., ss. 52-55.

3.2. PLANLI DÖNEM SONRASI

3.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963- 1967)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bu plan konut yatırımlarının, savurganlığa yol açtığı, verimsiz olduğu varsayımından yola çıkar. Bir ekonomik kesim olarak konuta yaklaşım bu dönemde genel olarak olumsuzdur. Bu nedenle, belli bir yatırım tavanını aşmamak üzere, aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi gereğini ortaya koymuştur. Bu ise, toplumsal (sosyal) konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Kısaca halk konutu adı da verilen küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır. Bu amacı gerçekleştirmek için hazırlanıp yayımlanan toplumsal konut standartlarının; kamu kesimi için zorunlu kılınması, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir.

3.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)

2. Planda, konut yatırımlarının, tüm yatırımlar içindeki oranının % 17,9 olarak dondurulacağını, imalat sanayiinin konuttan önce geleceğinin benimsenmiş olmasına karşın, uygulamanın sonundaki yatırım oranı % 20,1 olmuştur. 2. Planda, devletin konut pazarına “yatırımcı olarak değil, fakat düzenleyici olarak” gireceği; devletin; düzenleyicilik görevini, konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir.

Kentleşme ile konut yatırımları arasında da bir ilişki kurmak zorunluluğu bulunduğu halde, hızla gelişen yerleşim yerlerinin konut gereksinimleri karşılanmadığı gibi, geri kalmış bölgeler içinde, konut yatırımlarının dağılımında farklı bir görüşten yola çıkıldığı görülmüyor. Bu yapılamadığı gibi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yapılan toplumsal konut yatırımlarından, zaman zaman hiçbir gerekçe olmaksızın, kimi küçük yerleşmelerle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapmış bazı kimselerin; seçim bölgelerinin daha çok yararlandığı görülmüştür.

Bu dönemde gecekonduların konusuna yaklaşımda bir anlayış değişikliği olduğu söylenebilir. Öyle ki, geçmiş dönemin katı “ yasaklayıcı “ tutumu bu dönemde yumuşatılmış görünür. Örneğin, Kalkınma Planında “ Gecekonduların, içinde oturanlara yer göstermeden yıktırılamayacağı “ ilkesi 1. Planda yer almıştır. İkinci değişiklik de, gecekonduların yasallaştırılmasında göze çarpar. Yasallaştırma, gecekonduların yapım sürecinin yasallaştırılması ve süreç sonunda ortaya çıkan ürünün, yani gecekonduların yasallaştırılmasında olduğu gibi iki türdür. 775 sayılı Gecekondular Yasası Özellikle sonucun yasallaştırılmasını olanaklı kılmıştır.

Birinci Planda kira sınırlaması, kira sorununun yasalarla düzenlenmesi gereken bir süre için önerilmiş olduğuna göre 2. Planın bu gereğın ortadan kalkmış olduğu varsayımına dayanmış olması gerekir.

3.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)

Bu planın konut yaklaşımı, ilk iki planınkine benzer. Plan, düşük gelirli kümeler üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinmelerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir. Sadece, bu alanda, kamu kesiminin özel kesimle “ sorumluluğu paylaşması”ndan söz edilmektedir. Bu planda türlü kuruluşların elinde bulunan kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte “ tek bir kaynaktan “ toplanarak, belli önceliklere göre kullanılması önerilmekteyse de, bunu da plan döneminde gerçekleştirme olanağı bulunamamıştır.

3. Plan, kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekondu yapımına izin verilmeyeceğini, gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiğini göstermiştir.

Toplumsal nitelikli ve toplu konutlar için kamuca kaynak ayrılması gereğine değinilen 3. Planda iye konutlarının yanı sıra, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldırıcı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörülmüştür. Toplumsal konut standartlarına sahip konutların özendirilmesine öteki planlardan daha açık bir biçimde yer veren 3. Plan, konut standartlarının saptanmasını, kooperatifçiliğin yerleşim planlarında toplu konut için yer ayrılmasını da önermiştir.

3.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 - 1983)

4. Plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılmasını, Emekli Sandığı'nın da konut üretimini önermiştir. Kamu arazi ve arsalarının, toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi hızla büyüyen kentlerde, arsaların, devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması, bu Planın tercihleri arasındadır. 4. Plan, kamu lojmanlarının, geri kalmış yörelerde çalışanlara ayrılmasını öngörmüştür.⁵²

3.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989)

5. Planda Gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, iyelik durumlarının normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesinin benimsenmesi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme gibi ilkeler yer almıştır.

5. Plan, konut kesimi yatırımlarının verimliliğini açıkça benimsemiş bir plan görünümünü taşır. Nitekim, Planda “ Konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de azami faydanın temin edilebilmesi için ihtiyaç sahipleri...tasarrufa yönlendirilecektir. “ denilmektedir. Bu plan, ortalama konut alanlarının küçültülmesini de önermiş, konut alanlarının, “ Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve iktisadiyat prensiplerini bağdaştıran “ akla uygun ölçüler düşünülmesini istemiştir.⁵³

⁵² Keleş, Kentleşme Politikası, ss. 501-506.

⁵³ Devlet Planlama Teşkilatı, V. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1985, s.166.

3.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994)

6. Planda kamunun sübvansiyonlarında, konutsuz kimselere öncelik verilmesi ve konut yüzölçümlerinin küçültülmesi istenmektedir. Biriktirim sandıklarının desteklenmesi de 6. Planın önerileri arasındadır. Planda ayrıca, belediyelerin dar gelirli için kiralık ve iyelik konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapmaları, altyapı çalışmalarına belediyelerin yardımcı olmaları ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “ kendi evini yapana yardım “ yöntemiyle çekirdek konut tasarıları hazırlamaları önerilmektedir.

6. Planda, ayrıca konut kesimindeki yatırımlarla kentlerin gelişmesi ve yerleşme erekları arasında bir bağlantı kurulması gereğine dikkat çekilmektedir. Konutun çevresi ile birlikte bir bütün olarak ele alınması gereği ile bu öneri birbirleriyle yakından ilgilidir. Ülke koşullarına uygun konut yapım teknolojilerinin geliştirilmesi, yerel yapı gereçlerinin değerlendirilmesi, iklim koşullarını hesaba katan savurganlığı azaltan tasarımlara öncelik verilmesi de planın konuta ilişkin önerileri arasında bulunmaktadır. Planda ayrıca kurum konutları (lojman) yapımında, Kalkınmada öncelikli yörelerle konut bunalımı olan küçük yerleşmelere öncelik verilmesi istenmektedir.⁵⁴

3.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)

Hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile hızla artan ve artacak olan konut gereksinmesinin karşılanabilmesi için 7. Plan konut üretiminin yanı sıra konut iyeliğinin de özendirilmesini, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesini hedeflemektedir. Konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük biriktirimlerin kullanılmasına ve sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gereğinin önemi belirtilmektedir.

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere Kalkınmada Öncelikli Yörelerde geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması hedeflenmektedir.

Memur ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması hakkında 3320 sayılı yasanın uygulanmasında, önceki dönemde, amaca yönelik uygulamalara geçilememiş olduğu belirtilmektedir.

Planda gecekonduların yasal konut durumuna dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak sağlayan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması ve belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondular Yasası'nda değişiklik yapılacağı belirtilmektedir.⁵⁵

⁵⁴ Devlet Planlama Teşkilatı, VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1990, s.316.

⁵⁵ Devlet Planlama Teşkilatı, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1996, s.179.

3.2.8. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000 - 2005)

8. Plan, Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesini içerecek biçimde hazırlanmıştır. Konut üretimi ve konut sahipliğini artırmanın ilke olarak benimsendiği planda, beş yıllık konut gereksinmesi üç milyon olarak hesaplanmıştır. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici önlemlerin alınmasının yanı sıra, üst yapısı hazır arsaların çoğaltılması da planın amaçları arasında bulunuyor. Belki ilk kez bu planda, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir. Konutta ve çevrede sağlık, güvenlik, kalite ve ekonomi, hesaba katılmaları gereken etmenler olarak gösterilmiştir.

8. Planda, ayrıca konut finansmanı sorununun, sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesi öngörülmüştür. İmar yasasının yeniden ele alınması; uygulamada ise sorumluluk, denetim ve yaptırım ölçün ve kurallarına, Avrupa Birliği ölçünleri ışığında yeni bir biçim verilmesi önerilmektedir. Kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın kurulmasını da, Plan yeniden gündeme getirmiştir. Kat Mülkiyeti Yasası'nda yapılacak bir yeniden düzenlemeyle, site yönetimine ilişkin kuralların oluşturulması gereğine planda yer verilmiştir.⁵⁶

3.3. ANAYASA VE KONUTLA İLGİLİ YASALAR

1982 Anayasası'nın 57. maddesi, "konut hakkı" başlığını taşımaktadır. Maddenin metni şöyledir: " Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler". 1961 Anayasasının, Sağlık Hakkı kenar başlığını taşıyan 49. maddesinin ikinci fıkrasında ise, " Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" deniliyordu. Görüldüğü gibi, yeniden düzenleme, konutu, sağlık hakkının bir uzantısı olarak değil, insanın verimli çalışmasını doğrudan doğruya etkileyen ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak ele almıştır. Yeni düzenleme, çağın anlayışına ve gelişmelerine daha uygundur.

Öte yandan, eski anayasa, konut yönünden, yoksul veya dar gelirliilere öncelik verirken, yeni anayasada, bir öncelik hükmü yer almamıştır. Bu demektir ki, devletin bütün sınıflarının konut gereksinmeleriyle ilgilenmek zorundadır. Yalnız dar gelirli veya yoksulların konut sorunlarını çözmekte başarı elde edememiş bulunan devletin, kaynak kıtlığı da hesaba katılırsa, tüm sınıflar için bu ereği gerçekleştirilebilmesi daha zayıf bir olasılıktır.

Üçüncü olarak, konutu, dört duvarla bir çatıdan ibaret görmeyip, " kentlerin özelliklerini hesaba katarak " ve " çevre koşulları içinde " algılamak ve planlarla ilgisini aramak da olumlu bir yaklaşımdır. Son olarak, 20 yıldır sık sık sözü edilen " toplu konut " girişlerini desteklemenin devlete bir görev olarak verilmiş olması da, toplu konut yönetiminin daha çok toplum yararına sayılmasının bir sonucudur. Anayasa, toplu konut girişimlerinin genel olarak desteklenmesinden söz etmekte,

⁵⁶ Devlet Planlama Teşkilatı, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 2000, s.171.

özel kesimdeki toplu konut firmalarıyla, kamu kesimindeki toplu konut girişimleri ve kooperatifler arasında bir ayırım yapmamaktadır.⁵⁷

3.3.1. Toplu Konut Kanunundan Önceki Uygulamalar

İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddeler' ine İlişkin Yönetmelik İmar hukukumuzda "toplu yerleşme" kavramı ilk defa 18.1.1975 tarihinde çıkarılan, imar Kanunu'nun Ek 7 ve 8.ci Maddeleri'nin uygulama esaslarını belirtmek üzere hazırlanmış, yönetmelik ile getirilmiştir. Bu yönetmeliğin asıl amacı, kıyılarda ve 47 ilin belediye ve mücavir ulan sının dışındaki alanlarda toprakların kullanımı, ifraz ve tevhid ve yapılanma koşullarının valiliklerce denetim altına alınması idi. Adı geçen yönetmelikte sözü edilen toplu yerleşme ve planlama koşulları ile mücavir saha dışı alanlarda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine asgari büyüklüğü 15 hektar (bir ilkokula hitap edecek bir nüfus büyüklüğü kabulü) olan alanlarda mevzii imar planı yapma hakkı veriliyordu, imar planı yapımı öncesi imar ve İskan Bakanlığı'ndan izin alınması ve özel koşullara uyulma zorunluluğu da getirilmişti.

Bu önemli yönetmelik ilk defa toplu yerleşme kavramını getirmiş ve en az 15 hektarda mevzii imar planı yapılmasını öngörmüş fakat bu toplu yerleşmelerin üst sınırının ne olacağını belirtmemiştir.

Özetle 1975 ve sonrasında kentlerin büyüme süreçlerinde önce yerel yönetimler ve merkezi yönetimce başlatılan toplu yerleşme projelerinin büyük kentlerin nazım planlarına uygun olarak gelişmelerin yönlendirilebilmesi sağlanmışken, imar Yasası'nın dar kalıplarını esnekliğe kavuşturma amacını taşıyan yönetmelik ve genelgelerin yetersizliği kısa sürede ortaya çıkmıştır.

Mücavir saha dışında toplu yerleşme önerisi ile gelen toplu konut firmaları ve sözde kooperatiflerin baskısı artmış ve denetlenmesi de çok zorlaşmıştır. Nitekim kent dışında uydu-kent ve bahçeli kent adı altında ilan edilen veya kooperatif kisvesinde örgütlenen bu tür girişimlerin birçoğu binlerce parselden oluşan spekülasyon alanlar açmışlar kamuoyunu, kamu idarelerini ve karar vericileri yanıltmışlardır. Kentlerin büyümesin-deki bu spekülasyon amaçlı gelişme eğilimlerini zamanında gören kamu planlama (nazım plan) büroları ve uzmanların yazılı uyarı ve görüşleri günümüzde dahi geçerliliğini korumaktadır.⁵⁸

Cumhuriyetin ilk yıllarında bir toparlanma dönemi yaşanan ülkemizde, önemli ekonomik güçlükler yaşanmıştır. Ankara'nın başkent olmasıyla, hızla artan nüfusu, önemli bir konut problemi ortaya çıkarmış ve bu probleme bir çözüm yolu olarak ortaya çıkan, konut kooperatifçiliğinin ilk örneğini, 1934 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi oluşturmuştur. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, savaş döneminde duraklayan kalkınma sürecini hızlandırma çabalarına girişilmiştir. Bu çabaların konut politikasına yansımaları ile, 1946 yılında Emlak ve Ey tam Bankası, Emlak ve Kredi bankası adı altında yeniden örgütlenmiş, 1958 yılında da ilk İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve bu kuruluşlar hem

⁵⁷ Keleş, Kentleşme Politikası, ss.435-436.

⁵⁸ Toplu Konut İdaresi, Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996, s.27.

kooperatiflere, hem de ferdi teşebbüslere kredi ve diğer alanlarda destek olmuşlardır. Ayrıca 1945 yılında Sosyal Sığortalar Kurumu'nun kurulması ve bu kuruluş aracılığı ile işçilerce kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanması, konut kooperatifçiliğini özendirmiştir.

1950 sonrası dönemde, hızlı kentleşme konut kooperatiflerinde sayısal artışlar olmasına neden olmuş ve 1945-1960 yılları arasında konut kooperatiflerinin sayısı 80'den 1800'e, üye sayısı ise, 5.400'den 100 bin'e yükselmiştir.

Bu dönemde kooperatiflerin iyi bir denetimden geçirilememesi, onların sahipsiz kalmalarına yol açmış ve kooperatifçilik felsefesine uygun düşmeyen davranışlar ortaya çıkmıştır. Bunların neticesinde de, kooperatifler kendilerinden beklenen hizmetleri sunamamışlardır.

Bu dönemde 7116 sayılı yasa ile, İmar ve İskan Bakanlığı'na yapı kooperatiflerinin çalışmalarını amaçlarına yöneltmek, tip ana sözleşmelerini hazırlamak, yapım ve yönetim işlerini denetlemek görevi verilmiş olmasına rağmen, bu dönemde konut kooperatiflerinin çoğunun amaçlarından saptıkları ve yeterli desteği alamadıkları gözlenmiştir.⁵⁹

1970'lerin siyasal ve ekonomik açıdan çalkantılı ortamında konut sorununun çözümüne yönelik yeni arayışlar gündeme gelmiştir. İlk kez ikinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda önerilmiş olan toplu konut üretim yönteminin kullanıldığı ilk girişimler de bu arayışların bir parçasıdır. Büyük bir anamalin harekete geçirilmesini, istemin örgütlenmesini, geniş bir arsanın sağlanmasını ve planlanmasını buraya altyapı getirilmesini gerektiren toplu konut girişimlerini özel kesim ve yerel yönetimler başlatmış, yerel yönetimlerin öncülük ettiği ilk girişimlerde kooperatifler ve üst örgütleri önemli roller üstlenmiştir. "Yeni Belediyecilik Anlayışı" çerçevesinde, "konut sorununu, yerel yönetim öncülüğünde, katılımcı bir yaklaşımda ve büyük ölçekli planlama ve üretim öğeleri ile ele alan " yerel arayışlar sürecinde, DİSK'e ve Türk-İş'e bağlı sendikaların, memur ve meslek örgütlerinin üyelerinin kurduğu kooperatifler , Türkiye'de kent kooperatifçiliğinin öncülüğünün yapacak olan Kent-Koop'u (Batıkent Konut Üretim kooperatifleri Birliği) kurmuşlar ve Türkiye'nin ve yeryüzünün en büyük yeni yerleşim izlencesini başlatmışlardır.

1980'ler, konut politikası açısından, devletin konut kesimine, o zamana değin rastlanmayan bir ölçekte katılımı ile ayırd edilmektedir. Daha önce de belirtildiği gibi, Ocak 1980'de ekonomik önlemler paketinin gündeme gelmesiyle konut istemi ve üretiminde hızla düşüş yaşanmış, konut kesimindeki bunalım ekonominin genelindeki bunalımı daha da ağırlaştırmıştır. Bunun üzerine, devlet konut kesimine kendi öncülüğünde ve denetiminde yeni bir konut finans dizgesi oluşturarak, el koymuştur. Bu doğrultuda ilk girişim, askeri yönetim döneminde çıkarılan ve ulusal bütçeden toplu konut izlencelerine fon ayrılmasını hükmeden 1981 tarihli yasa olmuştur.

⁵⁹ Turan, a.g.e., ss..55-58.

Kooperatif hareketin, yukarıda sözü edilen etkisi, 1981 yılında çıkarılan ilk toplu konut yasasına da yansımış, yasada toplu konut alanlarının geliştirilmesinde kooperatif örgütlenme temel alınmıştır. Dolayısıyla, hem 2487 sayılı yasa hem de bu yasanın yerine yürürlüğe girecek olan ikinci toplu konut yasası, 1970'lerin, konut sorunun çözümüne yönelik yeni arayışlarının bir uzantısı olarak da değerlendirilebilir. Fakat bu uzantı, bundan böyle 1980 öncesine göre daha farklı bir algılayış çerçevesinde gerçekleşmektedir. Konut kesimine ilişkin yeni uygulamalarda, asıl çıkış noktasını, konutun üretken yatırım alanı olduğu ve ekonomik bunalımdan çıkışta ve ekonomik kalkınmada bu kesimden yararlanılabileceği düşüncesi oluşturmaktadır. Konut kesimine verilen önem, toplumsal gelişme isteğinden çok, ekonomik gelişme isteğine dayanmaktadır. Bu belirleme hem askeri hem de sivil yönetim dönemleri için geçerlidir. Toplumsal devletin ekonomik ve toplumsal gelişmeye aynı derecede önem veren, bu iki gelişmeyi birbirinden ayrılmaz kabul eden bir anlayış olduğu düşünüldüğünde, 1980 sonrasında devletin konut kesiminde üstlendiği rolün, bu anlayışa çok da yakın olmadığı anlaşılmaktadır.⁶⁰

3.3.2. Toplu Konut Kanunundan Sonraki Uygulamalar

Planlı döneme geçildiğinde, konut sorununun artmasına neden olan; kırdan kente göç, sağlıksız hızlı kentleşme ve gecekondu olgularının önemli derecede etkinliklerini artırdığı gözlenmiştir.

Kalkınma planları, bu planların çözümüne yönelik tedbirler içerirken, konut kooperatiflerine de yer vermiştir.

1969 yılına kadar, kooperatiflere ilişkin özel bir yasanın olmayışı, kooperatiflerin başarı koşullarını etkilemiştir. 1969 yılında 1163 sayılı Kanunun çıkarılmasıyla, yapı kooperatifleriyle ilgili ilk ciddi gelişmeler başlamıştır. Planlı döneme geçişle birlikte ekonominin bir çok kesiminde kurulması özendirilen kooperatifler giderek daha aktif görev almış ve yaygınlaşmışlardır. Bu arada BAĞ-KUR 'un kooperatif kurmayı şart koşması ve OY AK'ın bu yolu açık tutması kooperatifler açısından olumlu gelişmelere yol açmıştır.

Planlı dönemde mevzuata bağlanan bazı politikalarla da, konut kooperatifçiliğine destek verilmeye çalışılmıştır. Örneğin 775 sayılı (1966) Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği ve 1164 sayılı (1969) Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde arsa sağlanması konusunda kooperatiflere öncelik verileceği belirtilmiştir. Ayrıca 1979 yılında yürürlüğe giren Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca Meyak kesintilerinin %25'lik bölümünden oluşan bir fon kurulmuş ve bu fondan memurların oluşturduğu kooperatiflerin kredilendirilmesi uygulamasına geçilmiştir. Ancak 1982 yılında Meyak kesintileri kaldırılmıştır.⁶¹

Planlı dönemde toplu konut yapımı, kalkınma planlarında öngörülmüş, ancak toplu konutu kimin gerçekleştireceği açıkça belirtilmemiştir. Kooperatifler planlı

⁶⁰ Alkan, a.g.e., ss. 78-81.

⁶¹ Köksal Kılıçlı, Konut Kooperatiflerinin Dünyü Bugünü, Dünya'da Mekan Konut Kooperatifleri Semineri (14 Kasım 1985), Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ya.No:64, Ankara:1986, s.23.

dönemin başlarında küçük ölçekli olarak örgütlenmişler ve toplu konut üretiminden beklenen teknik, mali ve sosyal üstünlükleri sağlayamamışlardır.

Kooperatifler planlı dönemde, ilk önemli atılımı yerel yönetim- kooperatif işbirliğinin başladığı 1970'li yıllarda yapmışlardır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun üst örgütlenmelere ve yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanarak, Ankara Belediyesi, KENT - KOOP'un kurulmasına öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır. 1973 yılından sonra, başka belediyeler de buna benzer girişimlerde bulunmuşlardır.

SSK'da 1970'li yılların sonlarına kadar işçi kooperatiflerini destekleyerek, onlara kredi vermiştir. Ancak 1970'li yılların sonunda, SSK kredi taleplerini karşılayamaz duruma gelmiştir.

Yapılan tüm uygulamaların konut sorununa yeterince çözüm getirememesi ve sorunun giderek ağırlığını artırması neticesinde, dar ve orta gelirli konut sahibi yapmak, devletin konut sektöründeki ağırlığını hissettirmek ve inşaat sektörünü dolaylı olarak durgunluktan kurtarmak ve konut sorununa çözüm getirmek amacıyla 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun kooperatiflere birinci derecede destek vermesi ile, bu yasayı dayanak alan kişiler, konut kooperatiflerinde sayısal olarak önemli gelişmelere yol açmışlardır.

1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu işlerlik kazanmadan, 1984 yılında yerini 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na bırakmıştır. 2985 sayılı Kanun, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumlarının yanı sıra gerçek kişiler ve inşaat şirketlerine de destek vererek, bunları konut kredilerinden yararlanacak olanların kapsamına almıştır.

2487 sayılı Kanun, toplu konutçuluğa yönelmiş ve konut kooperatiflerine bir takım avantajlar sağlamışken, 2985 sayılı Kanun, konut yapımını teşvik amacına yönelik bir konut kanunu görünümünde olmuştur.⁶²

a- İlk Toplu Konut Yasası

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın ereklerini benimseyen devletin konut kesimine ilk kez doğrudan doğruya karışmada bulunması anlamına gelen ve " en az 20 yıllık deneyim birikiminden geniş ölçüde esinlendiği görülen" 2487 sayılı yasanın getirdiği yeni kurumlar ile genel özellikleri, dayandığı ilkeler ve amaçları şöyle özetlenebilir:

- Bu yasa çerçevesinde yapılacak konut yatırımlarının desteklenmesi için ulusal bütçenin en az % 5'nin, Kamu Konut Fonuna ayrılmasını öngörmekteydi. Fonun, bu en önemli kaynağı dışında öteki kaynaklar kredi geri ödemeleri, hazine güvencesinde çıkarılacak " Toplu Konut Tahvilleri"⁶³, hak sahibine devredilememiş konut ve işyerlerinin satış gelirleri ve arsa maloluş bedelleri olarak belirlenmişti.

⁶² Turan, a.g.e., ss. 61-63.

⁶³ 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uyg. Yön., Resmi Gazete, Sayı:17579, 19 Ocak 1982.

- Toplu konut üretimini özendirmekte, bireysel konut üretimine ve bireysel kredi kullanımına destek sağlamamaktaydı: Konut gereksinmesinin toplu konut yapımı yoluyla karşılanacağı belirtilmiş ; “Toplu Konut” tanımında, yasadan önce yapıma hazır duruma getirilmiş yerlerde en az 200, yeni açılacak yerleşme alanlarında en az 750 konutun üretilmesi koşulu getirilmişti. Yasa bu kuralı ile, aynı zamanda, geçmiş yıllarda 25-30 konut yapmakla yetinen kooperatifleri de ilgi alanı dışında bırakmaktaydı.

- Bireysel konutu çerçeve içine almadığı gibi, “ toplumsal olmayan konutu da ilgi alanı dışında bırakmaktaydı. “ Toplumsal konut “; toplumun yapısı, yaşama koşulları ve geleneklerine uygunluk, düşük maloluş ve brüt 100m² nin altında olma ölçütleriyle tanımlanmıştı. Konutların yüzölçümü büyüdükçe kredi koşulları ağırlaşarak, toplumsal konut özendirilmeye çalışılmıştı.

- Bu olumlu adımlara karşın, konut iyeliği konusundaki yaklaşım, 1980 öncesinde olduğu gibiydi. İlgili maddelerin tümünde“ satış” ve “satış ederi”nden söz edilmiş, yapımı biten konutların bireysel iyeliğe geçmesi öngörülmüş, kiralık konut üretimini ya da kooperatiflerde ortak iyeliği özendirecek herhangi bir önlem alınmadığı gibi, böyle bir seçenek de sunulmamıştı. Bu uygulama, konutların ileride vurguncu amaçlarla el değiştirmesinin yolunu açık tuttuğu gibi, arsa politikaları bakımından da sakıncalıdır. Çünkü, arsanın da iyeliği, konutla birlikte bireyselleşecektir. Ayrıca yasanın konut kooperatiflerinde, konutların yapımı bittikten sonra bireysel ilişkiye geçileceğini veri kabul etmesi, bakım, onarım ve yönetim işlerinin kooperatifçe görülmesine, daha geniş bir açıdan da, kent kooperatifine dönüşmeye destek olan bir yaklaşım değildi.

- Yukarıda belirtilen nitelikleri taşıyan konutları üretse bile, ne özel kesim kuruluşları ne de bu kesimden konut edinmek isteyenler, yasadaki olanaklardan yararlanabileceklerdi. Özel kesim tümüyle çevrim dışında bırakılırken, konut kooperatiflerine, bunların birliklerine ve toplumsal güvenlik kuruluşlarına öncelik ve ayrıcalık tanımaktaydı. Bununla birlikte kooperatiflere ve birliklerine-altyapı ve üstyapı yapım işlerini amacıyla kuracakları yapım ortaklarını fonndan yararlandırmak dışında – teknik destek öngörülmemesi; mühendislik ve mimarlık proje giderlerinin kooperatifçe karşılanmasının istenmesi; kooperatiflerinin kuracakları araç-gereç üretim kuruluşlarına yatırım, işletme, donatım kredisi olanağı, yaptıracakları araştırmalar için de destek sağlanmaması olanağı, yasanın kooperatiflere tanıdığı “ ayrıcalığın “ sınırlarıdır.

- Devlete, belirtilen toplu konut kuruluşlarına destek sağlamanın yanında konut üretme görevini de vermekteydi. Bu görevlerin hemen hemen tümünün sorumluluğu belediyeler ile paylaşılmaksızın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na. Yalnızca, “ toplu konut yerleşme alanları “nın belirlenmesinde Bakanlığın yerel yönetimlerle işbirliği yapması ve bu alanların yönetim, bakım, onarım işlerinde belediyelerin sorumluluk üstlenmesi öngörülmüştü. Dolayısıyla yasa, toplu konut üretiminin düzenlenmesi ve desteklenmesi süreçlerinin çok büyük ölçüde özekselleştirmektedir.

- Dar ve orta gelirliilerin konut gereksinmelerini karşılamaya yönelmekteydi: “ Hak sahibinin “ alt ya da orta gelir kümesinde bulunması koşulu getirilmiştir.

Uyg.Yön.'nde, hak sahipliğine temel oluşturacak alt ve orta gelir tutarının, üç yılda bir ya da toplumsal koşullar gerektirdiğinde daha kısa sürelerde Toplu Konut Yüksek Kurulu'na belirleneceği belirtilmişti. Bu ilkesel yönelime karşın orta gelir kümesi için belirlenen üst sınır değerinin yükseldiği ve kredi alabilmek için "yaklaşık yapı maloluşu"nun $\frac{1}{4}$ ile $\frac{1}{5}$ 'i arasında değişen bir oranında "ön biriktirim" koşulunun getirilmiş olması, dar gelirlilerden çok, orta ve yüksek gelirlilerin yasadan yararlanma olanağının bulunduğunu göstermekteydi.

- 30 binden az nüfuslu kentleri kapsamı dışında bırakmış, nüfusu 500 bini geçen kentlerde de kredi üremleri %2 artırılıp geri ödeme süreleri 2 yıl kısaltılmıştı. Buradan yasanın orta büyüklükte kentlere yöneldiği ve büyük kentlere göçü yavaşlatma amacını taşıdığı anlaşılmaktadır. Ne var ki kredi koşullarını birkaç puan ağırlaştırmak yoluyla bu amaca ulaşabileceğini düşünmek, pek gerçekçi olmayan bir yaklaşımdır.

- Yasada belirtilen koşullara uygun toplu konut üretimi, doğrudan, kamu yararına sayıldığından, toplu konut yerleşme alanlarında kamulaştırma hakkının doğacağı, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde vergi değerinin temel alınacağı belirtilmekteydi. Devletin her türlü kentsel altyapıyla donatarak, üzerinde yapı yapmaya elverişli duruma getireceği bu arsaların toplumsal güvenlik kuruluşları ile kooperatiflere maloluş bedeli karşılığında ayrılması öngörülmekteydi.⁶⁴

2487 sayılı yasa özellikle özel kesimdeki yapım firmalarından çok eleştiriler almıştır. Fon desteğinden bütünüyle yoksun bırakılan küçük üreticiler, büyük ölçekli girişimlerin karşısında kendi varlıklarına bu yasayla son verileceği endişesini dile getirmişlerdi. Büyük yapım şirketleri ise, önceliğin yalnızca kar amacı gütmeyen kuruluşlara verilmesine tepki göstermişlerdi. Özel kesimin hem küçük hem de büyük girişimcileri kendilerine öncelik ve olanak tanınmasının yanı sıra, arsa değer artışlarından ve konut pazarlanmasından doğan gelir artışlarının kamuda kalması sonucunu doğuracağından yasaya karşı tavır almışlardı. Yasanın arkasındaki felsefenin, yeni bir devlet karışmacılığını getirdiğini, tam da bu nedenle yeni düzenlemeyle ereklenen en büyük amaca, yani yapım kesimindeki bunalımı gidermek amacına ulaşılacağını öne sürmüşlerdi. Bunun dışında, 100 m² lik sınırı az bulanlar, "Türk ailesinin gelenekleri, geniş aile olması" gibi gerekçeleri öne sürerek, 100m²'den büyük konutlara da gereksinme bulunduğunu savunmuşlardı.

Bu karşı çıkışların tümü, Maliye Bakanı'nın kendisinin karşı çıkışıyla birleşmiş ve Bakan, Yasada öngörülen %5'lik aktarmayı yapmayı sürekli reddetmiştir. 1982 ve 1983 bütçelerine, fon için gerekenden çok daha az (yasada öngörülenin yalnızca $\frac{1}{5}$ 'i kadar) ödenek konmuş ve Hazine, bunu bile ancak kısmen kullanmıştır. Sonuç olarak, bütün bu direnişler nedeniyle yasa uygulanamamıştır.

Böylece, yasal olarak sunulan olanaklardan yararlanarak, hiçbir kooperatif üyelerine konut teslim edememiştir. Bu ortamda, görsel ve basılı yayınların yanı sıra kooperatif üyeleri de kooperatifçiliği kötülemeye başlamışlardır. İlk toplu konut yasası (TKY), konut sunumunun artırılması bakımından doğrudan hiçbir

⁶⁴ Alkan, a.g.e.,ss.82-86.

katkı sağlamamış olmakla birlikte, ikinci TKY'nın ve ilgili yönetmeliklerin yaygın uygulama alanı bulmasında önemli rol oynamıştır.⁶⁵

Bu yasanın getirdiği önemli ilke ve özellikler şöyle sıralanabilir:

1. Kamu konut fonunun oluşturulması,
2. imar planı olan yerlerde en az 200 konutluk toplu konut alanı açılması, imar planı olmayan, yeni açılacak yerlerde, en az 15 hektar ve 750-1000 konut ile ortak kullanım tesis ve alanları ile işyerleri olan toplu konut alanları açılması,
3. Alt ve orta gelirli olup herhangi bir yerleşmede kendisinin ve en yakınlarının bağımsız konutu olmayanların toplu konut alanlarında konut edinmek için "hak sahibi" olabilmesi,
4. Bu yasa kapsamında yararlanacak olanların kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları ve üyeleri olarak belirlenmesi,
5. Toplu konut alanlarının, genelde, nüfusu otuzbin (30.000)i aşan kentlerde seçilmesi,
6. Toplu konut alanlarının (yerel yönetimlerle işbirliği içinde) İmar ve Iskan Bakanlığı'nca tespit ve ilan edilmesi,
7. Toplu konut alanlarının ilan edilmesinden sonra, imar planı yapılması beklenmeden, kamulaştırma hakkı doğması ve kamulaştırma bedelinin ilan öncesi vergi değeri üzerinden saptanması,
8. Toplu konut yerleşme alanları belirlendikten sonra İmar ve Iskan Bakanlığı'nca önce nazım planlamanın hazırlanması, kamulaştırma ve devir işlemlerinden sonra, tatbikat planlarının süratle yapılması veya yaptırılması, parselasyon planlarının yapılıp tapuya tescil ettirilmesi, altyapı ana planının geliştirilip şehir altyapısına bağlantı projelerinin hazırlanması,
9. Toplu konut yerleşme alanlarında, tatbikat planlarına uygun olarak kooperatifler, kooperatif birliklerine ve sosyal güvenlik kurumlarına bakanlıkça arsa tahsis edilmesi, kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan sahaların, ilgili kamu kuruluşlarına, maliyet fiyatı üzerinden devredilmesi,
10. Toplu konutta imar uygulamasının (1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilave olacak), yapıların konumu ve çevre düzenlemesini belirleyen uygun ölçekli (muhtemelen 1/500 ve daha büyük ölçekli kentsel tasarım projeleri) vaziyet planlarının hazırlanması, tatbikat planlarına uygun olarak hazırlanan proje ve planların belediyesi ve imar ve Iskan Bakanlığı'na (kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumlarınca) onaylatılması,
11. Toplu konut inşaatlarının (en az 200 konutluk büyüklükte) bakanlıkça müteahhit firmalara (ihale usulüyle) veya kamu kuruluşlarına yaptırılması,
12. Toplu konut alanı, belediye sınırları dışında kalıyorsa, belediye hizmetlerinin ve diğer hizmetlerin nasıl yerine getirileceği ve mahalli yönetimin nasıl tesis edileceğinin ilgili bakanlıkların görüş ve teklifi ile Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenleneceği, (Md.24),
13. Toplu konut alanlarında, altyapı bağlantılarıyla çevresinin bakım, onarım, geliştirme, "işletme ve yönetim hizmetleri"nin, bedeli mülk sahiplerinden alınmak şartıyla, ilgili belediyelerce kurulacak kuruluşlara veya uzmanlaşmış özel kuruluşlara, belediye hizmetleriyle eşgüdümlü olarak yaptırılması, (Md. 25).

⁶⁵ Alkan, a.g.e.,ss.87-89.

1981 tarihli Toplu Konut Kanunu'na (Md.18) göre kamu konut fonundan kredilendirilen toplu konutlar Emlak Kredi Bankası'nca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak ve hak sahiplerinin imzaları aranmaksızın tapuya tescil ettirilebilmekte, konutların 10 yıl süreyle devir, temlik ve satış vaadi ile el değiştirmesi önlenmektedir. Kat Mülkiyeti Yasası'na göre bağımsız bölüm tapusu verilmekte fakat tapuya düşülen şerh ile konutun el değiştirmesi belirli süre yasaklanmaktadır.

Yine aynı Toplu Konut Yasası'nın 25.Maddesi ile toplu konut yerleşme alanlarında yönetim, bakım ve onarım işleri için bir hüküm getirilmiş ve yasanın uygulama yönetmeliğinde oldukça ayrıntılı yönetim, hizmet kuruluşlarına ilişkin maddeler sıralanmıştır. 1981 tarihli Toplu Konut Yasası ile ilk defa Kat Mülkiyeti Yasası'na yapı ölçeğinde konut çevresinin, altyapı bağlantılarının bakım, onarım, işletme ve yönetim hizmetlerinin nasıl yerine getirileceğine ait hükümler getirilmiştir.⁶⁶

b- İkinci Toplu Konut Yasası

2985 sayılı yasanın göze çarpan ilk özelliği, ilki gibi ayrıntılı olamayıp, bir çok konuyu tüzük ve yönetmeliklere bırakan “çerçeve yasa”, dahası “bir tür yetki yasası” niteliğinde olmasıdır. Biri Geçici madde, ikisi Yürürlük maddesi olmak üzere 10 maddeden oluşmaktadır. Bu nedenle getirilen yeni düzenleme, Tüzük, Uygulama Yönetmeliği ve bu yasaya koşut olarak çıkarılıp konutla ilgili önemli kurallar öngören, konut üretimine ilişkin bazı vergi bağışıklıkları getiren 2982 ve 2983 sayılı yasalar da göz önünde bulundurularak burada özetlenmektedir.

- 2985 sayılı yasa, adındaki “toplu konut” kavramına karşın bireysel kredi yolunu açmaktadır. Bireysel (ferdi) krediler; kendi konutlarını yapacaklarla konut pazarına girip tecimsel konut üreticilerinden konut satın alacaklara sağlanacak kredilerden oluşmaktadır.

- İlgili yasal düzenlemelerde, bundan böyle, “ toplumsal konut” tanımı terk edildiği gibi, kredi sağlanacak konutların büyüklüğü, ilk yasadaki 100 m² sınırından, 150 m² ye yükseltilmektedir. 1984 sonrası uygulamalar, toplumsal konut kavramını konut politikası terminolojisinden belki çıkarmamış ama belirsiz bir zaman dilimi için bu kavramı bir yana koymuştur.

- Kooperatiflere ve toplumsal güvenlik kuruluşlarına tanınan öncelik kaldırılırken, özel kesim kuruluşları çevrime sokulmaktadır. Yeni düzenleme çerçevesinde kooperatiflere getirilen iki ayrıcalık vardır. Bunlardan birisi aşağıda değinilecek geçici uygulama, öteki de KDV yasasında yapılan değişiklikle kooperatiflere yapılan yapım yüklenme işlerinin bu verginin dışında tutulmuş olmasıdır.

- Toplu Konut Fonunun, bundan böyle, bütçeden ayrılan payla değil, bütçe dışı kaynaklarla oluşturulması öngörülmektedir. Böylece farklı toplumsal tabakalardan hemen hemen bütün vatandaşların fona katkıda bulunacağı bir düzenek yaratılmaktadır.

⁶⁶ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996, s.33.

- 2487 sayılı yasada olduğu gibi, getirilen yeni düzenlemede de belediyeler dışlanarak, yetkilerin tümü özeysel yönetimin elinde toplanmıştır. Ne var ki, yeni düzenlemede bu özekselleşme ağırlığın, 2487 sayılı yasada olduğu gibi Bayındırlık ve İskan Bakanlığında değil, fonun yönetiminden sorumlu tutulan Toplu Konut ve Kamu ortaklığı Yönetiminde olması anlamına gelmektedir. Ayrıca toplu konut yerleşim alanlarının. İlk uygulama yönetmeliğinden bir yıl sonra çıkarılan ikinci uygulama yönetmeliğinde valiliklerin, bu alanların belirlenmesinde belediyelerle işbirliği yapmalarının öngörülmesi, yasanın uygulanması çerçevesinde belediyelerin çevrime alındığı biricik kuralı oluşturmaktadır. Toplu konut alanlarının, anakent belediyeleri sınırları içinde en az 1000, öteki belediyelerin sınırları içinde en az 400 konutun sığacağı yerler olması öngörülmüştür.

- Bu yerler için, bundan böyle, “kamulaştırma hakkı” değil, “gerektiğinde ve İdare’nin (TKKOİ) uygun görmesi halinde” kamulaştırma söz konusu olacaktır. Kamulaştırmalarda ödenecek bedel d, salt vergi değeri temel alınarak değil, Anayasanın ve Kamulaştırma Yasasının getirdiği yeni ölçütler çerçevesinde belirlenecektir.

- 2985 sayılı yasa, yönelinen toplumsal kesimler için öncelikler ve ilkeler içermemektedir. Bunların düzenlenmesi yönetmeliklere, başka deyişle Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’ne bırakılmaktadır. Uygulama Yönetmeliğinde, kredilerin kullanılmasında “evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa” öncelik verileceği belirtilmişse de yazlık , ikinci konuta kredi olanağı sağlanması yolu da açıktır.

- Kredi geri ödeme sürelerinde ve üremlerinde, 2487 sayılı yasadan farklı olarak, yerleşim yerinin nüfusuna göre farklılaştırmaya gidilmemiştir. Ayrıca yerleşim yeri sayılmak için, bundan böyle 30 bin nüfusun üzerinde olmak koşulu aranmamaktadır. Belediye örgütü olan bir yer olması yeterlidir.

- 2487 yasada olduğu gibi, konutla ilgili endüstri yatırım, işletme için de kredi olanakları getirilmektedir. Bunların yanısıra, turizm alt yapılarının da, fondan desteklenmesi öngörülmektedir.

- Vurgulanan özellikleri dışında yeni düzenleme, ön biriktirim. Uygulaması (bu kez “alıcı payı” adı altında), konutların bireysel iyeliğe geçmesi, kooperatiflerde bireysel ilişkiye geçilmesi, gibi konutlarda farklı bir yaklaşım getirmemiştir.⁶⁷

Bu yasa kapsamlı ve kamuoyunda konut sorununu büyük ölçüde çözücü bir araç şeklinde karşılanmış, genel çerçevesiyle soruna olumlu bir perspektif getirmiştir. Kısa ve basit bir yasa olup, problemin özünü ortaya koymuş ve çözüm getirmiştir. Bu düzenlemede üç yeni unsur bulunmaktadır. Bunlar; hızlı işleyen karar mekanizması, bu kararları uygulayan organizasyon ve gerekli finansmanı sağlayan fondur.

Toplu Konut Yasası ile; konut finansmanı için gittikçe güçlenen sağlam kaynaklı bir fonun oluşturulduğu, basit ve hızlı kredi sisteminin kurulduğu, modern

⁶⁷ Alkan, a.g.e., ss.96-98.

şehirleşme hedefinin gerçekleştirilmesine yönelik çalışmalar yapıldığı, hızlı arsa kamulaştırmalarına gidildiği, konut teknolojisinin desteklenerek üretim elemanlarının teşvik edildiği ve böylece konut sorununun özellikle yeni kurulacak yerleşme alanlarında, bir bütün olarak ele alındığı söylenebilir.

2985 sayılı yasanın uygulama süreci içinde elde edilen sonuçlar bu yasayla getirilen politikanın konut sorununa önemli çözümler sağlayacak içerikte olduğunu göstermektedir. Ancak yapılacak şey fon gelirlerinin sürekliliği yanında rasyonel kullanıma yönelik önlemler almaktır.⁶⁸

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği:

1984 tarihli Toplu Konut Kanunu konut yapımının devletçe finansmanı (kredilendirilmesi) amacı ile toplu konut fonunun kurulması, kaynakları ve kullanım esaslarını belirleyen çok kısa (10. Madde'li) bir çerçeve yasa olarak düşünülmüştür. Toplu Konut Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliğinde getirilen toplu konut alanlarının tespiti ve inşaatı hazır hale getirilmesi ve kredi sistemine ilişkin esasları incelediğimizde:

- Toplu konut alanlarının tespitinde valiliklerin yetkilendirildiği, gerektiği takdirde Arsa Ofisi tarafından kamulaştırma yapılacağı,
- Bu alanların konut yapımcılarına satılabileceği, gerektiğinde Toplu Konut ve Kamu İdaresi'nce konut yaptırılabilmesi veya yapımcılara konut yapımı için tahsis edilebileceği,
- Toplu konut yerleşme yeri nazım plan ve imar uygulama planı içinde ise en az bir yapı adasından nazım plan sınırları dışında ise bir ilköğretim yapımını gerektirecek nüfusun yerleşebileceği alandan küçük olamayacağı,
- Toplu konut yapımcılarının da kendi mülkiyetlerindeki arsaların toplu konut alanı olarak belirlenmesini valiliklerden talep edebilecekleri, imar planlarını yaptırıp tasdik ettirecekleri, altyapı ve sosyal tesislerin yapımı için fondan finansman katkısı almak ve konut alanlarına ferdi kredi temin üzere idareye başvurabilecekleri,
- Toplu konut fonundan mülk edinme amaçlı üç tür kredi verileceği;
- Özel konut yapımcılarından, inşa halinde veya bitmiş (150m² ve küçük) konut satın alacaklara toplu konut ferdi kredisi,
- Piyasadan, en çok 1 yaşında, bitmiş konut satın alacaklara ve kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacaklara (inşaat seviyesi en az %30'a gelmişse) konut ferdi kredisi,
- Konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyelerine açılacak krediler,
- Konut yapımcılarına, teşvik belgesi almak koşuluyla, yatırım ve işletme kredisi verileceği,
- ilgili bakanlıkça belirlenen öncelikli turizm alanları altyapıları için, fondan finansman sağlanacağı,
- Konutla ilgili araştırmalar için fondan kaynak ayrılacağı, gibi ana başlıklarda uygulama yapılacağı ortaya çıkmaktadır.

1984 tarihli Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde yapı adası ve bir ilköğretim destekleyecek nüfus büyüklüğündeki toplu konut alanlarında, yapım sonrası yönetim ve işletme konularına ilişkin herhangi bir hüküm ya da açıklama

⁶⁸ Koç, a.g.e., ss. 134-136.

bulunmamaktadır. Bu da göstermektedir ki kanun koyucu ve ilgili kamu idaresi, toplu konut alanlarında yönetimin Kat Mülkiyeti Kanunu esasları ile ve belediyelerce çözüme kavuşturma-bileceğini varsaymış veya sorun çıktığında gereği yapılır anlayışı ile hareket etmiştir.

Son olarak 14 Kasım 1992'de Başbakanlık Toplu Konut idaresi tarafından çıkartılan, Belediye Arsalar Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesi'ne ilişkin Yönetmelik incelendiğinde:

- Belediyeler mülkiyetindeki en az 400 konutluk alanların toplu konut iskan sahası olarak valiliklerce onanmasından sonra toplu konut uygunluk belgesi verilmesi,
- Belediyelere teknik hizmetler ve altyapı kredisi verilmesi,
- Belediyelerin konut yaptırana arsa satması ve arsa sahiplerine bankalar aracılığı ile konut kredisi verilmesi,
- Belediye ve belediye şirketlerinin doğrudan konut yaptırması (ve satması) halinde konut kredisi ile desteklenmesi,
- Belediyelerce satılan altyapılı arsalar üzerinde kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları tarafından yaptırılacak toplu konutlara kredi verilmesi, konularında esaslar getirildiği görülmektedir. Belediyelerin toplu konut bölgesi olarak arsa üretmesi, konut yapımı, kooperatifler ve ilgili kurumlara arsa satışı ve konut yapılmasının idarece ciddi olarak denetlenmesi için plan ve proje, fizibilite ve teknik hizmet konularında Toplu Konut idaresi tarafından belge verilmiş teknik müşavirlik büroları ile çalışmalarını koşulu getirilmiştir.

Bu yönetmelik kapsamında da üretim en az 400 konutluk toplu konut ve kentsel çevrelerde yönetim ve işletme konusuna değinilmemiştir. Bu konunun ilgili bakanlıkça hazırlıkları yapılan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun değiştirilmesi ve toplu yapılarla yönetim hakkında yeni hükümler getirilmesi hakkındaki kanun tasarısı ile daha sonra çözüleceğinin varsayıldığı anlaşılmaktadır.⁶⁹

3.3.3. Toplu Konut Uygulamalarının Kanun Öncesi ve Sonrası Karşılaştırılması ve Değerlendirilmesi

Aşağıdaki tabloda, toplu konut uygulamalarının kanun öncesi ve sonrası karşılaştırılması yapılmıştır. Kanun sonrası dönem de kendi içinde 2487 ve 2985 sayılı kanunlar olarak ikiye ayrılmıştır.

Tablo 6:Toplu Konut Uygulamalarının Kanun Öncesi ve Sonrası Karşılaştırılması

TOPLU KONUT KANUNUNDAN ÖNCEKİ UYGULAMALAR	TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR			
	1981 TARİHLİ SAYILI YASA	2487	1984 TARİHLİ SAYILI YASA	2985
1934- Konut kooperatifçiliğinin ilk örneğini, 1934 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi oluşturmuştur.	Kamu konut oluşturulmuştur.	fonu	Toplu konut alanlarının tespitinde valiliklerin yetkilendirilmiştir, gerektiği takdirde Arsa Ofisi tarafından kamulaştırma yapacaktır.	

⁶⁹Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996, s.37.

TOPLU KONUT KANUNUNDAN ÖNCEKİ UYGULAMALAR	TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR	
	1981 TARİHLİ 2487 SAYILI YASA	1984 TARİHLİ 2985 SAYILI YASA
1945- Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulması ve bu kuruluş aracılığı ile işçilerce kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanması, konut kooperatifçiliğini özendirmiştir. Ancak 1970'li yılların sonunda, SSK kredi taleplerini karşılayamaz duruma gelmiştir.	İmar planı olan yerlerde en az 200 konutluk toplu konut alanı açılması, imar planı olmayan, yeni açılacak yerlerde, en az 15 hektar ve 750-1000 konut ile ortak kullanım tesis ve alanları ile işyerleri olan toplu konut alanları açılmasına karar verilmiştir.	Bu alanlar konut yapımcılarına satılabilecek, gerektiğinde Toplu Konut ve Kamu İdaresi'nce konut yaptırılabilir veya yapımcılara konut yapımı için tahsis edilebilecektir.
1946 - Emlak ve Ey tam Bankası, Emlak ve Kredi bankası adı altında yeniden örgütlenmiştir.	Alt ve orta gelirli olup herhangi bir yerleşmede kendisinin ve en yakınlarının bağımsız konutu olmayanların toplu konut alanlarında konut edinmek için "hak sahibi" olabilmesine olanak verilmiştir.	Toplu konut yerleşme yeri nazım plan ve imar uygulama planı içinde ise en az bir yapı adasından nazım plan sınırları dışında ise bir ilkokul yapımını gerektirecek nüfusun yerleşebileceği alandan küçük olamayacaktır.
1950 sonrası dönemde, hızlı kentleşme konut kooperatiflerinde sayısal artışlar olmasına neden olmuş ve 1945-1960 yılları arasında konut kooperatiflerinin sayısı 80'den 1800'e çıkmıştır.	Bu yasa kapsamında yararlanacaklar kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları ve üyeleri olarak belirlenmiştir.	Toplu konut yapımcıları da kendi mülkiyetlerindeki arsaların toplu konut alanı olarak belirlenmesini valiliklerden talep edebilecekler, imar planlarını yaptırıp tastik ettirecekler, altyapı ve sosyal tesislerin yapımı için fon'dan finansman katkısı almak ve konut alanlarına ferdi kredi temin etmek üzere idareye başvurabileceklerdir.
1958 yılında da ilk İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve bu kuruluşlar hem kooperatiflere, hem de ferdi teşebbüslere kredi ve diğer alanlarda destek olmuşlardır.	Toplu konut alanlarının, genelde, nüfusu otuzbin (30.000)'i aşan kentlerde seçilmesine olanak tanınmıştır.	Toplu konut fonundan mülk konut edinme amaçlı üç tür kredi verilecektir.

TOPLU KONUT KANUNUNDAN ÖNCEKİ UYGULAMALAR		TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR	
		1981 TARİHLİ 2487 SAYILI YASA	1984 TARİHLİ 2985 SAYILI YASA
1966 -775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği	Bu yasalarda arsa sağlanması konusunda kooperatiflere öncelik verileceği belirtilmiştir.	Toplu konut alanlarının ilan edilmesinden sonra, imar planı yapılması beklenmeden, kamulaştırma hakkı doğması ve kamulaştırma bedelinin ilan öncesi vergi değeri üzerinden saptanmasına karar verilmiştir.	Özel konut yapımcılarından, inşa halinde veya bitmiş (150m ² ve küçük) konut satın alacaklara toplu konut ferdi kredisi verilecektir.
1969 -1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği			
1969 yılında 1163 sayılı Kooperatif Kanununun çıkarılmasıyla, yapı kooperatifleriyle ilgili ilk ciddi gelişmeler başlamıştır		Toplu konut alanlarının (yerel yönetimlerle işbirliği içinde) İmar ve İskan Bakanlığı'nca tespit ve ilan edilmesi planlanmıştır.	Piyasadan, en çok 1 yaşında, bitmiş konut satın alacaklara ve kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacaklara (inşaat seviyesi en az %30'a gelmişse) konut ferdi kredisi verilecektir.
1970 ler-İlk kez ikinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda toplu konut üretim yöntemleri önerilmiştir.		Toplu konut yerleşme alanları belirlendikten sonra İmar ve İskan Bakanlığı'nca önce nazım planlamanın hazırlanması, kamulaştırma ve devir işlemlerinden sonra, tatbikat planlarının süratle yapılması veya yaptırılması, parselasyon planlarının yapılıp tapuya tescil ettirilmesi, altyapı ana planının geliştirilip şehir altyapısına bağlantı projelerinin hazırlanması kararı alınmıştır.	Konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyelerine krediler açılacaktır.
18.01.1975 tarihinde çıkarılan yönetmelik ilk defa toplu yerleşme kavramını getirmiş ve en az 15 hektarda mevzii imar planı yapılmasını öngörmüş fakat bu toplu yerleşmelerin üst sınırının ne olacağını belirtmemiştir			Konut yapımcılarına, teşvik belgesi almak koşuluyla, yatırım ve işletme kredisi verilecektir.

TOPLU KONUT KANUNUNDAN ÖNCEKİ UYGULAMALAR	TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR	
	1981 TARİHLİ SAYILI YASA	2487 1984 TARİHLİ 2985 SAYILI YASA
<p>1979 yılında yürürlüğe giren Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca Meyak kesintilerinin %25'lik bölümünden oluşan bir fon kurulmuş ve bu fondan memurların oluşturduğu kooperatiflerin kredilendirilmesi uygulamasına geçilmiştir. Ancak 1982 yılında Meyak kesintileri kaldırılmıştır.</p>		<p>14 Kasım 1992'de Başbakanlık Toplu Konut idaresi tarafından Belediye Arsalar Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine ilişkin Yönetmelik çıkarılmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belediyeler mülkiyetindeki en az 400 konutluk alanların toplu konut iskan sahası olarak valiliklerce onanmasından sonra toplu konut uygunluk belgesi verilmesi, • Belediyelere teknik hizmetler ve altyapı kredisi verilmesi, • Belediyelerin konut yaptıranlara arsa satması ve arsa sahiplerine bankalar aracılığı ile konut kredisi verilmesi, • Belediye ve belediye şirketlerinin doğrudan konut yaptırması (ve satması) halinde konut kredisi ile desteklenmesi, • Belediyelerce satılan altyapılı arsalar üzerinde kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları tarafından yaptırılacak toplu konutlara kredi verilmesine karar verilmiştir.

Kaynak: Özgün çalışma.

Aşağıdaki tabloda ise; toplu konut uygulamalarının kanundan önce ve sonraki dönemler için karşılıklı değerlendirmesi yer almaktadır.

Tablo 7: Toplu Konut Uygulamalarının Kanundan Önce Ve Sonraki Dönemler İçin Değerlendirmesi

TOPLU KONUT KANUNUNDAN	
ÖNCE	SONRA
Toplu konutlardan sorumlu herhangi bir kurum yoktu. Toplu konut alanları genelde nüfusun artmasıyla beraber konut kooperatifleriyle çözülmeye çalışılmıştır. Bu konut kooperatifleri de sosyal güvenlik kurumlarının ve diğer resmi kurumların sınırlı destekleriyle kredi temin etmeye çalışmışlardır.	Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve konut üretiminin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.
Toplu konut alanlarının belirlenmesinde görev alan herhangi bir kuruluş yoktur.	Toplu konut alanlarının tespitinde il bazında valilikler görevlendirilmiştir.
Toplu konutlar için oluşturulmuş bir fon yoktur.	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur
Kanun öncesinde uygulanan toplu konut çalışmalarında belli bir gelir grubu hedeflenmemiştir.	Kanun sonrasında alt ve orta gelir grubundan kişiler hedeflenmiştir.
Toplu konut alanları için ilk defa bir sınırlandırma 1975 yılında çıkarılan yönetmelikle getirilmiştir.	Toplu konut alanları için imar uygulama alanının içinde veya dışında olmasına göre sınırlandırma getirilmiştir.
Konut kredilerinde, konut büyüklüğü için sınırlandırma yapılmamıştır.	Konut kredileri için 150 m ² ve daha küçük olması sınırı getirilmiştir.
Konut yapımcıları için teşvik edici veya destekleyici bir unsur bulunmamaktadır.	Konut yapımcılarına, teşvik belgesi almak koşuluyla yatırım ve işletme kredisi verilmesi kararı alınmıştır.
Belediyelerin toplu konut alanları ile ilgili yetkileri bulunmamaktaydı.	Belediyelere de, toplu konut için, alt yapı arsa üretme, arsa satma, toplu konut yapımı, bu konutların satışı, toplu konut alanlarının altyapısının sağlanması, bakım ve onarımı konularında yetki verilmiştir. Bu yetkiler verilen kredilerle de desteklenmiştir.

Kaynak: Özgün çalışma.

3.4. KONUT İLE İLGİLİ KURULUŞLAR

3.4.1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

1848 yılında "Nafia Nezareti" adı altında çalışmalarına başlayan Bayındırlık Bakanlığı 20.05.1920 tarih ve 3 sayılı Kanunla "Nafia Vekaleti" adını almıştır. Bakanlık 26.05.1934 tarih ve 2443 sayılı Kuruluş Kanunu ile demiryolları, limanlar, karayolları ve köprüler inşa etmek, PTT tesislerini kurup işletmek, su işlerini düzenlemek ve devlet daire ve müesseselerinin her türlü yapı işlerini

yapmakla görevlendirilmiştir. 26.05.1939 tarih ve 3611 sayılı Kanun, işletmeleri teşkilat dışı bırakarak Bakanlığın yatırımçı bir kuruluş haline getirmiştir. 13.07.1972 tarih ve 1609 sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığının kuruluş ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. Daha sonra 1958 yılında 7116 sayılı Kanun ile kurulan ve bölge, şehir kasaba ve köylerin planlanması, mesken politikası, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek, belediyelerle ilişkileri düzenlemek konularında görevlendirilen İmar ve İskan Bakanlığı ile Bayındırlık Bakanlığı 13.12.1983 tarih ve 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince birleştirilerek Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adını almıştır. 8.6.1984 tarih ve 209 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bakanlığın kuruluş ve görevleri yeniden düzenlenmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının görevleri; Milli Savunma Bakanlığının inşaat, milli ve NATO altyapı hizmetleri ile Ulaştırma Bakanlığına bağlı genel müdürlüklere kanunlarla yapım yetkisi verilmiş olan özel ihtisas işleri hariç şunlardır;

- a. Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak,
- b. Bağlı kuruluşlar ile müesseselerinin kendi kuruluş kanunlarında gösterilen inşaat, bakım, onarım ve hizmetlerin yapılması veya yaptırılmasını sağlamak üzere gerekli işleri yapmak,
- c. Çeşitli özellik ve ölçekteki imar planlarının, şehir altyapı tesislerinin ve sığınakların projeye esas standartlarını hazırlamak,
- d. Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak,
- e. Ülkenin şart ve imkanlarına göre, en gerekli ve faydalı yapı malzemesinin ekonomik ve standartlara uygun imalini ve kullanılmasını sağlayacak tedbirleri almak, aldirmek,
- f. Deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden evvel ve sonra meskun alanlarda alınacak tedbirlerle yapılacak yardımları tespit etmek ve bunların uygulanmasını sağlamak, bu konularda ilgili bakanlıklar ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği yapmak,
- g. İl Özel İdarelerine ait yapı ve tesisleri yapmak veya yaptırmak,
- h. Gerçek ve tüzel kişilere yapılan işler dışında yurtiçinde kamu kurum ve kuruluşlarına iş yapan ve belirlenecek gerekli nitelikleri taşıyan müteahhitlere belge vermek ve gizli sicillerini tutmak,
- i. Yurtdışında iş yapmak isteyen müteahhitlerle ilgili olarak mevzuatın gerektirdiği işlemleri yapmak, sicillerini tutmak,
- j. Bir kamu hizmetinin görülmesi amacı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde Valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat vermek ve gerçekleştirilmesini sağlamak,
- k. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlenmek, gerektiğinde onaylamak,
- l. Gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin; umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar

planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi verilecek ve gerektiğinde işbirliği sağlanarak yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve re'sen onaylamak,
 m. Bu işlerle ilgili tüzük, yönetmelik, tip sözleşme, şartname, rayiç, fiyat analizleri ve birim fiyatları hazırlamak ve yayımlamak,
 n. Belediyelere ve İl Özel İdarelerine genel bütçe vergi gelirlerinden pay verilmesi hakkındaki mevzuat uyarınca tesis edilen Belediyeler Ortak Fonundaki paylarının İller Bankasının yıllık programa giren yatırımları için dağıtımını onaylamak ve izlemek,
 o. Bakanlık ilgili kuruluşlarına ait görevlerin yapılmasını sağlamak; bu kuruluşların kanunları ile diğer kanunların Bakanlığa verdiği görevleri yapmak.⁷⁰

3.4.2. Devlet Planlama Teşkilatı

Hükümete ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında yardımcı olan DPT, konut ve gecekondu gibi sorunlara, toplumsal gelişmeye ilişkin konular arasında önemli bir yer ayırmıştır. Kalkınma planlarının hepsinde, konutla ilgili bölümler yer almıştır. DPT, planlarda, konut sorunlarını tanımladıktan sonra, uyulması gereken ilkeleri ve yatırım ereklerini belirlemektedir. Uygulama programlarında, yıllık gelişmeleri değerlendirme konusu yapmaktadır. Bu çerçevede, konutun bir kalkınma sorunu olarak, ülke ekonomisi içinde, yukarıdan görülmesi olanağı ortaya çıkmaktadır.⁷¹

3.4.3. Konut Müsteşarlığı

Kalkınma planlarıyla bölgesel ve yerel planlar arasında uyum sağlayarak sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı gerçekleştirmek, yatırım kesimleri, kamusal tesisler ve konut için gereksinme duyulan arsaları sağlamak ve alması konut finansmanı modelleri geliştirmek amacıyla 2001 yılında bir Konut Müsteşarlığı kurulmuştur. Bakanlığa bağlı olan Konut Müsteşarlığının, müsteşarın başkanlığında bir Kanut Eşgüdüm Kurulu bulunmaktadır. Başbakanın başkanlığındaki ve ilgili bakanlarla Konut Müsteşarından oluşan bir Konut Yüksek Kurulu da arsa ve konut politikalarını oluşturmak ve bunların uygulanmasında etkin rol oynamak görevini yürütmektedir.⁷²

3.4.4. Emlak Kredi Bankası

Banka, Türkiye'de halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak amacıyla Atatürk'ün talimatları doğrultusunda 3 Haziran 1926 tarihinde "Emlak ve Eytam Bankası" adı altında kuruldu.

⁷⁰ www.bayindirlik.gov.tr

⁷¹ www.dpt.gov.tr

⁷² www.konut.gov.tr

Emlak ve Eytam Bankasının diğer bankalardan ayırt edici özelliği, gayrimenkul ipoteki karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılına kadar çalışmalarını sürdürdü.

Bankanın yeniden yapılanması amacıyla 1 Eylül 1946 tarihinde Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı kuruldu.⁷³

Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1933-1984 arasında, gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere vermiş olduğu kredilerle, yarım milyona yakın konutun yapılmasını sağlamıştır. Bankaca yaptırılan ya da yapılması desteklenen yıllık ortalama konut sayısı 20 bin kadardır. Bu sayı, yıllık konut üretiminin onda biri kadardır.

Belirtilen süre içinde 85 bin konutu kendisi doğrudan üreten Türkiye Emlak Kredi Bankası, yalnızca 1991- 1995 arasında 60 bin kişiye konut kredisi vermiştir. Ne var ki, bu kurumun gerek kredilendirdiği, gerek doğrudan ürettiği konutların dar gelirli, konutsuz aileleri konuta kavuşturmakta ne ölçüde katkı sağladığı tartışmalıdır.⁷⁴

Banka 2001 yılında Ziraat Bankasıyla birleşerek kapatıldı.

3.4.5. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını

⁷³ www.emlakbank.com.tr.

⁷⁴ Keleş, Kentleşme Politikası, s. 447.

büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan günümüze kadar yaklaşık 1,1 milyon konuta finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

2985 Sayılı Kanunda Yapılan Değişiklikler Ve Toplu Konut İdaresi'nin Görevleri:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- a)Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;
 - a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
 - b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.⁷⁵

Tablo 8: 1984-1999 Arası Toplu Konut İdaresinin Finansman Sağladığı Konutlar

Kredilendirme Modeli	Konut Sayısı (Adet)		
	Bitirilen	İnşa Halinde	Toplam
f- Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği Uyarınca Açılan Krediler.	859.408	88.118	947.526
g- Toplu Konut Kredileri (Kooperatifler+Toplu Konut Yapımcıları)	93.215	-	93.215
h- Ferdi Konut Kredileri - Şehit Aileleri	7.375	-	7.375
TOPLAM	959.998	88.118	1.048.116
2. Belediye Arsaları Üzerindeki Konut Üretimi	9.771	29.083	38.854
3. İdare Arsaları Üzerindeki Konut Üretimi	34.527	8.604	43.131
GENEL TOPLAM	1.004.296	125.805	1.130.101

Kaynak: BTKİB Kasım1999 Faaliyet Raporu, Konut Kredileri Dairesi, Ankara: 2000.

⁷⁵ www.toki.gov.tr

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM – KONUT SORUNUNA ÇÖZÜM ÖNERİSİ OLARAK TOPLU KONUTLAR VE KONUT KOOPERATİFLERİ

4.1. KONUT KOOPERATİFLERİ

4.1.1. Konut Kooperatiflerinin Tanımı ve Çeşitleri

Konut kooperatifi; tek başlarına konut gereksinmelerini karşılayamayan ya da bu gereksinmelerini birlikte karşılamalarında yarar bulunan bireylerin gönüllülük, kendine yardım, karşılıklı yardım ve dayanışma temelinde kurdukları toplumsal ve ekonomik örgütlenmedir.

Konut kooperatifi çeşitlerinin belirlenmesinde iki değişken önemli rol oynar: birinci iyelik türü, ikincisi ise konut üretim sürecinde kooperatifin üstlendiği işlevdir.

Ülkemizde olduğu gibi, kimi kooperatiflerde, konutların yapım süreci tamamlandıktan sonra bunlar bireysel iyeliğe geçer ve kooperatif genellikle bu aşamada dağılır.⁷⁶

Kooperatifçilik felsefesine daha uygun olan ve uygulamada daha başarılı olduğu gözlemlenen tür, yapıların konutların iyeliğini bireylere devretmeyen konut kooperatiflerini içerir, bu durumda kooperatif üyelerine “ ayrıcalıklı kiracı “ konumu tanınır ya da üyeler kooperatifin sıradan kiracılarıdır, ama konutların yönetimine katılırlar.

Konut üretim süreci; tasarım, yapım ve yönetim olmak üzere başlıca üç aşamadan oluşur. Kurumsal olarak, bir kooperatifin işlevi, bu süreç içinde herhangi bir noktada başlayıp son bulabilir. Tasarım aşamasında konut gereksinmesi içinde olan bir küme insan konut kooperatifinin çekirdeğini oluşturmak üzere bir araya gelirler. Bu topluluk üyeleri, İngiltere’de olduğu gibi, kendi birincil (birim) kooperatiflerini kurduktan sonra , kendileri için yapım işini üstlenecek ikincil bir kooperatif örgüte (kooperatifler birliğine) üye olurlar ya da İskandinavya’da olduğu gibi, kooperatifler birliğine katıldıktan sonra kendi birim kooperatiflerini oluştururlar.

Bazı kooperatifler, yalnızca, üyelerinin biriktirimlerini kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan “ yapı biriktirim sandığı “ niteliğindedir.

Yapım aşamasında da kooperatifler etkinlik türlerine göre farklılaşır. Kooperatif, yalnızca, yerbölümlenmek üzere kentsel toprak satın alınmasına aracılık edebileceği gibi, yapım aşaması tamamlanana değin işlevini sürdürebilir. Konutların yapımı işini kooperatifin kendisi üstlenebilir ya da yapımçı bir firmayla anlaşabilir.

İşlevleri açısından konut kooperatifleri arasındaki bir başka önemli ayrım, konutların yapımı tamamlandıktan sonra uzun erimli yönetim aşamasına

⁷⁶ Bazen de konutlar bireysel iyeliğe geçmekle birlikte kooperatif, işletme ya da bakım ve yönetim kooperatiflerine dönüşerek varlığını sürdürür.

girmeyenler ile konutların bakım ve yönetimini de üstlenen kooperatifler arasındadır. Birinciler, genellikle yapım aşaması tamamlandıktan sonra konutların iyeliğini üyelere devrederek dağılan kooperatiflerdir. Kimi durumlarda da kar amacı gütmeyen başka kuruluşların ürettiği konutlarda kiracı olanlar, ilgili kuruluşla anlaşarak, bir bakım ve yönetim kooperatifi kurabilirler. Bu durumda kooperatif ne tasarım ne de yapım aşamasında söz sahibi olmuştur.⁷⁷

Kooperatif örgütlenmenin konutlar tamamlandıktan sonra da varlığını sürdürmesi, konutlara yerleşildiğinde hanehalkı düzeyinde konut sorunun tümüyle çözüme kavuşmuş görülmediğinin bir göstergesidir. Bu anlayışa göre, konut bir barınak olmaktan öte işlevlere sahipse ve kentsel bir bütünün parçası ise, konut sorunu da bu çok işlevsellik ve bütünsellik içinde algılanmak durumundadır. Konut sorununa bu çok boyutluluk içinde bakıldığında, işlevi ve yaşam süresi konutların yapımıyla sınırlı olan kooperatifler ile üyelerinin, kentsel yaşamın tüm olanaklarından yararlanmaları ve kentin ekonomik, toplumsal ve kültürel süreçlerine etkin olarak katkıda bulunmalarından da kendisini sorumlu gören kooperatifler arasında niteliksel bir ayrım vardır. İkinci türdeki kooperatifi, artık konut kooperatifi yerine “ kent kooperatifi “ olarak adlandırmak daha doğrudur.

Düzensiz kentleşme ve konut sorununa çok yönlü ve demokratik bir tavır olan çok amaçlı kent kooperatifçiliğinde konut sorunu, toplumsal, ekonomik ve kültürel altyapı sorunlarıyla birlikte ele alınır (tasar bütünlüğü ilkesi). Devlet- yerel yönetim – kooperatif işbirliği esastır. Amaç, yeni ve düzenli bir kent parçası yaratmaktır. Yaratılan yeni komşuluk biriminde toplumsal dayanışma ortamının sağlanması ereklenir.

Geleceğin yeryüzü, çok büyük oranda kentsel toplumlardan oluşacaktır. Dolayısıyla, kooperatifler, kentsel / kırsal nüfus dengesi bakımından değişen toplumsal yapılarda etkinliklerini geliştirerek korumak için, büyük ölçüde kentlere yönelmenin ötesinde, çok amaçlı kooperatifler niteliğine bürünmek durumundadır.⁷⁸

1970’lerde mevcut yapılaşmış alandaki arsa sunumunun düşmesi, konut piyasasını da etkileyerek üretimi düşürmüş, orta ve alt orta sınıfların konut alım gücü azalmış, konutun toplam yatırımlar içindeki payı da önemli ölçüde azalmıştır. Bu gelişmelere tepki olarak:

- Yerel yönetimler kent çeperlerinde yeni arsa sunumu yoluna gitmişler,
- Orta sınıflar kooperatifleşmeye başlamışlar,
- Düşen konut yatırımlarını desteklemek üzere yeni bir konut finansman modeli olarak tolu konut fonu devreye sokulmuştur.⁷⁹

Gerçekten kooperatifler; bir toplumda sosyo ekonomik yapının çeşitli alanlarında olduğu gibi konut sorunun çözümünde de, önemli rol oynayabilmektedir. Hatta

⁷⁷ Johnston Birchall, Building Communities, The Cooperative Way, Londm&New York, Routledge&Kegan Paul-Reports of the Institute of Community Staies, 1988, s.23.

⁷⁸ Alkan, a.g.e., s.56-57.

⁷⁹ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 9, Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri, Ankara:1996, s.1.

denilebilir ki günümüzde konut kooperatifleri, konut sorununun çözümünde tek alternatif olarak görülmektedir. Son yıllarda, konut kooperatiflerinin sayısında görülen artış da bunu doğrulamaktadır. İlk konut kooperatifleri (housing cooperatives) 1940'larda tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak İngiltere'de, 1849'da Almanya ve İskandinav ülkelerinde kurulmaya başlanmıştır. Konut kooperatifleri hareketinin bir tüketim mi yoksa üretim hareketine mi girdikleri tartışması vardır. Ancak geniş anlamda ele alındığında, her iki hareketi birlikte taşıdığı görülür.⁸⁰

Konut kooperatiflerini tüketim ünitesi olarak değerlendirmek yanlış ve eksiktir. Çalışanların verimli olabilmeleri için sakin, elverişli ve huzurlu bir konuta gereksinimleri vardır. Türkiye'de ilk konut kooperatifinin 1887'de ve İstanbul'da İngiliz azınlığın bazı memurlarınca şirket adıyla kurulduğu bilinmektedir. Ancak, kooperatife Türklerin ortak olamaması ve azınlıklarca kurularak şirket olarak isimlendirilmesi, önemli yanlışlık ve eksikliklerdir.

Konut sorununun şiddetli olduğu ülkelerde, dar gelirlilerin barınma sorunlarını çözmek için bir süredir devletle vatandaş işbirliği yapmaktadır. Bu uygulamada ilgililer, kendi kendine yardım (self help) veya karşılıklı yardım (mutual help) ilkelerine uygun olarak doğrudan doğruya ve kendi konutunun yapımına katılmakta, devlet ve vatandaşların bu çabalarını mali ve teknik yardımlarla desteklemektedir. Bu ise her şeyin devletten beklenmediği, kişilerin de kooperatif esprisi içinde kendi işlerinin yürütülmesine fiilen katıldığı bir anlayış ve tutumu getirmektedir. Söz konusu sistemin başarı şansı gerçekten yüksek olabilir.

Amacı ortaklarının gereksinimleri doğrultusunda faaliyet göstermek olan kooperatifler, kar amacı gütmediklerinden, ekonomik faaliyetlerde sosyal içerikli kuruluş niteliğindedir. Bu özellikleri sonucu, dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları için kooperatifleşmeleri devlet tarafından özendirilmiş ve krediler yoluyla desteklenmiştir. Böylece, özel girişimcilerin karşılayamadığı konut gereksinimi, kooperatiflerce karşılanmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede kooperatiflerin üretecekleri konutların kredi ile desteklenebilmesi için bazı standartlar geliştirilmiş (yüzölçümü, kullanılacak malzeme vb.) ve çok sayıda konutun daha kısa zamanda üretilmesi, maliyet unsurlarında (arsa, yapı malzemeleri, plan proje hizmetleri vb.) rasyonellik sağlanması ve sonuçta asgari maliyetlerle üretim yapılarak alım gücü düşük, dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları amaçlanmıştır.

Konut kooperatiflerine kredi desteği geçmişte sosyal güvenlik kurumları, İmar ve İskan Bakanlığı, Türkiye Emlak Bankası ve günümüzde de Toplu Konut İdaresi ile özel ve kamu bankalarından oluşmaktadır. Önceki yıllarda; arsa üretimi, plan proje hazırlanması gibi konularda da, özellikle S.S.K. ile İmar ve İskan Bakanlığı konut kooperatiflerine önemli katkılarda bulunmuşlardır. Kuruluş amaçları olarak konut kooperatifleri " daimi konut (ikamet için)" ve "geçici ikamet konutu (yazlık vb.)" üretenler şeklinde gruplandırılabilir. İkinci tip konut üreten kooperatif ortaklarının finansman problemi fazla olmayıp, yüksek gelirli kimselerden meydana gelmektedir. Ancak zamanla bu tip kooperatiflerin işleyişinde de

⁸⁰ Housing Cooperative, Genova: 1964, s.7.

aksaklıklar meydana gelmiştir. Söz konusu aksaklıkların temelinde yine finansman ve yönetim sorunlarının olduğunu belirtmek gerekir.⁸¹

4.1.2. Konut Kooperatifçiliğinin Doğuş ve Gelişimi

Çağdaş anlamda ilk konut kooperatifleri, 1840'larda tüketim kooperatifçiliğinin bir kolu olarak İngiltere'de başlamıştır. 1849'da Almanya ve ardından diğer İskandinav ülkeleri İngiltere'yi takip etmişlerdir. Konut kooperatiflerinin, tüketim kooperatiflerinin bir türü olmaktan çıkması fazla uzun sürmemiş, dar gelirli sınıflar için gösterişsiz konutlar yapmaya çalışan hayır dernekleri, işçi birlikleri, çeşitli klüpler, ticaret ve din kurumları, mahalli idareler, devletler ve işçilerin sosyal güvenliğini düşünen işverenler konut kooperatiflerinin gelişmesinde başlıca teşvik edici rolleri oynamışlardır.⁸²

Avrupa'nın bütün ülkelerine yayılan konut kooperatifleri, özellikle İskandinav ülkeleri, Polonya, Mısır, Hindistan, Doğu ve Batı Afrika ülkeleri ve Güney Amerika ülkelerinde etkinlikler sağlanmıştır.

Ülkemizde ilk uygulama, Cumhuriyetin kuruluşundan 11 yıl sonra (1934) ve Ankara'nın başkent olmasından dolayı artan memur konutları gereksiniminin de zorlaşmasıyla kurulmuştur. Bugünkü "Bahçelievler" semtinin çekirdeğini teşkil eden bu ilk konut kooperatifi, kısa sürede 150 konutun yapımını gerçekleştirmiş, dolayısıyla söz konusu kooperatife olan ilgiyi artırmıştır. Ancak kooperatifin başarısında yüksek seviyedeki devlet memurlarının, bürokratların, hatta devrin Bayındırlık Bakanının kooperatif ortağı olması önemlidir. Dolayısıyla, ülkemizdeki ilk uygulamanın yarı resmi bir nitelik taşıdığı söylenebilir. Cumhuriyetin ilanından sonra çıkarılan Ticaret (1926) ve Tarımsal Kooperatifçilik Yasalarının özendirici hükümler taşıması nedeniyle, konut kooperatifleri de bu genel mevzuat çerçevesi içinde gelişme göstermiştir.

Zaman içinde duraklamalar, hatta gecikmeler göstermesine karşılık, konut kooperatifçiliği, ülkemizde önemli birikim sağlayan denemelerden biri olmuştur. 1960 yılında 1750 dolayında olan konut kooperatifleri sayısının, 1980'li yılların ortalarında 15-20 bin ve 01.01.2000 tarihinde ise 60.550'ye ulaştığı görülmektedir. Öteki kooperatiflerde olduğu gibi konut kooperatiflerinin de büyük kentlerde yığılmış olmaları ikinci özellikleridir.

1980 ekonomik düzen programıyla değişen temel ekonomik politikaların finansman sorununu daha da büyüttüğü, dolayısıyla birçok kooperatifin işlerliğinin önemli derecede azaldığı söylenebilir.⁸³

⁸¹ Koç, a.g.e., ss.126-127.

⁸² Remzi Fındıklı, "Konut Yılında Konut Kooperatiflerine Genel Bir Bakış" Karınca Dergisi, Sayı:605, s.18.

⁸³ Oğuz Çataloğlu, Kooperatifçilik ve Sermaye Birikiminde Kooperatiflerin Rolü, E.Ü. İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi Yayınları, No; 64/20, İzmir:1971, s.30-31.

4.1.3. Konut Kooperatiflerinin Başarı Koşulları

Konut kooperatiflerinin başarılı olduğu ülkelere baktığımızda, bunlarda göze çarpan ortak özellikler şöyle özetlenebilir:

- 1- Bu ülkelerde, toplu konut kuruluşları adı verilen kuruluşlar, ya kar amacı gütmeyen, ya da sınırlı ölçüde karlarla yetinen kuruluşlardır. Hiç birinde kar amacı ön planda gelmez. Bir kamu hizmetini üstlenmiş durumdadırlar.
- 2- Bu kuruluşlar, üye sayısı yönünden “ toplu yapı” terimine hak verecek derecede büyük çapta kuruluşlardır. Büyük çaptaki inşaat işletmelerinin küçük işletmelere kıyasla sağladıkları üstünlüklerden yararlanırlar.
- 3- Başarıları, her yerde, aynı zamanda akçal kolaylıklar sağlayan kuruluşların da bulunmasıyla artmaktadır. Akçal kolaylıklar sağlayan kuruluşlar, bir devlet bankası, bir toplumsal güvenlik kuruluşu, ya da yerel yönetimler olabilmektedir. Yardımlar, doğrudan doğruya ödünç para verme (ikraz) biçiminde olabildiği gibi, sübvansiyon, ya da başka kaynaklardan sağlanacak kredilerin güvenceye (kefalete) bağlanması biçiminde de olmaktadır.
- 4- Akçal yardım sağlayan kuruluşların varlığı kadar, bu kuruluşlardan, toplu yapı kuruluşlarının, başkalarına oranla öncelikle yararlanma olanaklarının bulunması da önemlidir.
- 5- Toplu konut kuruluşları, yerel gereksinimin bulunduğu yerlerde kurulan yerel birimler olarak kalmaz, bölge ve ülke ölçüsünde de örgütlenirler. Nitekim, ülkemizde de, Marmara bölgesindeki konut kooperatifleri 1971 yılında, böyle bir birlik kurmuşlardır. KENT- KOOP da bu birleşme gereksiniminin açık kanıtıdır. Böyle bir örgütlenme, sanayi ve nüfusun daha dengeli dağılması, bölgesel gelişme politikasının kolaylıkla uygulanması yönünden de yararlıdır. Daha sonra da, yukarıda değinildiği gibi, 1988’de sayıları 20’ye yaklaşan konut kooperatifleri birliği bir Kent Kooperatifleri Merkez Birliği olarak örgütlenmişlerdir. Merkez Birliği’ne (TÜRKKENT) üye birlik sayısı 30’a yaklaşmıştır.
- 6- Birçok ülkelerde, yerel yönetim birimleri, kooperatiflere arsa yardımı, akçal ve öteki yardımları kolaylıkla yapmakla kalmamakta, pay hisselerinden satın alarak, bunlara ortak da olmaktadır.
- 7- Ülke ölçüsünde örgütlenmiş işçi topluluklarının, kısaca sendikaların toplu konut kuruluşları ile yakından işbirliği yaptıklarına sık sık rastlanmaktadır. İleri derecede sanayileşmiş ülkelerde, böyle bir işbirliği hem olanaklı, hem de kolaydır. İşçilerde dahil bütün yurttaşların demokratik yaşayış kurallarına yatkınlığının bu alandaki rolü büyüktür.
- 8- Kooperatifler dahil, toplu konut kuruluşları üzerinde devletin yakın ve sürekli bir denetimi vardır. Bu denetim, her basamaktaki örgüt ve kamu yönetimi tarafından, bu kuruluşların uygulamısal, akçal ve yönetsel etkinlikleri üzerinde yapılır. Spekülasyon yollarının her türlü önlemlerle kapatılması da bu denetimin özünü oluşturur. Denetim, kooperatifçiliğin özerk özünü zedeleyebilecek bir içerik ve boyut kazanmamalıdır. ⁸⁴

Bu gün, Türkiye’de inşaat faaliyetlerine başlamış ancak ortaklarından aidat, gider karşılığı vb. yollarla para toplayıp faaliyette bulunuyormuş izlenimi veren “ tabela

⁸⁴ Keleş, Kentleşme Politikası, ss. 464-466.

kooperatifleri” mevcuttur. Şüphesiz, konut kooperatifçiliğinde ortaya çıkan ve son yıllarda ağırlaşan bu tip sorunlar, kooperatifçiliğe güveni sarsmıştır. Konut kooperatiflerinin asıl fonksiyonel görevinin “daimi konut” olarak isimlendirdiğimiz alanda yoğunlaştığı bilinmektedir. Kaldı ki asgari düzeyde ve normal hayatın yaşanabileceği konutların yapımı, öncelik taşımaktadır.

Konut kooperatifleri, kooperatifçilik felsefesine önem vermediklerinden, yönetimlerinde kendileri değil, dışarıdan tutulan kimseler görev almıştır. Bütün bu oluşumlar, bir yandan kooperatifçilik akımının felsefesine, öte yandan çağdaş bir toplumsal konut politikasının ilkelerine ters gelişmeler ortaya çıkarmıştır. Kooperatifçilik hareketinin, Türk insanının kafasındaki olumsuz simgesi ve “güven bunalımı” 1960’lı yılların öncesine dayanmakta ve günümüzde bu problemlerin gazete manşetleriyle daha da ağırlaştığı bilinmektedir. Bu yüzden, hükümetler, şimdi olduğu gibi dün de; birçok defa, iyi niyetli ama bilgisiz vatandaşları, kooperatifçilerin vurgunculuk oyunlarına kurban gitmemeleri konusunda uyarılmışlardır.⁸⁵

Konut kooperatifçiliğinde en önemli dönem “ Toplu Konut Yasası “ hazırlıklarının başlayıp, sonuçlandırıldığı 1981 sonrasındır. Her ne kadar problemleri çok olsa da; konut kooperatifçiliğinin içine düşürüldüğü çıkmazdan kurtarılarak, topluma mali ve sosyal yönlerden faydalar sağlayabilir. Bunun için geleneksel yapımız içinde yer alan “imece” ve “dayanışma ruhu” canlı tutularak, kooperatiflerin güvenilir kuruluşlar olduğu imajı oluşturulmalı ve devletçe bu konu üzerinde önemle durulmalıdır. Ayrıca, konut kooperatifleri ve diğer toplu konut üreticileri, kar amacı gütmeyen ya da sınırlı ölçüde karlarla yetinen ve bir anlamda kamu hizmeti gören kuruluş olmalıdır.

Ayrıca küçük hacimli (ortak sermaye birikimi yönünden) değil, büyük çapta organizasyonlar şeklinde kurularak güçlü bir yapı meydana getirilmelidir. Kooperatif kuruluşları üzerinde yakın ve sürekli bir devlet denetimine yer verilmelidir. Kaldı ki denetimin etkinlik ve rasyonellik sağlamaya yönelik faydaları dikkatten uzak tutulmamalıdır.⁸⁶

4.1.4. Konut Kooperatiflerinin Avantajları

Toplu Konut Fonu’nun 1984 yılında işlerlik kazanmasından sonra konut kooperatifçiliğinin çekiciliği artmış, Fon’dan kredi sağlama umudu ile yeni kooperatifler kurulmuş ve 1987 yılında kurulan kooperatif sayısı doruk noktasına ulaşmıştır. Toplu Konut Fonu’ndaki gelişmelere bağlı olarak daha önce kurulan kooperatiflerde de bir canlanma olmuş ve kooperatifler hızla yapı izni almaya başlamışlardır. 1987 yılında, kurulan kooperatif sayısında olduğu gibi, inşaata başlayan kooperatif sayısı da en üst düzeye çıkmıştır. Toplu Konut Yasası’nın geçici maddeleri ile yapımına başlanmış bulunan kooperatif konutlarının

⁸⁵ Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü 1943-1944 yıllarında yapı kooperatiflerine girecek vatandaşları yazılı açıklamalarla uyarılmış ve bu konuda dikkate alınması gereken hususları önemle belirtmiştir. Günümüzde ise gerek toplu Konut İdaresi ve gerekse kooperatif üst kuruluşları ve uzmanlar bu uyarılarını zaman zaman basın, radyo ve TV aracılığıyla yapmaktadırlar.

⁸⁶ Koç, a.g.e., ss. 128-129.

bitirilmesine öncelik verilmesi sonucunda inşaatı bitiren kooperatif sayısında da artış gözlenmiştir.⁸⁷

Kooperatifler hangi yönüyle incelenirse incelensin, birer sermaye biriktirme ve bu sermayeyi ortakların çıkarına kullanma araçlarıdır. Özellikle “gelişmekte olan ülkelerde kooperatifçilik üretimi artırmak, sermaye birikimi sağlamak, piyasayı düzenlemek suretiyle, ekonomik hayata ve aynı zamanda sosyal dengeyi sağlama bakımından da topluma yaptığı olumlu etkiler itibarıyla, büyük bir değer taşımaktadır. Bu uygulamasını kolaylaştıran bir araç niteliğindedir.” Kooperatifler aracılığı ile yapılan sosyal reformlar, fertlerin daha iyi ve medeni bir hayat yaşamalarını temin etmektedir.

Bugün için dünyanın birçok ülkesinde, fert başına düşen ulusal gelir ve bunun sonucunda hayat standardı çok düşüktür. Bununla beraber, dar gelirli kimselerin tüketim harcamalarına etki yapmayacak oranlardaki küçük tasarrufları ile meydana getirecekleri sermaye birikimi, yalnız kooperatifler aracılığı ile gerçekleşebilmektedir.

Kooperatifçilik hareketi, kimsenin kimseyi sömüremeyeceği bir düzen öngörmektedir ki böyle bir düzen dünya ve ülkemiz barışı için gereklidir. Kooperatifçiliğin barışa katkısı, demokrasinin yerleşmesindeki etkisi nedeniyle de büyük önem taşımaktadır. Bütün dünyaca kabul edilen kooperatifçiliğin “demokratik yönetim ilkesi”nin uygulanması, demokrasinin yerleşmesi, gelişmesi ve dolayısıyla barışın sağlanmasında önemli bir etken olmaktadır.⁸⁸

Görüldüğü gibi kooperatifçilik, çok yönlü özellikleriyle toplumlar için ümit kaynağı durumundadır. İnsani, sosyal ve ekonomik faydaları dolayısıyla; ülke kalkınmalarında önemli bir işlev yerine getiren kooperatifler, bu bakımdan teşvik edilmektedir. Yukarıda sözü edilen fayda ve katkılar, tüm kooperatif türleri için geçerli ise de, konut kooperatifçiliğinde daha etkin bir yapıya sahiptir. Türk kooperatifçilik hareketi içinde sayı olarak % 50 den fazla bir ağırlığı olan konut kooperatifleri, bu anlayış ve yaklaşımlar içinde geliştirilerek, karşılaştıkları sorunlar çözülmelidir.⁸⁹

Konut kooperatifçiliğinin avantajlarını başka bir açıdan da şu şekilde inceleyebiliriz. Konut kooperatiflerinin kimi üstünlükleri toplu konut kuruluşu olmanın getirdiği özelliklerse de konut kooperatifçiliğini öteki konut üretim yöntemlerinden ayırt eden asıl olumlu yönler, “kooperatif” olma niteliğinden kaynaklanmaktadır.

a- Akçal ve uygulama yönünden üstünlükleri: Özel kesimdeki konut yapımcıları için konut bir “meta”; konut üretimindeki temel güdü ise, karı en çoğa çıkarmaktır. Bu da özel kesimi, toplumun üst gelir katmanları için konut üretmeye yöneltir. Bu kesimin izini sürdüğü kavram konut gereksinmesi değil, gösterişçi

⁸⁷ Toplu Konut İdaresi, ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi, Konut Araştırmaları Dizisi 1, Konut Araştırmaları Sempozyumu, Ankara: 1995, s.150.

⁸⁸ Ziya G. Mülayim, Kooperatifçilik Teşvik Edilmeli, 25.10.1987 Tarihli Milliyet Gazetesi.

⁸⁹ Koç, a.g.e., ss. 129-130.

konut istemi ve vurgunculuk eğilimleridir ki, her ikisi de ülke ekonomisini ve toplumu olumsuz etkileyen öğelerdir.

Devletin yürüttüğü konut izlencelerinde, genellikle izlenen anamal-yoğun süreç, yerel kaynakların yitmesi sonucunu doğurur; böylece, konut maloluşu ve ederleri çok hızlı yükselir. Dolayısıyla, bu tür izlenceler genellikle savurgan, pahalı ve enflasyonist niteliktedir. Ayrıca, uzakta bulunan yöneticilerin ve uzman neslek adamlarının halkın gereksinme ve önceliklerini tam anlamıyla bilebilmeleri de olanaklı değildir.

Konut kooperatifleri, kar amacı gütmeyen yerel kuruluşlar olmaları dolayısıyla yukarıda belirtilen olumsuzlukların giderilmesi ya da aza indirilmesine elverişli örgütlerdir.

Konut kooperatifçiliği, ucuz, vurgunculuğa uğramamış kentsel topraklar üzerinde, ulusal ve yerel yönetimlerin uygun kredi desteğiyle düşük maloluşlu konut üretimi için uygun bir araçtır. Devlet genellikle, toplu konut girişimlerine, özellikle kooperatiflere, bireysel krediye oranla daha düşük faizli kredi sağlar. Kooperatif örgütlenmeyle bir araya gelen bireyler, bu ayrıcalığı elde ettikleri gibi, gerek arsa alımında gerekse konutların yaptırılmasında, toplu hareketin kazandırdığı üstünlüklerle pazarlık gücünü yükseltmiş olurlar. Ayrıca, büyük çaplı yapımla dolayısıyla daha düşük maloluşlardan (ölçek ekonomisi) yararlanırlar. Konutların topluca üretimi, süreci maloluş bakımından olduğu kadar, nitelik ve hız bakımından da olumlu etkiler.

Konut kooperatifleri, üyelerini, karın en çoğa çıkarılması ilkesinin yıkıcı etkilerine karşı koruduğu gibi, gelir dağılımında ciddi bir dengesizlik, toplumsal konut yığılmasında büyüyen bir açık bulunan ülkelerin ekonomileri açısından da pek çok akçal yarar sağlar. Az tutarlardaki özel biriktirimlerin kooperatif aracılığıyla akışkanlık kazanarak, öteki üretim etkinlikleriyle geri bağlantısı yüksek olan konut üretim sürecine yöneltilmesi, bu yararların belki de en önemlisidir.⁹⁰

b- Toplumsal üstünlükler: Kişilerin, kendi yaşam ortamlarının oluşturulması ve geliştirilmesi sürecini doğrudan kendi girişim ve denetimlerinde bulundurmaları, geleceklerini de kısmen kendi denetimlerine almaları anlamına gelmektedir. Bu süreç içerisinde kişiler, kendilerine sunulan almasıklar arasından seçim yapmak gibi bir sınırlılıkla karşı karşıya değildirler; kendi almasıklarını kendileri yaratırlar.

Konut kooperatifçiliği, geçen yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkmış dayanışmacı öğretilerden büyük ölçüde etkilenmiştir. Karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma temelinde işleyen kooperatif yapı, bireylerin bencillikten sıyrılmalarının yanı sıra, birey olarak toplum için ve toplum içinde alınan taşıdıklarının ayırına varmalarına elverişli bir ortam yaratır. Bir başka deyişle, kooperatif örgütlenme içinde insanlar, bireyciliklerini törpüleyip bireyselliklerini geliştirme olanağı bulurlar.

⁹⁰ Alkan, a.g.e., ss. 58-59.

Konut kooperatiflerinin belki de en önemli toplumsal yararı, gerçek konut gereksinmesi içindeki kesimleri, ortak çıkarları çevresinde bir araya getirip örgütlenmesinden kaynaklanır. Bu çıkar kümeleri, yasa koyucu ve toplumda bulunan öteki erk özeklerini, çıkarlarını gerçekleştirebilmek, koruyabilmek ve artırabilmek için etkilemeye çalıştıklarında birer baskı kümesi niteliği kazanırlar ve bu kesimlerin istencini açığa çıkarırlar. Devlet, çeşitli alanlardaki – bu arada konuta ilişkin – politikaları, üzerindeki baskıların ışığında belirlendiğine göre, konut kooperatiflerinin toplumsal bir nitelik kazanması ya da toplumsal niteliğini sürdürmesi olanağını güçlendirir.

Konut kooperatifçiliğinin yukarıda özetlenen akçal, özellikle de toplumsal üstünlükleri, Habitat-II sürecinde küresel eylem planı ve ulusal eylem planlarının hazırlanmasında ve uygulanmasında benimsenen üç araçsal ilkeyle büyük ölçüde örtüşmektedir. “ Sürekli ve dengeli, yaşanabilir ve hakça yerleşmeler” ereğine ulaşabilmek için benimsenen bu üç araçsal ilke; “ toplumsal edimcileri güçlendirme”, “ çoğulcu yönetim “ ve “ kentli dayanışma ve katılımı”dır. Güçlendirme ilkesi, yerleşme ve konut sorunlarının çözümlerinin, yerleşme ve konut sorunlarının çözümlerinin, toplumdaki değişik edimcilerin gizilgüçlerine devingenlik kazandırılması ve bu edimcilerin sorumluluklarını yerine getirmelerinde aranmasıyla gelişmiştir. Birçok edimciyi içeren bir dizgenin birlikte yönetme sürecine işaret eden ve açıklık, hesap verme, kararın ilgililere en yakın yerde üretilmesi gibi ilkeleri içinde barındıran çoğulcu yönetim ilkesinin, güçlendirilen edimcilerin eylemlerini sürekli ve dengeli, yaşanabilir ve hakça yerleşmeleri gerçekleştirmeye yönlendirmesi öngörülmüştür. Kentli dayanışması ve katılımı ilkesi ise, her kentli bireyin “ortak iyiye” katkıda bulunma sorumluluğunu vurgulamaktadır. Görüldüğü gibi, insan yerleşmeleri için yol gösterici olması beklenen bu ilkeler, konut kooperatifçiliğinin üstünlükleri ile olduğu kadar genel kooperatifçiliğin ilke ve değerleriyle de önemli bir koşutluk göstermektedir. Dolayısıyla, “sürekli ve dengeli, yaşanabilir ve hakça yerleşmelere” ulaşmada kooperatif yönetimin büyük katkılarda bulunma gizilgücünü taşıdığı söylenebilir. Bununla birlikte yukarıda sözü edilen üç araçsal ilkeye öncelik veren bir yaklaşımın başarısı için toplum genelinde demokrasiye inanç ve ekonomik istikrar önkoşuludur.⁹¹

4.1.5. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması

Konut kooperatifleri, çeşitli yazarlarca değişik ölçütlere göre sınıflandırılmıştır. Konut kooperatiflerinin, yapım sürecinde oynadıkları roller bakımından ve konutların iyeliği yönünden sınıflandırılması aşağıdaki şekildedir.

1) Yapım Sürecinde Oynadıkları Roller Bakımından Konut Kooperatifleri

Konut kooperatifleri bu başlık altında dört açıdan ele almak mümkündür.

- a) Tasarruf sandıkları niteliğinde olan konut kooperatifleri (bu tür kooperatifler üyelerinin küçük tasarruflarını toplayarak, sonra onlara konut kredisi olarak dağıtırlar.)

⁹¹ Alkan, a.g.e., ss. 60-62.

- b) Kendileri üyeleri için konut yapan ve ya yaptıran konut kooperatifleri,
- c) Yapılmış bulunan konutların bakım ve yönetimini üstlenen konut kooperatifleri,
- d) Bu işlevlerin birden çoğunu üstlenen konut kooperatifleri.

2) Yaptırdıkları Konutların İyeliği Bakımından Konut Kooperatifleri.

Konut kooperatifleri bu başlık altında üç açıdan ele almak mümkündür.

- a) Yaptırdıkları konutların sahipliğini üyelerine aktaran konut kooperatifleri (bu tür kooperatifler kısa ömürlüdür, amaçlarını gerçekleştirdikten sonra genel olarak dağılırlar)
- b) Konutların sahipliğini kooperatiflerin tüzel kişiliğinin elinde saklı tutup, ortaklarına ayrıcalıklı bir kiracı işlemi yapan konut kooperatifleri (bu tür kooperatiflerde, kazanç güdüsü etkisini yitirmekte, sahipliğin el değiştirmesinden doğan amaç dışı kullanımlar ve spekülasyon önlemiş olmaktadır.)
- c) Ortağın ne konut sahibi nede ayrıcalıklı kiracı durumunda bulunduğu konut kooperatifleri (bu tür kooperatiflerde ortak normal bir kiracı gibidir, Yönetime katılma haklarından yararlanırlar.)

Ülkemizde konut kooperatifleri genellikle ortakları için konut yapan ve daha sonra yaptıkları konutların iyeliğini ortaklarına aktaran bir tür olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak dünyadaki uygulamalarda, başarılı konut kooperatifi türü olarak, ülkemizdeki kooperatif türünün aksine, yaptıkları konutların iyeliğini kooperatif tüzel kişiliğinde tutan konut kooperatifleri karşımıza çıkmaktadır.

4.2. DÜNYADA KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ

4.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği

Gelişmiş ülkelerin büyük bir bölümünde konut kooperatifçiliğinin kökleri, 18. yüzyıl sonlarına Avrupa'daki hızlı sanayileşme ve Sanayi Devrimine kadar inmektedir. Hızlı sanayileşmeye koşut olarak hızlanma eğilimi gösteren kentleşme, bu ülkelerdeki konut sorununu ortaya çıkarmıştır.

19. yüzyılda Sanayi Devrimi ile beraber kentleşme hızının yükselmesi, kentli nüfusun yeni ögesi haline gelen büyük işçi yığınlarının sefaleti, ortaya çıkan konut sorununa karşı ilk tepkilerin belirlenmesine neden olmuştur.⁹²

Avrupa'da, özellikle İskandinav ülkelerinde, konut kooperatifçiliği başarılı bir geçmişe sahiptir. Konut kooperatifçiliğinin başlangıcı, Danimarka'da 1869, İsveç'te 1870 ve Almanya'da 1889 yıllarına rastlamaktadır.⁹³ Avrupa'da başlayan bu ilk konut kooperatifleri, konut alanında örgütlenmemiş ticari spekülasyonun, insanların sefalet ve düşkünlüğüne neden olmasından etkilenen kişilerin özel girişimleri ile ortaya çıkmıştır.

⁹² Konut 82, Kent-Koop Yayınları No.24, Ankara: 1982, s.45.

⁹³ Akın Erişkon, " Batı Ülkelerinde Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi" Konutbirlik Dergisi (Ekim 1989), Sayı:10, s.26.

Bu ülkelerde, dar gelirli gruplar için sosyal konutlar yapmaya çalışan hayır dernekleri, işçi birlikleri, ticaret ve din kurumları, mahalli idareler, işçilerin sosyal güvenliğini düşünen işverenle birlikte devlet, konut kooperatifçiliğinin gelişmesi için önemli çabalar harcamışlardır.

Bazı gelişmiş ülkelerde ise, konut kooperatiflerinin gelişimi, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra olmuştur. İkinci Dünya Savaşı pek çok ülkede yeni konutlara olan talebi artırmıştır. Savaş sonrasında dünya konut stoğunda, pek çok azalma ve bozulmalar ortaya çıkmıştır. Savaşın harap etmiş olduğu Batı Avrupa ülkelerinde artan konut talebi sonucunda, konut üretimini artırıcı, yönlendirici politikalar geliştirmeye başlanmıştır. Konut üretimini artırmak için de, konut kooperatifi ve diğer kar amacı gütmeyen konut organizasyonlarına büyük ağırlık verilmiştir.

İsveç ve Danimarka'da güçlü işçi partilerinin bulunması, bu ülkelerde işçi konut kooperatiflerinin gelişmesinde etkili olmuştur. İsveç'te konut kooperatifçiliği hareketinin modern anlamda başladığı ve geliştiği dönem iki dünya savaşı arasındadır. Daha önce yerel ve kopuk durumda olan kooperatifçilik hareketi, 1924'de ulusal ölçeğe yayılmaya başlamıştır. Birinci Dünya Savaşı sonrasında kiracılar dernekleri Kiracıların Biriktirim ve Yapım Birliği adı altında örgütlenerek Kiracılar Konut kooperatifi tipini geliştirmişlerdir.

Danimarka'da toplumun düşük gelirli gruplarının konut gereksinmelerinin karşılanmasında, konut kooperatifçiliği önemli bir yer tutmaktadır. Devlet, mali ve endüstrileşmiş yapım teknikleri yönünden konut kooperatiflerini desteklemektedir. Hollanda da kar amacı gütmeyen konut yapım organizasyonlarının en etkili olanı konut kooperatifleridir. İspanya'da devletçe desteklenen konut kooperatifleri işçiler ve diğer mesleki grupların konut gereksinimini karşılamak üzere, büyük ölçekli konut üretim projeleri gerçekleştirmektedirler. Polonya'da konut kooperatifleri toplumsal dayanışma ve ilişkilerin geliştirilmesindeki başarıları açısından da önem taşımaktadır. Amerika'da kooperatifçilik hareketinin geçmişi oldukça kısadır. Bu ülkede sistemin gereği olarak konut kooperatifleri birer birer şirketleşmişlerdir.

4.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği

Gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatifçiliği yeni bir olgu değildir. Ayırdedici özelliklere sahip konut kooperatiflerinin İkinci Dünya Savaşından sonra gelişmesine rağmen, konut topluluklarının bazılarının geçmişi yarım yüzyıl yada daha öncesine kadar uzanmaktadır. Hindistan'da konut kooperatifçiliği hareketi, 16330 konut kooperatifi ve 1.11 milyon üye ile Dünya'da en büyüktür. Şili'de 1963-1970 yılları arasında, toplam konutların %10'unu konut kooperatifleri gerçekleştirmişlerdir.

Afrika ülkelerinde konut kooperatifleri, daha yenidir. Tanzanya, Ghana Lesotho gibi çeşitli ülkelerde konut kooperatifleri 1970'lerde başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde en gelişmiş ve en iyi örgütlenmiş konut kooperatifleri Güney Afrika'dadır. Burada hükümetler, konut kooperatiflerinin gücünü sezmiş

ve onlara yardımcı olmuşlardır. Bununla beraber Latin Amerika'da koşulların ve gelişmelerin farklılığından dolayı konut kooperatifleri, Afrika ve Asya ülkelerindeki önemi taşıyamamışlardır.⁹⁴

Gelişmekte olan ülkelerde devletin konut üretimine yeterince katkıda bulunamaması sonucunda gelişen konut kooperatifleri, genel olarak yine merkezi yönetimin önderliğinde kurulmuştur. Bu ülkelerde çok düşük gelir grupları, gecekondu tipi konutlarla konut gereksinmelerini karşılamaya çalışırken, genellikle orta ve daha üst gelir grubundakiler, konut kooperatifleri aracılığıyla bu gereksinmelerini karşılamaya çalışmaktadırlar.

Gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin büyük bir bölümü kentsel alanlarda düşük ve en düşük gelir gruplarının %40-60'ına ulaşmamaktadır. Bazılarında bu oran %80'lere kadar yükselmektedir. Bunun çeşitli nedenleri bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde hükümet destekli teşvik kurumları bulunmadığından, konut kooperatifleri ortak eylem ve çabaların sağlayacağı fırsatların bilincinde olan gruplarca kurulmaktadır. Ayrıca yasal ve ruhsatlı konutlar, düşük gelirli hanhalklarının elde edemeyeceği veya kullanamayacağı finansal, teknik ve örgütsel kaynaklar gerektirmektedir. Bunların yanısıra süregelen konut ve inşaat yönetimi, organizasyon, finansman, bütçeleme, muhasebe, borç yönetimi, büro yönetimi ve konut bakımı gibi konularda bir deneyim gerektirir. Ancak bu deneyim, düşük gelirli hanhalklarında bulunmamaktadır. Bu ve benzer nedenlerden dolayı, gelişmekte olan ülkelerde, konut kooperatifçiliği genellikle düşük ve çok düşük gelirli hanhalklarına hitap edememektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin konut kooperatifleri, çeşitli sorunlarla karşı karşıyadırlar. Bu sorunlarla karşılaşmasının temel nedenini, üyelerin ve kooperatifin yeterli bilgi ve deneyimine sahip olmaması oluşturmaktadır. Bu durum da, amaçlarına ulaşmayı güçleştirmektedir.

4.2.3. Bazı Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği Uygulamaları

a-Fransa

Devletin, daha çok sosyal konut teşvikinde ağırlığını hissettirdiği Fransa'da, kar gütmeyen konut kooperatifleri de, toplumun dar gelirli kesimine, kapitalist ekonomik düzende yüksek gelirlilere sağlanan imkanların sağlanması yolunda çabalar göstererek, konut üretiminde yerlerini almaktadırlar.

Bugün Fransa'da konut kooperatifleri arasında şu şekilde bir ayırım görülmektedir.

- i- Kar gütmeyen konut kooperatifleri,
- j- Konut birimlerinin devredilmesi, yönetilmesi ve kiralanmasından sorumlu, kar gütmeyen konut kooperatifleri.

⁹⁴ A.C. LEWIN, Housing Cooperative In Developing Countries, Newyork:1981, s.18-19.

Kar gütmeyen konut kooperatifleri, üyelerini maliyeti karşılığında ya yeni yapılmış yada mevcut binalarda konut edindirmeye çalışırlar ve bu konutları yönetip işletirler. Bu tür kooperatifler ayrıca, yeni konut inşaatı üstlenerek konutları kooperatif üyesi olmayanlara da kiralayıp, onlar adına işletebilirler.

Diğer tür konut kooperatifleri ise, kendi konut birimlerini işleten kooperatiflerden oluşurlar.

Kar gütmeyen konut kooperatifi girişimleri, Kar Gütmeyen Konut Kooperatifleri Ulusal Federasyonu'nda birleşmişlerdir. Bu Federasyon, üyelerinin kendi kendilerini yönetmelerine olanak verir ve üye kuruluşların özel çıkarlarını koruyup, konut alanındaki kooperatif politikasını destekler.

Fransa'da kar gütmeyen bir konut kooperatifinin işlevsel düzeninde, 3-12 onur üyesinden oluşan yönetim konseyi ve 2-6 onur üyesinden oluşan kurul üyeleri yer almaktadır. Ayrıca maaşlı çalışan kooperatif müdürü, kurulun kararlarını uygulamaya ve maaşlı görevlileri işe alıp yönetme işlevini yerine getirmektedir.⁹⁵

b- İngiltere

İngiltere'de belediyeler tarafından doğrudan üstlenilmeyen sosyal konutlandırma "konut ortaklıkları" olarak bilinen gönüllü, kar amaçsız kuruluşlarca yürütülmektedir. Bu konut ortaklıkları iki şekilde oluşturulmaktadır.

- Kamu yararına çalışan dernek
- Sınai ve iktisadi dernek

Bu konut ortaklıklarının her ikisi de, devletin parasal desteğini elde etmek için Konut Korporasyonu denilen devlet kuruluşuna tescil olmak zorundadır.

- Konut ortaklıkları nitelik itibarıyla başlıca iki şekilde çalışmaktadır.
- Sadece sosyal amaçlar için hayıra yönelik ve kar beklemeden çalışanlar,

Kendi üyelerinin yararına çalışan ve denetleyici yönetim kurulunun eski ve potansiyel oturanlarından oluşturduğu konut kooperatifleri.⁹⁶

c- Kanada

Bugün Kanada'daki konut kooperatiflerinin hemen tümü kar gütmeyen kooperatiflerdir. Bu tip kooperatiflerde binalar, kooperatif şirketlerine aittir ve oturanlar da kooperatif şirketlerinin üyeleridir. Üyeleri tarafından demokratik bir şekilde yönetilen kooperatiflerde, konutlar kar amacı gütmeyen yapılmakta, üyeler ise konutlarını kooperatif maliyetleri üzerinden kiraya verebilmektedirler.

⁹⁵ International Housing Alliance (ICA) Housing Comite, Cooperative Housing İn 12 Contries, ss.21-25.

⁹⁶International Housing Alliance (ICA) Housing Comite, Cooperative Housing İn 12 Contries, ss.40-44.

Kanada'da konut kooperatifçiliği ile ilgili kurumlar CHF (Kanada Konut Kooperatifçiliği Kurumu) bünyesinde birleşmiştir. CHF, geniş kapsamlı geliştirme ve eğitim hizmetleri sunmaktadır. Kanada'da konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşması sonucunda yerel ve bölgesel kurumlar, federasyonlar ve konseyler oluşmuştur.

Kooperatiflerde genel kurul, üye kooperatif ve kuruluşların atadığı temsilcilerin katılımı ile toplanmakta ve genel politika ve öncelikleri belirleyerek, yönetim kurulu ve mali komiteyi seçmektedir.⁹⁷

d- Çekoslavakya

Çekoslavakya'da kooperatif eliyle konut üretimi, ülkenin konut sorununun çözülmesi yönünde çok önemli bir katkı sağlamaktadır. Özellikle 1959 yılından sonra yaygınlaşan kooperatifçilik, ülkenin konut sorununun çözülmesine yönelik ulusal çabalara doğrudan katılmaya başlamıştır. Çekoslavakya'da sosyalizmi kurma kapsamında konut kooperatiflerine çok önemli görevler verilmiştir.

Ayrıca kooperatiflere yasalarla çeşitli ayrıcalıklar sağlanmıştır. Bunlar arasında; mali bağışıklıklar, ücretsiz arsa edinme hakkı, pis su, içme suyu, gaz, elektrik vb. kamusal altyapı tesislerine ücretsiz bağlanma sayılabilir.

Çekoslavakya'da konut kooperatifçiliğinde, konut mülkiyetinde kooperatif egemenliğinin hakim olduğu bir sistem söz konusudur. Kooperatif genel kurulları yılda iki kez toplanarak kooperatifin etkinlikleri ile ilgili tüm ilke meselelerini çözümler. Genel kurul ayrıca 4 yıllık dönem için 5*15 arasında üyeden oluşan yönetim kurulunu ve 3-9 arasında üyeden oluşan denetim kurulunu seçer. Ekonomik işletme, ekonomik planlar vb. konulardaki raporları görüşüp onaylar.

Bir konut kooperatifinin örgütsel ve ekonomik bağlantıları özyönetim birimlerinden oluşur. Özyönetimde üyeler doğrudan katılma haklarını kullanırlar.

Konut kooperatifleri ulusal birliklere ortaktırlar. Çekoslavakya, Çek ve Slovak gibi iki ayrı Cumhuriyetten oluşan bir federasyon olduğundan, iki ayrı konut kooperatifi birliği bulunmaktadır. Bu birliklerin bağlı olduğu Merkezi Kooperatif Konseyi'nde tüketici ve üretici kooperatiflerinin benzer ulusal birlikleri de yer alır. Bu konseyin yetkisi federal düzeydedir. Ulusal kooperatif birliklerinin en yüksek organları genel kurullarıdır.

Çekoslavakya'da konut kooperatifleri sadece konut sorununun çözümü ile ilgilenmemekte, son yıllarda faaliyet gösterdikleri bölgelerdeki toplumsal yaşama da etkin olarak katılmaya çalışmaktadırlar.⁹⁸

⁹⁷ International Housing Alliance (ICA) Housing Comite, Cooperative Housing İn 12 Contries, ss.1-10.

⁹⁸ International Housing Alliance (ICA) Housing Comite, Cooperative Housing İn 12 Contries, ss.11-18.

e- Portekiz

Portekiz’de konut kooperatifçiliği hareketi özellikle 1974 devriminden sonra oldukça etkilenmiştir. Başlangıçta devlet, konut kooperatiflerini ciddi bir biçimde desteklemiş, kooperatifler arsa ve altyapı konusunda belediyeler tarafından sübvansede edilmiştir; proje üretiminde danışmanlık hizmetinden yararlanmışlar ve “Konut Destekleme Fonu” tarafından kredilendirilmişlerdir. Ancak 1979 yılından sonra arsa ve altyapı maliyetlerinde belediye desteği tümüyle kaldırılmış ve kredi sistemi değiştirilmiştir.

Portekiz’de mevcut mevzuata göre kooperatifler kuruldukları andan itibaren kredilendirilebilmektedirler. Bu kredi, arsa ve altyapı bedellerini ödeme ve inşaat firmalarına avans ödemesi yapmak için kullanılmaktadır. İnşaat seviyesi belli bir düzeyi ulaştıktan sonra da geri ödemesi oldukça uzun bir döneme yayılan ve maliyetin yaklaşık % 70’ini karşılayan bireysel kredilendirme başlamaktadır.

Mevcut durumuyla yılda 7-10 bin arasında konut üretme kapasitesine sahip olan konut kooperatifleri, iskana açılan bölgelerde yaşayanlara kentsel servis sunumu da üstlenebilecek biçimde örgütlenmektedirler.

Portekiz’de 200 etkin konut kooperatifinden 100’ü FENACHE adlı ulusal örgütün çatısı altında toplanmışlardır. FENACHE’e bağlı bölgesel ofisler, kooperatif çalışan ve üyelerine her konuda danışmanlık hizmeti vermektedir.

Portekiz’de konut kooperatifleri, gerek ulaştıkları inşaat kalitesi gerekse inşaat maliyetlerinde sağladıkları % 50'lere varan ekonomiyle, Portekiz’de konut sunumunun çözümü için ciddi bir seçenek oluşturmaktadır.⁹⁹

4.3. TÜRKİYE’DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ

Cumhuriyetin ilk yıllarında bir toparlanma dönemi yaşanan ülkemizde, önemli ekonomik güçlükler yaşanmıştır. Ankara’nın başkent olmasıyla, hızla artan nüfusu, önemli bir konut problemi ortaya çıkarmış ve bu probleme bir yolu olarak ortaya çıkan, konut kooperatifçiliğinin ilk örneğini, 1934 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi oluşturmuştur.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında, savaş döneminde duraklayan kalkınma sürecini hızlandırma çabalarına girişilmiştir. Bu çabaların konut politikasına yansımaları ile, 1946 yılında Emlak Eytam Bankası, Emlak ve Kredi bankası adı altında yeniden örgütlenmiş, 1958 yılında da, İmar ve iskan Bakanlığı kurulmuş ve bu kuruluşlar hem kooperatiflere, hem de ferdi teşebbüslere kredi ve diğer alanlarda destek olmuşlardır. Ayrıca 1945 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu’nun kurulması ve bu kuruluş aracılığı ile işçilere kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanması, konut kooperatifçiliğini özendirmiştir.

⁹⁹ Kent-Koop Merkez Birliği Aylık Bülteni, (Mayıs –Haziran 1990), Sayı: 3-4, s.7.

1950 sonrası dönemde, hızlı kentleşme, konut kooperatiflerinde sayısal artışlar olmasına neden olmuş ve 1945-1960 yılları arasında konut kooperatiflerinin sayısı 80'den 1800'e, üye sayısı ise, 5400 den 100000'e yükselmiştir.

Bu dönemde kooperatiflerin iyi bir denetimden geçirilememesi, onların sahihsiz kalmalarına yol açmış ve kooperatifçilik felsefesine uygun düşmeyen davranışlar ortaya çıkmıştır. Bunların neticesinde de, kooperatifler kendilerinden beklenen hizmetleri sunamamışlardır.

Bu dönemde 7116 sayılı yasa ile, imar ve İskan Bakanlığı'na Yapı Kooperatiflerinin çalışmalarını amaçlarına yöneltmek, tip ana sözleşmelerini hazırlamak, yapım ve yönetim işlerini denetlemek görevi verilmiş olmasına rağmen, bu dönemde konut kooperatiflerinin çoğunun amaçlarından saptıkları ve yeterli desteği alamadıkları gözlenmiştir.¹⁰⁰

4.3.1. Konut Kooperatiflerinin Yasal Durumu

Türkiye'de konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişine ilişkin esaslar, 1969 yılında kabul edilen ve bu tarihten günümüze kadar bazı değişikliklere uğramış olan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile düzenlenmiştir.

Ülkemizde konut kooperatifleri, hukukun özel bir dalı olarak ele alınmamıştır. Diğer kooperatif türleri gibi genel Kooperatifler Kanunu içinde konut kooperatiflerine yer verilmiştir. Bu kanuna göre, diğer kooperatif türlerinde olduğu gibi, konut kooperatiflerinin kurulmasında da, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izni gerekir. Kanuna göre konut kooperatiflerinin kuruluşu, hazırlık, izin, tescil ve ilan işlemlerinin yapılması ile gerçekleşir.

Türkiye'de özel bir girişim statüsünde olan konut kooperatifleri ortaklık şirketlerine çok benzer. Kooperatif üyeleri de, ortak olarak isimlendirilir. Ancak kooperatif girişim, faaliyetlerini kooperatifçilik ilkelerinde yürütür.¹⁰¹

Türkiye'de konut kooperatifleri, ortakları namına belirli bazı hizmetleri gerçekleştirmek üzere örgütlenmişlerdir. Bazı hizmetler toprak ve kredi sağlanması, planlama, düzenleme ve proje gerçekleştirilmesini içerir.¹⁰²

Kooperatifler Kanunu'na göre, Türkiye'de konut kooperatifleri, süreklilik arzeden kuruluşlar değildir. Bu husus Kanun'un 81. maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir: "Konut yapı kooperatifleri, ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır. Ancak tescil tarihinden itibaren 6 ay içinde, usulüne uygun şekilde ana sözleşme değişikliği yapılarak, kooperatifin amacının değiştirilmesi halinde, dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz." Görüldüğü gibi konut kooperatifleri, amaçları, amaçlarını değiştirdikten sonra normal şartlarda dağılmak durumundadırlar. Faaliyetlerini sürdürmeleri ana sözleşmede değişiklik yapmalarına bağlıdır. Kooperatifler Kanunu'nda

¹⁰⁰ Turan, a.g.e., s. 55-56.

¹⁰¹ Kemal Özmen, Yapı Kooperatifleri B.2, İstanbul:1987, s.9.

¹⁰² Şule Özfekren, Housing Report on Turkey, ILO, 1986, s.12.

düzenlenmiş bulunan esaslar çerçevesinde bir ana sözleşme düzenleyerek faaliyetlerini bu sözleşmeye göre sürdürebilirler.

4.3.2. Türkiye’de Konut Kooperatifçiliğinde Öncü Kuruluşlar

4.3.2.1. Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKENT)

Kısa adı Türkkent olan ve 17 Ekim 1979’da 13 kooperatifin bir araya gelmesiyle kurulan S.S. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği’nin öncülüğünde; 14 birlik ve bu birliklere bağlı 307 birim kooperatif tarafından 17 mart 1988’de kurularak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 7.4.1988 tarihli izinle 14 nisan 1988 ‘de tüzel kişilik kazanmıştır.

Kent Koop öncülüğünde ve 14 birlik tarafından ortak birlik ve kooperatiflerin yararlarını korumak amaçlarına yönelik çalışmalar yapmak, ortak kooperatifleri denetlemek, koordinasyon sağlamak, verimliliği artırmak, dış ülkelerde ilişkileri düzenlemek, konut ve kent kooperatifçiliğinin gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla kurulmuştur.

Bunun dışında Merkez Birliği Ana Sözleşmesi’nin 2. maddesinde belirtilen amaçların gerçekleştirilmesine yönelik çalışmalar yapacaktır.¹⁰³ Ana sözleşmede; Kent kooperatifçiliği hareketinin ülke çapında yaygınlaşıp gelişmesine ilişkin politikalar saptamak konut ve kent sorunlarının çözümüne yönelik çalışmalar yapmak, konut kooperatifleri ve üst kuruluşlarının sürekliliğini sağlamak, geleneksel yapıya uygun projelerin hazırlanmasını özendirmek ve denetlemek, Türkiye’nin konut gereksiniminin karşılanması için merkezi ve yerel yönetimlerle iş birliği yaparak, maliyeti düşük arsalar temin edilmesine katkıda bulunmak, kent kooperatifçiliği alanında bilgi bankası oluşturmak, kent kooperatiflerinin ortaklarını, yönetici ve çalışanlarını eğitmek, yurt içinden ve dışından burslar temin etmek, araştırma ve eğitim birimi kurmak, ortak birliklerin hukuki sorunları için merkezi “ Hukuk Bürosu “ ve özdenetim anlayışına uygun Teftiş kurulu oluşturmak, Kooperatifler Bankasının kuruluşuna önderlik etmek, kurulu bir bankayı satın almak veya ortak olmak, Türkiye Milli Kooperatifler Birliğine ortak olmak.” Gibi maddeler yer almaktadır.

TÜRKKENT’i oluşturan Konut Yapı Kooperatifleri Birlikleri; proje birliğine dayalı, üyelerinin kooperatifçilik eğitimine önem veren hem örgüt içinde hem örgüt dışı ilişkilerinde ve özellikle yerel yönetimlerle olan ilişkilerinde katılımcılığı özendiren, kâr amacı gütmeyeceği için dar ve orta gelir katmanlarında bulunan insanların başka yollardan edinemeyecekleri konutları daha ucuza ve daha nitelikli elde etmesini sağlayan ve konut yanında onlara sağlıklı, esenlikli yaşayabilecekleri bir kentsel çevre ve yaşam ortamı sağlamayı amaçlayan; kamuca sağlanan veya kooperatif olarak edinilen arsaların toplum yararına kullanılmasına, imar rantlarının ve öbür kentsel rantların topluma kalmasına katkıda bulunan; gecekondular, tarihsel alanların yenilenmesinde, enerji artırımı sağlayıcı tasarımların, sıvı ve katı atıkların

¹⁰³ Kent Kooperatifleri Merkez Birliği’nin 17 Mart 1988 Tarihli Ana Sözleşmesi, Madde:2. Ankara: 1988, s.1.

yeniden kazanımının ve yönetiminin gerçekleştirilmesinde baş rol oynayan bir örgüt niteliği taşımaktadır.

TÜRKKENT Ana Sözleşmesi Merkez Birliği'nin temel görevleri şu biçimde sıralanmaktadır:

- Üye birlik ve kooperatiflerin çıkarlarını korumak,
- Yapısı içinde yer alan kooperatif ve birlikleri denetlemek,
- Eşgüdüm sağlama ve verimliliği artırma,
- Dış ülkelerle ilişkileri geliştirme,
- Konut ve kent kooperatifçiliğinin gelişimine katkıda bulunma,

TÜRKKENT bu amaçları gerçekleştirebilmek için ülke çapında etkin olacak politika oluşumlarını sağlar ve kentleşme olgusunu tüm yönleri ile yaşama geçirecek örgütlenmeleri destekler. Konut ve kentleşme konusunda karşılaşılan güçlüklerin üstesinden gelmek için, bir sivil toplum kuruluşu olarak diğer sivil toplum kuruluşları ile eşgüdüm ve dayanışma halinde olmak; birlik ve kooperatiflerin düzenli çalışmalarını ve ortakların bilinçlenmelerini sağlamak için eğitim çalışmaları yapmak; örgütün finansman gereksinimlerini karşılayacak girişimlerde bulunmak ve yapı malzemelerinin üretimi ve tedariki için her türlü girişimleri gerçekleştirmek; amaçlara ulaşabilmek için sosyal tesis ve vakıflar kurmak ve her türlü taşınır taşınmaz mal edinmek bu arada sayılabilir.

TÜRKKENT'in gerçekleştirdiği projelerde; Alışveriş merkezleri, okullar, spor tesisleri,sağlık merkezleri, parklar ve kültür merkezleri gibi çağdaş gereksinimlere uygun sosyal ve kültürel altyapı tesisleri yer almaktadır.

TÜRKKENT' i diğer Konut Yapı Kooperatifleri örgütlenmelerinden ayıran en önemli ilke "Kent Kooperatifçiliği" ilkesidir. Buna göre, bir ada ya da parselde aynı projeye dayalı olarak kurulmuş kooperatiflerin oluşturdukları Birlikler TÜRKKENT'e üye olabilirler.

4.3.2.2. Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT)

Konut sahibi olmak isteyenlerin kişisel girişim güçlerini bir araya getirmek fikrinin sonucu olan Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT), devlet olanakları ve belediyeler desteğinde kamulaştırma yada arsa satın alma yolu ile arsa temin etmek, ortaklarına arsa dağıtımından imar planına, altyapı planlamasından her türlü proje çalışmalarına kadar bütün mimari ve teknik mühendislik hizmetleri konusunda yardımcı olmak ve uygun maliyetlerle maddi güç sağlamak amacıyla, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 29.04.1985 tarih ve 85/113-2319 sayılı izni ve 2 Mayıs 1985'te Ticaret Sicilinde İlanıyla, 3 Mayıs 1985'te 14 Birlik, 106 kooperatif ve 1757 ortak tarafından kurulmuştur.

Türkonut'un faaliyet alanı, bütün Türkiye'yi kapsamakla birlikte, ilk çalışmalarını Ankara'da ve özellikle Batıkent Toplu Konut Alanı'nda yoğunlaştığı dikkati çekmektedir. Batıkent'deki arsaların %60'ı Kent Koop'a, 11,968,930 m² 'lik (% 40) kısmı ise TÜRKKONUT'a iki kademeli olarak tahsis edilmiştir.

TÜRK KONUT, ortağı olan birlik ve kooperatiflere aşağıda sayılan konularda yardımcı olmaktadır.¹⁰⁴ Bunlar; Kooperatif veya birliklerin kuruluşunda her türlü hukuki yardımda bulunmak, toplu yerleşim alanları ve mevzi imar planları yapmak, altyapı ve fizibilite çalışmaları yapmak, mimarlık ve mühendislik hizmetleri vermek, birliklerin ve bağlı kooperatiflerin gereksinimi olan, özellikle toplu yerleşime müsait arsaları, ilgili kamu ya da özel kuruluşlardan veya kişilerden temin etmek, bağlı birlik ve kooperatiflerin finansmanı için devletten, bankalardan, yurt dışı kuruluşlardan altyapı ve konut kredileri sağlamak, bunları gereksinimler oranında dağıtmak, birliklerin nam ve hesabına konut elemanları ile inşaat malzemelerini toptan almak, birliklerin ve bağlı kooperatiflerin ihale işlemleri, gereksinim duydukları çeşitli faaliyetler için gerekli ilan reklam ajanslarını ve diğer kuruluşları oluşturmak, temsilcisi bulunduğu sigorta acenteliği vasıtasıyla sigorta gereksinimlerine aracılık etmek, birlik ve kooperatiflerin düzenli ve verimli çalışmalarını temin etmek amacıyla yönetmelik, genelge ve broşürler çıkarıp yayınlamak, yönetici ve personeli eğitmek, birliklerin her türlü işlem ve hesaplarını denetlemek, konut ve inşaat yapımıyla ilgili mevzuat ve yenilikleri araştırıp, zamanında bağlı birlik ve kooperatiflere iletmek.¹⁰⁵

4.3.2.3. KENT- KOOP

KENT-KOOP (Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği) 17 Ekim 1979 tarihinde 13 kurucu ortağın bir araya gelmesiyle Batıkent Projesini gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. KENT-KOOP'un kuruluşu Belediyenin öncülüğünde; sendikalar, esnaf ve sanatkar kuruluşları, meslek odaları vb. grupların katılımı ile olmuştur.

Kent-Koop, kuruluş ve gelişme süreci içinde üç önemli amacı gerçekleştirmeye çalışmıştır.

- Konut sorunu olan özellikle alt ve orta gelir grubu insanları bir proje bazında örgütlemek ve her şeyi devletten beklemeden kendi sorunlarının çözümüne, proje bazında demokratik ve katılımcı bir yolla sahip çıkmalarını sağlamak. (Proje Demokrasisi)
- Kooperatifçilik hareketini yalnızca konut yapımı boyutu ile almayıp, sosyal ve ekonomik boyutları da içeren Kent Kooperatifçiliği hareketi olarak ele almak.
- Proje bazında, kamu kuruluşları özellikle yerel yönetim birimleri ve sivil örgütler arasında işbirliği yaparak kaynakların etkin ve hızlı kullanımını sağlamak. (Toplumsal İşbirliği)

Kent-Koop tüm yetkili karar ve yürütme organları seçimle göreve gelen kooperatif üyelerinden oluşan bir sivil toplum örgütüdür. Kent-Koop örgütünün en yetkili organı olan Genel Kurul birliğe üye kooperatiflerin her birinin kendi genel kurullarında seçilen üçer delegeden oluşmaktadır. Birlik genel kurulu yılda

¹⁰⁴ Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (Türkkonut) Genel Koordinatörlüğü'nden 14.08.1988'de Alınan Tarihsiz Raporlar.

¹⁰⁵ Koç, a.g.e., ss. 140-142.

bir kez toplanarak o yılın çalışma ve denetleme raporları ile ertesi yılın programını ve bütçesini görüşür.

Kent-Koop ülkemizde kooperatifçilik ilkelerinin yaygınlaşması ve kooperatif birlikleri arasındaki dayanışmanın artırılması amacıyla, 1988'de Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'nin(TÜRK KENT) bu birlik ise 1992'de Türkiye Milli Kooperatifler Birliği'nin (TÜRKİYE KOOP) kurulmasına öncülük etmiştir.

Türkiye'de konut kooperatifçiliği, 1980'li yıllardan itibaren yapısal bir değişim göstermeye başlamıştır. Elde edilen deneyimler sonucunda, konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlayan bir model ortaya çıkmıştır. Modelin öncülüğünü ise, KENT-KOOP yapmıştır.

Kent Kooperatifçiliği modeli, konut sahibi olmak isteyenlerin ihtiyaçlarının karşılanmasını devletten beklemek yerine, sivil toplum örgütlerinde bir araya gelerek yerel yönetim ve merkezi hükümet ile işbirliği kurması temeline dayanmaktadır.¹⁰⁶

Kent Kooperatifleri, kentlerin gelişme alanlarında teknik ve sosyal altyapısı ile birlikte, büyük ölçekte konut üreten örgütlerdir. Bu kooperatifler, konutlara yerleştikten sonra da yapıların ve çevrelerinin işletme, bakım ve onarımlarını üstlenir. Sosyal altyapıdan ortakların en verimli biçimde yararlanabilmesi için girişimlerde bulunur, kamu kuruluşları ile işbirliği yapar.

KENT-KOOP, kooperatifçilik hareketinin konut dışındaki alanlara da yayılmasını sağlamak amacıyla, 1987 yılından itibaren bir takım kentsel gelişme projelerini uygulamaya koymuştur. Bu projeler Gecekondu Geliştirme, Halk Bahçeleri, Tarihi Çevrede Kooperatifçilik, Emek Kooperatifçiliği, Kent İşletmeciliği, Kiralık Konut, Kendin Tamamla¹⁰⁷ projeleridir.

Gecekondu Çevre Geliştirme Projesi, İlk defa Ankara'da Zafertepe Mahallesinde başlatılmış ve KENT- KOOP önderliğinde Türkiye'nin ilk Gecekondu İyileştirme Kooperatifi kurulmuştur.

Kent İşletmeciliği Projesi, kent parçalarına çevre bakım ve onarım hizmetleri, küçük ölçekli altyapı onarımları, ısı merkezlerinin işletilmesi ve buna hizmetlerin yerine getirilmesi için, Batıkent'te etkinlikte bulunmak üzere, kooperatif mülkiyette bir şirket kurularak uygulamaya konulmuştur.

Kendin Tamamla Projesi ile, konutlara taşınma süresi kısaltılıp, kiradan kurtulmanın sağlayacağı gelir artışı ile, konutun kısa zaman içinde bitirilmesi amaçlanmaktadır.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Kent-Koop 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989, s.11.

¹⁰⁷ Kent- Koop 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989, s.12.

¹⁰⁸ Murat Karayalçın, Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma, KONUT 86, 1987, s.49-51.

4.3.2.4. KONUTBİRLİK

Türkiye’de Kent-Koop ile birlikte büyük atılımlar yaparak, kent kooperatifçiliği alanında önemli adımlar atan bir diğer örgüt de KONUTBİRLİK’dir. 1987 yılına kadar parsel bazında örgütlenme yapmış olan KONUTBİRLİK, bu tarihten sonra, proje bazında örgütlenme yöntemine yönelerek, Halkalı projesini gerçekleştirmek için çalışmalar başlamıştır. Bu proje 10,000 dolayında nüfusun barınacağı bir kent parçası yaratacaktır. Projenin sürekliliğinin sağlanması için burada yeni kooperatif modelleri geliştirilmiştir.¹⁰⁹

Türkiye’de ilk kez KONUTBİRLİK tarafından uygulanacak olan bu modeller, konutlar tamamlandı bireysel ilişkilere geçilmesiyle son bulan konut kooperatifçiliğini, kurulacak yeni kooperatif modelleriyle sürekli kılmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda, başlangıçta beş değişik kooperatifin kurularak işlerlik kazanması çalışmaları başlatılmıştır. Bu yeni kooperatif modelleri hizmet, tüketim, sağlık, ulaşım ile eğitim ve kültür konularını kapsamaktadır.¹¹⁰

¹⁰⁹ Konutbirlik Çalışma Raporu, İstanbul, 1991, s. 83-85.

¹¹⁰ Turan, a.g.e., s. 67.

BEŞİNCİ BÖLÜM- TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI

Tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik kimi yararlar sağlayabilen büyük girişimlere “toplu konut” adı verilmektedir. Toplu konut girişimleri bir yandan konut kredisi, ucuz arsa bulmakta kolaylıklar elde ederken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerini vaktinde , ucuz ve bol miktarda satın alarak konut birimlerinin mal oluşunu düşürebilmektedirler. Emek, makine parkı ve yapım yeri (şantiye) örgütlenmesi yönünden de bir takım teknik üstünlükleri olan toplu konut girişimleri, yapım sürecinin endüstrileşmesinde önyapım (prefabrikasyon) kolaylıklarının ve ilgili teknolojinin denenmesinde elverişli bir ortam da sağlanmaktadır. Bunlardan başka, toplu hareketin sağladığı güven duygularıyla dayanışma, toplu konuttan beklenen yararlar arasındadır. Son olarak, toplu konut girişimleri, kent planlarıyla bütünleştirilmesi yönünden kolaylıklar da sağlamaktadır.

Toplu konut projelerini gerçekleştiren kuruluşlar ya kamu kesiminde yer alan büyük toplu konut ortaklıkları, ya özel kesimdeki büyük toplu konut girişimleri, ya karma nitelikteki konut ortaklıkları ya da kooperatiflerdir. Her ülke, kendi siyasal ve ekonomik sisteminin gereklerine göre, bunlardan bir ya da birden fazlasına başvurmaktadır.¹¹¹

Konut kooperatifleri, inşaat sürecinin çeşitli evrelerinde oynadıkları rol bakımından dörde ayrılır. Kimi, ortaklarının küçük biriktirimlerini konut yapmak amacıyla, kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan “ biriktirme sandığı” niteliğindedir. İkinci bir küme ise, konut yapımı işini kendi üzerlerine almışlardır. Olanaklarına göre, bu ödevi ya kendileri yapar, ya da yaptırırlar. Üçüncü kümedekiler ise yapılmış olan konutların bakım ve yönetimi sorumluluğunu taşırlar. Son bir küme kooperatif de, bunlardan birden fazlasını görevleri arasına sokmuş bulunmaktadır.

Yapımı tamamlanmış olan konutların iyeliği konusundaki tutumları bakımından da konut kooperatifleri üçe ayrılır. İlk kümedekiler konutların iyeliğini ortaklarına devreden kooperatiflerdir. Bu kümedeki kooperatiflerde, konut ortaklara devredilince kooperatifin ömrü de son bulur. İkinci küme kooperatiflerde, yapılan yapıların iyeliği kooperatif elinde kalmakta, ortaklara devredilmemektedir. Ortaklar, kendilerine ayrıcalık tanınmış kiracı durumundadırlar. İstekleri dışında konutu terk etmeye zorlanamayacakları gibi, o konutu mirasçılara devretme hakkına sahiptirler. Bunlar, ev sahibi olmaya yetecek biriktirimi önceden yapacak güçte olmayan dar gelirli sınıflar için elverişli olanak sağlar. Bu kooperatiflerde, konutların el değiştirme yoluyla kazanç konusu yapılmasını engelleyen önlemler öngörülmüştür. Son bir küme kooperatifin ortakları ise, salt kiracı durumunda olmakla birlikte kendilerine kiralanan konutların yönetimine de katılırlar. Çeşitli ülkelerin uygulamaları, en başarılı konut kooperatiflerinin, yapıların iyeliğini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda kendisi konut üretebilecek örgüt ve olanaklara sahip kooperatifler olduğunu göstermektedir.¹¹²

¹¹¹ Keleş, Kentleşme Politikası, s. 423.

¹¹² Keleş, Kentleşme Politikası, s.424.

5.1. Toplu Konut Örgütlenmesi

Ülkemizde konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişi 1969 yılında yürürlüğe giren 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ile düzenlenmiştir. Özel Yasalar ile kurulmuş bulunan kooperatifler (Tarım Kredi, Tarım Satış, Pancar Ekicileri gibi) dışında kalan kooperatiflerin tümü, 1163 Sayılı Kanun hükümlerine göre kurulurlar. Yasa hükmü gereği konut kooperatifleri en az yedi ortakla kurulurlar. Ortak sayısı için üst sınır belirtilmemiştir. Ortak sayısı genel kurullarca belirlenir. Konut Yapı Kooperatiflerinde yapılacak konut sayısı, bir anlamda ortak sayısının üst sınırını belirlemektedir. Konut sayısından fazla ortak kayıt etmek olanaksızdır.

Birim kooperatiflerin kuruluşunda izlenen yöntem üst örgütlenmelerde de geçerlidir. Birlikler en az yedi Konut Yapı Kooperatifi tarafından, Merkez Birliği de yine yedi adet Konut Yapı Kooperatifleri Birliği tarafından kurulur. Ancak yasanın kabulünden önce kurulan iki merkez birliğin olması nedeniyle, bu kuruluşların çalışmalarını sürdürmeleri müktesep hak olarak kabul edilmiştir. Türkiye' de sistemin tepesinde değişik türde kooperatif üst örgütlerin bir araya gelerek oluşturdukları Türkiye Milli Kooperatifler Birliği yer almaktadır.

Kooperatif Birlikleri ve Merkez Birlikleri, kendilerine üye kooperatifleri denetlemek hakkına sahiptirler. Ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın denetleme yetkisi vardır.

Konut kooperatifleri, konut inşaatlarını tamamlayıp ortak devirlerini yaptıktan sonra genellikle tasfiye sürecine girerler. Ana sözleşmelerinde yer alan amaçlarını değiştirerek yaşamlarını sürdürme olanakları vardır. Örneğin oluşturulan sitelerin yönetimlerini, bakım ve onarım işlerini yürütmek amacı ile işletme kooperatifleri kurulmaktadır. Kooperatifleşmeyi teşvik amacı ile hem vergi yasalarında ve hem de 1163 Sayılı Kooperatifler Yasası'nda kooperatiflere, kooperatif birliklere ve kooperatif merkez birliklerine birtakım bağışıklıklar tanınmıştır. Bu bağışıklıkları, Kurumlar, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergilerinden, Gayri menkullerle ilgili olarak yapılan değişik işlemlerin vergilerinden, KDV den ve bunlara ilişkin resim ve harçlardan bağışıklık olarak sayabiliriz. Bu bağışıklıklar koşullara bağlı olarak tanınmıştır. Örneğin Kurumlar Vergisi bağışıklığından yararlanabilmek için üst örgütlere üye olma zorunluluğu getirilmiş, Gayrimenkullar üzerinden alınacak her türlü vergiden bağışık olabilmek için o gayrimenkulun gelir getirmemesi koşul olarak belirlenmiştir. Konut kooperatiflerinin müteahhitlerle yapacakları sözleşmelerden doğan yükümlülükleri ve 1999 yılında çıkarılan yeni vergi yasanın yürürlüğe girmesinden önce inşaat ruhsatı alan kooperatifler de KDV den bağışık tutulmuştur. Sonraki konut teslim işlemlerinden %1 KDV alınmaktadır.¹¹³

Kooperatifler kanununa göre, "genel kurul", yönetim kurulu" ve denetçiler " kooperatifin organlarını oluşturmaktadır. Kanuna göre "genel kurul" bütün

¹¹³ www.turkkent.org.tr

ortakları temsil eden en yetkili organdır. Yönetim ve denetçiler kurulu üyeleri, genel kurul tarafından seçilirler. Yönetim kurulu, Kanuna göre kooperatifin faaliyetini yöneten ve onu temsil eden icra organıdır. Kooperatif yönetim kurulunun asil ve yedek üyelerinin ise kooperatif ortağı olmaları gerekmektedir.

Genel kurul tarafından seçilen “ denetçiler” kooperatifin bütün işlem ve hesaplarını tetkik ederler. Denetçiler ve yedeklerinin kooperatif ortaklarından olması Kanuna göre şart değildir. Kanun “denetçiler her yıl yazılı bir raporla birlikte tekliflerini genel kurula sunmaya mecburdurlar” ifadesine yer vermektedir. Denetçilerin bu görevlerini hangi esaslara göre yerine getirecekleri ve ara denetimlerini hangi sıklıkla yapmaları gerektiği Kanunda belirtilmemiştir. Ancak ana sözleşme ve genel kurul kararı ile denetleme teşkilatı hakkında daha geniş hükümler konulması, denetçilerin görev ve yetkilerinin artırılması ve özellikle ara denetlemelerin öngörülmesinin mümkün olduğu Kanunda belirtilmiştir. (Madde 69)

Kooperatiflerde içsel ve dışsal denetim yetersizliği bulunmaktadır. Özellikle ticari amaçlarla yapımcılar tarafından kurulan kooperatiflerde; ortak ve genel kurul kavramları anlam ve içerik değiştirmekte, denetçiler yasa gereği var olsalar bile işlevlerini yerine getirememektedirler. Kooperatif birlikleri ile ve kooperatif arasındaki ilişki ise çoğu kez arsa elde edilmesinin ötesine geçememektedir.

Büyük kooperatiflerin kurulmasının teşvik edilmesinin ardındaki temel gerekçe umulan ölçek ekonomisi idi. Ancak bu tür ekonomiye, uygulamada oldukça güç erişilebildi. Çünkü kooperatif ortaklarının aidatları büyük ölçeğin gerektirdiği gelişmiş yapım tekniklerinin uygulandığı durumlarda, bu tekniklerin gerektirdiği ve kısa zamanda karşılanması gereken maliyetleri karşılayamadı. Böylece, büyük kooperatiflerin çoğu geleneksel yapım tekniklerini uygulamaya devam ettiler. Oysa ki, kooperatif büyüklüğü ile yapım süresi arasında pozitif bir ilişki olduğu için bu durum toplam inşaat maliyetlerini artırdı. En az bunun kadar önemli olan bir başka husus, kooperatiflerdeki büyümenin genel kurul toplantılarının yapılmasını güçleştirmesi olarak ortaya çıktı. Bu nedenle Kooperatifler Yasasında büyük kooperatiflerin genel kurul toplantıları konusunda bir dizi değişiklik yapıldı.

Yapılan değişikliğe göre kooperatifler Yasasının 54’üncü maddesi aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

“Ortak Sayısı 1000’den fazla olan kooperatiflerde ana sözleşmelerine kayıt konulmak suretiyle;

- Genel kurula ait kararlardan, hepsine veya bir kısmına ortakların oylarını mektupla bildirmeleri suretiyle katılması,
- Ortakların gruplara ayrılarak verecekleri kararlarda tespit edecekleri talimat gereğince oy vermek üzere kendi aralarında seçecekleri temsilciler topluluğu Genel Kurul sayılabilir.”

Öte yandan Yasanın 49. maddesi de 1000 den fazla ortağı olan kooperatiflerdeki oy verme şekli ile ilgili bir ifadeye yer vermektedir.

“...Üye sayısı 1000 in üzerinde olan kooperatiflerde, ana sözleşme ile her ortağın en çok 9 olmak üzere birden fazla başka ortağı temsil edebileceği belirtilebilir.” Konut kooperatiflerindeki ölçek büyümesi yalnızca kooperatifin etkinliği konusunda değil, ortakların kararlara katılmaları konusunda da sorunlar doğurmaktadır.¹¹⁴

Siyasi ve ekonomik sistemleri ne olursa olsun, bütün ülkelerin gündeminde konut sorunu vardır. Bu sorunun çözümü için bilimsel olarak önerilebilen “toplu konut yapımı ve kooperatifçilik” modelidir. Konut gereksinimi olanların bu amaçla kooperatifleşmeleri devlet tarafından özendirilmiş ve kredi yoluyla desteklenmesi yoluna gidilmiştir.

Ancak, zamanla bu tür kooperatiflerin işleyişinde; finansman ve yönetimle ilgili aksaklıklar meydana gelmiştir. Son yıllarda ise Toplu Konut uygulamasıyla, artan kooperatif sayısı üst örgütlenme gereksinimini gerektirmiştir. İnsani, sosyal ve ekonomik faydaları ile ülke kalkınmasına her alanda katkı sağlayan kooperatifler için engel oluşturan bu problemler, öncelikle çözümlenmelidir. Sağlıklı bir kooperatifçilik anlayışının geliştirilmesinde ilk basamak mevzuat düzenlemesidir.

Türkiye’de “1163 sayılı Kooperatifler Yasası” yarım yüzyılı aşan bir zaman dilimi içinde çıkarılabilmektedir. Günümüzde ise mevzuatın yeniden düzenlenmesi gereksinimi belirmiş ve bu amaçla 1988’de 3476 sayılı yasa çıkarılmıştır. Gerek yasaların hazırlanmasında, gerekse kooperatiflerin devletçe özendirilmesinde en önemli koruyucu neden Anayasalar olmuş ve kooperatifçilik hareketi güvence altına alınmıştır.

1982 anayasası ise kooperatiflerin ulusal ekonomisinin gereksinim ve koşullarına uygun olarak faaliyet göstermelerini sağlamak için devletçe denetlenmelerini öngörmüştür.

Yönetim fonksiyonunun öngördüğü planlama, örgütlenen, koordinasyon, yönetme ve denetim görevleri bakımından kooperatiflerin çok yönlü sorunları vardır. Yönetimle ilgili görevler, kooperatif genel kurulu, yönetim kurulu, denetçi ve müdür gibi organlarca yerine getirilmektedir.¹¹⁵

Kooperatiflerde denetim, bir çok açıdan yararlı ve gereklidir. Kooperatif üyelerinin, yöneticilerinin, çalışanlarının, Devletin ve kooperatiflerle ilişkili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmesi, kooperatif çalışmalarına açıklık getirilmesi, yanlışlık ve eksikliklerin ortaya çıkarılarak gelişme ve eğitim süreçlerinin beslenmesi, denetimin sağladığı yararlarıdır.

Kooperatifler için en ucuz, en yapıcı ve en hızlı denetim türü, özdenetim dediğimiz kendi kendini denetim yöntemidir. Ancak genel eğitim ve öğretim düzeyinin düşüklüğü, üyelerin ve denetçilerin yeterli hukuksal ve teknik bilgiye sahip olmamaları, demokratik alışkanlıkların yeterince yerleşmemiş olması gibi genel toplumsal nedenlerle üyelerin kooperatif örgütlenme ve ilkeleri konusunda

¹¹⁴ Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001, s.77.

¹¹⁵ Koç, a.g.e., s. 174.

yeterli bilgi sahibi olmamaları, özdenetim mekanizmasının işlemlerini engellemektedir. Ayrıca yasal düzenlemelerin de belli noktalarda üye denetimini imkansız kılan hükümler içermesi önemli bir nokta olarak vurgulanmaktadır. Örneğin devir işlemleri aracılığı ile vurguncu amaçlara ulaşılmasını engelleyecek hukuksal imkanlar üyelerin elinde bulunmamaktadır. Üyelerin devir yapmaları konusunda ve genel kurulların yeni üyeleri kabul etmeme konusunda da yasal hakları yoktur. Bu ve burada sayılmayan hukuksal eksiklikler, öz denetim mekanizmasının zayıflamasında etkin olmaktadır.

Kooperatiflerde özellikle ticari amaçlarla yapımcılar tarafından kurulan kooperatiflerde; ortak genel kurul kavramları anlam ve içerik değiştirmekte, denetçiler yasa gereği var olsalar bile işlevlerini yerine getirememektedirler. Kooperatif birlikleri ile ve kooperatif arasındaki ilişki ise çoğu kez arsa elde edilmesinin ötesine geçmemektedir.

Ülkemizde devlet denetimi ve gözetimi son derece yetersiz ve dağınık bir görünümündedir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığının müfettiş ve kontrolör sayısı yetersiz durumdadır. Bu nedenle yeterince etkin, sağlıklı, kooperatif düşünceye uygun ve yol gösterici bir denetim yapılması olanağı yoktur.¹¹⁶

Arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile elde eden kooperatiflerde konutların yapımı kooperatif girişiminin de arkasında yer alan yapımcı firma/ müteahhit tarafından üstlenilmektedir. Bu tür bir yaklaşımda yapımın teknik açıdan denetimi yap-sat sunum biçiminde olduğu gibi yapımcı firmanın sorumluluk anlayışına bırakılmış durumdadır. Arsa sahibi ile arasında sözleşme bulunan kooperatif-yapımcı, arsa sahibine verilecek konutlara yapım süresi açısından öncelik vermektedir. Benzer önceliğin yapım niteliği konusunda olup olmadığı belirsiz olmakla birlikte, konutların niteliğine ilişkin karar ve uygulamanın tamamen kooperatif – yapımcının iş yapma anlayışına bağlı olduğu açıktır.

Arsasını bir bedel ödeyerek gerek kamu gerekse özel sektörden sağlayan kooperatifler, konutların yapımını üç farklı şekilde örgütlemektedir.

- Kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi,
- Kooperatifin arsasını bir yapımcıya kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile vererek, verdiği arsa payına karşılık gelen sayıda konutu elde etmesi,
- Kooperatifin konutların yapımını emanet usulü ile örgütlemesi ve yürütmesi,

Her üç durumda da konutlar ortaklara ya tamamen bitmiş olarak teslim edilmekte, ya da bazı yapım işleri ortaklara bırakılmaktadır. Ancak, birlik veya merkez birliği biçiminde örgütlenmemiş kooperatiflerde bu açıdan bir denetim yetersizliği bulunmaktadır.

Yapılan tüm araştırmalar kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi durumunda denetim işinin çoğu kez bizzat yükleniciye bırakıldığını

¹¹⁶ Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001, s. 78.

göstermektedir. Çok az örnekte kooperatifin bu amaçla bir teknik eleman istihdam ettiği görülmektedir. Dolayısıyla mal sahibi olan kooperatif adına denetim işleri yapılmamaktadır.

Merkez birliği örgütlenmesi dışında kooperatifin emanet usulü ile yapımı yürütmesi durumunda ise iki farklı durum ortaya çıkmaktadır.

Birincisi, kooperatifin kuruluşuna bir yapımçı firmanın ya da yapım konusunda deneyim kazanmış kişilerin önderlik etmiş olması durumudur. Bu tür örneklerde emanet usulü uygulanması; yapım işinin bu yapımçı ve/veya yapımçılar tarafından üstlenilmiş olması anlamına gelmektedir.

İkincisi ise, yapımın kooperatif tarafından görevlendirilen bir emanet komisyonu tarafından yürütülmesi durumudur.

Konut kooperatifleri tüm kooperatifleri kapsayan genel Kanuna göre örgütlendikleri ve bu kanun konut kooperatiflerinde iş yaptırma usullerine ilişkin maddeler içermediği için gerek müteahhit seçimi, gerekse emanet usulünün uygulanmasının kuralları konusunda belirsizlikler bulunmaktadır. Kooperatifler kanunu konutların nasıl yaptırılacağına ilişkin karar verme yetkisini genel kurula bırakmıştır. Bununla birlikte yükleniciye işin nasıl bir süreç izlenerek devredileceği emanet usulünün nasıl uygulanacağı, örneğin komisyonun nasıl oluşturulacağı belirsizdir. Söz konusu kuralsızlık uygulamada maliyet süre ve yapım niteliği açısından sorunlara neden olmaktadır. Özellikle emanet usulünün nasıl uygulanacağı ve denetleneceğine ilişkin mevzuatın geliştirilmesi gerekmektedir.

Bu Yasanın bazı maddeleri 1988 yılında kooperatiflerin etkinliğinin artırılması amacıyla değiştirilmiştir.

5.2. Toplu Konutlarda Spekülatif Hareketler

Toplu konutlar için örgütlenme deneyimi olmayan kesimler, kendi çabaları ile bir araya çok ender olarak gelebilmektedirler. Genelde yüksek eğitim görmüş meslek sahiplerinin bir araya gelerek oluşturdukları bağımsız kooperatifler bu sınırlı çabanın bir ürünü olarak ortaya çıkmaktadır.

Özellikle finansman sağlanmasında kooperatiflere sağlanan ayrıcalıklar göz önüne alındığında kendi kendilerine örgütlenemeyenleri örgütleyerek finansman kaynağına ulaşabilecek bir kesimin ortaya çıkması kaçınılmaz olmakta ve böylece profesyonel kooperatifler, kooperatifçilik alanında yerlerini almaktadırlar.

Spekülatif amaçların gerçekleştiği önemli noktaların başında ortak hareketleri gelmektedir. Ortak hareketlerinin ulaştığı nokta ise, konut kooperatiflerinin önemli bir bölümünün, artık spekülatif konut üreten kuruluşlar arasında sayılmalarını gerektiğini ortaya koymaktadır.

Kooperatifin arsa satın alınmasından, kredi başvurusuna kadar geçen süre içindeki ortak değişiklikleri özellikle arsaya dayanan bir spekülasyonu işaret etmektedir.

Konutların yapımı sırasında ve/veya yapımın tamamlanmasından sonra ortaya çıkan devir veya satışlar ise , arsanın yanı sıra üretimin getirdiği değer artışlarına dayanan bir spekülasyonu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, kooperatife katılan her yeni ortak, ortaya çıkan değer artışlarını karşılamak zorunda kalmaktadır.

Arsalarını önceden sağlayarak önemli ölçülerde ortak artırımına giden profesyonel kooperatifler, arsadaki değer artışını kooperatife katılan ortaklara yansıtmaktadırlar. Benzer şekilde, arsa için tasarruf eden ancak özellikle maliyet artışları nedeniyle aidatları ödemeyerek ayrılan ortaklar yerine kooperatife katılanlar yine arsadaki değer artışını ödemek zorunda kalmaktadırlar. Kredi başvurusu ve ile konutların tamamlanması arasındaki süre içinde ayrılan ortaklar, yerlerini arsanın yanı sıra üretimin de sağladığı değer artışlarını ödemek zorunda kalan ortaklara bırakmaktadırlar. Hayali ortaklar ile kredi başvurusunda bulunabildikleri saptanan profesyonel kooperatiflerde, spekülatif amaçlara özellikle bu tür ortaklar aracılığı ile ulaşılmaktadır.

Kooperatiflerin ortakları, devir işlemleri aracılığı ile spekülatif amaçlara ulaşılması konusunda denetim olanağından yoksun bulunmaktadır. İlgili mevzuata göre kooperatif yönetim kurulu devir işlemleri konusunda genel kurula bilgi vermek zorunda değildir. Genel kurulun yetki ve sorumluluğu yalnızca ortak sayısının belirlenmesi ile sınırlıdır.

Mevzuatında kolaylaştırıcı rol oynadığı bu ortamda, kooperatiflerin kar amacı gütmeyen kuruluşlar olmaları gerekirken, kar amacı ile konut sektöründeki yerini alan kuruluşlar biçimine dönüştükleri görülmektedir.

Bilindiği gibi, kat karşılığı anlaşması ile sürdürülen konut yapımı, esas olarak yükleniciyi arsa için nakit ödemediği kurtarmaktadır. Profesyonel kooperatifçilik modelinde ise kimi zaman arsa bu tür bir yaklaşımla sağlanmakta, ancak konutların yapımı için gerekli nakit akışı ortak aidatları ve sağlanan kredilere dayandırılmaktadır.¹¹⁷

5.3. Toplu Konut Finansmanı

5.3.1. Finansman Modelleri

Toplu konut yapımında çeşitli finansman modelleri üzerinde durulmaktadır.

1- **Çapraz finansman**, proje alanında örgütlenme modeli de dikkate alınarak oluşturulan planlama kararlarına (konutların alandaki konumu, arsa büyüklükleri, ulaşım rahatlığı, sosyal tesislere yakınlığı gibi olanaklar) göre, oluşacak rant farklılıklarından yararlanacak yüksek gelirli kesimlerin mali katkılarını artırmak ve bunları düşük gelirli kesimlere kazandırmaktır.

Bu modelde, kooperatif örgütlenmeler bakımından ekonomik ve sosyal homojenliğin sağlanması önemlidir. Böyle bir model, hem kooperatif içi uyumu, hem de ortaklar arasında ödeme dengesini sağlamış olacaktır. Çapraz finansman sisteminin kooperatiflerin bir araya gelerek oluşturdukları birlik modeli içindeki

¹¹⁷ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 5, Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, Ankara : 1996, s.177-179.

başka bir katkısı da bu çatı altındaki kooperatiflerin dayanışmasını ve yardımlaşmasını sağlayıcı bir sistem oluşturmaktır.

2- Ticari alanlarda oluşacak rantların projede kaynak olarak kullanılması yoluyla finansman ise ikinci finansman modelidir. Toplu yerleşim merkezlerinde, imar planı kararları ile getirilen ticari alanların oluşturacağı rantların yine proje içinde değerlendirilmesi, projenin değişik alanlarına kaynak olarak aktarılması, öz kaynağı güçlendirici bir şekilde kullanılması önerilmektedir.

Bu yolla elde edilecek gelirlerin bir bölümünü konut finansmanında öz kaynağa ek olarak devreye sokulması olasıdır. Kısaca “ **rant finansmanı** “ diyebileceğimiz bu model ucuz kredi sistemi olacağı gibi sübvansiyon sistemi de olabilecektir. Önemli olan ek bir kaynağın oluşturulması ve bu kaynağın hak sahipleri tarafından kullanılmasıdır.

3- Üçüncü model, inşaat maliyetinin ucuzlatılması ile sağlanan finansmandır. Özellikle büyük projelerde çeşitli inşaat giderlerinin doğrudan üretilmesinde ya da sağlanmasında izlenecek yöntemlerle bunların maliyetini en aza indirmek ve böylelikle proje toplam maliyetini düşürmek olasıdır. Daha büyük projelerde de teknoloji seçimine ve kullanımına elverişli esnekliklerden yararlanarak bu konuda maliyet düşürücü daha köklü önlemler alınabilecektir. Böylece, teknoloji konusu hem inşaatı hızlandırıcı, hem de ucuzlatıcı bir yaklaşım olarak devreye girmiş olacaktır.

4- Modellerden birisi de “ **yapı tasarruf sandığı yaklaşımı** “ dır. Konut kooperatiflerinin, bir finansman kurumu olarak da çalışabilmelerini sağlayan yetkiler verilmiş değildir. Ancak, konut yapımının finansmanı ile ilgili darboğazlar dikkate alındığında; konut kooperatifçiliği hareketinde mali kooperasyonu öngören yeni modellerin aranması ve uygulamaya sokulması bir zorunluluk haline gelmiştir.

Diğer kaynaklarla kredi payı istenen seviyeye çıktığında, tasarruf sandığında biriken kaynakları başka gereksinimler için kullanmak olanağı da vardır. Bunlardan birisi, kredi faizlerinin sübvansiyonu ile fiyat artışlarının olumsuz etkilerinin giderilmesinde kullanılmasıdır. Bir başka kullanım alanı da, tasarruf sandığında biriken kaynakların kredi olarak değerlendirilmesidir.

Bilindiği gibi ülkemizde konut kredileri inşaat yapımı seviyelerine göre ödenmektedir. Önce öz kaynak olanaklarıyla inşaat belirli bir seviyeye getirilmekte ve daha sonra da yapılan ölçümlere dayalı olarak kredi alınmaktadır.

Ülkemizde toplu konut uygulamaları ve konut kooperatifçiliği alanındaki gelişmelerin yeni olması, dış kaynak finansmanının kaçınılmaz olduğunu ve sağlanan olanaklarında yetersiz düzeyde kaldığı bir gerçektir. Bunun yanında kaynakların önemli bir bölümü ise kamusal çıkışıdır.

Konut alanındaki yatırımların önemli bir bölümünün kamu kaynaklı kredilerle finanse edildiği bilinmektedir. Proje seçiminde ve uygulanmasındaki aksaklıklarla finansman yetersizliği konut kooperatiflerinin gerçekleştirdikleri yatırımların

gecikmesine ve maliyetlerin hızla yükselmesine neden olmaktadır. Rasyonel ilkelerle dağıtılmadığı belirlenen krediler yetersiz olduğu gibi kaynak kullanımının etkinliği de azalmaktadır. Konut kooperatifçiliği ve buna bağlı olarak, toplu konut uygulamalarının başarısı için finansman konusu yeni bir anlayış ve model içinde ele alınmaktadır.

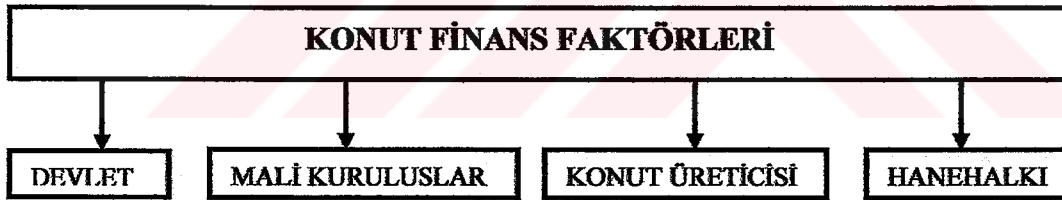
Öz kaynakları yetersiz, dış finansman olanakları sınırlı olan, konut kooperatiflerine yalnız devletin yardım yapması ve banka kredilerini artırması, soruna bir çözüm getirmemektedir. Finansman sisteminde ve örgütünde, toplu konut olanaklarına ek önlemler almak ve köklü düzenlemelere gitmek gerekir.¹¹⁸

5.3.2. Türkiye’de Konut Finans Faktörleri ve Finans Yapısı

Gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamakta, konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan yolla, yakınlarına ve konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır.

İyi bir konut finansman sisteminden konut arzını artırmasını ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hanehalkı) arasında dengeli ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulmaması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar çıkarır.

Tablo 9: Konut Finans Faktörleri

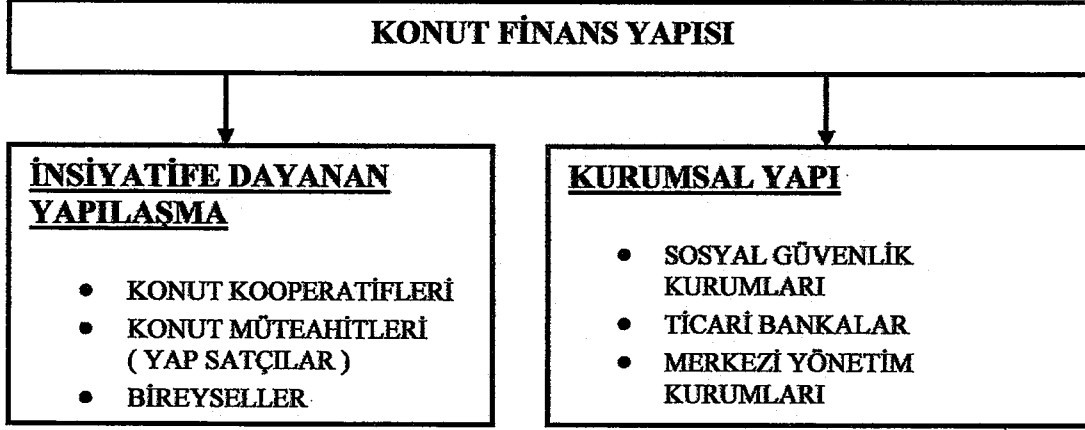


Kaynak : Özgün çalışma.

¹¹⁸ Koç, a.g.e., ss.153-156.

Ülkemizde konuta finansman desteği sağlayan yapıyı, kurumsal olan ve insiyatife dayalı olmak üzere ikiye ayırabiliriz.

Tablo 10: Konut Finans Yapısı



Kaynak : Özgün çalışma.

• **İnsiyatife Dayanan Yapılaşma** : Bu kesim konut kooperatifleri, konut müteahhitleri (yap satçılar) ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır.

Ülkemizde konut finansman yapısının yeterince kurumsallaşmamış olması ve toplumun büyük kesiminin kurumsal konut finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeni ile konut üretimi ve temini kurumsal olmayan bir yapı içinde gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yolu ile konut edinme ve kişilerin kendi konutlarını kendileri inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler geçerli olmaktadır.

Konut kooperatifleri aracılığı ile konut edinme, bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu yöntemdir. Konut kooperatifleri, üyelere topladıkları fonlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadır. Türkiye’de konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kredi veren kurumların, kredi verme koşullarına göre biçimlenmiş, kendi üretimlerinin finansmanını karşılayacak biçimde gelişmemiştir.

• **Kurumsal Yapı** : Mevcut kurumlardan konut alıcılarına fon desteği sağlayan kurumlar arasında, sosyal güvenlik kurumları (SSK, OYAK, Bağ-Kur) ve ticari bankalar sayılabilir. Sosyal güvenlik kurumları daha ziyade kooperatifler aracılığı ile konut edinmek isteyen kurum üyelerine fon katkısı sağlamıştır.

Ticari bankalar ise, özellikle 1989 yılından itibaren bireysel kredi kapsamında özellikle ferdi bazda konut kredisi sağlamıştır. Ancak bu krediler sadece üst gelirli kesime hitap etmiştir. Diğer bankalardan farklı olarak Emlak Bankası, 1946 yılından itibaren konut alıcılarına kredi veren tek banka olmuştur. 1989 yılına kadar uzun vadeli ve düşük faizli kredi veren banka, ülke çapında belli koşulları sağlayan tüm bireylere kredi açmıştır. Ancak konut alanında ihtisas bankası olması amacı ile kurulmasına rağmen, aynı zamanda ticari banka olarak da

faaliyetlerini sürdürmek zorunda olması, bir konut ihtisas bankası olma özelliğini kazanmasına engel olmuştur. Nitekim 1989 yılından itibaren bankaca üst gelir grubuna hitap eden yüksek faizli ve daha kısa vadeli konut kredisi açılmıştır.

Merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacı ile oluşturulan kurumsal örgütlenmeler ise 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi'dir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır. Ancak fon desteği büyük ölçüde bütçe kaynaklı sürdürülmek istendiğinden mevcut şartlar içinde bunun devamı mümkün olmamıştır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı aracılığı ile yapılan uygulamaların olumsuz yönlerini gidermek üzere, 1984 yılında bütçe dışı bir Fon kurularak idaresi Toplu Konut İdaresi'ne verilmiştir. Bu kurum aracılığı ile 1 milyon konutun kredilendirilmesi sağlanmıştır. Ancak 90'lı yıllarda Fon kaynakları bütçeleştirilmiş ve bu tarihten sonra ayrılan yetersiz miktarlardaki ödeneklerle kurumun çalışmaları sekteye uğratılmıştır.¹¹⁹

5.3.3. Konut Finansmanında Kooperatifleşme

Konut kooperatifleri projelerinin finansmanında karşılaşılan sorunlar, öteki kooperatiflerden oldukça değişiktir. Zira, konut kooperatiflerinin öz sermayesi başlangıç yatırımları için gereksinim duyulan sermayenin yalnızca küçük bir kısmını oluşturur.

Bu nedenle, büyük ölçüde dış kaynaklardan borçlanma yoluna gidilir ve sağlanan kaynaklar uzun süreli olmalıdır. Dünya ölçütlerinde gerekli sermayenin % 80-90'ını sermaye pazarı ile devlet finansmanı oluşturur ve geriye kalan % 10-20'si ortaklardan sağlanır. Konut finansmanında genellikle ipotek karşılığı borçlanmaya başvurulur. Güvence olarak, yapılan konutlar kredi veren kuruma ipotek edilir. Zarar olasılığından sakınmak için konut projesinin belirli kesimleri tamamlandıkça kredi ödenir. Ticari finansman kurumları, genellikle, birinci derece ipotek karşılığında % 70-80'ni kredi olarak verirler.

Uygulamada, finansman ağırlığının " gönüllü tasarruflara " dayandığı görülmektedir. Konut açığının fazlalığı, tasarruf yetersizliğinin sonucu olduğuna göre, gereksinimin bu yolla giderilmesi olası değildir. Kaldı ki maliyet artışları karşısında kredi payları daralmakta ve gönüllü tasarruflara daha fazla gereksinim duyulmaktadır.

Konut sektöründe, üretim maliyetleri talep sahiplerinin geliri ile uyumlu bir seyir izliyorsa, arz talep dengesi büyük ölçüde kurulabilmektedir. Nitekim, geçmiş

¹¹⁹ Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı , Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayınları, No:2594, Ankara:2001,ss.58-60.

dönemlerde ulaşılan kalkınma hızlarının yol açtığı gelir artışı, temel mallara sağlanan sübvansiyonların da etkisiyle konut üretim maliyetlerindeki artışları karşılayabilmiş ve konut piyasasında belirli bir denge sağlanmıştır.

Literatürde konut talebi önemli bir yer tutmakta, arz ise çok daha az incelenmektedir. Oysa örneğin talep yönündeki sübvansiyonların konut fiyatlarına etkisi, kendi evlerinde oturan hanehalklarından alınan dolaylı vergilerin etkinlik biçimi ve düzeyi gibi politikaların geliştirilmesi açısından konut arzını kavramak önem taşımaktadır. Konut piyasasının anlaşılması, arz yönü ihmal edildiği takdirde eksik kalacaktır.¹²⁰

Konut sahipliği arzusunun çok yüksek olduğu ülkemizde geçmiş yıllarda yapılan tasarrufların (gelirden yapılanlar, emekli ikramiyesi ve kıdem tazminatı gibi), kredi olanaklarıyla birlikte konut alımına yöneldiği görülmüştür. Bu durumda tasarruf seviyesinin konut alım miktarına yaklaştığı söylenebilir. Konut kesiminde fiyat artışlarının kümülatif etkisi ve gelir artış seviyesinin bu etkiyi karşılayamaması sonucu, talepte görülen gerileme ve buna bağlı olarak konut yatırımlarındaki azalma eğilimi, 1979'da başlamış olmakla beraber, düzen programı çerçevesinde getirilen daraltıcı politikaların belirli fiyat dengesinde meydana getirdiği ani ve hızlı değişim, 1980 sonrasında konut kesimindeki talep ve yatırım düşüklüğünü önemli boyutlara ulaştırmıştır.

Konut talep ve üretimindeki azalış, özellikle yapı gereçleri piyasalarının durgunluğa girmesine yol açmış ve ülke sanayiinde büyük bir yer tutan bu kesimlerin büyüme hızları düşmüştür. Toplu konut yasalarıyla ve özellikle 1984 den sonra, bu sektörde yeniden hareketlenme başlamıştır. Ancak talep fazlalığı ve kaynak yetersizliği nedeniyle yeniden sektörde tıkanmalar olmuştur. Talep, gelirin bir fonksiyonu olduğundan, konut üretimi gelir seviyesinin bir fonksiyonu olarak belirlenmektedir.

Toplu konut projelerinde, yapılacak yatırımların, genel anlamda proje bütününe yapılabiliğini ve uygulanabilirliğini test eden, kaynak yatırım ilişkisini ve dengesini dikkate alan planlama yaklaşımlarının geliştirilmesi de önemlidir. Bunun yapılmasıyla; yerleşim arsalarının iyi kullanımı, farklı kesimlerden oluşan insan gereksinimlerinin karşılanması, yerleşim alanının sağladığı rantların amaçlara uygun şekilde yönlendirilmesi, sağlıklı bir çevre oluşturulması ve birlikte yaşamının öğretilmesi olacaktır.¹²¹

Konut kooperatifleri yoluyla konut sunumu, ülkemizde 1934 yılında Ankara'da Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kurulması ile başlamıştır. Zaman içerisinde ülkenin ekonomik ve toplumsal ortamdaki değişimler ve bu kuruluşlara sağlanan destek ve önceliklere bağlı olarak kooperatiflerin etkinlikleri sürmüştür. 1970 lere gelinceye değin ruhsatlı konut sunumuna katkısı %10 ları geçmeyen kooperatifler, 1970-1980 döneminde paylarını %10-15 düzeyine çıkarmışlardır.

¹²⁰ Jeffrey W. Smith, Journal of Urban Economics, Cilt 26, 1989, s.174.

¹²¹ Koç, a.g.e., ss.151-152.

Tablo 11: İnşaat Ruhsatına ve YKİK Göre Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı

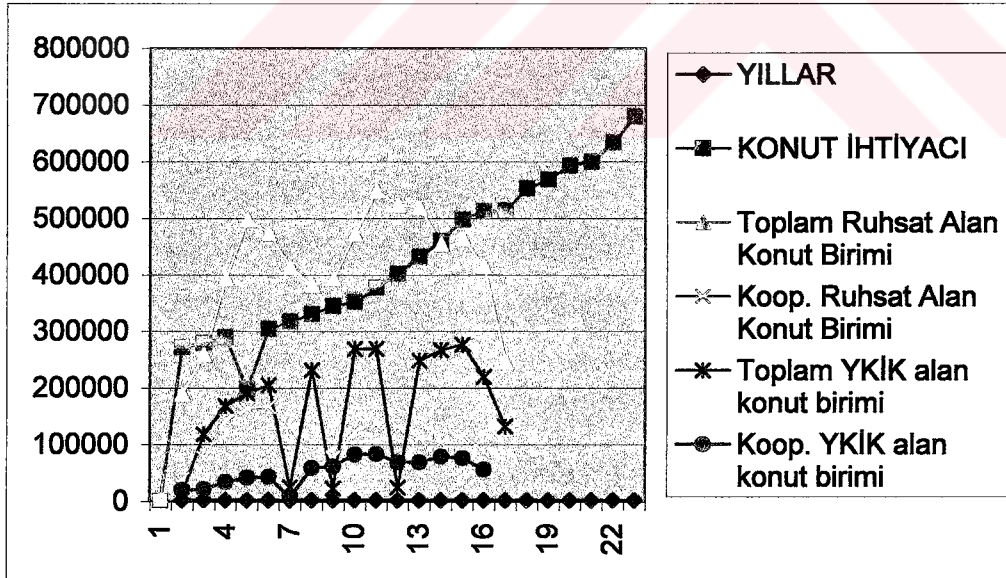
YILLAR	KONUT İHTİYA CI (ADET)	Toplam Ruhsat Alan Konut Birimi	Koop. Ruhsat Alan Konut Birimi	Alınan Ruhsatla r İçinde Koop.ler in Oranı	Toplam YKİK Alan Konut Birimi	Koop. YKİK Alan Konut Birimi	Alınan Ykıkları İçinde Koop.ler in Oranı	Toplam Konut Sunumu İçinde Koop.ler in Oranı
1984	272,000	189 486	38 426	20,28	122,580	19,546	15,87	7,18
1985	280,000	259 187	76 563	29,54	118,205	21,273	17,99	7,59
1986	290,000	392 825	142 779	36,35	168,597	34,311	20,35	11,83
1987	298,000	497 674	163 863	32,32	191,109	41,931	21,95	14,07
1988	305,000	473 582	167 514	35,37	205,485	43,389	21,11	14,22
1989	318,000	413 004	131 504	31,84	250,480	67,140	26,80	21,11
1990	331,000	381 408	70 730	18,54	232,018	58,566	25,24	17,69
1991	345,000	393 000	77 068	19,61	227,570	61,842	27,17	17,92
1992	352,000	472 817	122 694	25,95	268,886	83,204	30,94	23,63
1993	377,000	548 130	136 012	24,81	269,694	83,421	30,93	22,12
1994	402,000	523 794	131 780	25,16	245,610	68,767	27,99	17,10
1995	432,000	518 236	111 106	21,44	248,946	68,799	27,64	15,92
1996	460,000	454 295	103 757	22,84	267,306	79,229	29,64	17,22
1997	498,000	464 117	119 320	25,71	277,056	76,541	27,63	15,36
1998	513,000	414 573	87 915	21,21	219,737	56,663	25,79	11,04

Kaynak : DİE İnşaat İstatistikleri

V., VI., VII., VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planları

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s.69-71.

Grafik 2: İnşaat Ruhsatına ve YKİK Göre Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı



1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile başlayan ve 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile süren ve kooperatiflerin desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler, Toplu Konut Fonu desteği ile 1984-1989 arasında doruk noktasını yaşamış ve konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlardaki payı %25-30’lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında Fon kaynaklarının %30’unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin Kamu

Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında Fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alınması gibi değişiklikler kredi verilen konut sayısında azalışa yol açmıştır. Bu arada artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır.

Bu ortam içinde istatistiklere bakıldığında ise, konut kooperatiflerince inşa edilmek üzere inşaat ruhsatı alınan konut birim sayısında ve bu birimlerin toplam ruhsat alınan konut birimleri içindeki payında 1990-1991 yıllarında bir azalma izlenmektedir. Bununla birlikte kooperatiflerin payı 1998 de bile %20'nin üzerindedir. Yapı kullanma izin kağıtlarına göre, yani inşaatı tamamlanmış konutlar açısından bakıldığında ise kooperatiflerce inşa edilen konutların payının 1992-1993 döneminde %31 ile doruk noktasını yaşadığı, halen de %25 üzerinde olduğu izlenmektedir.

İnşaat ruhsatları ve yapı kullanma izin kağıtları ile ilgili tablo karşılaştırıldığında aralarında sayıca fark bulunduğu görülmektedir. Bu nedenle kooperatiflerin halen ve yakın gelecekte karşılaşacağı en ciddi sorunun kredi desteği sağlanamadığı durumlarda planlanandan daha uzun sürede biten inşaatlar olacağı düşünülmektedir.¹²²

Devletin gerçek gereksinim sahiplerine konut sunumu ne düzeydedir sorusunun tüm üçüncü dünya ülkeleri için ortak yanıtı, yeni gelişen konut mekanlarının durumudur. İkinci Dünya Savaşı sonrası- özellikle 1960'lardan itibaren- giderek hızlanan kentleşme olgusu sonucu kırdan kente göçenlerin oluşturduğu yasadışı konutlar (gecekondular, favelalar, bidonviller, vb.) devletlerin bu gereksinimi karşılayamadığının göstergesidir. Buna karşılık, ülkemizde, bir yandan konut açığı gittikçe artarken diğer yandan bugünkü enflasyon ortamında büyük kitlelerin satın alma güçleri daha da azalmaktadır. Türkiye'de tüm iyi niyetli çabalar, değil kırsal kesimden göçen ve konut sorunu"mutlak" olan kitlelerin, kentten eski sakinleri olan "dar gelirli" memur ve işçi kesiminin dahi konut istemini karşılayamamaktadır. Yukarıdaki tabloda da on beş yıllık bir dönemde konut gereksiniminin sadece ortalama yarısına cevap verebildiği görülmektedir.¹²³

5.3.4. Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Finans Yapısı

Bilindiği gibi kooperatifler ve bunların üst kuruluşlarının finansal yönetim görevlerini yönetim kurulları, bu hesap ve işlemlerin incelenip görevlendirilmesi görevini ise denetim kurulları yerine getirmektedir. yönetim Kurulları, finansal yönetimin bütünüyle ilgili görevlerini yaparken; denetçiler finansal analiz niteliğindeki çalışmalarını yapmaktadır. Dünya ölçütlerine göre konut alımında finansman kaynaklarının alıcı açısından en uygun bileşimi; genellikle % 30 alıcının tasarrufları, % 40 mali kurum kredileri ve % 30 sermaye piyasası şeklinde kabul edilmektedir.

¹²²Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001, s. 68.

¹²³ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 11, Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, Ankara:1996, s.16.

Böyle bir kaynak bileşiminin sağlanabilmesi, uygun yapısal ve konjonktürel koşulların varlığını gerektirmektedir. Bu çerçevede etkin bir sermaye piyasasının varlığı, kaynakları yeterli mali kurumların konut kredisi açabilmelerini, gereken düzeye ulaşmaya kadar geçecek sürede enflasyonun biriken fonları eritmesi ve yıllar itibariyle konut üretim maliyetlerinin belirlenen düzeyleri aşmaması öncelik taşımaktadır. Türkiye’de ise sermaye piyasası bu alanda işlerlik kazanamadığı gibi ülke genelindeki tasarruf yetersizliği de mali kurum kaynaklarının artırılmasını sınırlamaktadır.¹²⁴

Diğer kuruluşlarda olduğu gibi konut kooperatiflerinde de, iki tür finansman kaynağına başvurulur. Bu iki kaynaktan birini öz kaynaklar, diğerini ise yabancı kaynaklar oluşturur. Bu kaynaklardan ne şekilde yararlanılabileceği aşağıda ele alınmıştır.

1.Öz Kaynaklar

Konut kooperatiflerinde öz kaynaklar, katılım sermayesi ve üye ödemelerinden oluşur.

a. Katılım Sermayesi

Katılım sermayesi, ortakların kooperatife girerken koydukları sermayeyi ifade etmektedir. Kooperatifçiliğin serbest giriş yada çıkış ilkesi gereği katılım sermayesi azalıp çoğalabilir. Bu nedenle kooperatifler değişir sermayeli kuruluşlardır. Katılım sermayesinin miktarı yani alt ve üst sınırı, genellikle mevzuata göre düzenlenmektedir. Yasalarla sınırlanan katılım sermayesinin reel değeri, zaman içinde ekonomik dalgalanmalara göre değişim gösteremediği için düşüş kaydetmektedir.

Kooperatifin kuruluş aşamasında, katılım sermayesinin tamamı taahhüt edilip, 1/4’ünün de, ödenmiş olması gerekmektedir.

b. Üye Ödemeleri

Günümüzde dış kaynaklardan sağlanan krediler, konut maliyetlerini karşılamaktan uzaktır. Bu bakımdan konut maliyetlerinin kredilerle karşılanamayan kısmı üyeler tarafından karşılanmak durumundadır.

Kooperatif üyeleri, kooperatifin amaçlarının gerçekleşebilmesi için taahhüt ettikleri ve ödedikleri sermaye payı bedellerinden başka, konut yapımı için gerekli maliyetin belirlenmesi ve genel kurulun karar vermesi ile belirlenecek miktardaki taksitleri ödemek durumundadırlar.

2 . Dış Kaynaklar

Konut Kooperatiflerinde, bir diğer finansman kaynağı olarak karşımıza çıkan dış kaynaklar, aslında kooperatiflerce öncelikle başvurulması gereken finansman

¹²⁴ Koç, a.g.e., ss. 148.

kaynağıdır. Ancak dış kaynakların yetersiz kaldığı durumlarda, iç kaynaklara başvurulmalıdır. fakat bugün ülkemizde, uygulamada dış kaynakların yetersizliği yada dış kaynakları elde etmenin zorluğu veya imkansızlığı iç kaynakları ön plana çıkarmıştır

Dış kaynaklar bu bölümde ayrıntılı bir biçimde ele alınmıştır.

a. Bankalar

Bankalar Kanunu'na göre; bankalar ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar ve T.C. Merkez Bankası'nca alınan kararlara uygun olarak bankacılık işlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve büyüklüğün üstünde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinemezler (Bnk.K.50/2).

Ancak ipotek karşılığı kredi açma yasağının bazı istisnaları mevcuttur. Bu istisnalar haricinde, bazı bankaların özel yasaları (Türkiye Emlak Bankası, İstanbul Emniyet Sandığı, Türkiye Öğretmenler Bankası, Vakıflar Bankası, T.C.Ziraat Bankası gibi) ipotek karşılığı kredi verme olanağını açık tutmuştur.⁹⁰

Ayrıca 1989 yılından itibaren Pamukbank Konut Destek Kredisi adını taşıyan ve tüketici kredisi olarak nitelendirilebilecek bir krediyi uygulamaya koymuştur. Ancak bu kredi yüksek faizli olması nedeniyle, kooperatifler açısından pek elverişli bir kaynak türü oluşturamamıştır.

Ülkemizde, uygulamada konut kredisi veren en etkili banka, Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Diğer bankaların uygulamada pek fazla etkinliği olmamıştır. Bu nedenle burada sadece, Türkiye Emlak Bankası ele alınmıştır.

a.a. Türkiye Emlak Bankası

Türkiye Emlak Bankası, 1926 yılında Emlak ve Ey tam Bankası adı altında kurulmuştur. 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1988 yılında da Anadolu Bankası ile birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası adını almıştır.

Emlak Bankası'nın amaçları arasında, konut sahibi olmayanlara ucuz konut yaptırmak için, ipotek karşılığında ipotek kedisini vermek, bina yapıp satmak ve yapı malzemesi sanayi ve ticareti ile uğraşmak sayılabilir.

Emlak Bankası bu amaçlarını gerçekleştirebilmek için, çeşitli türden kredi vermekle görevlendirilmiştir. Banka, kendi kaynaklarından kullandığı krediler ve aracılık ettiği bazı kredilerle konut finansmanına katkı sağlamaya çalışmaktadır. Ayrıca, bizzat konut üretip satarak, konut piyasasına doğrudan girmektedir.

Emlak Bankası konut kredileri iki şekilde açılmaktadır. Banka kaynaklarından açılan ipotekli krediler ve çeşitli fonlara aracı olunarak açılan krediler. Banka kaynaklarından açılan krediler. Genel olarak yapı tasarrufu sistemine göre açılmaktadır. Konut maliyetinin tamamını sağlayamayan kişilerin, konut sahibi olabilmeleri amacıyla, tasarruflarını çekmek ve banka kaynaklarıyla kişilerin tasarruflarını birleştirerek, konut kredisi şeklinde değerlendirmek amacıyla

oluşturulmuş olan yapı tasarrufu sistemi Bankanın 1951 yılından beri uygulamakta olduğu bir sistem olup, günün koşullarına paralel olarak zaman zaman değişikliklere tabi tutulmuştur.

Bankanın kendi kaynaklarından açtığı diğer krediler arasında, Yurt Dışı İşçi Kredileri, Emekli Konut Kredileri, İnşaat ve Hazır Bina Kredileri ve Kooperatif Kredileri de yer almaktadır. Bunların yanı sıra, 1989 yılında satışına başlanan, Bankanın kendisinin yaptırmış olduğu konutlara verilen krediler de bu tür krediler arasında sayılabilir.

Banka çeşitli fonlara aracılık ederek de, kredi kullanılmaktadır. Bu fonlar arasında Toplu Konut Fonu, Gecekondu Fonu, Afetler Fonu sayılabilir.

1988 yılında yeniden düzenlenen Banka, yeni şekliyle daha çok Toplu Konut Fonu kaynaklarının kooperatiflere aktarılmasında aracılık yapmakta ve kendi kaynaklarından bireylere ve kooperatiflere kredi sağlamaktadır.

Banka 2001 yılında Ziraat Bankasıyla Birleştirilerek kapatılmıştır.

b. Sosyal Güvenlik Kuruluşları

Sosyal Güvenlik Kuruluşları, ülkemizde ve diğer ülkelerde konut finansmanına önemli katkılar sağlamaktadır. Ülkemizde, üyelerine kendi kuralları çerçevesinde kredi sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşları; Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OY AK)'dur. Bu kuruluşların konut finansmanında oynadıkları rol, aşağıda ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

b.a. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

Sosyal Sigortalar Kurumu, sosyal güvenlik sisteminin işçilerle ilgili olan kısmını içermektedir ve konut kredisi sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşudur.

Sanayileşme ile birlikte, artan kentleşme ve özellikle işçi kesiminin kentlerde toplanması, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun işçi konutlarının finansmanı için kredi vermesinin önemini artırmıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu, İşçi Sigortaları Kurumu adı altında, 16.07.1945 tarihinde 4792 sayılı Kanun ile kurulmuştur. Bu Kanun, bir kısım yedek akçelerin taşınmaz mallara yatırılabilmesini öngörerek, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut kredilerinin dayanağını oluşturmuştur. 1949 tarihli 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu ile de, bu sigorta koluna ait primlerin en çok %20'sinin, ipotek karşılığında işçi konutu yapımına ayrılmasına olanak tanınmıştır. Bu kanun ile ikrazat (ödünç verilecek para miktarı) taşınmaz malın değerinin %50'sini geçmeyecek şekilde sınırlandırılmıştır. 1961 tarih ve 344 sayılı Kanun ile de, işçi konutları için ayrılacak fonlar, bütün sigorta kollarını kapsayacak şekilde genişletilmiştir .

Sosyal Sigortalar Kurumu, konut kredilerini 1960'lı yılların başına kadar, konut kooperatiflerinde teknik ve mali denetimi daha iyi sağlayabilmek amacıyla Emlak Kredi Bankası aracılığı ile kullanmış ve 1962 yılından itibaren kurum kredisi vermeye başlamıştır. Ayrıca kooperatiflerden bağımsız olarak kendisi de konut üretiminde bulunmuştur. Ancak bu konutların sayısı oldukça düşüktür.

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan konut kredisi alabilmek, 1978 yılına kadar olan dönemde, kooperatif şeklinde örgütlenme şartına bağlanmıştır. Kooperatif ortaklarının başka konutlarının bulunmaması ve konutların sosyal konut niteliği taşıması gibi şartlar da aranmıştır. 1978 yılında yapılan değişiklikle, Sosyal Sigortalar Kurumu ferdi konut kredisi yolunu da açmış, ancak bu, uygulama uygulama olanağı elde edemeden 1980 yılında son bulmuştur.

Yine 1978 yılında 2182 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, sigortalılar kapsamı, kurumdan malütlük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgöremezlik geliri almakta olanları da içine alacak şekilde genişletilmiştir.

19.06.1986 tarihinde 3300 sayılı Kanunla 4792 sayılı Kanun'un 20.maddesinin (d) fıkrası "sigortalılar ile kurumdan malütlük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgöremezlik geliri almakta olanlara Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kanalı ile konut yapımı için yönetmelikle belirlenecek esaslar dahilinde ikrazda bulunmak şeklinde değiştirilmiş ve Haziran 1986 tarihinden sonra da uygulanmaya başlanmıştır,

Bu uygulamayla beraber, 1986 yılından itibaren, Kurum tarafından verilen krediler durdurulmuş ve sigortalıların kredilendirilmesi işlevi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir.

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan 01.01.1985 tarihine kadar kredi başvurusunda bulunup haksahipliği onaylanan kooperatifler kredi alımına devam etmişlerdir.

b.b.Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ- KUR)

Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu'nu kuran 1479 sayılı Kanun, Kuruma bağlı sigortalıların toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, Kurumun konut kredisi vermesine olanak tanımıştır.

1979 yılında çıkarılan BAĞ-KUR Üyelerine Verilecek Konut ve Toplu İşyeri Kredilerine İlişkin Yönetmelik, BAĞ-KUR kredilerinin en az 15 sigortalı tarafından kurulan konut kooperatiflerine verilebileceğini öngörmüştür. Ayrıca kredi alabilmeleri için, kooperatif üyelerinin, BAĞ-KUR'a kayıtlı olmaları, kredi talep tarihinde en az 5 yıllık sigortalı olmaları, kredi talebinde buldukları esnada kuruma ait borçlarını ödemiş olmaları, kendilerine, eşlerine ve velayeti altındaki çocuklarına ait yurt içinde oturmaya elverişli konutlarının bulunmaması ve BAĞ-KUR konut kredilerinden daha önce yararlanmamış olmaları gerekmektedir.

Yönetmelik, kredi verilecek konutların kullanım alanlarının 100m² yi geçemeyeceğini, ayrıca malullük ve yaşlılık aylığı alanlar ile ev kadınları ve tarım işi yapıp isteğe bağlı sigortalı olanların BAĞ-KUR konut kredisi alamayacaklarını da hükme bağlamıştır.

Mevzuata göre, BAĞ-KUR konut kredisinin kullandırılması üç yolla mümkündür:

- 1- Banka Kanalıyla (Halk Bankası)
- 2- Bağlı kuruluşlar kanalıyla
- 3- İnşaat şirketleri kanalıyla

Bu kredi, ipotek kredisi olarak, kurum tarafından, BAĞ-KUR sigortalılarının katılımıyla kurulmuş olan kooperatiflerin gerekli yasal prosedürü gerçekleştirmeleri ile verilir.

BAĞ-KUR 1981 yılından itibaren yeni kredi tahsisinde bulunmamış, ancak daha önce tahsis edilmiş kredilerin ödemesini yapmıştır. 1985 yılında 3165 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik sonucunda da, konut kredisi uygulamasına son vermiştir.

b.c. Ordu Yardımlaşma Kurumu

1961 yılında 205 sayılı Kanun ile kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Kanun'un 33.maddesinin f. g ve h bendleri ile Kurum üyelerine konut kredisi verilmesine olanak tanınmıştır. Kurumun mensupları, Türk Silahlı Kuvvetlerinde görevli Subay, Astsubay ve askeri memurlardır.

Ordu Yardımlaşma Kurumu, konut finansmanı alanındaki çalışmalarını, konut kredileri verme ve toplu konut inşa etme şeklinde sürdürmektedir .

Kurum kredileri, üyeleri tarafından kurulmuş bulunan konut kooperatiflerine açılacak krediler, ferdi krediler ve Kurumun inşa ettirmiş olduğu konutların üyelere devredilmesi suretiyle kullandırılan kredilerden oluşmaktadır.

Kooperatif kredileri, Kurumun en az 20 daimi üyesinin oluşturacağı kooperatiflere açılmaktadır. Kurum, kooperatif kredilerini teşvik edici bir politika izlediğinden, kooperatif kredilerine öncelik vermekte ve bazı avantajlar sağlamaktadır.

c . Toplu Konut Fonu

Özellikle 24 Ocak 1980 sonrası izlenen politikalarla, had safhaya ulaşan konut bunalımına, 08.07.1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu yasaya dayanılarak çıkartılan 19.01.1982 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ile çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

Devlet, bu Kanun çerçevesinde arsa temin etmek, finansman kaynağı sağlamak ve gerektiğinde bizzat üretim yapmak işlevlerini yüklenmiştir .

Büyük ölçüde finansman yetersizliğine dayandırılan konut sorununun, çözümü için çıkarılan bu Kanunda, Kanunda öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi

için, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda Kamu Konut Fonu isimli bir fon kurulması öngörülmüştür. Bu Fonu oluşturacak unsurlar, Kanunun 10.maddesinde şu şekilde yer almıştır.

- (a) Her yıl Bütçe Kanunu ile bu Fona aktarılmak üzere, Maliye Bakanlığı bütçesine, gider bütçesinin %5'inden az olmamak üzere konacak ödenek; .
- (b) Fon varlığına aktarılan krediler ve kredi faizleri
- (c) Bakanlar kurulunca tespit edilecek ihtiyaç ölçüsünde (a) ve (b) bendleriyle oluşturulan gelirlerin en çok %25'ine kadar Maliye Bakanlığı'nın tespit edeceği şartlara göre ve Hazine Kefaletinde, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca Kamu Konut Fonu adına çıkartılacak Toplu Konut Tahvillerinin satış hasılatı;
- (d) Bu Kanun uyarınca inşa edilen konutlardan, hak sahibine devri yapılamamış olanların ve işyerlerinin satış vb. gelirleri;
- (e) Kamu Konut Fonu adına alınabilecek bağış ve yardımlar vb. gelirler;
- (f) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedelleri.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu; fertlerin, Devletin ve Bankaların iştirak edecekleri bir finansman sistemini öngörmekteydi. Sisteme fertlerin tasarruflarıyla, Devletin Kamu Konut Fonu ile ve Bankaların da, konut edinmek isteyenlerin açtıracakları Yapı Tasarrufu Hesapları karşılığında verecekleri Yapı Tasarrufu Kredileriyle katılmaları öngörülmüştü. Fertler, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yaptırılacak konutlardan edinebilecekleri gibi, diğer toplu konut yapmaya yetkili kılınan kooperatifler, kooperatif birlikleri ve Sosyal Güvenlik Kurumları kanalıyla da konut sahibi olabilecek ve fondan kredi alabileceklerdi. Kredi alabilmek üç yollu olacaktı:

- 1- Özel konut yapımcılarından, inşa halinde veya bitmiş (150 m² ve küçük) konut satın alacaklara toplu konut ferdi kredisi,
- 2- Piyasadan, en çok 1 yaşında, bitmiş konut satın alacaklara ve kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacaklara (inşaat seviyesi en az % 30'a gelmişse) konut ferdi kredisi,
- 3- Konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyelerine açılacak krediler.¹²⁵

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'na, konut politikalarının ve konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde önemli etkiler yaratacağı düşüncesiyle, büyük umutlar bağlanmıştır.

Ancak 2487 sayılı Kanun, konut finansmanı açısından önemli bir adım atılmasına rağmen, yeterli finans kaynağını, fonun bütçeye dayandırılması nedeniyle temin edemeyip, başarısızlığa uğramıştır. Bu Kanunun başarısızlığa uğramasıyla 13.07.1984 tarihinde 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

Konut ihtiyacının karşılanabilmesinin teminen, konut inşa edenlerin tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesini, ülke şartlarına uygun inşaat tekniklerinin geliştirilmesini ve devletin yapacağı desteklemelere Toplu Konut Fonu'nun

¹²⁵ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Ankara: 1996, s.36.

meydana getirilmesini amaçlayan, 2985 sayılı Kanun, konut meselesinin çözümünü için öncelikle finansman sorununun hal yoluna konulmasını öngörmüştür .

2985 sayılı Kanun, 2487 sayılı Kanunun aksine fonun bütçe ile ilişkisini keserek, fonu bütçe dışı kaynaklara bağlamıştır. 2985 sayılı Kanun'la kurulan Toplu Konut Fonu'nu oluşturan kaynakların belli başlıları şunlardır .

- (1) Tekel İdaresi ve Tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler ile tütün mamulleri ve her türlü içki imalinde kullanılan özütlerin Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 60. maddesinde öngörülen "ek vergi"ye esas matrahları üzerinden %15 nispetine kadar hesaplanacak meblağlar,
- (2) Yurtiçinde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın gümrüksüz rafineri çıkış fiyatı üzerinden satış fiyatının %20'si, motorin, gazyağı Fuel-oil'den satış fiyatının %15'i oranındaki miktar,
- (3) Talih oyunlarının oynatıldığı yerlerden elde edilecek gayrisafi hasıllardan ayrılacak %30'luk payın yarısı,
- (4) Hazine arsaları üzerinde yapılacak konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'i nispetinde alınacak arsa katılma payları,
- (5) Tekel İdaresi'nin ithal ettiği maddelerden alınan fonlar,
- (6) Elektrik tüketim bedelleri üzerinden hesaplanan en çok % 10 nispetindeki tutarlar,
- (7) Fonla yapılacak geri ödemeler, bağışlar ve yardımlar,
- (8) Diğer kanun ve kararnamelerle aktarılması öngörülen paralar, (9) Yurt dışı çıkışlarından çıkış başına alınacak en çok 100 Amerikan Dolan karşılığı Türk Lirası.

2985 sayılı Kanun'un 3. maddesinde Fon kaynaklarının hangi amaçlarla kullanılacağı şu şekilde açıklanmıştır: "Toplu Konut Fonu, ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postahane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi alanlarında kullanılır".

Bu Kanun'un konut sorununa, arsa temini, altyapı, sosyal tesis, konut üretimi, inşaat malzeme ve yapım teknolojisi ile bir bütün olarak yaklaştığı görülmektedir

2985 sayılı Kanun'la, 2487 sayılı Kanun'un, toplu konut yapımında, kooperatif kuruluşlara, sosyal güvenlik kurumlarına ve kamuya sağladığı öncelikler özel kesime de tanınmıştır"

30.05.1989 tarihinde yürürlüğe giren son yönetmelik ile, fon kaynaklarını daha rasyonel kullanılması, küçük konut yapımının teşvik edilmesi, konut üretiminin artırılması ve konutu olmayan dar ve sabit gelirliilerin konut ihtiyaçlarının öncelikle karşılanması amaçlanmıştır.

Yeni yönetmelikle yapılan değişikliklerin bazıları şu şekilde özetlenebilir:

(1) Fon'dan açılan her türlü konut kredisi için alıcı payı hesabı açılacak ve bu hesaba peşin yada taksitler halinde para yatırılacaktır.¹²⁶

Alıcı payı hesabı konut büyüklüğü ile doğru orantılı olarak artacaktır.

(2) Brüt inşaat alanı 100m² 'yi geçen konutlar kredilendirilmeyecektir .

(3) Kredi geri dönüşleri için, bu yeni Yönetmelikle iki endeksli bir sistem getirilmiştir. Bu sisteme göre, kredi geri ödeme taksitleri memur maaş artışlarına, kredi borcunun faizi ise, genel fiyat artışlarına endekslenmiştir. Geri ödeme süresi, borcun tamamının ödendiği zaman olup, bu süre 20 yıl ile sınırlandırılmıştır.

(4) Daha önce 1 yıllık konutlar için açılan ferdi krediler, 10 yıllık konutlar için de açılacaktır.

(5) Yazlık konutlar için konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşim yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmayacaktır.

(6) Konut yapımında kaliteyi yükseltmek için, TSE kalite belgeli inşaat malzemesi kullanılmalıdır.

(7) Kredi açılan tüm konut projeleri için çevre düzenlemesi yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle açılan kredinin %2'lik bölümünün bu amaç için kullanılması gerekmektedir...

(8) Geri dönüş işlemleri, iskan ruhsatı ve tapuya bağımlı olmaktan çıkarılmıştır.

2985 sayılı Kanun'un getirmiş olduğu düzenlemelerle, Fon'dan kredi açılacak konutların büyüklük sınırı brüt 150 m² olarak belirlenmiştir. Yeni Yönetmelikle, planlı dönemin başından bu yana benimsenmiş olan brüt 100 m² sınırına geri dönmüştür.

Ayrıca 2985 sayılı Kanun'un sayfiye konutları için de kredi vermeye olanak tanınması, fondan daha çok kişinin yararlanmasını kısıtlamıştır. Yeni yönetmelik, yazlık konutlar için getirdiği hükümlerle bu uygulamayı sınırlandırılmıştır.

Yeni yönetmeliğe göre, Fon'dan açılacak krediler, toplu konut kredileri (kooperatif kredileri) ve ferdi krediler olarak sınıflandırılabilir.

(1) Kooperatiflere açılan krediler

(a) Toplu konut kredileri

(b) Altyapı ve sosyal tesis krediler;

(c) Faizsiz krediler

(d) Tamamlama ve bitirme kredileri

(2) Ferdi krediler

(a) İdarece yaptırılacak konutların kredilendirilmesi

(b) Belediyelerce yaptırılacak konutların kredilendirilmesi

(c) Toplu konut yapımcıları tarafından, inşa edilecek konutları satın alanların, toplu olarak kredilendirilmesi

(d) Konut ferdi kredisi

(e) Diğer ferdi krediler

- Şehit polis ailelerine açılan krediler

- Alman yapı tasarruf sandıkların kredileri

¹²⁶Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı ile İlgili Mevzuat, Ankara: 1984, s.56.

c.a. Konut Edindirme Yardımı

22 Kasım 1986 tarihinde, Resmi Gazete'de yayınlanan 3320 Sayılı Kanun, memur işçi ve emeklilerine 180 ay süre ile Konut Edindirme Yardımı yapılmasını öngörmektedir. Bu Kanun, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda toplanan paraların kullanım ve nemalandırma sorumluluğunu Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne vermektedir.

Bu yardımı ödemekle yükümlü merciler şunlardır:

- Memurlar için, kamu kuruluşları;
- İşçiler için, işverenler;
- Emekliler için ise, Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Sosyal Yardım Sandıkları.

Bu Kanunla sabit gelirli vatandaşların konut edinmelerini sağlamak amacıyla, bir ön finansman yaratılması amaçlanmıştır.

Kanunla kademeli bir yardım sistemi getirilmiş ve Bakanlar Kurulu'na yardım miktarını 5 katına kadar yükseltme yetkisi verilmiştir. Ayrıca bu yardımdan, konutu olmayanların 18 ay, konutu olanların ise, 36 ay süre sonra yararlanması öngörülmüştür.

Konut edinecek kişiler bu yardımdan, bir ön finansman sağlayacakları gibi, ayrıca bu yardım Toplu Konut'tan açılan kredilerin geri ödenmesinde de kullanılabilir.

Bu yardımın kullanılmasında, konutların net kullanım alanı, en çok 75 m² olarak belirlenmiştir.

c.b. Konut Sertifikası

15 Ekim 1989 tarih ve 20133 Sayılı Yönetmelik uyarınca, TKKOİ tarafından, 1m²lik (brüt) konut karşılığı olmak üzere hamiline yazılı, beş yıl vadeli ve İMKBİİ3'nin ikinci piyasasında işlem görme kabiliyetine haiz, konut sertifikaları piyasaya sürülmüştür.

Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği'nin 1. maddesine göre, konut sertifikası; "tasarrufların teşvikini ve konut maliyet artışlarına karşı korunmasını teminen, TKKOİ Başkanlığının toplu konut projelerinin finansmanı için yeni bir kaynak yaratılması amacıyla." ihraç edilmiştir.

Sertifikalar idarenin belirleyeceği bankalar aracılığıyla satışa sunulur. Satışlardan elde edilen kaynaklar T.C. Merkez Bankası nezdindeki Kamu Ortaklığı Fonu hesabına aktarılır. Sertifika sahipleri istedikleri zaman, sertifikalarını Banka(lar) şubesine ibraz ederek nakde çevirebilirler. TKİ'si inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını göz önünde bulundurarak, sertifikaların nakde çevirme değerini saptar ve her ayın onuncu iş günü bu değeri ilan eder.

Yönetmelikte en fazla 120 m²'ye kadar olan konutların kredilendirilebileceği, hükme bağlanmıştır. Ancak kredilendirme işlemi, konutların sadece 30 m²'si için

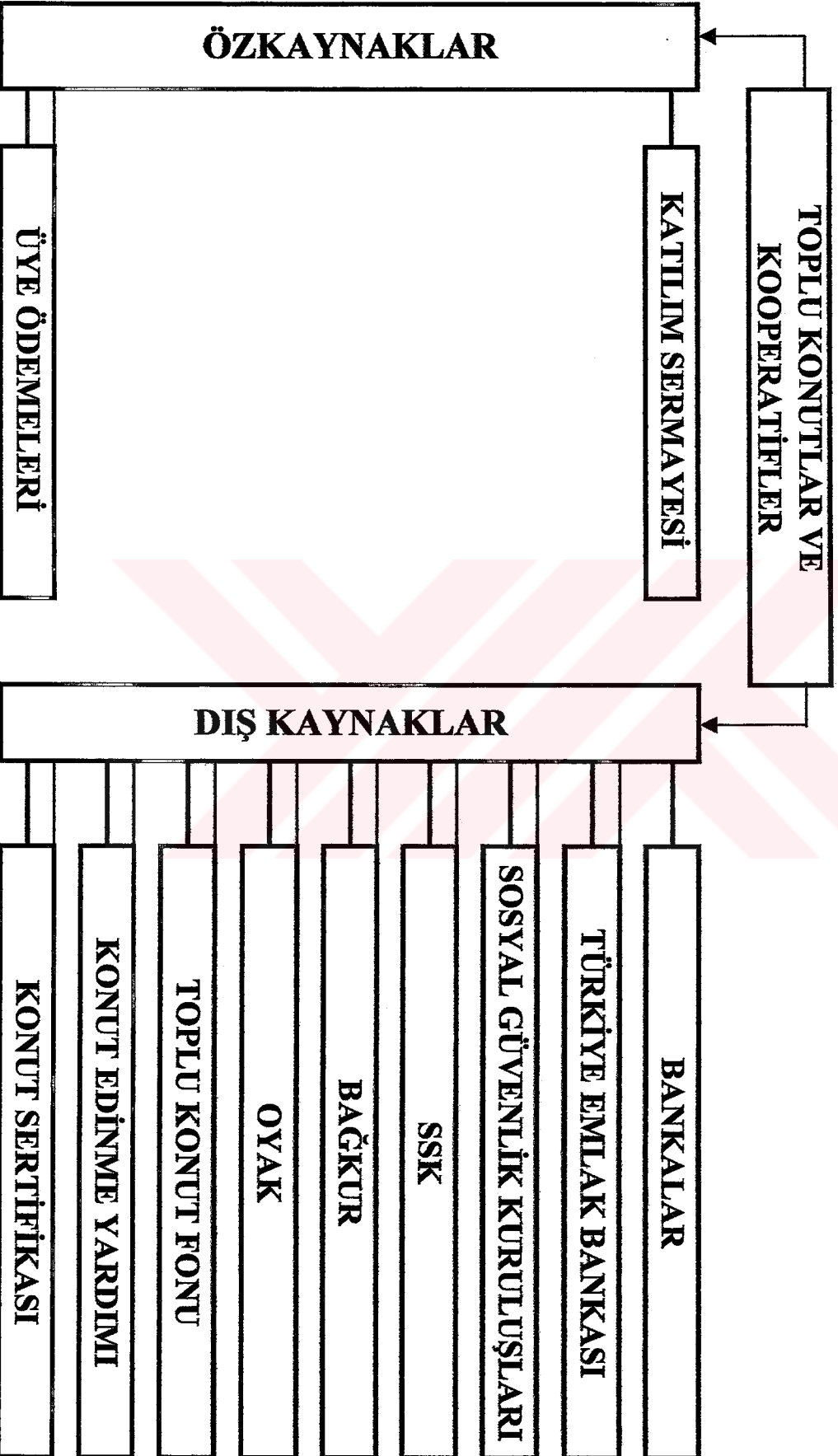
geçerli olmaktadır. Bu durumda da, küçük konutlarda kredi oranı daha yüksek olmaktadır.

Toplu konut finansman ve yapımına yeni bir boyut kazandırmış olan bu sistemin, olumlu ve olumsuz yönleri çeşitli tartışmalara konu olmuştur. İdarenin sertifika maliyetlerini her ay belirlemesi, halkın tasarruflarını 5 yıl gibi uzun bir dönemde zorlayarak birikimini riske sokmadan değerlendirmesi gibi olumlu yönleri yanında, sertifikaların spekülasyon amacıyla kullanılması ve yüksek bir fiyattan piyasaya sunulması, elde konut stoğu bulunmadan böyle bir uygulamaya geçilmesi gibi olumsuz yönleri bulunduğu konusunda da görüşler hakimdir.

Konut kooperatifçiliğine etkileri açısından da, sertifikaların olumsuz etkilerde bulunacağı konusunda görüşler hakimdir. Bir görüşlere göre, sertifika konusu olarak, sadece TKKOİ'nin yaptırdığı uydu kent projelerinin düşünülmesi, kooperatif kuruluşların yapımçı olarak giriştikleri TK projeleri için sertifika çıkarılmaması kooperatifçiliğe olumsuz yönde etkilerde bulunacaktır



Tablo 12 : Toplu Konutların ve Kooperatiflerin Finansman Tablosu



5.4. Planlama

5.4.1. Türkiye’de Kent Planlama Yaklaşımları

Kent planlama oturma, yer değiştirme, çalışma ve eğlence gibi fonksiyonları birebir araştırma sonucu inceledikten sonra ihtiyaçlara cevap verecek şekilde düzenleme, bir arazi kullanma planıdır.

Kent planlamasının çeşitli disi

plinleri birleştiren bir karakteri vardır. Planlama mimarlık, mühendislik ve sosyal bilimlerin ortak noktasında durmaktadır.

Kentsel tasarım ise uygulamaya yönelik ayrıntılı düşüncelerin ifade edildiği bir tasarım ürünü ya da sürecidir. Örneğin meydan, yol, park gibi kamu alanlarında uygulamaya dönük projelendirmeler veya tek bir arsa sahibinin kendi yatırım amacına yönelik çevre düzenleme planları olarak nitelendirilebilir. Kentsel tasarım eyleminin söylemi görsel değerlere, estetik kaygılara, tarihsel, geleneksel ya da modern yaklaşımların biçimlerinin tartışmasına yönelmiştir.

9 Mayıs 1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 9 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile medeni ve sağlıklı yaşama, çalışma ve dinlenme mekanlarının yaratılması, ihtiyaç ve taleplerin en yakından izlenmesi ve hızlı bir şekilde düzenlenmesi için gerekli yetki ve sorumlulukları mahalli idarelere verilmiştir.¹²⁷

Yasal anlamda planlamanın uygulanmasına yönelik imar kuralları bugün bir türlü üniforma giydiren, kimliği silen bir nitelikte olduğunu ileri süren görüşlerde bulunmaktadır. İmar kuralları ile yöreye veya yerele özgü özellikler dikkate alınmamakta her yer homojen kabul edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve belediyelerin kullandıkları imar yönetmelikleri kentsel çevrenin parçacı (parsel düzeyinde bir anlayışla tasarlanmasına, kimlikli bir bütün olarak gelişmesine durak sağlayıcı yaptırımlar getirmemektedir. Kent planları ile kentteki alan kullanışı saptanmakta kent mekanlarının kalitesi belirlenmemektedir.

Bugün dünyanın pek çok ülkesinde kentler mimari tasarım düzeyinde ele alınmaktadır. Makro form (çevre düzeni planı) ve nazım plan ölçeklerinden sonra, kent mekanları detaylı tasarlanmakta ve üretilmektedir.¹²⁸

Kentin gerek fiziksel öğelerin gerekse sosyal ve kültürel niteliklerin meydana gelmesinde, uygulanmasında, inceleme, araştırma, planlama ve tasarım çalışmalarının yapılmasında ilgili olan meslek dalları vardır. Önce, fiziksel

¹²⁷Burak Kabasakal, “ 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliğinin Mimari Tasarıma Etkisi ve Mekansal Sonuçları“, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, 2000), s.12.

¹²⁸Hasan Özbay, “Günümüz Türk Kentlerindeki Kaybolan Birliktelik Kent ve Mimar “ , Mimarlık Dergisi, Sayı:89/5, s. 45.

mekanı farklı anlam, kapsam ve ölçeklerde düzenleyen meslek grupları olarak kent plancılar, mimarlar ve harita mühendisleri ve ilgili diğer mühendislik dalları gelmektedir. Daha sonra da peyzaj mimarları, kentsel altyapı mühendisleri, ulaşım plancıları gelmektedir. Kent sosyologları, kent ekonomistleri ve kent işletmecileri ile kamu yönetimi uzmanları yanında endüstri tasarımcıları, mobilya tasarlayıcıları, heykeltıraş, ressam ve seramik sanatçıları da rol oynamaktadır. Kent üzerine yapılan teorik ve pratik çalışmalar da sıralanan uzmanlık alanlarının bir araya gelerek disiplinler arası birlikteliğin sağlanması gerekmektedir.¹²⁹

Türkiye'de son yarım yüzyıl içinde uygulanan imar planlama çalışmaları ile Anadolu'nun çok farklı coğrafi bölgelerinde kentsel standartların, ülke düzeyinde ve bütün bölgelerde aynı şekilde uygulanması sonucu birçok kent özgün karakterini kaybetmiş ve kaybetmektedir. Aslında bilimsel temelleri ve nereden çıktığı çok belirgin olmayan bu standartlar, ortalama bir ölçü getirmekte, en sıcak, en soğuk bölgelerde, deniz kenarında ya da dağlarda, yamaçlarda, ovalarda, küçük ve büyük kentlerde aynen kullanılmaktadır. Bu tip imar uygulamaları ile, ne Anadolu'nun tarihinden gelen zengin kültürel yapısı, ne de fiziksel faktörlerin kent mekanına yansıtılmadığı açıktır.

Kentlerimiz bu durumuyla ruhsuz, kişisiz, sadece teknoloji ve kalkınma adına oluşmuş mekanlar yığınına dönüşmektedir. Bunun sonucunda kentlerde yaşayanların ve hatta geçici kullananların mekanlardan giderek artan bir hoşnutsuzluk yaşamalarına neden olmaktadır. Fiziksel çevre niteliklerinin insan yaşamında önemle yer alması, bu konuda yoğun inceleme ve araştırmaların yapılmasını gerekli kılmıştır.¹³⁰

Kent planlamanın ana amaçlarından biri bireylerin fiziksel, sosyal, psikolojik ve ekonomik gereksinimlerini karşılayacak çeşitli donatıların, hizmetlerin ve fiziksel çevre koşullarının sağlanması ve bunların en ekonomik biçimde gerçekleştirilmesidir.

Bazı performans ölçüt ve standartlarının, örneğin doğal iklimlendirmeye ilişkin olanların, bölgesel değişim göstermesi doğaldır. Ancak, planlama- tasarım- uygulama çalışmalarını yönlendiren imar mevzuatımızda bölgesel ve yöresel farklılıklar göz önüne alınmamaktadır. Her ne kadar tip imar yönetmelikleri üzerinde ilgili belediyelerin değişiklik yapma yetkisi varsa da hemen hiçbir belediye bu yetkisini kullanarak imar yönetmeliğini yöre koşullarına uyarlamayı denememektedir. Bu nedenle yöreye uyumlu kentsel çevreler oluşmamaktadır.

İklimsel koşullar: Ölçeği ne olursa olsun yapma bir çevrede insanın iklimsel gereksinimlerinin doğal koşullar yardımıyla karşılanmasını etkileyen etmenler yörenin iklimsel elemanlarıdır. (güneş ışınımı, hava sıcaklığı, nemi ve hareketleri) ile, doğal-yapay çevre koşulları (topoğrafya, bitki örtüsü, çevre

¹²⁹ Nevzat Can, " Kent Kimliği ",(Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yönetim Bilimi Bilim dalı, 1999), ss. 86-88.

¹³⁰ Mehmet Nazım Özer," Planlı ve Tasarlı Yaşam Alanlarının Kent Kimliği Üzerindeki Etkileri, Antalya Örneği" , (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, 1998), s.69.

yapıların biçim, boyut ve konumları vb.) Temelinde parselasyona dayanan planlama sistemimiz değişmedikçe, İmar yönetmeliğinin yapılarda bahçe mesafeleri ve yapı yüksekliği- yol genişliği ile ilişkisine ilişkin kuralları, doğal iklimlendirme açısından önemini koruyacaktır.

Topoğrafik koşullar: Arazilerin eğimi ve yönlenmesi, yapay çevrenin iklimsel performansını etkiler. Kuzey Yarımküre’de güney ana ve ara yönlerine bakan yamaçlar, düz araziye göre daha çok, kuzey ana ve ara yönlerine bakan yamaçlar ise daha az doğrudan güneş ışığı alırlar. Cisimlerin gölge boyları da düz araziye göre kuzey yamaçlarında uzun, güney yamaçlarında ise kısadır. Bu da kuzey yamaçlarında yapılar arası uzaklığın artmasını gerektiren bir etmendir.

Ülkemizde, iklim bölgelerine göre farklılıklar göstermekle birlikte, güney ve güney doğu yönlenme için en uygun yönler kabul edilir. Ancak fiziksel sınırlamalar yerleşmelerin gelişme alanlarının seçiminde önemli bir etkidir. Örneğin, kıyıya paralel uzanan yüksek dağlar Karadeniz Bölgesi kıyı yerleşmelerini, genelde, kuzey ana ve ara yönlerine bakan yamaçlarda gelişmeye zorlamaktadır.

Psikolojik koşullar: İklimsel ve topoğrafik koşullar dışında yapılar arası uzaklığı etkileyen bir başka etmen de psikolojiktir. Kişinin konutunu değerlendirirken kullandığı “ ferah “ , “ aydınlık “ ya da “ sıkıcı “ , “karanlık “ sıfatları, büyük ölçüde yapının yakın çevresi ile ilişkisine bağlıdır.

Yapılan araştırmalarda imar mevzuatına göre yapılan konut alanlarında ve toplu konut alanlarında yaşayanların manzaradan hoşnut olmamalarının temel nedeni yapıların iç içe olması” ve “ karşı yapının güneş görüşlerini kesmesi”dir. Manzaradan hoşnut olanlar daha çok arazi eğiminden yararlanan üst katlarda oturanlar ile çevre yapı adaları henüz yapılmamış olanlardır. Yapı yüksekliğinin yaklaşık iki katı boyutlarında, düzenli bir iç bahçeye bakmak ve konutun bol güneş alması ve güneşli bir alana bakması da hoşnutluk gerekçeleri olarak gösterilmektedir.

Ekonomik koşullar: Eğimli arazilerde yapıların araziye dik ya da paralel yerleşmeleri, boyutları ve tipleri (az-çok katlı olmaları) maliyetlerini etkilemektedir. Batılı kaynaklara göre (Simpson 1983), arazi eğimi arttıkça temel maliyeti artmakta, eğime dik yerleşildiği durumda ise artış daha büyük olmaktadır. Ancak, eğime ve zemin cinsine göre yapı-zemin ilişkisinde alınacak önlemlerle (ek duvar işçiliği, yarma-dolma ile yapının oturacağı zeminin düzeltilmesi, yapı kesitini araziye uydurma, yapı derinliğini azaltma v.b.) ek maliyeti azaltmak da olanaklıdır. Uygun bir yapı-zemin ilişki tipi seçme koşulu ile temel maliyetinde % 8'lere varan ekonomi sağlanmaktadır.

Kooperatifler, siteler ve toplu konut alanlarında parselasyona bağlı kalınmadan serbest düzenlemeler yapılabilmesi; plancıya;tasarımcıya güneş ışığından yeterince yararlanma ve kullanıcıların psikolojik gereksinimlerine yanıt verme olanağı sağlanmaktadır. Ancak 1981 öncesi kooperatifleşmenin yoğun olduğu yedi kentte yapılan çalışmalar, tasarımcıların bu olanağı kullanmadıklarını göstermektedir. Kaldı ki tasarım süreci giderlerini aza indirmek amacı ile katı, tip projeler üretilmekte, yapının konum özelliğine göre, yapım maliyetini bile

etkilemeyen küçük küçük değişikliklere gidilmemektedir. Örneğin; yapının yönlendiği için güneşlenmeye uygun yönlerdeki ya da manzara noktalarındaki cepheler sağır kalabilmektedir. Tasarımcının bir yapının ön tasarım-yapım maliyetini aza indirirken, yapının kullanıcı değerini de düşürücü uygulamalardan sakınması gerekmektedir.¹³¹



Grafik 3: İnsan Mekan Etkileşimi

Her ne kadar kentsel tasarımın tanımlanması güç olsa da, genel olarak kentsel tasarımın projelerinin neler içerdiği, hangi konuların vazgeçilmez olduğu sıralanabilir. Kentsel tasarımın boyutlarından ilki bağlamla kurduğu ilişki, “yer” oluşturması ve aidiyet duygusu geliştirmesi. Diğer olmazsa olmaz özellikleri ise kullanım çeşitliliği barındırması; insanların uzaklık, algılama ve ölçek hissi gibi kapasitelerini ve sınırlarını gözönünde bulundurma gerekliliği; kültürel bağlamın farkında olma; kamusal alan ve kamu yararı önceliği ve insan yapısı ve doğal çevre dengesinin kurulması olarak özetlenebilir.¹³²

Sanayi devriminden beri tüm gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentlerin sahipliği yitirilmiş, kentler niteliksiz tasarımlara, ekonomik dağılmalara, toplumsal kutuplaşmalara ve motorlu trafiğin hakimiyetine terk edilmişlerdir. Yirmibirinci yüzyılın başı, teknolojideki ve sanayideki gelişmelerin doruğa ulaştığı bir dönüm noktası olurken ekolojik dengenin bozulması ve doğal kaynakların yok olması bu gelişmelerin bedeli olmuştur.

Ülkemizde de aşırı nüfus artışı ve kırdan kente göçler paralelinde plansızlık ve denetimsizlik sonucunda ortaya çıkan çarpık kentleşme olgusu, çevrede insanca yaşamaya olanak tanımayan ilkel yerleşimlerin kenti kuşatmasına, merkezde ise var olan dokunun zedelenmesine, tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin yok olmasına ve bunların sonucu olarak, yaşam kalitesinin gittikçe azalmasına neden olmaktadır. Çarpık kentleşmenin yarattığı bu sorunlar adeta bir bunalıma dönüşmüş olup, tüm ülke ekonomisini ve toplumsal gönenci olumsuz yönde etkilemektedir.¹³³

Günümüzde kentsel tasarıma ilişkin tanımların basit (sadeleştirilmiş), anlaşılır ve bölümsel olması gerekmektedir. Genelleştirilmiş tanımlar incelendiğinde, kentsel tasarımın, zaman, ölçek, görsel, algısal, sosyal ve fonksiyonel olmak üzere tekrarlayan bir çok boyutu olduğu gözlemlenebilir. Bu boyutlar bağlamında

¹³¹ Saliha E. Aydemir, “ İklimsel, Topoğrafik, Psikolojik ve Ekonomik Açından İmar Mevzuatı”, Mimarlık Dergisi, Sayı:5,1989, s.50-51.

¹³² Zuhul Ulusoy – Ayşegül Tokol, “ Kentsel Tasarımda Kuram ve Uygulama”, Mimarlık Dergisi, Sayı:302, ss.42-43.

¹³³ Derya Oktay, “ Kentlerimiz, Yaşam Kalitesi ve Sürdürülebilirlik”, Mimarlık Dergisi, Sayı:302, s.45.

kentsel tasarımda, kuramın ve aynı zamanda uygulamalarının temelini oluşturan, kimlikle dokuyla, sosyal durumla, sürdürülebilirlikle, politikayla, ekonomik ve kültürel yapıyla ve süreçle ilgili bazı şartlar vardır. Kentsel tasarım disiplini teoride ve uygulamada çeşitli boyutlarıyla anlayabilmek için, kentsel tasarımın temelini oluşturan bu şartların iyi irdelenmesi ve anlaşılması zorunludur.

Bu konuda öncelikli yapılması gerekenler şunlardır:

- Düzenleme alanlarında bütünlük ve büyüklüğün yeniden irdelenmesi ile açık –kapalı alan düzenlemelerinde birlikteliğin sağlanması;
- Kentli insana saygı ve insan ölçeğine uyum kuralının hiç yitirilmeden gözetilmesi;
- Kentsel mekana sürekli devinim ve canlılık getirilerek, özgün kimlik ve kişilik kazandırılması;
- Kentlilerin yaşadıkları çevreyi anımsatacak özelliklerin mekana katılmasıdır.¹³⁴

Kentsel ve mimari çevreye biçim vermeye yönelik bireysel yaklaşımlar, kente pozitif sonuçlar getirmenin yanında, toplum / toplumsallık olgusunun yok olması sonucunu da beraberinde getirir. Bu noktada kentsel tasarım, kentsel ve mimari çevreye ilişkin kararların alınmasında bireysel ve toplumsal hakları ve gereksinimleri birlikte göz önünde bulundurur. Kentin bütününe ve ya bir bölümüne ilişkin alınacak her türlü (biçim, kullanımlar, fiziksel tasarım, zaman, ölçek, görsel, algısal, sosyal ve fonksiyonel boyutlarıyla belirleyici ve yönlendirici bir güç olarak, geleceğin yerleşim birimlerinin biçimlenmesinde önemli rol oynar.

Bu boyutlarıyla kentsel tasarım uygulamalarının kurumsal yönü incelendiğinde, kentsel tasarım teorisinin ve uygulamasının temelini oluşturan bazı şartların olduğu gözlemlenebilir. Bu şartlar:

- a- Dokuya ve kimliğe olan saygıyı öncelikli hale getiren “dokusal-çevresel, görsel ve sosyal-şartlar”;
- b- Çevresel boyutun tanınması ve farkedilmesini sağlayacak derecede önemli bir faktör olan ve aslında kendi başına bir kuram oluşturan “sürdürebilirlik şartı”;
- c- Kentsel yapı içindeki önceliklerin dengelendiği ve karar mekanizmalarının işletildiği “politik şart”;
- d- Kentsel tasarımı çizim masası ötesine taşımadaki önemli faktör, “ekonomik şart”;
- e- Her türdeki tasarımın olduğu gibi, kentsel tasarımın da yapısının, başarılı bir ürün ortaya koymak üzere, tekrarlanan ve dönüşümlü bir süreci zorunlu kıldığı tezini baz alan “süreç şartı”;

Olarak gruplanabilir.

¹³⁴ A. Ayça Bilsel, S. Güven Bilsel, F. Cana Bilsel, “ Kent Alanlarının Düzenlenmesi ve Kentsel Çevre Oluşturulmasında Kentsel Tasarım Tekniği”, Mimarlık Dergisi, Sayı:89/5, s.55.

Bir kentsel tasarımın gerçekleştirilmesi gereken kaliteler ya da değerler şöyle sıralanabilir:

1- Yaşanabilirlik: İnsanın faaliyetini ve yaşamını sürdüreceği kentsel mekanların sahip olması gereken ilk özellik sağlık koşullarına uygunluktur. Sağlık için gerekli hava, ışık, enerji vb. girdileri sağlamalı, güvenli ve kararlı olmalıdır.

2- İşlevine Uygunluk: Bir mekanın işlevine uygunluğunu çok değişik düzeylerde düşünmek gerekir. Bu uyumun ergonomik düzeyde insan vücuduna uygunluktan, kültürel davranış kalıplarına ve kent içindeki yerine uygunluğa kadar değişik düzeylerden söz edilebilir.

3- Kolayca Okunurluk, Öğrenebilme ve Kestirebilme: Bir kentsel çevrenin başarısı onu insanların yeterli açıklıkta algılayabilmesi buna bağlı olarak kolayca öğrenilmesine bağlıdır. İnsanlar kentte bulunduğu bir noktada kolayca kentin tümüne göre konumunu kestirebilmelidir.

4- Sağladığı Görsel Doyum: İnsanların yaşadığı yapıyı algılamalarında, bu çevredeki yapıların ölçükleri, oranları, renkleri, dokuları vb. öğeleri estetik yargıya konu olacak etkiler doğmaktadır.

5- Çağrısız Algılama Yoluyla Anlam Yüklemiş Olmak: Bir kentsel tasarımın yer niteliği ya da kimlik kazanması ona sembolik algılamalar yoluyla anlam yüklenmesiyle olur.

6- Özel ve Kamu Denetiminde Olan Mekanlar Dengesi: Kentsel tasarım büyük ölçüde kamuya açık mekanların tasarımıdır. Görsel ve simgesel sonuçları da tüm toplum tarafından tüketilecektir. Günümüzün kamusal mekanları özel kesimin simgesel hegemonyasına karşı korunmalıdır.

7- Gerçekleştirilebilirlik: Kentsel tasarımın gerçekçi olması gerekir. Gerçekçi olmak tasarımın yaşama geçirilebilir olması diye düşünülmelidir.¹³⁵

5.4.2. Türkiye’de Toplu Konut Planlaması

a- Arsanın Alınması, Yeri ve Yer Seçimi

Kooperatiflerin yaklaşık yarısı arsalarını aracısız olarak özel kişilerden almaktadırlar. Kooperatiflerin beşte biri arsasını belediyelerden, onda biri de gene özel kişilerden fakat komisyoncu aracılığı ile almaktadırlar. Kısaca kooperatiflerin arsalarının %86.9’u özel kişiler (aracısız ve komisyoncu aracılı ile) ve belediyeler tarafından sağlanmıştır.

¹³⁵ İhan Tekeli, Modernite Aşırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara: 2001, ss.259-261.

Tablo 13: Arsanın Alındığı Kişi ya da Kuruluşlar

Özel kişilerin aracısız olarak	%52.2
Özel kişilerden komisyoncu aracılığı ile	%12.9
Belediyeden	%21.8
Ortaklardan	%1.7
Kısmen belediyeden, kısmen özel kişilerden	%2.2
Daha önce arsayı almış bir kooperatiften	%2.8
Arsa ofisinden	%0.7
Hazineden	%1.1
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan	%2.4
Diğer	%2.2
TOPLAM	%100

Kooperatiflerin yarısı arsalarını kentin yeni gelişmekte olan konut alanlarından seçmektedirler. Yaklaşık dörtte birinin arsası kent merkezine yakın, beşte birininki de gelişmiş konut alanındadır.

Tablo 14: Kooperatif Arsasının Yeri

Kent merkezine yakın	%24.0
Gelişmiş konut alanında	%17.5
Yeni gelişmekte olan alanlarda	%50.0
Diğer	%8.5
TOPLAM	%100.0

Tablo 15: Kooperatif Arsalarının Konumu ve Plan Durumu 1

Belediye sınırları içinde	%82.9
Belediye mücavir alanı içinde	%11.7
Mücavir alan dışında (Valilik yetki alanı)	%3.5
Köy alanı içinde	%1.9
TOPLAM	%100.0

Tablo 16: Kooperatif Arsalarının Konumu ve Plan Durumu 2

İmar planı olan alanda	%87.4
İmar planı olmayan alanda	%7.6
Nazım plan içinde	%5.0
Nazım plan dışında	%0
TOPLAM	%100.0

Satın Alınan Arsanın Seçimindeki En Önemli Nedenler

- 1- Fiyatı uygun olduğu için
- 2- Ödeme koşulları uygun olduğu için
- 3- İmar durumu nedeni ile
- 4- Yeni gelişme alanında olduğu için
- 5- Ulaşım olanakları fazla olduğu için
- 6- Yola yakın olduğu için
- 7- Altyapısı olduğu veya altyapı sağlama kolaylıkları nedeni ile
- 8- Denize yakın olduğu için

- 9- Ortakların iş yerine yakın olduğu için
- 10- Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- 11- Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- 12- Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- 13- Çocuk bahçeleri ve parklar bulunduğu için
- 14- Havası temiz olduğu için
- 15- Müstakil ev yapımına uygun olduğu için
- 16- Apartman yapımına uygun olduğu için
- 17- Diğer

b- Kooperatif Arsalarında Yapılan İmar Planı Değişiklikleri

Kooperatiflerin % 86,22 sinde, arsa satın alındıktan sonra imar haklarındaki değişikliklerle ek haklar kazanmıştır. Ek hakların kazanılması, mevcut imar planının değiştirilmesi ya da yeni mevzii plan ile gerçekleştirilmiştir.

Plan değişiklikleri çoğunlukla belediye gerekli gördüğü için yapılmaktadır.

c- Kooperatiflerde Konut Tipleri

Kooperatiflerde projelendirilen konutları %76 'sı apartman dairesi, % 24 ü ev tipi konutlardır. Kooperatifler arasında en fazla 5 ayrı tip blok yapmayı planlayanlar vardır. En yaygın olan tek tip blok yapma eğilimidir. Blok başına düşen ortalama kat sayısı 5.5 , ortalama daire sayısı 21'dir. Ortalama apartman dairesi yüzölçümü 122.8 m²'dir. En küçük yüzölçümlü daire 45 m², en geniş daire 970 m²'dir. Apartman daireleri genellikle 3-4 odalı olarak planlanmıştır. 1 ve 2 odalı dairelerin oranları daha düşüktür.

Konut tiplerinin seçimindeki ölçütlerin başında daha ucuza mal etme kaygısı ve ortakların istekleri eş ağırlıklı olarak yer almaktadır. Arkadan imar haklarının getirdiği kısıtlamalar ve en sonda da kredi koşullarının getirdiği sınırlamalar gelmektedir.

Konutlarını taşeronlara yaptıran kooperatiflerle emanet usulü yaptıran kooperatiflerin sayısı aymıdır. Taşeron kullanımı ve emanet usulü, kooperatifler arasında en yaygın olarak kullanılan inşaat yöntemleridir. Konutlarını götürü usulle, anahtar teslimi, müteahhide ihale eden kooperatiflerin ve ev yapımını ortaklara bıraktığı kooperatiflerin oranı daha azdır.¹³⁶

d- Kooperatiflerde Alan Tercihleri

Kent içinde yaşamanın en olumlu yanlarının “ sağlık ve kültür hizmetlerine kolayca ulaşabilmek” ve “insanın kendini emniyette hissetmesi” olduğu belirtilmektedir. Çeşitli hizmetlere yakınlık ve güvenlik sağlamakla birlikte, yoğunluğun giderek arttığı kent içinde, kişi yaşamı ve yaşam çevresiyle ilgili değişiklikleri kontrol etme gücünün azaldığını hissedebilmektedir. Dolayısıyla,

¹³⁶ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 16, 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Ankara: 1996, ss. 48-51.

daha fazla özgürlük, çevre kontrolü ve doğaya yakınlık sağladığını düşündüğü kent dışı yaşamı tercih etmektedir.

Kent dışı toplu konutlarında yaşayan aileler kent içinde yaşayanlara kıyasla yaşam çevrelerinden genellikle daha memnun olmaktadır.

Bu bulgu yeni oluşmakta olan kent dışı toplu konutların başarısına bir işaret olarak alınabileceği gibi, kent yaşamına bir eleştiri olarak da görülebilir. Öncelikle kent dışındaki konutlar kent içindekilerden çok daha yenidir ve daha önceki birikimlerden yararlanılarak inşa edildiği için birçok sorunu alt etmiş olabilir (daha az kayıp alan, daha işlevsel plan, çift cam kullanımı vb.).¹³⁷

e- Sosyal Donatılar

Yapı kooperatifleri tarafından üretilen toplu konutların genel karakteri, yatay ve dikey biçimdeki büyük bir apartman bloğunun arazi üzerinde belirli aralıklarda tekrarlandığı bir yerleşme biçimine sahip olmalarıdır. Ekonomik nedenlerle çevre düzeni hiçbir zaman tamamlanamadığı için, toplumsal ve teknik altyapı bakımından kente bağımlı alanlar olmuşlardır. Ankara-Batıkent bu uygulamanın örneklerindedir.

1980'li yıllarda yeni Toplu Konut Yasası ve ona bağlı Toplu Konut İdaresi Toplu Konut Fonu oluşturulması ile Türkiye'de özel inşaat firmalarının toplu konut üretimine teşvik edilmesi ile girilen yeni dönemde İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük metropollerin eteklerinde 8-10 katlı ve yüksek yoğunluklu toplu konutlar hızla yaygınlaşmıştır. Batı'daki örneklerde olduğu gibi alanlar genellikle toplumsal altyapıdan yoksun, bina tipleri bakımından birbirine benzeyen, kimliksiz ve kâr amacıyla yapılmış konut alanları olarak gelişmektedir.

Emlakbank'taki ve özel inşaat firmaları arasındaki ortaklıklar ile gerçekleştirilen daha büyük ölçekli (60.000-100.000 nüfuslu) ve teknik ve toplumsal altyapısı ile birlikte planlanan yerleşmeler (Ataköy, Halkalı, Bil-kent vs.) peyzaj düzenlemelerine verilen önem nedeniyle mevcut eski konut alanlarına kıyasla daha çekici konut alanları oluşturmakla birlikte, kullanılan konut tiplerinin renk farklılıkları dışında çok katlı benzer bloklardan oluşması yakın gelecekte çekiciliğini kaybedeceğinin göstergesidir (Bölen, 1997).

5.5. Toplu Konut Uygulama Örnekleri

Türkiye'de cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları o dönemde endüstrileşmiş ülkeleri örnek alan bir kooperatif uygulaması ile başlamıştır. Ankara'da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşturulmuş ve Batı'daki örneklere benzer biçimde tasarlanmıştır.

Avrupa'da da toplu konutun kökeni olarak lojman konut kabul edilmiştir. Batı'dan devralınan ikinci toplu konut üretim biçimi ise kooperatiftir. Mülk konut üretmeye

¹³⁷ Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 15, İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara'da Bir Toplu Konut Araştırması, Ankara: 1996, ss. 92-93.

yönelik bu kooperatif modeli, kooperatifleşmenin yaygınlaşacağı 1960 sonrası dönemde de sürdürülmüştür.

Batı'daki örneklerde gördüğümüze benzer bir gelişim ülkemizde de yaşanarak toplu konutların bir bölümü devlet çalışanlarının barınma gereksinimini karşılamak amaçlı lojmanlar olarak yapılmıştır. 19. yy.'ın ikinci yarısında yapılan ve ülkemizin bilinen ilk toplu konutları olarak not ettiğimiz Akaretler de bir anlamda sarayda çalışan ancak kendi konaklarında yaşayacak kadar zengin olmayan ve sarayın içindeki sınırlı barınma olanaklarından yararlanamayan bürokratlar için yapılmıştır.

Cumhuriyet döneminde 1947 yılında çıkarılan 4626 sayılı yasa sonrasında yapılan Saraçoğlu Mahallesi ilk toplu lojman projesidir. Askeri lojmanlar ile Atatürk Orman Çiftliği arazisi içindeki Orman Genel Müdürlüğü Lojmanları'nın gerçekleşmesi dışında 1980 yılına kadar toplu lojman inşaatı yapılmamıştır.

1980'lerden sonra ise kamu kuruluşlarının, arsanın ucuz ve altyapı getirmenin kolay olduğu kentin uç alanlarında toplu lojman yapımına giriştiği görülmektedir.

Söz konusu lojmanlara örnek olarak Çankaya Oran yolu boyunca askeri konut sitesi, Milletvekili, Devlet Mahallesi, Gölbaşı'ndaki TEK Lojmanları verilebilir. Söz konusu bu girişimlerin de daha çok kentin uç alanlarındaki gelişmeye katkısı olduğu söylenebilir.

Ankara'da Bahçelievler ve Saraçoğlu Mahallesi, Orta Anadolu'daki kamu fabrikalarının lojman konutları, İstanbul'da 1. Levent Mahallesi Bahçe-Kent kavramının çeşitli nüansları ile oluşmuşlardır .

Gerek lojman, gerek kooperatif yerleşmeleri, az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleriyle Bahçe-Kent geleneğine örnek teşkil etmektedir.

1923'ten günümüze Ankara'da konut olgusunun gelişimini incelersek 1923-1950 yılları arasını kapsayan birinci dönemde kentleşme hızı yavaştır. Konut sunum biçimleri çeşitlenmenin henüz başındadır. 1950-1965 yılları arasını kapsayan ikinci dönemde ise kentleşme hızı yükselmiştir. Buna karşın var olan konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar yeni kentleşme hızının gerektirdiği arzı karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bu dönemin sonunda ise uygulama içerisinde gelişen çözümler kurumsallaşmıştır.

1965-1980 yıllarını kapsayan üçüncü dönemde ise önceki dönemde kurumsallaşan konut sunum biçimleri olan yap-satçı ve gecekondu tarzı üretim hızlanmıştır. Bu sunum biçimleri ise yüksek yoğunluklu sağlıksız, aynı zamanda birçok sorunu da beraberinde getiren konut alanlarının oluşumuna neden olmuştur.

Ankara'da konut arzı yetersizliği sorununa çözüm getirmek amacıyla 3 yoldan konut üretilmiştir.

1. Kurumlar eliyle yapılan konutlar,
2. Özel girişim eliyle yapılan konutlar,
3. 1935 sonrasında kooperatifleşme yoluyla yapılan konutlar.

Devlet kurumları, kendi kurumlarında çalışan memurlara konut sağlamak amacıyla konut üretmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bu konutların ilk örneklerini 1925 yılında Sağlık Bakanlığı'nın arkasında görmek olasıdır. Bu konutlar 3-4 odalı ve tek katlı yapılardır. Kamu eliyle gerçekleştirilen bir başka girişim de Gençlik Parkı'nın kuzeyine inşa edilen 7 adet, küçük bahçeli memur evidir.

Özel girişim eliyle yapılan konutlar, ise, amacı açısından ikiye ayırmak olasıdır:

- 1-Bahçelievler, yapımcısının kendi kullanımı için ürettiği konutlar,
2. Apartmanlar ise, o günlerde kullanılan adı ile kira evleri, gelir getirmeleri amacı ile yapılan konutlardır.

Ankara sürecini aşarak Türkiye'de üretilen toplu konut alanları ve özelliklerine özetle bir göz attığımız zaman Batıkent ve Kent-Koop uygulamalarına nasıl vardığımızı daha iyi anlayabiliriz:

Akaretler: Akaretler Sıra Evleri bugün 66 adet parselden oluşmakta ve yaklaşık 10.000 m²'lik kapalı alanı kapsamaktadır. Beşiktaş sahilinden Maçka'ya doğru uzanan, topografyaya uygun yerleşimi ile dikkat çeken bu yapı grubu 19. yy.'m ikinci yarısında yapılmıştır.

18. yy.'dan itibaren Osmanlı İmparatorluğu'nu ve özellikle başkent İstanbul'u etkisi altına alan Batılılaşma hareketleri ve kentsel büyüme sürecinin bir uzantısı olarak yapılan Dolmabahçe Sarayı'nı takiben 1875'te Sarkış Balyan tarafından planlanmıştır.

Osmanlı mimarisinin ilk toplu konut örneği olan bu yapı grubunun Dolmabahçe Sarayı'nda çalışan ağalar için yapıldığı bilinmektedir. Sarayla aynı dönemlerde yapılmasına karşın daha mütevazı yapılardır (Alparslan, 1997).

Bahçelievler: 1934'lerden itibaren ise, geleneksel yapı üretimimizin tanımadığı toplu konut yapımının yani kooperatifleşmenin başladığı görülmektedir. 1935'te Ankara'da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi Türkiye'de oluşturulan ilk yapı kooperatifidir.

Kooperatif üyeleri de daha çok üst düzey devlet ve banka yöneticilerinden oluşmaktadır. Kooperatifin yerleşme ve konut planları Ankara'nın imar planlarını hazırlayan Prof. Hermann Jansen tarafından yapılmıştır. Çeşitli bürokratik ve ideolojik engellerin de aşılmasını gerektiren bir yapım sürecinden sonra 1938 yılının sonuna kadar 169 konutun yapımı bitirilmiştir. Bahçelievler örneği Ankara'da yeni kooperatiflerin ortaya çıkmasına kaynaklık etmiştir.

Bahçelievler kooperatif mahallesi yalnız imar planıyla değil aynı zamanda tipleri de dahil olmak üzere bütün ayrıntıları ile Prof. H. Jansen'in bir eseridir. Semtin kuzeyinde sıra evler, güney tarafında ise çift evler bulunmakta idi. Ortada yer alan geniş bir alan üzerinde okul, gazino ve pazar bulunuyordu. Evler çift veya sıra evler şeklinde bir ve iki katlı olarak planlanmışlardı. Bütün evlerin kendilerine ait özel bahçeleri bulunuyordu.

II. Dünya Savaşı'ndan sonra yapımına başlanan Bahçelievler yüksek gelirli memur aileleri için düşünülmüştü. Zamanla prestijin Çankaya, Kavaklıdere ve Gaziosmanpaşa semtlerine kayması nedeniyle değişikliğe uğramıştır. Bu

değişiklik kendisini kat karşılığı satılan mülklerde yoğunluk farklılaşması ve toplumsal tabakaların yer değiştirmesi şeklinde göstermiştir. Mahalle 1960 yılında orta yoğunluğa (136 kişi/ha.), 1970 yılında yüksek yoğunluğa geçmiştir. 565 ha.'lık bir alanda kurulmuş olan Bahçelievler Mahallesi günümüzde yapıldığı dönemin toplu konut anlayışını tamamen yitirerek, çok katlı apartmanların yer aldığı niteliksiz bir görünüm kazanmıştır (Perçin, 1991).

Saraçoğlu Mahallesi: Bahçelievler'de olduğu gibi 1940'larda devlet memurlarına konut sağlamak amacıyla çıkarılan yasanın ilk büyük uygulaması Saraçoğlu Mahallesi'dir. 434 konutluk mahallenin yapımı 1946 yılı sonunda tamamlanmıştır.

Bir komşuluk birimi anlayışı ile ele alınan mahalle Paul Bonanz tarafından planlanmıştır. Bu mahalle planlamasının ardında Ebenezer Howard'ın Bahçe-Kent arayışları bulunmaktadır.

Mahalle 16,6 ha.'lık bir alan üzerine kurulmuş olup 434 adet konutta 117 kişi/ha.'lık bir yoğunlukta planlanmıştır. Kişi başına yeşil alan miktarı 1,26 m²'dir. Küçük değişmelerin dışında günümüze değişmeden gelen bir özellik göstermektedir. Fakat bu alanın kent özeğinde bir yerleşim birimi olarak kalması bazı olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir. Saraçoğlu Mahallesi'ne yeni bir kullanım getirilerek geliştirilmesi ile de bu olumsuzluklar ortadan kaldırılabilir.

Yenimahalle: Geçmişteki diğer bir toplu konut anlayışını Yenimahalle yerleşmesinde görebiliriz. Bireysel üretimle ve kooperatifler eliyle gereksinimi karşılayacak sayıda konut üretilmemesi nedeniyle gecekonduların yapımları sürmüş ve bunun sonucunda da 1948'de çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalarla gecekondular yasallık kazanmıştır (Kaba, 1995).

Yenimahalle'nin kurulması girişimi ilginç özellikler taşımaktadır. Burada konut sorunu karşısında girişimde bulunan Belediye olmuştur. Belediye'yi bu yola iten, kentin çevresini hızlı bir şekilde saran gecekonduların engellenmesi düşüncesidir.

Fakat Belediye'nin ucuz konut yaparak satma isteğine karşın, 2480 sayılı "Artırma ve Eksiltme" Yasası'na bağlı olarak halka maliyetine satış olanağı bulunamamış, parselleme sonucu ortaya çıkan 175-300 m² büyüklükte 2.900 arsa konut yapımı için halka açılmıştır.

Ucuz arsaya ek olarak, arsaların boş durmasını engelleyen yapıya zorlama hükmü ise Yenimahalle'nin 3-4 yıl gibi kısa bir sürede Ankara'ya 6-7 km. uzaklıkta bir uydu-kent olarak ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Yenimahalle girişimini o günün anlayışı içerisinde başarılı olmuş bir deney olarak görmemiz olasıdır. Bu deneyin altında arsa tahsisi kavramının ilk getirilişi gibi özelliklerin yanında, parsellerin küçük olması nedeniyle yıkılıp yeniden yapılanma yolundaki girişim pek uygulanmamış, binalar günümüze değin pek bozulmadan kalabilmiştir.

Ayrıca arsaların boş durmasını önleyen zorlama, mahallenin bir bütün olarak ortaya çıkışının yanı sıra, boş arsaların ortaya koyduğu çirkin görüntüleri ve spekülasyonu da engellemiştir (Perçin, 1991).

Mebus Evleri: Mebus Evleri 1950 yılında iki ayrı kooperatif tarafından gerçekleştirilen bir konut alanıdır. İlk kuruluşunda 145 parselde 2 katlı bağımsız konut birimleri şeklinde oluşmakta idi. Ancak 1957 yılında yürürlüğe giren imar yönetmeliğinde kooperatif evlerinin de normal inşaat düzenine alınması sonucunda Mebus Evleri'nde kat artışına gidilmiştir.

1971 yılında ise yine kat artışı yapılarak 4 katlı yapı düzenine geçilmiştir. Böylece tasarlandığı biçimiyle her parselde ikişer katlı birer konutu içeren ve bu durumyla 148 kişi/ha, bir nüfus yoğunluğuna sahip olan Mebus Evleri, her parselde 12 konut biçiminde 888 kişi/ha, yoğunluğuna varan bir kapasiteye ulaşmıştır (Perçin, 1991).

Ataköy: 1960'lı yıllarda yapımına başlanan Ataköy yaklaşık 12.000 konutluk bir yerleşmeyi hedef almıştır. CIAM ideolojisinin etkisi altındadır. Temelde yeşil alanların egemen olduğu bir doku elde edilmiştir. Ulaşım kademeleşmesi ilkelerine uyulmuştur. İşlevler birbirinden ayrılmış ve evrensel mimari üsluplar çevreyi belirlemiştir. Konutlar ile ana ulaşım sistemleri arasında yeşil bantlar tasarlanmış, özeği ilkokullar olan komşuluk üniteleri oluşturulmuştur. Ataköy'de 4 komşuluk ünitesi, komşuluk üniteleri arasında kalan küçük düzlüklerde ise çocuk oyun alanları vardır.

Halkalı Toplu Konut Alanı: Halkalı çalışması, 1979 yılında Ankara'daki Eryaman-Susuz ve İzmir-Bostanlı bölgelerinde başlatılan çalışmaların 1980 darbesi nedeniyle değiştirilmiş bir örneğidir. Kent-Koop çalışmasının muazzam potansiyelini hissedilen ve bunu denetim altına alamazsa yok etmeye kararlı zamanın iktidarına gösterilen yeni hedefle *Yeni Yerleşmeler Projesi* ortaya çıktı.

Yaklaşık 900 ha.'lık alana kurulmuş olan 40.000 konutluk yerleşim özeğinin 1/5.000 nazım imar planları Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nce hazırlattırılmıştır. Halkalı toplu konut alanında da inşaatlar kademelendirilmiştir. İlk etap olarak 4.500 konutluk kısım planlanmış ve bu kısmın 1/1.000'lik imar uygulama planları ile altyapı projeleri aynı idare tarafından hazırlanmıştır. Gerek kentçilik yönünden gerekse teknik altyapı yönünden modern bir yerleşim özeği olmuştur.

Bahçeşehir: Bahçeşehir İstanbul'da, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında, Tem Oto-yolu'nun üzerinde inşa edilmiş olan bir uydu-kenttir. Yaklaşık 475 ha. büyüklüğünde bir arazi üzerinde yer almaktadır. Emlak Bankası tarafından bir holdingden tahsil edemediği alacakları karşılığında alınarak üç büyük holdingin yapım çalışmalarına açılan alandaki yapım çalışmalarına Banka önemli katkılarda bulunmuştur. Öngörülen nüfus büyüklüğü 55.000 kişi, konut sayısı 15.500'dür. Projenin yaklaşık 15.400 konutluk ilk etabı büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Bahçeşehir oluşumunda belirlenen müşteri tipi orta-üst düzey gelir grubu mensubu olup, beklenti, yaklaşım ve beğeni düzeyi ekonomik konut müşterilerinden çok farklıdır. Esenyurt Belediyesi'nin Bahçeşehir batısında başlattığı yerleşim alanının bütünlüğünü ve niteliklerini zedelemiştir. Ancak Esenyurt genelindeki yapılaşmanın teşvikçisi olmuştur. Yerleşmede gelişen

Bahçeşehir Üniversitesi'nin ise toplumsal eylemliliğine son derecede olumlu katkı yaptığı görülmektedir.¹³⁸

OR-AN: Ankara'nın konut sorununu çözmek amacıyla mühendis, mimar ve başka uzman elemanlardan oluşan bir atılımcı grup batılı anlamda modern yerleşme bölgeleri inşa etmek amacı ile OR-AN (ORTA ANADOLU) İNŞAAT A.Ş. 'ni (1968) kurmuşlardır. OR-AN A.Ş. halka açık bir anonim şirket niteliğindedir. Ve konut sektöründe bilimsel güç ve modern teknolojiyi harekete geçirerek mevcut boşluğu doldurmayı hedef almıştır.

Türkiye kentlerinden en büyük probleme sahip olanlardan başkent Ankara ilk OR-AN uygulaması için seçilmiştir. Bu amaçla konum, ulaşım, topoğrafik özellikler, manzara ve mikroklima yönlerinden olağanüstü özelliklere sahip olan Çal Dağının güney sırtları bulunmuş, burada şirketçe arazi satın alınarak 110 ha. üzerine yerleşecek 30.000 nüfuslu bir ikamet bölgesi planlanmıştır.

OR-AN Sitesinin yapımına 1970 yılında başlanmış 600-800 konutluk ilk safhası 1971 de ve takriben 7000 konutluk tümü 1978 de bitirilmek üzere planlanmıştır. OR-AN Sitesi yeşil alanlar içinde, ticari ve sosyal ve kültürel tesisler, çocuk bahçeleri, otoparkları, spor ve eğlence yerleri okulları merkezi ısıtma düzeni ile çağdaş yaşantının bütün gereklerini sağlayacak bir düzen içinde gelişmiştir.

OR-AN Sitesi girişimi böylelikle iyi ve kaliteli bir kentsel gelişimi gerçekleştirmek ve inşa ettiği konutları ihtiyaç sahiplerine ucuz fiyat ve kolay ödeme koşullarıyla intikal ettirme yolunda gayretlerin yoğunlaştırılması şeklinde tanımlanabilir.¹³⁹

ME-SA: ME-SA 1969 yılında Ankara'da anonim şirket olarak kurulmuştur. ME-SA kuruluşu her ne kadar toplu konut üretimi ile konut üretimine katkıda bulunsa da, ürettiği konut tipleri ve nitelikleri açısından, gelir düzeyi belli oranın üstünde bulunan kesime yanıt vermektedir.

İncelenen uygulamalarda , gerek nitelik gerekse nicelik açısından sosyal konut kavramına en yakın olanı Batı Sitesidir. Batı sitesinde oturan kişilerin çoğunluğu orta ve ortanın altında gelir düzeyindeki kişilerdir.

Şirketin genel politikasına göre bakir arazi alınmaktadır. Bu aynı zamanda arazi maliyetinin düşük olduğu alanlardır. Bunun en tipik örneğini Güneş ve Çankaya Sitelerinde görebiliriz. Düşük standartlı konutların (gecekonduların) çevrelediği bu siteler buradaki arazinin değerinin yükselmesine neden olmuştur. Bir anlamda yaratılan yeni çevre, eski çevrenin düzelmesine, standartların yükselmesine neden olmuştur. Ancak komşu alanlarda yaşayan iki kesim arasındaki yaşam ve kültür farklılığı çarpıcı bir şekilde ortaya çıkmaktadır.¹⁴⁰

¹³⁸ Semih Eryılmaz, Batıkent, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul: 2003, ss.43-48.

¹³⁹ İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrenci Çalışmaları,

Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara : 1984, s.33.

¹⁴⁰ Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, s.63.

Levent: Levent ilk çıkış olarak dar gelirli memur ailelerinin konut sorununu ucuz yoldan ve iyi biçimde sağlamayı amaçlamıştır. Ancak bu amaca ilk adımını attıktan sonra alan memur ailelerinin ayrılarak yüksel düzeyde geliri olan ailelerin konut alanına dönüşmüştür. Bu çevrede oluşan prestij alanlarının gelişimine paralel olarak artan ranttan memur ailelerin yararlanarak konutlarını elden çıkarmalarına neden olmuştur.

Arazi mülkiyetinin verilmesi yanısıra eldeğiştirme yönünden alınmayan yeterli yasal düzenlemeler bir çeşit arsa ve ev spekülasyonuna dönüşmüş, bundan da asıl karlı çıkan ilk sahipleri olan memurlar değil daha sonraki sahipler olmuştur.

Kemal Ahmet Aru'nun yaptığı planlama ve konut tipleri genel olarak uygulanmış ancak daha sonra sapmalar görülmüştür. Konutların ilk yapıları da aslında memur evi olarak oldukça yüksek standartlar içerirken daha sonraki eldeğiştirme konutların mekansal ve işlevsel dönüşümünü de beraberinde getirmiştir. Çünkü yeni bir yaşam ve düşünüş biçimi gelmiştir.

Levent bir toplu konut hareketi olarak başarısız sayılabilir. Çünkü sosyal ve fiziksel bütünlüğü ya da dengesi olan devamlılığı olan bir sosyal ve fiziksel çevre yaratılamamıştır.¹⁴¹

Oyak Toplu Konutları (İzmir): OYAK ordu yardımlaşma mensuplarına muhtelif hizmetlerinin yanısıra konut içinde kredi veren ya da konut sağlayan bir kurumdur. İzmir'de 668 konuluk Üçkuyular sitesi de Oyak tarafından yaptırılmıştır.

Yerleşme alanı İzmir Metropolitan alan sınırları içinde, kent içi ulaşım ağının uzantısında , kent merkezine 3 km. ikinci derece merkez Hatay'a ise 1,5 km. mesafede bulunmaktadır. Yerleşme alanı 4.9 ha. civarında olup, kentsel gelişme sınırları içinde bulunduğundan mevcut doğa ile mekansal bütünleşmeye de olanak vermektedir.

İzmir Üçkuyular mevkiinde Oyak-Kutlutaş tarafından projesi yapılacak olan sosyal konut nitelikli 668 birimlik toplu konut yerleşmesine ait bu çalışmada; hazırlığın doğal çalışma bütünlüğü içindeki programlama-planlama-projelendirme ve tasarım aşamalarının aynı ekip tarafından yapılmamış olması ve yine toplu konut yerleşme alanı olarak seçilen yerin doğal veri ve yerel iklim koşulları açısından olumsuzluğu sonucu bazı düzenleme sorun ve zorlukları ile karşılaşmıştır. Dolayısıyla üretilen genel yerleşme kararları bu sorunları aza indirecek ya da önemsiz kılacak şekilde geliştirilmiştir. Bu nedenle kentsel tasarım ölçeğindeki bu proje yerleşmede her konut bloğunun ilgi ve denetim alanının belirlenmesiyle konut dışı olan kullanımın da standart getirici ve geliştirici yanlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.¹⁴²

Denizbostanlısı Toplu Konutları: Denizbostanlısı toplu konutlarının bulunduğu arazi bataklık iken 1956 yılında Emlak ve Eytam Bankası araziyi satın almış ve gerekli altyapı tesisleri ile konut yapımına uygun hale getirmiştir.

¹⁴¹ Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, s.119.

¹⁴² Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara : 1984, s.189.

Konut inşaatları 5 kısım olarak planlanmıştır. 4 kısım 2108 konut inşaatından 5. kısım ise müşterek sosyal ve kültürel tesislerden oluşmaktadır.

Yapılan konutlar sosyal konut niteliğinde olması gerektiğinden net 100m² nin altında tutulmuştur. Fakat kullanıcı talepleri büyük konuta yönelik olduğundan zorunlu olarak pek çoğu 100m² sınırına yakın seçilmiştir.

Toplu konut alanının tümünü kapsayan bir yönetim organizasyonunun kurulmamış olması her birimi kendi başının çaresine bakmaya yöneltmiştir. Bu da ortak mekanların kullanımını, bakım ve onarımını ve işletmesini güçleştirmektedir.

Konut fiyatlarının alınan kredi miktarlarının çok üzerinde olmasından ancak belli gelir düzeyine hitap etmektedir. Bu ise toplu konut amacından uzaklaştırmıştır.¹⁴³

5.6.Toplu Konut Alanında Fiziksel Çevre-Sosyal Çevre İlişkisi

Toplu konut alanları öncelikle oraya taşınacak ve yerleşecek nüfus için bir fiziksel çevredir. Bu fiziksel çevrenin özellikleri de kendi mekansal nitelik ve nicelikleri ile, içinde ya da yakınında buldukları kentle fiziksel ve işlevsel ilişkileriyle de belirlenir.

- Toplu konut alanının fiziksel çevresini oluşturan yapı ve açık alanların dokusu, yapıların büyüklük, yükseklik ve yoğunlukları, alan içindeki yaya ve vasıta trafiğinin ilişki sistemi, sosyal alt yapı ve tesislerine erişilebilirlik; toplu taşıma, çöp toplama, yangın söndürme, su, elektrik ve kanalizasyon gibi belediye altyapı ve hizmetlerin düzeyi, işyerlerine uzaklık telekomünikasyon olanakları, o yaşama çevresinin niteliksel ve niceliksel yanlarını tanımlar.

- Fiziksel çevrenin oradaki toplumsal/sosyal çevrenin oluşumunda da önemli rolü vardır. Özellikle kentler çevresindeki gecekondu alanlarında fiziksel çevrenin oluşum süreci ile toplumsallaşma arasında yoğun ilişkiler olduğu söylenebilir.

- Toplu konut ve yeni yerleşim alanlarında fiziksel çevrenin toplumsal çevre ile uyumluluğunun sağlanması ve varlıklarını sürdürülebilmesi için kullanılacak yaklaşım ve yöntemler önem kazanmaktadır.

- Geleceğe yönelik konut alanları ve yeni yerleşim alanlarının tasarımında önemli bazı konular şöyle sıralanabilir :

1-Konutlar ve yerleşmeler, ihtiyaç ve taleplere uyarlanabilir olmalı ve tümüyle yıkılıp yenileme gerekmeden değişen ihtiyaçları karşılayabilir nitelikler taşımalıdır.

¹⁴³ Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara : 1984, s.190.

2-Konutlar ve yerleşmeler, genişlemeye olanak vermelidir. Bu mutlaka daha çok toprak/ arsa gerektirmemeli ve önceden geliştirilen çerçeve içinde bazı esneklikler temin edilmelidir.

3-Konutlar ve yerleşmeler, içinde fiilen yaşayan insanlar tarafından yönetilebilir ölçek ve kapasitede olmalıdır. Olabilecek en uç noktaya kadar konut alanının programlanması ve tasarlanması, günü gününe yönetimi ve işletmesi ve yeniden organizasyonunun içinde yaşayanlarca yapılabilecek ölçek ve kapsamda olmalıdır.

- Özellikle kentleşme hızının yüksek olduğu, sosyal yapının sürekli değişim içinde olduğu ülke kentlerinde “nasıl bir toplumsal çevre için fiziksel çevre olacağı” sorusu öncelik kazanır.

Fiziksel çevrenin toplumsal çevredeki değişimlere olanak vermesi için kullanılan esneklik, değişkenlik gibi niteliksel kavramların tamamen konuta yönelik olduğu ve konut çevresine hitap etmediği yönündedir.

Dolayısıyla tek tek konutlar yerine konut çevresinin fiziksel nitelikleriyle değişimin her aşamasında değişime ters düşmeyecek özelliklere sahip olabildiğini sağlayacak planlama, tasarlama tekniklerine gereksinim olmaktadır.

Kentlerimizde hızla değişen sosyal yapıyı gözlemlediğimizde mevcut ve son 10-15 yılda yeniden üretilen konut stoku ve kentsel çevrelerin gelecekte değişmesi muhtemel yaşam biçimlerine uyum sağlaması şüpheler taşımaktadır. Mevcut apartman konut stoku ve kentlere eklenen toplu konut ve yeni yerleşim alanlarının en az birkaç nesil daha hizmet edeceği varsayıldığında bunların sosyal bağlamda yeterli işlevler yüklenip yüklenmeyeceği önem taşımaktadır.

Gelecek nesillerin yaşam biçimleri, gereksinim ve beklentileri hakkında en azından gelecekte toplumun çok daha fazla ekonomik kaynağı, daha yüksek eğitim düzeyine, daha çok boş zamana, fiziksel olarak daha az güç kaybı isteyen çalışma ortamına sahip olacağı varsayıldığında, konut ve yaşam çevresinden beklentilerin daha üst düzeyde olacağı söylenebilir. Bu düşüncelerden hareketle; toplu konut alanlarının tasarlanmasında prototip yüksek yoğunluklu ve yüksek bloklu proje üretiminin teknolojik bazı avantajları olduğu iddia edilmesine rağmen gerek maliyet, gerek ortaya çıkan fiziksel çevre ve gerekse bu fiziksel çevrelerin sosyal gelişmeye önemli bir katkısı olduğu söylenemez.

Fiziksel çevrenin toplumsal çevredeki değişimlere olanak vermesi için de oradaki mülkiyet, üretim ve örgütlenme biçimleri önem kazanmaktadır.

Toplu konut alanlarında özellikle konut dışı çevrede ortak mülkiyetin varlığı ve niteliğinin örgütlenmeye katkısının doğrudan etkili olacağını söylemek mümkündür. Ancak kooperatifler eli ile üretilecek konut alanlarında kooperatif alanlarının yalnızca birikimlerini ortaya koyup, ortaklaşa çabalarla mülk konut inşa etmenin yeterli olmadığı, bu takdirde ortaya çıkan fiziksel çevrelerin mevcut kentsel yapılardan önemli bir farkı olmadığı 10-15 yıllık uygulamalarla adeta kanıtlanmıştır.

Mevcut uygulama içinde toplu konut alanlarının üretimi kooperatif ortaklarına ve kullanıcılara adeta kapalı bir model içinde olmaktadır. Çoğunlukla benzer gelir yapısında fakat farklı sosyal çevrelerden olabilen kişiler bir kooperatif bünyesinde toplanmakta, bunların oluşturduğu yönetimler alışılmış planlama ve proje üretim süreçleri içinde işlemleri yapmakta, prototip konut yapıları ve çevresi ihaleyle yükleniciye havale edilmekte ve sonuçta oldukça uzun bir sürede- herkese konutları verilmekte ve kooperatif ortaklığı ortadan kalkmaktadır.

Konut kooperatiflerinin kuruluşundan itibaren proje bazında ortaklığa dayalı, konut ve çevresinin üretiminin her aşamasında söz sahibi olduğu, yapım sonrası da sürekliliği olan fiziksel çevre ve altyapının üretimi, hizmet işletmesini de yüklenen kullanıcı kooperatifleri anlayışında örgütlenmesi söz konusu olmalıdır. Yeni yerleşim alanları ve toplu konut alanlarındaki örgütlenme konusu 1970'li yıllara kadar planlama yazınında pek yer almamıştır. Bunun en önemli nedeni kentlerimizin büyüme biçimidir. Çünkü kentlerimizin büyümesinin sürekli kendi çevresinde, genellikle yağ lekeli biçiminde, takiben bu lekelerin birleşmesinden doğan halkalar halinde olması, buna paralel olarak da kent içindeki dokunun her 10-15 yılda bir yıkılıp yenilenmesi ve aşırı yoğunlaşmasıdır.¹⁴⁴

5.7. İpotekli Konut Kredisi (Mortgage Sistemi)

Kelime manası ipotek anlamına gelen "mortgage", esas itibariyle bir çeşit gayrimenkul finansman sistemini ifade etmek için kullanılıyor. Yöntemler, genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15 - 20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanıyor.

Bu sistem iki yüz yılı aşkın bir süredir dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklar da olsa uygulanıyor. Sistem, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, yapı kalitesinin yükselmesine, şehir planlamacılığın etkin bir noktaya gelmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına da büyük bir katkı sağlıyor. Sistemin işleyişi ülkelere göre farklılık gösteriyor ancak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) üç Amerikan ve bir Alman modelini örnek alan dört yöntem önermiş durumda.

Kredilerden doğan alacaklar İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Kuruluşları'na devrediliyor ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek, satıyorlar. Sistem kendi kendini besliyor. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılıyor ve böylece finans kuruluşları uzun vadeli konut kredilerini finanse edebiliyorlar.

Banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devrediyor. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek ediliyor. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatıyor.

¹⁴⁴Toplu Konut İdaresi, Konut Araştırmaları Dizisi:13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, ss.38-41.

Türkiye'de yaygın olarak uygulanan banka konut finansman kredileri arasında pek bir fark yok. Bugün de finans kuruluşları 48 veya 60 aya varan vadelerle ipotek teminatlı konut finansmanı yapıyor. "Mortgage" sistemi çok daha uzun vadelere yayılıyor. Genellikle 20 ila 30 yıllık vadeler söz konusu oluyor ve bu sayede aylık ödemeler de kira mertebelerine iniyor.¹⁴⁵

Mortgage piyasasında iki tip piyasa var. Birincil piyasa, finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşuyor. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınıyor. Yurtdışında finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı firmalar var, fakat henüz bu yapı Türkiye'de oturmuş değil. İkinci el piyasada ise finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurtdışından veya yurtiçinden ikincil yatırımcılara satıyor. Burada farklı metotlar uygulansa da çoğunlukla finans kuruluşları tahvil veya hisse senedi çıkarıp satıyorlar. Özünde varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılıyor. Burada alıcılar zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişiler oluyor. İkinci el piyasası finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamamasını engelliyor ve verdiği kredilerin teminatını çabuk geri almasında yardımcı oluyor.

İstikrar, sistemin anlamlı bir şekilde çalışması için gerek şartlardan sadece bir tanesi. Çok daha önemli bir şart da, finans kuruluşlarının veya konut finansman şirketlerinin ellerinde biriken kredi alacaklarını bir şekilde satılabilir kıymete çevirebilmeleri imkânı. Finansçıların genel bir ifade ile "menkulleştirme" adımı verdikleri bu yöntem, ipotete dayalı bir menkul kıymet kâğıdının ikincil bir pazarda alınıp satılabilmesini gerektiriyor. Bu sayede, menkul kâğıda temel teşkil eden mülkün mülkiyeti el değiştirmedeği halde, taksitler üzerinde hak sahibi olan kolaylıkla değişebiliyor. Dahası, mülkün kullanıcı tarafından satılması, başka bir ipotekli mülkle takası gibi işlemler de sistem içinde hızla ve güvenle yapılıyor. Böylece kredi ile satın aldığınız bir mülkü, geri ödemeler bitmeden elden çıkarabiliyor ve daha hoşunuza giden bir başka mülkü satın alabiliyorsunuz. Geçmiş ödemeleriniz yeni mülk için edindiğiniz krediden düşüyor.

5.7.1. Ülkemizde İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu

Türkiye, gayrimenkul piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Gayrimenkul uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye'de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli gayrimenkul finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması tartışılmaya başlanmıştır. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanı sağlayacak, hem de Türk insanına uluslararası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir.

¹⁴⁵ International Cooperative Alliance (ICA), Cooperative Housing, s.6.

Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2004 tarihinde açıkladığı verilere göre toplam tüketici kredileri 9 milyar USD, konut kredileri ise 1,8 milyar USD mertebesindedir. Tüketici kredileri toplamı Gayri Safi Milli Hasıla'nın %3,4'ünü oluşturmaktadır. Konut kredileri ise tüketici kredilerinin %20'si seviyesindedir. Konut kredisi konusunda, gerekli finansman araçları sunularak yeni düzenlemeler yapılması halinde, büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Bu durumu keşfeden yurt içi ve yurt dışındaki kuruluşlar şimdiden hazırlıklara başlamışlardır.

2003 yılı yaz aylarında faizlerin ve enflasyonun düşmesiyle başlayan olumlu hava sayesinde tüketici kredilerinde ciddi bir artış gözlenmiş ve vadeler uzamıştır. Konut kredilerinin ekonomide olması gereken seviyeye ulaşması için yeni düzenlemelerin yapılması ve yurtdışında başarıyla uygulanmakta olan ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye şartlarına adapte edilmesi gerekmektedir. Bu amaçla Maliye Bakanlığı ve SPK tarafından ortak yürütülen çalışmalar tamamlanmış ve tasarı Hükümet'in incelemesine sunulmuştur.

Türkiye'de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankalar gayrimenkul yatırımına fon tahsis etmeyerek hükümete borç vermektedir. İkincisi; Emlak Bankası'nın tasfiye sürecine girmesi neticesinde, kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek verilememektedir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için şu anda uzun vadeli ipotek işine girmek istememektedirler. Bu nedenle mevcut şartlar altında ancak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar veya değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.

Bu bağlamda, Türkiye pazarı ipoteğe dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alınacağı hükümet destekli bir finansman modeli kurulduğunda yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. Şu an piyasada özel sektör açısından güçlü ve iyi yapılanmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasıyla birlikte kısa sürede 2 milyar dolarlık bir yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

İngilizce "Mortgage" olarak ifade edilen finansman modelini daha iyi analiz edebilmek için yurtdışındaki uygulama tekniğini bilmek gerekir. ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkanı vardır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın alırlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalılar'ın yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur.

Türk Lirası konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranları yüzde 1,95-2,55 arasındadır ve maksimum vade 10 yıldır. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde

ise aylık faiz oranları yüzde 0,69 ile 1,05 arasında değişmektedir ve maksimum vade 15 yıldır. Bu oranlar, ABD ile kıyaslandığında bir hayli yüksektir. ABD'de Mortgage faizleri 15 yıl için yıllık yüzde 4.75, 30 yıl için yüzde 5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipoteğe dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulmasıyla ve gerekli teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri daha aşağılara çekilebilecektir.¹⁴⁶

Mortgage'in anavatanı ABD'dir. Bu ülkede İpotekli Konut Kredisi (İKK)'ların geçmişi yüzyıllar öncesine dayanır. Ancak 1933 senesinde, krize giren konut kredilerine istikrar kazandırılmasına yönelik önlemler alındı. Bunlardan birisi vadeyi 30 yıla çıkarmaktı. 30 yıl vade o tarihten bu yana ABD'de, daha sonra da Avrupa'da İKK'nın standartlarından biri olageldi.

Genel olarak, mortgage faiz oranları baştan sona kadar sabittir. Aylık ödemeler hem faizi hem de ana borcu içerir. İlk yıllardaki aylık ödemenin içinde faiz daha büyük yer tutarken, son dönemde ana paranın payı daha yüksek olur.

Zamanla, bir yandan faiz oranlarındaki oynaklık, diğer yandan konut sektöründeki rekabet, mortgage kredilerinin çeşitlenmesine yol açtı. Bu bağlamda; değişken faizli, sabit faizli ve kısmen değişken-kısmen sabit faizli İKK'lar pazara sunuldu. Ayrıca, ilk senelerde düşük, ilerleyen senelerde daha yüksek aylık ödemeli türler de uygulamaya girdi. Bu arada, uzun vadeliyle yanında, kısa vadeli mortgage'ler de popülerite kazanarak, yaygınlaştı.¹⁴⁷

5.8 .Kentsel Dönüşüm

Türk kent planlama sistemi içinde kentsel dönüşümün bir kentsel yenileme modeli olarak en yaygın uygulaması özellikle kent merkezlerinde ve yakın çevresinde kalmış gecekonduların yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması arayışının bir uzantısıdır. Gecekondular en basit anlamda 1950'lerde, bir yanda tarımda makineleşme, diğer yanda hızlı bir sanayileşme sonucu artan kırdan kenet göçün karşısında devletin yeterli ve uygun koşullarda konut sunamaması ile göçerin yeni bir konut sunum biçimini geliştirmesi olarak tanımlanabilir. Ancak ilk önceleri barınma amaçlı oluşan gecekondular zaman içerisinde artan göç oranı ve popülist devlet politikaları ile şekillenen af uygulamaları ile bir taraftan kentsel mekanda önemli bir mekana sahip olurken diğer taraftan nüfusunu spekülasyon ortamlara taşımıştır. Kentlerin ekonomik ve fiziksel mekanda büyümesi ile gecekonduların rant değeri gittikçe artan merkezi alanlarda yeniden değerlendirilirken, bunun farkına varan gecekondular bir zamanlar barınma olarak gördüğü gecekondusundan en yüksek faydayı elde etme arayışı içindedir. Diğer tarafta bu oluşumları engellemesi ve kentsel rantın dağıtımında adil olması beklenen devlet hem ekonomik, hem de sosyal anlamda uygun konut sunamadığında popülist yaklaşımlara sığınmakta ve var olanı yasallaştırma yolları aramaktadır.

Son dönemde dünya uygulamaları üretim tarzlarının yeniden yapılandırılması ve kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanmasının mekansal gerekliliklerinin oluşturulmasında öncelikle kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında

¹⁴⁶ www.arkitera.com

¹⁴⁷ www.zaman.com.tr / Sami Uslu'nun 26.01.2005 tarihinde Zaman Gazetesi'ndeki yazısı.

hızlı ve toplu yenileme ile kentsel cazibe alanları oluşturulması fikrine dayanan büyük ölçekli kentsel yeniden yaratma projeleri ile şekillenmektedir. Bu uygulamalar aynı zamanda özel sektör- kamu ortaklıkları, kent işletmeciliği, proje ortaklığı vb. yeni kavramlarda tanımlamakta, böylece kentsel mekanın yeniden yaratılmasında kentsel arazi rantının kazanımı yolları aranmaktadır. Bu nedenledir ki müdahale rant alanlarına yönelirken, dönüşüm yerel otoritenin desteği ile özel sektör elinde çöküntü alanlarından ofis ve prestij konut alanlarına doğru şekillenmektedir. Amaç dönüşümü sağlanacak alanda yaşayan nüfusun problemlerine çözüm bulmak ya da bu alanı ıslah etmek değil, kentsel arazi rantını en iyi şekilde kullanarak bundan pay almaktır. Bu bağlamda kentsel yeniden yaratma projeleri hem yerel otoriteler hem de büyük inşaat firmaları ve hatta bunlara kredi sağlayan finansman kurumları tarafından desteklenmektedir.

Dünya kentlerinde izlenen bu gelişmeler Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondular için yeni bir model sunmaktadır. Böylece 1980'lerle birlikte kentsel dönüşüm projeleri dönüşümü sağlanamamış gecekondularında tek çözüm olarak sunulmaktadır. Ancak dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulmadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir. Böylesi bir ele alış, kavramsal içeriği boşaltılmış, eleştirel sorgulamalardan yalıtılmış, tamamıyla uygulamaya yönelik örgütlenme modelleri ile işleyen, bu nedenle olası sonuçları göz ardı edilmiş bir mekansal dönüşüm biçimi ile sonlanmaktadır.¹⁴⁸

¹⁴⁸ TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (Bildiriler Kitabı), Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul: 2003, s. 65-67.

ALTINCI BÖLÜM – TOPLU KONUT UYGULAMALARI:KOCAELİ ÖRNEĞİ

6.1 KOCAELİ’NİN COĞRAFI KONUMU

Kocaeli, 3505 km²’ lik yüzölçümü ile Türkiye’nin en küçük 3. ilidir. Ancak 2000 yılı itibariyle nüfusu 1,249,821 dir. İlin yıllık nüfus artış hızı % 4.65’ dir. Km²’ye düşen nüfus miktarı 350 kişiye ulaşarak İstanbul’dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur.

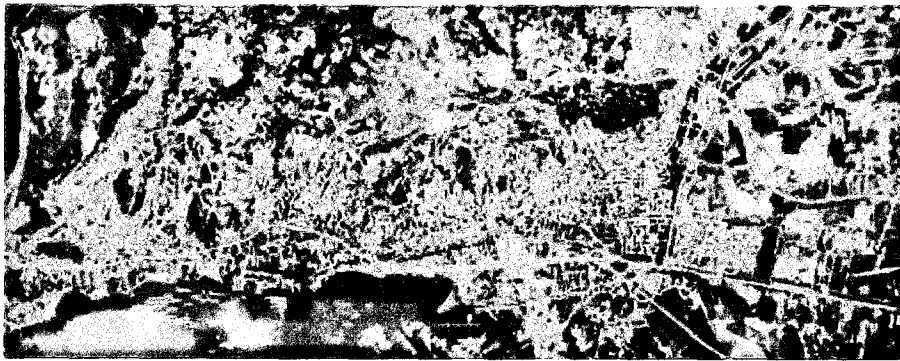
Kocaeli ilinin yerleştiği yarımadanın doğu bölümü ekolojik özellikleri nedeni ile tarihsel süreç içinde sürekli olarak yerleşim açısından cazibe merkezi olmuştur. Bunun sonucu olarak da İzmit Körfezi ve yöresi bir çok medeniyetlerin yerleşimine sahne olmuştur. Osmanlı’nın son dönemi ve Cumhuriyet Dönemi’nde Körfez çevresinde yerleşim ve küçük sanayileşme hareketlerinin getirdiği bir canlılık yaşanmıştır.

Sanayileşmenin yoğunlaşmasında diğer bir etken de, Kocaeli’nin, Avrupa’yı Anadolu’ya bağlayan önemli kara, deniz ve demiryolu ulaşım ağlarının merkezinde olmasıdır.

İzmit Kenti, Marmara Bölgesi’nin doğusunda yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ve İstanbul (Şile İlçesi), doğusunda Sakarya İli, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Marmara Denizi bulunmaktadır.¹⁴⁹

Kendi adını taşıyan körfezin doğu yanında yer alan İzmit, Asya ve Avrupa kara ve demiryolları üzerinde kurulmuştur. Ankara’ya 345 km., İstanbul’a ise 115 km. uzaklıktadır. Kent 40°-41° kuzey paralelleri ile 29°-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. Kocaeli ilinin merkez ilçesi olan İzmit, bir kıyı kentidir. Büyük sanayi kuruluşlarının bulunduğu endüstri ve ticaret merkezi konumunda olan İzmit’in nüfusu, merkez 202.003 kişi, belde ve köylerde 441.763 kişi olmak üzere toplam 643.766 kişidir.

17 Ağustos 1999’da meydana gelen deprem nedeniyle önemli nüfus hareketleri yaşanmıştır.



¹⁴⁹ T.C. Kocaeli Valiliği İl Çevre Müdürlüğü, Kocaeli İli Çevre Durum Raporu, Kocaeli: 2000, s. 13.

Jeolojik ve coğrafi yapı açısından güneyde İzmit Körfezi, kuzeyde ise dik yamaçlarla sınırlanmış olan il, doğu ve batı yönlerine yayılan dar bir yerleşim alanına sahip olmakla birlikte 1955-1960'lardan sonra artan sanayileşme sonucu hızlı bir nüfus artışına sahne olmuştur.

Ilıman bir iklime sahip olan İzmit'te, Akdeniz iklimi ve Karadeniz iklimi arasında bir geçiş olduğu söylenebilir. Yazlar; sıcak, az yağışlı, kışlar; yağışlı ve ilik geçer. En çok güneydoğudan keşişleme rüzgarı eser.

Arazi yapısının dik yamaçlara sahip olması nedeniyle, %5 eğime sahip olan düzlükler az yer tutmaktadır. Kentin yerleşmiş olduğu alan ise geniş düzlüklerden mahrum, dar ve kıyıya paralel uzanan bir banttır. Topografya koşulları kenti birbirine benzemeyen iki büyük kısma ayırmaktadır.

Birinci kısım, meyilli yamaçlar üzerinde dar ve yokuşlu sokakların bulunduğu ve genellikle eski mahallelerin yer aldığı kesimdir. İkinci kısım ise, düzlük alana yayılmış büyük binaların bulunduğu, kara ve demiryolunun içinden geçtiği, aktif iş merkezlerinin yer aldığı alanlardır.

Diğer bir önemli konu ise, kentin 1. derece deprem bölgesi olmasıdır. Tüm bu jeolojik ve topografik özellikler, yağışlarla birlikte heyelan riskini arttırma özelliğine sahiptir.¹⁵⁰



6.2. KOCAELİ'NİN NÜFUS GELİŞİMİ

Alan bakımından ülkenin en küçük illerinden biri olan Kocaeli, nüfus yoğunluğu açısından İstanbul'dan sonraki en kalabalık ildir. Kocaeli yoğunluğu 350 kişi / km² dir.

Kocaeli'de 1,249,821 kişi yaşamaktadır. Türkiye nüfusunun yaklaşık yüzde 2'si, Marmara Bölgesi nüfusunun ise yüzde 8.2'si Kocaeli'de yaşamını sürdürmektedir.

İzmit'in tarihinde kent ve çevresine gelen göçmenlere rastlanılmaktadır. İlk önemli göç olayı 19. yy.'da olmuştur. Kırım Savaşı sonrasında çok sayıda göçmen gelmiştir.¹⁵¹

¹⁵⁰ www.izmit-bld.gov.tr

¹⁵¹ www.izmitnet.com

Milli Mücadele yıllarında Kocaeli İli özellikle İzmit, çok yoğun ve hareketli günler yaşamış, İstanbul'a yakınlığı, ulaşım kolaylığı ve Ankara'ya geçiş yolu üzerinde olması hareketliliğin artmasında rol oynamıştır.

Sahip olduğu altyapı imkanları, ulusal ve uluslararası pazarlara yakınlığı, ekolojik özellikleri, zengin toprak, su ve bitki örtüsü kaynakları, ulaşım olanakları ve sanayileşme yolundaki adımları nedeni ile sanayi kuruluşları tarafından öncelikle tercih edilen Kocaeli, bu özellikleri nedeni ile diğer bölgelerimizden yoğun göç almaktadır.

Türkiye'nin en fazla göç alan illerinden biri olduğu gibi, yüzde 3.4'e varan yıllık nüfus artış hızı ile de nüfusu en fazla artan illerimizden biridir.¹⁵²

İlin sosyo-ekonomik yapısındaki değişim nüfus yoğunluğu ve konutlaşma olayını da birlikte getirmiştir. İlin göç alması 1960'dan sonra hız kazanmış ve il dışından gelen nüfus ilin güney kesiminde ve İzmit Körfezi çevresinde yoğunlaşmıştır.

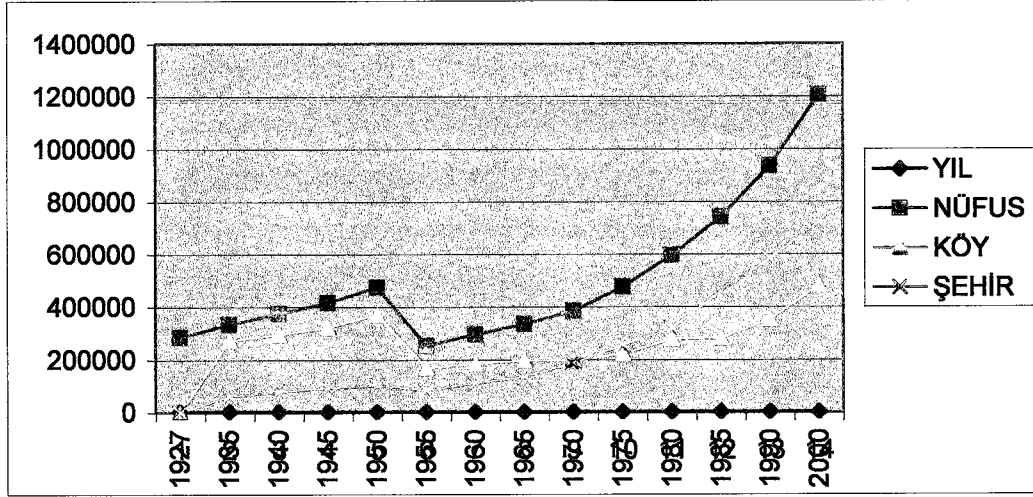
Nüfus yoğunlaşmasının ağırlığı kentsel alanda gerçekleşmiştir. Kentsel nüfusun oranı 1950-1980 yılları arasında % 21,9'dan % 53.3'e çıkmıştır. 1980-1990 arasındaki il toplam nüfus artışı yıllık % 5,0 oranında ve 1990-2000 arasında %3,4 olmuştur.¹⁵³

Tablo 17 : Kocaeli İlinin Yıllara Göre Nüfusu

KOCAELİ İLİNİN YILLARA GÖRE NÜFUSU							
YIL	NÜFUS	KÖY	ŞEHİR	ARTIŞ ¹ HIZI	İL ² TR	KÖY ³ NÜFUS	ŞEHİR ⁴ NÜFUS
1927	286.600	0	0	0.00	2.11	0.00	0.00
1935	335.292	273.732	61.560	19.61	2.08	81.64	18.36
1940	375.530	296.200	79.330	22.67	2.11	78.88	21.12
1945	416.058	322.444	93.614	20.50	2.21	77.50	22.50
1950	474.644	370.871	103.773	26.35	2.27	78.14	21.86
1955	253.174	168.682	84.492	-125.70	1.05	66.63	33.37
1960	297.463	185.381	112.082	32.24	1.07	62.32	37.68
1965	335.518	198.987	136.531	12.04	1.07	59.31	40.69
1970	385.408	197.223	188.185	27.73	1.08	51.17	48.83
1975	477.736	222.179	255.557	42.95	1.18	46.51	53.49
1980	597.772	278.873	318.899	44.83	1.34	46.65	53.35
1985	742.245	281.908	460.337	43.29	1.47	37.98	62.02
1990	936.163	353.604	582.559	46.42	1.66	37.77	62.23
2000	1.249.821	526.916	722.905	27.04	1.78	40.06	59.94

¹⁵² www.kosano.org.tr

¹⁵³ Kadriye Oktor, "İzmit ve Yöresi Sanayi Kuruluşlarının Çevre Mevzuatı Yönünden Sorunları, Örgütlenme Modelleri ve Kamuoyu Duyarlılığı Üzerine İncelemeler", (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi , Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1995), s.33

Grafik 4 : Kocaeli İlinin Yıllara Göre Nüfusu**Tablo 18 : Kocaeli İlçe Nüfusları**

KOCAELİ İLÇELERİNİN YILLARA GÖRE NÜFUSLARI							
YILLAR	İZMİT	GEBZ	GÖLCÜK	KANDIRA	KARAMÜRSEL	KÖRFEZ	DERİNCE
1927	65.885	26.001	-	41.083	25.319	-	-
1935	69.843	28.343	-	44.915	19.405	-	-
1940	79.793	21.557	16.122	50.566	19.794	-	-
1945	83.564	25.181	19.600	50.052	21.806	-	-
1950	98.507	27.394	22.608	57.422	24.373	-	-
1955	118.303	25.406	29.404	54.073	25.988	-	-
1960	142.159	30.442	35.504	43.678	29.744	-	-
1965	164.885	33.674	38.904	47.433	32.766	-	-
1970	206.334	46.981	50.708	46.627	34.758	-	-
1975	267.811	70.044	54.590	50.229	35.062	-	-
1980	318.576	115.450	72.988	48.250	41.635	-	-
1985	385.595	167.272	91.465	49.312	48.601	-	-
1990	307.674	257.076	111.408	49.975	40.147	84.492	69.483
2000	371.725	417.944	108.771	52.840	48.464	108.615	97.476

Kaynak : www.izmitnet.tr

6.3. İZMİT'TE KENTLEŞMENİN TARİHÇESİ

Trakya'dan gelen Frigler ve Misyalılar M.Ö. 712'de İzmit Körfezi'nin güneyindeki Başiskele yöresine yerleşerek Astakoz adı verilen bir Kent Cumhuriyeti kurdular. Astakoz Kenti M.Ö: 3.yy.'da Büyük İskender'in komutanlarından Trakya Kralı Lysimachos tarafından yıkılıncaya kadar varlığını sürdürdü.

Britanya Kralı 1. Nicomet, M.Ö. 262'de bugünkü Kadıköy Mahallesi ile Bekirdere arasındaki " Dua Tepesi"nde kenti yeniden kurdu. Britinya Krallığı'nın

yıkılıncaya kadar başkenti kalacak bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedia adı verildi. Britanya Kralı III. Nicemedes'in M.Ö. 73 yılında Krallığını Romalılara bağışlamasıyla Nikomedia şehri, Bithinya eyaletinin merkezi oldu. Burada M.Ö. 29'da İmparator Augustus ile tanrıça Roma adına bir tapınak inşa edildi.

Bir geçit yeri olan Nicomedia, Roma yolları üzerinde bulunduğundan ulaştırmada büyük önem taşıyordu ve Boğazlara yakın olması nedeniyle bir Roma filosu bulunduruyordu. İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı Roma İmparatorluğunun başkenti yaptı. Bu dönemde Nicomedia, silah fabrikası, darphane, tersane, hamam ve tapınaklarıyla Roma, Antakya ve İskenderiye'den sonra dünyanın dördüncü büyük kenti haline geldi. Büyük Konstantin tarafından Byzantion, Konstantionopolis'in İmparatorluğun merkezi olması ve İmparator Jüstinyen'in Kadıköy – İzmit arasındaki yolu askeri nedenlerle kapatarak İznik üzerinden ulaşımı sağlamasıyla Nicomedia, eski önemini kaybetti.

Şehir 19. yy.'da Selçukluların hakimiyetine girince Nukumidiye olarak anılmaya başlandı. 1039 yılında I. Haçlı Orduları, birkaç yıl şehri egemenlikleri altında tuttular. 1331 yılında Osmanlı komutanı Akçakoca'nın Osmanlı Devletine kattığı şehrin ismi İznikomid ve sonrası İznikmit şeklini aldı. Şehir, 1888 yılında bağımsız sancak oldu. İsmi İzmit olarak değiştirildi. 6 Temmuz 1920'de İzmit'i işgal eden İngilizlere 28 Nisan 1921'de Yunanlılar da katıldı. Şehir, 28 Haziran 1921 'de düşman işgalinden kurtarıldı.

16 Ocak 1923'de Mustafa Kemal Atatürk "İlk basın toplantısını" İzmit'te yapmıştır. Aynı yıl 29 Ekim'de Türkiye Cumhuriyeti kurulmuş ve 20 Nisan 1924'de Kocaeli İl, İzmit ise İl Merkezi olmuştur. İzmit Belediyesi 09.09.1993 tarihinde Bekirpaşa ve Saraybahçe alt kademe Belediyeleri ile " Büyükşehir Belediyesi " statüsüne kavuşmuştur.¹⁵⁴

6.4. İZMİT'TE KONUT SORUNU

İzmit'in İstanbul'a yakın olması, deniz ulaşımı ve sahip olduğu zengin tarım, orman, ve su kaynakları, ekonomik yönden daima ilgi çekmesine neden olmuştur. Anadolu'da egemenlik kuran devletlere başkentlik yapmış olan İstanbul, Bursa, İznik gibi kentlere çok yakın oluşu devamlı olarak olaylardan etkilenmesi sonucunu getirmiştir.¹⁵⁵

İzmit Körfezi doğal bir limandır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup transit karayolu taşımacılığına imkan vermektedir. 5 devlet limanı, 43 özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle 3505 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en küçük dört ili arasında olmasına rağmen Türk sanayi üretimi içinde üretim payı ile en büyük dört il içerisinde yer almaktadır. Sanayileşme hızı bakımından ülkemizin en önde gelen illerinden biridir.

¹⁵⁴ www.izmitnet.com.

¹⁵⁵ Savaş Ayberk, Kentsel Ve Bölgesel Gelişimin Çevre Üzerine Etkileri, İzmit: KOÜ Yayın, 2002, s.52

İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu Osmanlı imparatorluğundan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma Fabrikasıdır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrikalar ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya, otomotiv ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır.¹⁵⁶

İzmit Kenti sanayileşmenin yukarıdaki şekilde gelişmesinden dolayı yarattığı istihdam imkanlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur.

Bu göçler özellikle 1960'da Tüpraş'ın ve 1965'de Petkim'in kurulmasıyla beraber hareketlenmiş ve 1970-1975'li yıllarda hız kazanmıştır. Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine, sınırlı imkanlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekonduyla karşılamışlardır.

Sanayileşme sonucu iş imkanlarına sahip İzmit'in aldığı yoğun göçün yarattığı ilk ve en önde gelen sorunlardan biri de konutlaşmadır. Kente gelen insanların çözmek zorunda olduğu sorunların başında konut edinme gelmektedir. Bunun sonucu olarak kent doğu-batı doğrultusunda hızlı bir yayılma göstermiştir. Bir yanda planlı, düzenli kentleşme örnekleri görülürken, öte yandan hızla yamaçlara yükselen kentleşme örnekleri de görülmeye başlanmıştır. İzmit'te son 40 yılda çok hızlı bir kentleşme hızı gözlenmiştir.

Yörede çağdaş kentleşme örneklerine de rastlanmaktadır. Belediye tarafından tahsis edilmiş, alt yapısı hazırlanmış ve imar planları bulunan araziler ürende yeni toplu konut alanları görülmektedir. Fakat buna karşılık yamaçlara tırmanan, çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan toprak erozyonu kentin merkezindeki ana caddeleri her yağıştan sonra çamur içerisinde bırakmaktadır.

Yüzölçümü açısından dar olan ilin topoğrafik yapıdan da kaynaklanan yerleşime elverişsiz bir yapısı vardır. Bunun sonucu olarak merkezden çevreye hızla yayılan kent, verimli tarım topraklarını yutarak ilerlemektedir.

Plansız ve çarpık kentleşmenin yarattığı bir diğer olumsuzluk da dere yataklarına ve vadi yamaçlarına inşaat yapılmasıdır. Yamaçlardaki doğal bitki örtüsü yok edilerek toprak erozyonuna neden olan bu tür yapılaşmalar, derelerin doğal yapısını bozduğundan sel taşkınlarından büyük zarar görmektedir.

¹⁵⁶ T.C. Kocaeli Valiliği, a.g.e., s.195.

İldeki sanayileşmenin büyük bir yoğunlukla Körfez kıyı şeridine yerleşmiş olması; öncelikle Körfez kirliliğinin ardından da diğer kirlilik faktörlerinin hızla ve her gün değişken boyutlarda artışlar kaydetmesine neden olmuştur.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yetkilileri tarafından İzmit merkezde gecekondu bulunmadığı, ancak yoğun bir kaçak yapılaşma yaşandığı yapılan görüşmelerde belirtilmiştir. Çünkü “gecekondu” hazine arazisine izinsiz yapılan yapılara verilen bir tanımdır. Ancak, İzmit merkezde hazine arazisi yok denecek kadar azdır. Öte yandan kaçak yapılaşma kentin önemli bir sorunudur. Kente gelen nüfus ilk aşamada İzmit merkez ilçede hazine arsalarına ve kentin kuzeyindeki çok eğimli alanlara gecekondu yapılarak yerleşmişlerdir. Ancak İzmit’in topoğrafik yapısı nedeniyle yerleşime elverişli kentsel alanların son derece sınırlı olması sebebiyle; gecekondu stoğu ve gelişmesi diğer illere oranlara düşüktür. İl genelinde yoğun olarak gecekondulaşma Gebze ve Dilovası’nda görülmektedir. 1976 yılında çıkarılan yasa ile hazine ve belediye arsaları üzerine yapılmış gecekondu tapu verilmesi öngörülmüştür. İzmit merkez ilçede kaçak yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü bölgeler Bekirdere, Mehmet Ali Paşa, Cedit Mahallesi, Yenidoğan Kuruçeşme, Topçular ve Gültepe mahalleleridir. 4608 Sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığı tarafından verilen yetki kapsamında afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce incelemeler yapılmış, tespit edilen uygun alanlarda “gecekondu Önleme Bölgeleri” oluşturularak çalışmalara başlanmıştır.¹⁵⁷

İzmit Merkez İlçe’de yer alan günümüz toplu konut alanları aşağıdaki vasıtalarla yapılmıştır.

- Emlak Bankası ve Toplu konut İdaresi tarafından üretilenler,
- Belediye tarafından üretilenler,
- Kooperatifler

İzmit sınırları dahilindeki toplu konut alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo 19 : İzmit’teki Toplu Konut Alanları

TOPLU KONUT ALANI	KONUT SAYISI	YAPTIRAN KURULUŞ
YAHYA KAPTAN	5000	TOKİ
YUVAM AKARCA	3800	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM TURGUT	424	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM ARSLANBEY	2815	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKÇAKOCA	1300	BEKİRPAŞA BELEDİYESİ
GÜNDOĞDU	6200	KALICI KONUT/BAYINDIRLIK
IRAK KONUTLARI	200	MALİYETİ İRAK KARŞILAMIŞ VALİLİK YER GÖSTERMİŞİR.
YUVACIK DÖNGEL	3430	BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TOPLAM	23169	

Kaynak: Elif Yeşim Özgen, “ Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi”, Mimarizm Dergisi, Sayı: Nisan Mayıs Haziran/2005, s.88.

¹⁵⁷ Deniz Demirarslan, “ İzmit’te Konut ve Yerleşim”, Mimarizm Dergisi, Sayı: Nisan Mayıs Haziran/2005, s.76.

Kooperatifler: Sanayileşme ile İzmit merkezde 1970'li yıllardan itibaren kooperatif yerleşmeleri görülmeye başlamıştır. Bu kooperatif alanları zamanla mahalle konumunu almıştır. Örneğin Yenidoğan Mahallesi bu şekilde oluşan bir konut yerleşimidir. Bu kooperatif yerleşmeleri çoğunlukla koridorlu plan tiplerine sahip çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Kooperatif yerleşmeleri 1999 depremi sonrasında İzmit'in Bağçeşme, Cephanelik, Bahçecik, Yuvacık, Kullar gibi daha çok tepelik arazilerinde belirginleşmiştir. Bilhassa deprem öncesinde çok katlı apartman tipi konutlar biçiminde inşa edilen kooperatif konutları, yaşanan deprem sonrasında bahçeli konut şeklinde görülmeye başlanmıştır.¹⁵⁸

Marmara depremi sonrasında yeni yerleşim alanlarında arazi elde etmek çoğunlukla kamulaştırma yoluyla olmuştur. Kentlerin çeperlerinde inşa edilen bu yeni yerleşim alanlarının ilgili belediyeler içinde "Yeni Yerleşim Alanları" statüsünde ele alınması gerekmektedir.

Yeni konut alanlarında, farklı yerlerden hak sahibi olan afetzedeler bir arada yaşamaktadırlar. Dolayısıyla farklı özelliklerde sosyalleşme süreçleri ile yaşanan mekanlara farklı nitelikte katkıların yapılması söz konusudur. Komşuluk ilişkileri, açık alanların bakımı ve mülkiyet düzenlemeleri, sosyal ilişkileri birlikte etkilememektedir. Dolayısıyla, yeni konut alanlarında kendi içinde bütünleşen bir yaşam da oluşmamaktadır. Bu nedenle, kalıcı konut alanlarının mevcut kentsel alanlarla bütünleşme sürecinde, sosyal donatıların ve konut dışı kullanımların, iş ve alışveriş merkezlerinin, okul ve yeşil alanların daha kapsamlı bir çerçevede dahilinde kurgulanması gerekmektedir.¹⁵⁹

6.5. YUVAM AKARCA KONUTLARI

6.5.1. Yuvam Akarca Konutlarının Yerleştiği Ali Kahya Beldesinin Tanımı

Belde İzmit'in doğusunda, İzmit kent merkezine 10 km mesafede 2100 hektarlık bir alanda bulunmaktadır. Coğrafi yapısının büyük bir bölümü düz tabanlı bir araziye sahiptir. Kuzey bölümünü ise Körüktepe ve Elmalı tepeleri oluşturmaktadır. Beldenin batı komşuları Bekirpaşa Belediyesinin Yahya Kaptan Mahallesi ve İzmit Otogarıdır. Güneyinde E-5 Karayolu ve Köseköy beldesinin yerleşim alanıdır. Doğu bölümünde ise Uzunbey ve Durhasan Köyleri ile Uzunçiftlik Beldesinin Yirim Deresi ile sınırlıdır. İç kesimden TEM Otoyol ağının geçtiği batı kısmında kurulu bulunan Sabancı Sektörüne bağlı bulunan KORDSA, BRİSA, BEKSA, SAKOSA ve ENERJİSA fabrikaları ile doğu kesiminde bulunan HYUNDAI Otomotiv fabrikası ve İZAYDAŞ Katı Atık İşletmesiyle ve İzmit'in önemli sanayi merkezi ve Yuvam Akarca konutlarıyla birçok özelliği içinde barındıran ve hızla kentleşerek büyüyen bir kasaba kimliğine sahiptir.

¹⁵⁸ Demirarslan, a.g.m., s.81.

¹⁵⁹ Güven Erten, "Deprem Konutlarının Tasarım ve Planlama Kültürümüzdeki Yeri Nedir?", Mimarlık Dergisi, Sayı:309, s.49.

Ali Kahya Beldesinin şu an kurulu bulunduğu alana, çiftliklerle başlayan yerleşim adımlarının tarihi tam olarak bilinmemekle beraber 1900'lerin ilk yıllarına dayandığı rivayet edilir.

Beldenin kurulu bulunduğu alandaki sanayi kuruluşları yoğunlaştıkça iş için gelen insan sayısı da önemli ölçüde artar ve bölge hızla göç edenlerle yerleşim alanını yoğunlaştırır.

Ali Kahya köyü 1987 yılında nüfusu iki bini geçen, sanayi kuruluşlarının varlığıyla ildeki konumu güçlenen yapısıyla bağımsız köy olma statüsünden belediye olma konumuna yükselmiştir. Kentleşmeye dönük en önemli gelişmesi ise sınırları içerisinde İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılarak 01.Kasım.1999 tarihinde hak sahiplerine teslim edilerek yerleşime açılan Yuvam Akarca evlerinin inşası ve yerleşim alanına dönüştürülmesidir.¹⁶⁰
(Bakınız EK)

6.5.2. Yuvam Akarca Konut Projenin Tanımı ve Amacı

İzmit'te artan konut ihtiyacını yaşanabilir ve sağlıklı çevreler oluşturularak sağlanması, dar ve alt-orta gelir grubunda ki kişilerin konut taleplerinin karşılanması açısından büyük öneme sahiptir. Ülkemizde kişi başına düşen gelir, kişilerin tek başına konut sahibi olmalarına olanak vermemektedir. Bugün konut sahibi olmanın tek yolu kooperatifler veya yerel yönetimler önderliğinde ve güvencesinde kurulan organizasyonlara katılmaktır. Konut talebinin altyapı ve donatılardan yoksun sağlıksız gecekondu alanları yerine çağdaş ve yaşanabilir kent parçaları oluşturularak sağlamak en önemli, amaçtır.

Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı, İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.000 aileyi konut sahibi yapabilmek amacı ile kurulmuştur. Amaç , sağlıksız konutlarda yaşayan ve bir ev sahibi olma özlemini çeken insanlara çağdaş , sağlıklı ve ucuz konutlarda yaşama şansı sağlamaktır.

17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan deprem binlerce insanın hayatını kaybetmesine , binlerce evin yıkılmasına ve oturamaz duruma gelmesine neden olmuştur. Deprem sonrasında ihtiyaç duyulan ev tipleri ve ihtiyaç sahiplerinin özellikleri tamamen değişmiş ve yeni bir toplu konut anlayışı ortaya çıkmıştır.

Yuvam İzmit Konut Projelerinin ilk adımı olan 420 dönüm arazi, üzerine kurulu Akarca konutları 3 ayrı etap halinde , 6 ayrı tipte olup 75 - 95 - 110 m² büyüklüğünde kaloriferli , asansörlü konutlardan oluşmaktadır.

Yuvam İzmit Konut İdaresi tarafından hazırlanan bu projelerde ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) raporu, zemin etüdüleri jeolojik raporları ve tüm altyapı çalışmaları yapılmıştır. Planlama okul , kreş , anaokulu, ticaret merkezi PTT , banka , karakol , sağlık ocağı , sosyal ve kültürel tesisler , spor alanları , çocuk bahçeleri , otopark ve yeşil alanlar, mesire alanları,çay bahçeleri, yürüyüş yolları ile çevre düzenlemesi gibi sosyal donatı alanlarının bulunması ilkesine

¹⁶⁰ Ali Kahya Belediyesi; Basılmamış Tanıtım Raporu, İzmit: 2003.

dayanılarak yapılmıştır. Ancak şu ana kadar bu donatı alanlarının hepsi tamamlanmamıştır.

17 Ağustos depremi sonrasında özellikle Akarca ve Arslanbey Atakent konutlarında hiç hasar meydana gelmemiştir.

Yuvam İzmit Projesi , İzmit Büyükşehir Belediyesi bünyesinde, Büyükşehir Belediyesi'nin 29.03.1996 tarih ve 96-90 sayılı kararı ile 1580 sayılı Belediye yasasına ek 5656 sayılı yasa uyarınca kurulan Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından yürütülmektedir.



15.000 konut hedefi ile yola çıkan Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı , 17 Ağustos depreminden sonra hedefi büyüterek yapımı tamamlanmış , yapımı devam eden ve planlanan projeleri ile artık 20.000 konutu hedeflemektedir.



Yuvam İzmit Konut Projesi sağlıklı, güvenli ve ucuz konut üretimini hedeflemiştir. Projelerin finansmanları üyelerin ödentileri , kredi ve Büyükşehir Belediyesi katkılarına dayanan üçlü bir sacayağı tarafından sağlanmaktadır. Konutların taksitleri memur maaş artışlarına göre artarak belirlenmektedir.¹⁶¹

¹⁶¹ www.kocaeli-bld.gov.tr



Akarca Konutları'nda B1 Tipi Konutlar. ¹⁶²

6.5.3. Proje Alanının Konumu ve Ulaşım Bağlantıları

İzmit, İzmit Körfezi etrafında dar bir kıyı şeridi içinde kurulmuş bir kenttir. Kıyıyı çevreleyen ve paralel giden dağlık topoğrafya kente yerleşme açısından fazla bir olanak tanımamaktadır. Bunun sonucu olarak da İzmit'in konut gelişme yönü doğu aksı üzerindedir. Proje konutları İzmit Körfezi'nin kuzeydoğusunda, kent merkezinden 6 km uzaklıkta, Yahya Kaptan mevkiinde 41.9 ha büyüklükte bir alanda gerçekleştirilmiştir. Proje alanının doğusunda Alikahya Köyü, güneyinde TEM otoyolu ve Emlak Bankasının gerçekleştirdiği toplu konut yer almaktadır.

Ulaşım yönünden proje uygulama alanı, TEM otoyolunun hemen kuzeyinde yer alması ve D-100 karayolunun yeni açılmakta olan TEM bağlantısının arasında olması nedeniyle avantajlı durumdadır. Yuvam Akarca Konutlarından kente

¹⁶² www.izmit-bld.gov.tr

ulaşım oldukça kolaydır ve toplu taşınım araçlarıyla on dakikalık bir süre almaktadır.

6.5.4. Proje Alanının Özellikleri

a- Sosyo – Ekonomik Özellikler

Yuvan Akarca Konutlarında Oturan ve konut sahibi olmak isteyen üyelerin ortalama aile büyüklüğü 2.6 kişidir. Bu sayı konut tiplerine göre incelendiğinde ortalama aile büyüklüğünün etrafında yoğunlaştığı ve büyük sapsmaların olmadığı görülmektedir.

Yuvam Akarca konutlarının üyelerinin sosyal statüleri incelendiğinde, genellikle düşük gelirli işçi, memur, sözleşmeli personel ve işçi, memur emeklilerinden oluştuğu görülmektedir. Bu grupların dağılımına baktığımızda ise işçilerin oranı %44, memurların %30, işçi ve memur emeklilerinin oranının ise % 7.53 olduğu görülmektedir. Düşük gelirli çalışanlar ve emekliler toplam hak sahiplerinin %81.53'ünü oluşturduğu görülmektedir.

Yuvan Akarca konutlarına konut sahibi olmak için başvuran katılımcılardan konut büyüklüğüne göre peşinat alınmıştır. Bu proje olabildiğince kendi kendine yetme anlayışı ile hazırlanmıştır. Bu nedenle katılımcılar, konutlarının dış kaynaklı kredi ve Büyükşehir Belediyesi'nden sağladıkları kaynakların finansman giderleri ve geri ödemeleri dahil borçları sıfırlanmaya kadar aylık aidatlarını ödemekle yükümlüdürler. Hak sahiplerinin aylık aidatlarındaki artış, hükümetin memur ücretlerine yaptığı zam oranına endekslenmiştir.

b-Fiziksel Özellikler ve İklimsel özellikler

Proje alanı jeolojik olarak incelendiğinde, jeolojik birimin eosen fliş olduğu görülmektedir. Tabakalar örtü katmanı altere, kiltası, kumtaşı olarak sınırlanmaktadır. Jeolojik olarak bu yapı sağlam zemin özelliğine sahip ve yapılaşma açısından herhangi bir risk taşımamaktadır. Ayrıca proje alanında yapı temellerini etkileyebilecek yer altı suyu bulunmamaktadır. Fay, boşluk, kayma yüzeyi gibi süreksizlikler bulunmamaktadır.

Proje alanın çalışma yapılmadan önceki doğal bitki örtüsü makilik ve bodur çalılıktır. Alan içerisinde nadir bulunan herhangi bir ağaç ve bitki türü bulunmamaktadır.

Alan, deniz seviyesinden yaklaşık 135 m yükseklikte engebeli ve eğimli bir yapıya sahiptir.

İzmit iklimini, Akdeniz ve Karadeniz iklimi arasında bir geçiş iklimi olduğu söylenebilir. İzmit Körfezi kıyılarında ılık bir iklim, körfezin kuzey ve güneyini kaplayan dağlık kısımlar üzerinde daha sert bir iklim hüküm sürer. Rüzgarlar kışın doğudan, yazın güneydoğudan eserler. En kuvvetli rüzgarlarsa yılın her ayı batıdan esmektedir.

c- Gelişimi ve Potansiyeli

Ulusal gelire, ülke kalkınmasına büyük katkıları olan ve pek çok büyük kuruluşun yer aldığı kentte konut alanları yetersizdir. Hızlı gelişmeye paralel olarak, yerleşim alanları kıyı şeridinin kuzeyinde bulunan dik yamaçlarla sınırlanmaktadır. Dolayısıyla kentin doğusu yeni konut alanlarının yer seçebileceği tek yöndür. Bu sebeple Yuvam Akarca konutları; konut gelişme bölgeleri açısından büyük bir potansiyele sahiptir.

6.5.5. Planlama Kriterleri

a- Problemin Tanımı

İzmit Kentinin; artan sanayileşme ve göçle beraber, İstanbul'un hinterlandında bulunması, kentleşmeyi oldukça hızlandırmıştır. Hızlı kentleşmeye paralel olarak kent çeperlerinde sağlıklı yerleşim alanları oluşmuştur. Yuvam akarca projeleri ile bu talebe sağlıklı kent parçaları ile cevap verilmesi amaçlanmıştır.

Bu oluşumla, büyük çoğunluğu sanayi alanında çalışan İzmit halkına uygun koşullarda konut sahibi olma koşullarının sağlanması ve kent genelinde ki konut açığının kapatılması hedeflenmiştir.

b- Amaç ve Hedefler

Çalışmanın ilk amacı; kentte sağlıklı, yaşanabilir yerleşim alanları oluşturmaktır. Projelerde kişilerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde, sosyal donatı ve altyapı imkanlarının yaratılması esastır. Konut sahibi olmak için yeterli maddi koşullara sahip olmayan kişilere, düşük aidatlarla konut sağlayarak, yaşanabilir, sağlıklı düzenli mekanlar yaratmak ve kent insanına yaraysır kentsel alan oluşturmak temel amaçtır.

c- Alan Verileri ve Fonksiyonların Yer Seçimi

Planlama çalışmalarının yapılmasında, planlamayı yönlendiren en önemli kriterler arazinin eğimi, enerji nakil hatları ve doğalgaz boru hattıdır. ENH ve doğalgaz boru hattının geçtiği güzergah koruma mesafeleri gözönünde bulundurularak yeşil alan olarak bırakılmıştır. Doğalgaz boru hattının yol ile kesiştiği noktalar beton plakalarla koruma altına alınmıştır.

Ana ulaşım, güneybatıdan 20 m'lik yol ile sağlanmaktadır. Alanın ana kriteri ise doğu-batı doğrultusundaki 35 m'lik ENH altındaki yoldur. Diğer 15 m ve 10 m'lik taşıyıcı ve servis yollarıyla alan içerisindeki ulaşım sistemi kurulmuştur.

Ulaşım sistemine göre; ortay çıkan adalarında eğime uygun yerleşimler oluşturulmaya çalışılmıştır. Arazinin eğimli olması konut yakın çevresinde mekansal tanımlamaların oluşmasını engellediyse de çocuk oyun alanları, park ve yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır.

Üyelerin talepleri ve maddi olarak da farklı kesimlere hitap edilmesi açısından konut tiplerinde çeşitliliğe gidilmiştir. 65 m², 85m² ve 98 m² net kullanım alanına sahip asansörlü ve asansörsüz 6 tip konut projelendirilmiştir. Binalar, hakim manzara yönünde, birbirlerinin manzaralarını kapatmayacak şekilde yerleştirilmiştir. Alanın prestij yapıları olarak nitelendirilen B1-C1 blokları, en kuzeyde zemin emniyet gerilimine de bağlı olarak alana hakim tepeler üzerine yerleştirilmiştir.

Proje alanındaki ilköğretim alanı, sosyal-idari ve ticari merkez; alanın ulaşım açısından erişimi kolay ve eğimi az olan alanlarına yerleştirilmiştir.

Sosyal-idari ve ticari merkezde; belediye birimleri, çarşı, market, PTT, banka, sit idare binası, sağlık ocağı ve muhtarlık birimleri bulunmaktadır. Ayrıca alanın batısı lokal ticaret merkezi ayrılarak alt merkezlerde hizmet verilmeye çalışılmıştır. İlköğretim alanında ise proje alanı çevresine de hitap edecek büyüklükte projelendirilmiştir.

Spor alanında, alanın tamamına yönelik basketbol, futbol, vs. sahaları bulunmaktadır. Hem ticaret alanına, hem de ilköğretim alanına yakınlığı ile projedeki yerini seçmiştir. Bununla birlikte konut yakın çevresinde çocuk oyun alanı, yeşil alanlar ve spor sahalarına yer verilmiştir. Bu çerçevede alan içinde kullanılabilir yeşil alan miktarı 3.02 ha.'dır. bununla birlikte alanın kuzeyinde alana hakim bir nokta, rekreasyon alanı olarak bırakılmıştır. Yine kuzey-güney doğrultusunda doğalgaz boru hattı üzerinde rekreasyonel kullanıma yönelik yeşil bir aks yakalanmıştır.

Alanın güneyinde yer alan açık Pazar alanı; pazar kullanımı dışındaki günlerde otopark kullanımı olarak, alana ve çevresine hizmet edecektir. Uygulamaya konulan projede toplam 1600 araçlık otopark alanı sağlanmıştır ve iki daireye bir otopark standardı yakalanmıştır.

Projede konutların ısıtma sorunu merkezi ısı santralleri yoluyla çözülmesi öngörülmektedir. Merkezi ısıtma yolunun seçilmesindeki en önemli kriter, ısının kojenerasyon modeli ile sağlanmasıdır.

Mevcut altyapı; alanın sınırına kadar bulunmaktadır. Projenin tamamlanmasıyla birlikte altyapı bağlantıları gerçekleşecektir. Alanın en yüksek noktasında yapılmakta olan su deposu ile bölgenin su ihtiyacı giderilecektir.

6.5.6. İmar Planı Açıklaması ve Projenin Değerlendirilmesi

Yapılan imar planı ile bu yerleşmenin getireceği nüfus yükü için gerekli donatılar ve yol genişlikleri çevre bağlantılarıyla birlikte düşünülmüştür. Alan içerisindeki ortalama emsal değeri 1.14 tür. 4.19 ha'lık alanda yaklaşık 11260 kişinin yaşaması öngörülmektedir.

Tablo 20: Akarca Konutları İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Konut alanı	28.34 ha
İdari-sosyal ticaret alanı	0.98 ha
İlköğretim alanı	0.49 ha
Spor alanı	0.38 ha
Park alanı	0.85 ha
Dini tesis	0.14 ha
Kentsel teknik altyapı	0.25 ha
Yol ve otopark	10.47 ha

Yuvam Akarca konutları projesi İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından onun gözetimi ve güvencesinde uygulamaya konulmuş büyük ve İzmit için önemli bir projedir. İzmit Büyükşehir Belediyesi hem dar hem de alt-orta gelir grubuna ait kişilere altyapısı hazır, sağlıklı ve yaşanabilir kent parçaları oluşturmak adına konutları tamamlayarak konut açığını önemli ölçüde kapatmayı amaçlamıştır.

Bu projede sağlıksız gecekonduların yerine, kentli insana yaraşır şekilde, çağdaş, yaşanabilir kent parçaları oluşturmak en önemli amaç olmuştur.¹⁶³

6.5.7. Mülakat Çalışması

6.5.7.1. Mülakat Soruları

ADINIZ, SOYADINIZ :
YAŞINIZ :
CİNSİYETİNİZ :
MESLEĞİNİZ :
GÖREVİNİZ :

I. BÖLÜM

- 1- Yuvam Akarca Konutlarının (YAK) proje ve uygulama aşamasında görev aldınız mı? Eğer aldıysanız yaptığınız çalışmalar ?
- 2- YAK hangi sosyal kesime hitap etmesi amacıyla planlanmıştır ?
- 3- YAK hedeflenen sosyal kesime ulaşabilmiş midir ? Neden ?
- 4- Yerleşim alanında eğitim, sosyal ve gelir dağılımı açısından sınıf farklılıkları mevcut mudur ?
- 5- YAK nın sahip olduğu konut alanlarının ihtiyacı olan sosyal donatılara sahip midir ?
- 6- YAKında hedeflenen fiziki ve sosyal yaşam sağlanabilmiş midir ?

¹⁶³ İzmit Büyükşehir Belediyesi, Yuvam İzmit Konut İdaresi , Akarca Toplu Konut Projesi Faaliyet Raporu, İzmit: 2002.

- 7- Ortak kullanım alanları var mıdır? Yeterli midir?
- 8- Ortak kullanım alanları varsa, sosyal yaşamın gelişmesinde ne kadar etkilidir?
- 9- Kaç çeşit blok tipi bulunmaktadır ?
- 10- Blokların yerleşim düzeni ve ortak kullanım alanları komşuluk ilişkilerinin gelişmesinde etkili midir?
- 11- YAK da yaşayanların ne kadarı kiracı, ne kadarı ev sahibidir ?
- 12- Ortalama hanehalkı büyüklüğü nedir ?
- 13- Kent ile ulaşım olanakları nasıl sağlanıyor ?
- 14- Yerleşim alanındaki alışveriş imkanları yeterli midir?
- 15- Yerleşim alanının kent merkezi ile etkileşimi nasıldır ? (Kent merkezine bağımlı mıdır ?)
- 16- Eğitim olanakları yeterli midir?
- 17- YAK nın en çok tercih edilme sebebi nedir?
- 18- YAK nın en çok eleştirilen yönü nedir ?
- 19- Sitenin yönetimi ve işletmesi nasıl sağlanıyor?

Yönetim tarafından sağlanan hizmetler nelerdir?
Belediye tarafından sağlanan hizmetler nelerdir ?

- Ortak alan ve tesislerin yönetimi
- Sosyal hizmetlerin sağlanması
- Teknik altyapı ve fiziki çevre düzenlenmesi

20- YAK hakkında son olarak eklemek istedikleriniz ?

II. BÖLÜM

- 1- Kentsel dönüşüm projeleri kentleşme sorunları açısından bir çözüm müdür?
- 2- Belediye destekli toplu konut alanları, konut sorunun çözümünde etkili midir?
- 3- İzmit'te üretilen Belediye destekli konut projeleri nitelik ve nicelik açısından yeterli midir?
- 4- Bu projelerde gerekli kentsel altyapı sağlanabiliyor mu?
- 5- Kentsel dönüşüm projelerinin kente kazandırdığı sosyal getiriler nelerdir ?

6.5.7.2. Mülakat Cevapları

MÜLAKAT 1

ADI SOYADI : MEVLÜT BOZDAĞ
YAŞI : 30
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : ŞEHİR PLANCISI
GÖREVİ : ŞEHİR PLANCISI

1. BÖLÜM

1- Yuvam Akarca Konutları, çalışmakta olduğum Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmakla birlikte, sadece konut yapımı işine yönelik Yuvam Toplu Konut Döner Sermayesi adı altında, kendi içinde ve kendi teknik personeliyle birlikte proje ve uygulama çalışmalarını yürütmüştür.

2- Yuvam Akarca Konutları, Büyükşehir Belediyesinin İzmit genelinde tespit ettiği konut açığına yönelik olarak yapılmıştır. Dolayısıyla o günkü tarih itibariyle ev sahibi olmayan aile / kişilerin ev sahibi olmasına yönelik, uzun vadede aylık taksitlerle ödenmek suretiyle finansmanının karşılandığı kesime (orta gelir grubuna yönelik) hitap etmektedir.

3- Yuvam Akarca Konutlarının yapım amacı ve hedeflediği sosyal kitle evi olmayan aile/ kişileri ev sahibi yapmaya yönelik olduğundan kayıt aşamasında kişilerden istenilen evraklardan biri de “kendi üstünde evi olmadığını gösteren belge” idi. Belirttiğim üzere hedef kitle orta gelir grubu idi. Fakat; kendi üzerinde başka evi olmadığını belgeleyemeyen bir çok vatandaş, biliniyor ki, eş-dost ahabap üzerine kayıt yaptırmak suretiyle, belediye yönetimine yakın olanlar ise bu katakulleye gerek bile olmaksızın üye olup Yuvam Akarca Konutlarından ev sahibi olmuştur.

4- Yuvam Akarca Konutlarındaki eğitim, sosyal yaşam ve gelir dağılımı arasında ciddi farklılıklar bulunmadığını düşünüyorum. Çünkü genelde ailedeki her iki kişinin de çalıştığı kesimden Yuvam Akarca Konutlarında bu durum söz konusu olmamaktadır.

5- Meslek itibariyle ne yazık ki biliyoruz, ne Yuvam Akarca Konutlarında ne de Kocaeli'nin herhangi bir Belediyesi/ Yerleşmesinde konut yerleşmesine yönelik onların ihtiyacı olan sosyal donatılar standartlar çerçevesinde değildir ki Yuvam Akarca Konutlarının yerleştiği alanın fiziki şartları, topoğrafya durumu göz önünde bulundurulduğunda, orada oturanların evlerinin önlerine kadar bile arabaları ile gidebilmeleri avantajdır. Ancak, taşıt yollarının topoğrafyadaki yüksek eğim durumu, kış aylarında kendini göstermektedir ki yukarıdakiler aşağıya, aşağıdakiler yukarıya araçları ile hareket edemiyorlar.

Yuvam Akarca Konutlarında var olan! Sosyal tesislerin sosyal ilişkilerin gelişmesinde etkili olduğunu sanmıyorum. Çünkü insanlar buralara ihtiyaçlarını görmeye gidip, işi bitince de evinin yolu tutuyor.

6- Bir önceki cevapta da belirtildiği üzere, Yuvam Akarca Konutlarında standartlar kendimce yakalanamamıştır. Fakat kıyaslamayı İzmit yerleşkesiyle yapacak olursak, binaların fiziki durumları, her binaya ulaşılabilirlik, alışveriş merkezi, yetersizde olsa oyun alanları ve eğitim tesisleriyle İzmit'te oturulabilir bir yaşam sağlanabilmiştir.

7- Ortak kullanım alanından kasıt, ticaret merkezi ile sınırlandırılma ise yeterlidir. (Çünkü Yuvam Akarca Konutlarında sanılıyor ki; sadece insanlar alışveriş yapacaklar, bayanlar saçlarına fön çektirecek, balyaj attıracaklar, fitness centerlara gidilecek) Ancak; keşke topoğrafya da uygun olsaydı da bir spor alanı (şöyle içinde tenis kortu, basket, voleybol ve mini futbol sahası da (haa, içinde fitness center gene de olsun...), bisikletlerle gezilecek yürüyüş parkları, bir botanik bahçe, aşıklar tepesi de olsun istiyor hani gönül.....

10- Ne yazıkki bu tip konut alanlarında, blokların yerleşim düzeni ve ortak kullanım alanları olsa bile komşuluk ilişkilerinden bahsedilmemektedir. Diyeceğim ki; Yuvam Akarca Konutlarında ortak kullanım alanları yok denecek kadar az, arazi çok eğimli; bir yerden bir yere komşuluk ilişkilerini güçlendirmek amacıyla gitmek oldukça zahmetli de gelişmiyor. Ama biliyorum ki standartların oldukça iyi olduğu Yahya Kaptan Konut alanlarında da komşuluk ilişkileri yok denecek kadar az.

13- Kent ile ulaşım imkanları toplu taşıma araçlarıyla sağlansa bile, bu yetersiz kalmaktadır. Ancak gerek Yuvam Akarca Konutlarında gerekse İzmit'te araba sahipliği sahipliliği fazla olduğundan kendi araçları ile ulaşımını sağlayanların sayısı da küçümsenemeyecek kadardır.

14- Yerleşim alanlarındaki alışveriş imkanları, günlük ihtiyacı karşılayacak niteliktedir. Zaten burada oturan, çalışan kesim kent içindeki büyük alışveriş merkezlerinden ihtiyacının çoğunu toptan olarak almaktadır.

15- Yerleşim alanı kent merkezi ile beraber bağımlı hale gelmiş, özellikle 1999 Marmara depremi sonrasında kentin gelişim yönünde de bulunması nedeniyle merkezle bütünleşmiştir. Ayrıca gerek çalışan kesim, gerekse üniversite öğrencilerinin rağbet gördüğü bir alan olması dolayısıyla bu etkileşim daha da perçinlenmiştir.

16- Kendi içinde ilköğretim düzeyinde yeterlidir. Ancak son yıllardaki taşınmalı eğitim (servis) in rağbet görmesi, burada oturan, çalışan kesimin gelir durumunun hedeflenen kitlenin aksine iyi olması nedeniyle çocuklarının eğitimlerini özel okullarda görmelerini istemesi Yuvam Akarca Konutlarındaki eğitim olanaklarını daha da bir yeterli kılmaktadır.

17- Binaların fiziki yapıları, düzenliliği, kentle iç içe olmaları ve elit kesime hitap etmesi beğenilen yönleridir. Özellikle konut büyüklüğü, oda sayısı açısından alternatiflerinin bulunması, etaplarının büyük bir kısmının Marmara depreminden sonra bitmiş olması nedeniyle hasar görme ihtimalinin bile olmaması, yapı sistemi ve zeminin sağlamlığı buranın tercih edilmesinde başlıca nedenlerdendir.

18- Fakat sosyal hayata yönelik bir aktivitenin olmaması, yemekten sonra sinemaya gitmek için bile tekrar kent merkezine inme zorunluluğu da Yuvam Akarca Konutlarının olumsuz yönleridir diye düşünüyorum.

19- Sitenin yönetiminin özel site yöneticiliği tarafından sağlandığını biliyorum. Yönetim tarafından sağlanan hizmetlerin Yuvam Akarca Konutlarının yönetimi işiyle sınırlı olduğunu; Belediye tarafından sağlanan hizmetlerin ise "ulaşım, altyapı ile sınırlı olduğunu " biliyorum. Ancak merak ediyorum ki; Yuvam Akarca Konutlarındaki ortak mekanlarda yapılacak bir tadilat (çatı, asansör, iç/dış doya) işini yönetim mi, belediye mi üstlenecek ?

20- Yuvam Akarca Konutları, genel olarak toplu konut alanlarının yoğunlaştığı kentimizde yaşanılması mümkün, bir yaşama alanıdır.

2. BÖLÜM

1- Özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi projesiyle somut örnek olarak gözler önüne serilen ve verdiği olumlu sonuçları neticesinde; hızlı kentleşme ve düzensiz yapılaşma sonucunda, oluşan çarpık kentleşmenin yarattığı görüntü kirliliklerini, vatandaşlarında ikna edilmesi yoluyla, (kendi ifadeleri ile; dışından tırnağından kesip de biriktirip yaptıkları iki göz odalarının ellerinden alınıp da, hiç bilmedikleri kimselerle komşuluk zorunda kalmaları) yaşadıkları mekanın iyileştirilmesi yoludur kentsel dönüşüm.

Burada mülkiyet durumu önem kazanıyor. Özellikle toprağın çok kıymetli olduğu bölgemizde kendi arsaları ise bu kentsel dönüşüm yapılacak bölge, vatandaşın ikna edilmesi daha da zor oluyor Belediye adına. Çünkü Belediye ile vatandaş arasındaki pazarlıkta kozlar tamamen vatandaşın elinde oluyor. Vatandaşın ikna edilmesi de bir o kadar zor oluyor Belediye adına. Zaten bu tür dönüşümlerde "Başbakanlık Toplu Konut İdaresi"nin hazine arazileri üzerine yapılmış olan kaçak yapıların olduğu ve düzensiz yapılaşmanın başgösterdiği alanlarda yapılmasının daha olumlu sonuç verdiği, amacına uygunluğunun sağlandığını belirtmektedir.

Saraybahçe-Bekirpaşa Belediyeleri sınırlarında Belediyemizce de yapılacak olan Kentsel Dönüşüm projesinde bu duruma dikkat edilmiş, hazine arazilerinin üzerinde yoğunlaşmış, kaçak yapılaşmanın olduğu bölgeler öncelikli etaba alınmıştır.

2- Kesinlikle etmeli. Bu tür kentsel dönüşüm projelerinde, belediyenin yaptığı çalışmanın sonucu (vatandaşın gözüyle) oldukça önemli. Eğer bu dönüşüm sonucu olumlu yönde yansıdı ve en başta ikna edilen vatandaş " iyi oldu be !" diyebiliyorsa, sonraki aşamalarda, etaplarda devamlılık kolay olabiliyor. Bu da yapılan alanın, gerek yapı kalitesi; sosyal yaşam ve standart ve mülkiyet durumu açısından iyi analiz edilmesiyle mümkün oluyor.

5- Amacı çarpık yapılaşmanın ve sosyal dengesizliğin giderilmesine yönelik olsa da, sonuç itibarıyla konut sorununa da olumlu yönde çözüm bulmaktadır. Çünkü dönüşüm yapılacak alanda genelde kişiye ait olan 1-2 katlı yapıların yerine dönüşüm sonrasında, imar planları ve zemin durumuna göre daha yüksek katlı

yapılar yapıldığından, konut sorununa dolaylı olarak çözüm bulunmaktadır. Böyle olmalıdır zaten, çünkü bahsedilen dönüşümün tamamen Belediyenin özkaynaklarıyla yapılmasının mümkün olamayacağı aşikardır. Kentsel dönüşüm yapılacak alanda yapılan arazi tespitleri sonucunda, 500 evden oluşan bir alandan bahsediliyorsa, bu dönüşüm sonrası satılması ile 1000 evin parasının çıkarılması amaçlanmaktadır. Çünkü bu bir çarksa ileriki etaplar için gerekli kaynak ancak bu şekilde karşılanabilir.

MÜLAKAT 2

ADI SOYADI : BERKANT TÜRKMEN
YAŞI : 26
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : SOSYOLOG
GÖREVİ : İNSAN KAYNAKLARI MÜDÜRÜ

- 1- Yuvam Akarca Konutlarının proje ve uygulama aşamalarında görev almadım.
- 2- İzmit Büyükşehir Belediyesinin yaptırmış olduğu ve tamamen evi olmayan ailelere yönelik bir toplu konut projesiydi. (Tanıtım broşürlerinden edindiğim ve aklımda kalan bilgilere göre cevap veriyorum.)
- 3- Belki hedeflenen sosyal kesime ulaşamamış olabilir. Ancak yapım dönemi münasebetiyle Marmara Depremi sonrasında oluşan, bölgedeki konut açığı dönemine rast geldiğinden, kent için sağlam ve hasar görmemiş olması nedeniyle, önemli ölçüde konut sorununu gidermiştir.
- 4- Kesinlikle farklılık olduğunu düşünüyorum. Birbirinden habersiz farklı kesimden insanlar sadece kendilerine cazip gelen özelliklerinden dolayı burayı tercih etmişler. Eğitim, kültür ve gelir farklılıkları bu nedenle mevcuttur.
- 5- Bir yerleşim alanını sadece yollar ve binalardan ibaret görmemek lazım. İnsanların daha mutlu yaşaması, buldukları mekandan zevk alması, yaşadıkları çevrenin nasıl düzenlendiğiyle de ilgidir. Ben Yuvam Akarcanın bu bakımdan yetersiz hatta kısır olduğunu düşünüyorum.
- 6- Yuvam Akarca Konutlarında fiziki yaşam standartlarından bahsedebilmek kısmen mümkün. Çünkü, tüm binaların aynı zaman dilimi içerisinde ve aynı mimari projelerle inşa edilmiş olması, kent merkeziyle birebir ilişkili olması, ulaşılabilirliğinin kolay olması bunu mümkün kılıyor. Ancak, burada oturan arkadaşarımdan edindiğim bilgiyi size aktaracak olursam, sosyal yaşam standardından bahsedilmesi mümkün değilmiş. Yuvam Akarca Konutlarında ne bir sinema salonu, tiyatro, ne de ortak zaman geçirilebilecek alanlar vardır.
- 7- Yuvam Akarca Konutlarında ortak kullanım alanlarının bulunmadığını biliyorum.
- 8- Olmayan ortak kullanım alanlarının, sosyal ilişkilerinin gelişimindeki etkisinden nasıl bahsedilebilir ki? Oysaki bir yerleşim alanının olmazsa

olmazların başında olmalıdır bu tür mekanlar. Sosyal yaşamın sağlanmasında insanların bir arada bulunacakları mekanlar çok önemlidir. Günümüzde insanların işten eve evden işe yaşadıklarını ve kendilerini eve kapadıklarını düşünersek bu tür alanların önemli olduğu aşikardır.

10- Blokların yerleşim düzeni ve ortak kullanım alanlarının olup olmaması komşuluk ilişkilerinde etkilidir. Ancak özellikle İstanbul'daki bu tip toplu konut alanlarında ortak kullanım alanları olsa dahi komşuluk ilişkilerinin gene de gelişmediği, aynı blok içinde oturanların dahi tam anlamıyla birbirlerini tanıyamadıkları da bir gerçektir.

13- Gerek toplu taşıma araçları ile gerekse özel araçlarla ulaşım olanakları sağlanmaktadır. Bu kesimin özellikle çalışanlardan oluştuğu düşünülürse, özel araç sahipliğinin fazla olmasından dolayı, kent ile ulaşım imkanının yoğun olarak özel araçlarla sağlandığından bahsetmek mümkündür.

14- Yuvam Akarca Konutlarındaki alışveriş imkanları hakkında bilgim yok ama, kent bütününe hitap eden büyük alışveriş merkezlerinin kentin ana ulaşım güzergahları üzerinde bulunması nedeniyle, özellikle çalışan kesimin akşam eve gidişlerinde bu merkezlerden ihtiyaçlarını karşılayacakları düşünüldüğünde, Yuvam Akarca Konutları içinde böylesi büyük bir alışveriş merkezine gerek bile yoktur diye düşünüyorum.

15- Yuvam Akarca Konutları gerek fiziki yakınlık olarak, gerekse çalışanların kent merkezleriyle arasındaki sosyal bağları nedeniyle kent merkezi ile zaten sıkı bir etkileşim içinde olduğu bir gerçektir.

16- Bu sorunu şu örnekle cevaplamaya çalışayım: Yuvam Akarca Konutlarında oturan üç arkadaşımın çocukları da servisle gelerek kent merkezlerindeki okullarda eğitimini sürdürmektedir. Bu durumda ya bölgedeki okul alanlarının yetersizliğini, ya da var olan okul alanlarındaki eğitim kalitesinin yetersizliğinin sonucudur kanaatimce.

17- Bu yerleşim alanını çok iyi bilmiyor olmama rağmen, binaların zemin ve topoğrafyanın eğimine göre konumlandırılmış olması ve yer seçiminin uygun olmasının beğenilen yön olduğunu düşünüyorum.

19- Sitenin yönetiminin " toplu konut yönetimi" adı altında profesyonel yöneticilikle sağlanıyor olduğunu sanıyorum. Belediyenin toplu taşıma işini sağladığını biliyorum.

20- Hızlı kentleşme ve sanayileşme sonucunda kaçak yapı ve gecekondulaşma sonucunda çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu kentimizde bu tür toplu konut alanlarına oldukça ihtiyaç olduğunu düşünüyorum.

MÜLAKAT 3

ADI SOYADI : ARZU YİĞİT
YAŞI : 32
CİNSİYETİ : BAYAN
MESLEĞİ : ŞEHİR PLANCISI
GÖREVİ : ŞEHİR PLANCISI

1. BÖLÜM

1-Evet. Toplu konut bölgesinin planlama çalışmaları, kontrolörlüğü ve kredi çalışmalarında rol aldım.

2- Özellikle dar gelirli ailelere sağlıklı konut alanları yaratmak amaçlanmıştı.

3- Kısmen hedeflenen kesime ulaşılmıştır. Ancak inşaatların uzun sürmesi, bu süre zarfında konut üyeliklerinin el değiştirmesine neden olmuştur.

4- Çok fazla olmasa da farklılıklar olduğunu düşünüyorum.

5- Hayır değildir. Yerleşim alanı bir çok açıdan merkeze bağımlı bir yaşam sürdürmektedir.

6- Hayır, beklenen anlamda sağlanamamıştır.

7- Vardır, ancak yeterli değildir. Bir de eğimli bir arazinin olması, fiziksel mekanda bu tür ortak alanların (kullanılabilir) oluşturulmasına engel olmuştur.

9- 6 tip konut bulunmaktadır.

10- Evet etkilidir.

11- Büyük çoğunluğunun ev sahibi olduğunu düşünüyorum.

12- 4-5 olabileceklerini düşünüyorum.

13- Toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanmaktadır.

14- Bölgede yaşamıyorum ama alışveriş merkezi tasarlanırken günlük ihtiyaçlarına cevap verecek kullanımların yer seçmesi sağlanmıştır.

15- Evet bağımlıdır. Şöyle ki kent merkezine yakın olduğu için kent merkezi tercihi kullanılıyor.

16- Yeterli olduğunu düşünmekteyim.

17- Kocaeli'de yaşanan konut sıkıntısına (depremden sonra) cevap vermesi ve tünel kalıp sistemi ile yapılması çok tercih edilmesine neden olmuştur.

18- Sosyal donatı alanlarının yetersiz olması ve fiziksel yapının (istinat duvarı-yollar) zorlukları en çok eleştirilen yönüdür.

20- Bu proje Kocaeli’de ilk olmasından dolayı önemli bir adımdır. Hedef kitle doğru tespit edilmiş ancak inşaat maliyetleri ile gelirler arasındaki makas gittikçe açıldığından tamamıyla hedef kitleye ulaşamamıştır. Özellikle Marmara Depremi sonrası ortaya çıkan konut açığına cevap vermiştir.

2. BÖLÜM

1- Tam bir çözüm değildir bence. Kurgusunun çok iyi yapılması gereklidir. Gerek kamulaştırma sıkıntısı, gerekse ortaya çıkan rantın dağılımı (kime-nasıl) açısından sorunları da beraberinde getiren bir uygulamadır.

2- Etkilidir ancak belediyelerin konut yapmaktan daha çok arsa üretmeleri daha doğru ve sıkıntı yaratmayan bir çözümdür.

3- Hayır yetersizdir.

4- Bu alanlarda teknik alt yapı sağlıklı olarak sağlansa da sosyal altyapı da eksiklikler olabilmektedir.

5- Sağlıklı, altyapısı bitmiş, kent alanları yaratılmış olmakta. Kentin gecekondulu ve sağlıklı bölgeleri temizlenmektedir.

MÜLAKAT 4

ADI SOYADI : EMEL KANDEMİR
YAŞI : 33
CİNSİYETİ : BAYAN
MESLEĞİ : HARİTA MÜHENDİSİ
GÖREVİ : YAK A.Ş. DE YÖNETİCİ

1. BÖLÜM

1- Görev aldım. Altyapı işleri, ihale işleri, harita işleri, kontrolörlük v.b.

2- Düşük ve orta gelir grubuna hitap etmesi amaçlanmıştır.

3- Kısmen ulaşılmıştır. Amaç evi olmayam ev sahibi yapmaktı, fakat öyle olmadı, büyük çoğunluk ikinci ev olarak ev sahibi oldu.

4- Mevcuttur. Gelir durumu iyi olanlar büyük evleri tercih etmiş, düşük olanlar küçük evleri tercih etmiştir.

5- Yeterli ölçekte sahip değildir.

6- Fiziki olarak büyük ölçüde sağlanmıştır. Ancak sosyal olarak sağlanamamıştır.

7- Vardır ama yeterli değildir.

8- Yeterli olmadığı için, sosyal yaşamın gelişmesinde çok etkili değildir.

9- 6 tip. (A1, A2, B1, B2, C1, C2)

10- Etkili değildir. Eğimli arazi olduğu için bütün bloklar eğime paralel yerleştirilmiştir. Bu nedenle komşuluk birimleri oluşturulamamıştır.

11- Şu aşamada net olarak bilemiyoruz. Çünkü çok el değiştirmiştir.

12- Ortalama 4 kişi civarında olduğu tahmin ediliyor.

13- Halk otobüsleri, belediye otobüsleri, özel araçlarla ulaşım sağlanıyor.

14- Yeterli değildir. Planlı alanda ticaret merkezi vardır, ancak tam anlamıyla faaliyete geçememiştir.

15- Kent merkezine bağımlıdır. İhtiyaçların giderilmesi açısından, eğitim açısından, iş olanakları açısından bağımlı bir sosyal yaşam devam etmektedir.

16- Eğitim olanakları yeterli değildir. 1 adet ilköğretim ve 1 adet teknik lise mevcuttur. Bu okullarda burada yaşayan nüfusa yeterli gelmediği için eğitim açısından da merkeze ve çevre semtlere bağımlı bir yerleşim alanıdır.

17- Depreme dayanıklı bir sistemde inşaa edilmiş olması en çok tercih edilme sebebidir.

18- Yeşil alanlarının, sosyal donatıların az olması eleştirilen yönlerindedir.

19- Sitenin yönetimi Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılmaktadır. Yönetim tarafından site içi ortak alanların ve tesislerin yönetimi sağlamıyor, belediye tarafından çöp toplama, ulaşım, sosyal hizmetlerin sağlanması, teknik altyapı fiziki çevre düzenlemesi sağlanmaktadır.

20- Yuvam Akarca Konutları İzmit Büyükşehir Belediyesinin yaptığı ilk toplu konut projesidir. Eksiklikleri olmasına rağmen bundan sonraki toplu konut projelerine örnek teşkil etmiştir.

2. BÖLÜM

1- Kentsel dönüşüm projeleri kentleşme sorunları açısından çözüm sayılabilir. Gecekondulaşmayı önlemek, sağlıklı bir altyapı, planlı bir çevre, güzel bir şehircilik görsel kirliliği önlemek açısından etkili olmaktadır.

2- Konut sorununun çözümünde etkilidir. Ancak yeterli değildir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yaklaşık 6000 konut yapmıştır ancak halen kocaeli'de konut açığı ve konut talebi mevcuttur.

3- Biraz önce de bahsettiğimiz gibi nitelik ve nicelik açısından yeterli değildir, fakat bir nebze de olsa konut ihtiyacını karşılamaktadır.

4- İmkanlar dahilinde sağlanmaya çalışılıyor.

5- Bu getirileri şöyle sıralayabiliriz: Gecekondulaşmayı önlemektedir, çevre kirliliğini önlemektedir, planlı bir çevre, sağlıklı yaşam sağlanabilen konutlar üretilmektedir, Belediyeler daha rahat hizmet götürebilmektedir, konut sahibi olmak isteyenler daha kolay ödeme koşullarında konut sahibi olabilmektedirler.

MÜLAKAT 5

ADI SOYADI : MÜR VET GÜREL
YAŞI : 38
CİNSİYETİ : BAYAN
MESLEĞİ : İNŞAAT TEKNİKERİ
GÖREVİ : TEKNİK ER

1.BÖLÜM

- 1- Görev aldım, ihale, konut yapımı ve teslimi aşamalarında.
- 2- Amaç Kocaeli’de yaşayan ve hiç ev sahibi olmayanların ev sahibi olması için düşünülmüştür.
- 3- Tam olarak hedeflenen kesime ulaşamamıştır.
- 4- Evet, yerleşim alanında sınıf farklılıkları mevcuttur.
- 5- Yeterli sosyal tesisler bulunmamaktadır.
- 6- Hedeflenen fiziki sosyal yaşam kısmen sağlanabilmiştir.
- 7- Var. Ticaret merkezi ama yetersizdir.
- 8- Sadece acil ihtiyaçlara yönelik ortak kullanım alanları vardır.
- 9- 6 tip blok vardır.
- 10- Etkili değildir. Toplu konut alanındaki binaların yerleşimi sosyal ilişkilerin gelişimi için uygun değildir.
- 13- Çoğunlukla halk otobüsleriyle sağlanıyor.
- 14- Alışveriş imkanları yetersizdir.
- 15- Yerleşim alanı kent merkezine bağımlıdır.

17- Konut kirası ve satış bedellerinin biraz daha ekonomik olması tercih edilme sebeplerindedir.

18- Eğimli alanda yapılmasından kaynaklanan yol ve istinat duvarları en çok söz konusu olan eleştirilerindedir.

19- Toplu konut alanı seçimle gelen ada ve üst yönetim elemanlarıyla yönetilmektedir. Yönetim tarafından ısınma, temizlik, peyzaj, ortak alanların bakımı sağlanmaktadır. Belediye tarafından ulaşım, site yönetimine kısmi yardım, sulama, ilaçlama gibi hizmetler verilmektedir.

2.BÖLÜM

1- Kentsel dönüşüm projeleri hizmet götürmeyi kolaylaştırmak açısından sorunların giderilmesi konusunda ve konut sorununa çözümde etkilidir.

3- İzmit'te üretilen Belediye destekli konu projelerinde ihtiyacı olan hak sahipleri yaratmak açısından eksiklikler vardır. Yinede büyük bir konut açığını kapatacak durumdadır.

4- Planlama aşamasında tam olarak teknik alt yapı (yağmur suyu toplama kanalları gibi) sağlanamıyor.

5- Kişisel olarak konut sahibi olmayı kolaylaştırıyor, Belediyeler açısından hizmet götürülecek konut alanı olarak daha düzenli alanlar yaratılmış oluyor, kentsel düzenlemeler olarak daha görsel planlamaların yapılmasına imkan tanınmış oluyor.

MÜLAKAT 6

ADI SOYADI : FARUK ÇALIKOĞLU
YAŞI : 60
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : İNŞAAT MÜHENDİSİ
GÖREVİ : YAK A.Ş. DA MÜDÜR

1.BÖLÜM

1- İkinci etap inşaatından sonra görev aldım, teknik müdür olarak.

2- Orta gelir grubundan konut sahibi olmayanlara için planlanmış bir projedir.

3- Hedeflenen kesime tam olarak ulaşamadı.

4- Evet, yerleşim alanında her konuda farklılıklar vardır.

5- Yeterli sosyal alana sahip olduğumu düşünmüyorum.

6- Hayır, sağlanamamıştır.

7- Ortak kullanım alanları oluşturulmaya çalışılmıştır, yetersiz kalmıştır.

9- 6 tip blok bulunmaktadır.

10- Evet etkilidir, ancak bu etki yuvam akarca konutlarındaki blokların yerleşme düzeniyle sağlanamamıştır.

13- Çoğunlukla halk otobüsleriyle sağlanmaktadır.

14-Haftada bir kurulan Pazar ve ticaret merkezi yetersizdir.

15- Birçok konuda yetersiz donanıma sahip olduğu için merkeze bağımlıdır.

17- Ucuz olduğu için genellikle tercih ediliyor.

19- Toplu yapı yönetimiyle sağlanmaktadır. Yönetim tarafından yakıt, temizlik, bahçe işleri, Belediye tarafından temizlik, ilaçlama ve ulaşım hizmetleri sağlanmaktadır.

2.BÖLÜM

1- Çözüm olduğunu düşünüyorum.

3- Sayı olarak yetersizdir, çünkü İzmit'te konut talebi çok fazladır.

5- Konut açığını kapatmak açısından son derece gerekli, teknik altyapı hizmetlerinin yerine getirilmesi için son derece faydalı, maliyet açısından ekonomik, şehir görüntüsü açısından düzenli.

MÜLAKAT 7

ADI SOYADI : GÖKMEN MENGÜÇ
YAŞI : 34
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : ŞEHİR PLANCISI
GÖREVİ : İMAR DAİRE BAŞKANI

1.BÖLÜM

1- Görev almadım.

2- Orta gelir grubundan insanlara hitap etmesi amaçlanmıştır.

7- Ortak kullanım alanları yeterli değildir.

8- Sosyal yaşamın gelişmesinde çok etkili değildir.

13- Tek bir ulaşım bağlantısı vardır ve yeterli değildir.

- 15- Kent merkezine bağımlıdır.
- 16- Eğitim olanakları yeterli değildir.
- 17- Kent merkezine yakınlığı tercih sebeplerindedir.
- 18- Ulaşım, sosyal ve teknik altyapı eksiklikleri en çok eleştirilen yönlerdendir.

2.BÖLÜM

- 1- Düzenli kentlerin oluşturulması için bir çözüm olduğu söylenebilir.
- 2- Kısmen etkilidir, ancak belediyelerin bu işe girmesini doğru bulmuyorum.
- 3- Yeterli değildir.
- 4- Kısmen sağlanabiliyor.
- 5- Düzenli yapılaşmanın yanında sosyal açıdan fazla bir şey kazandırdığını düşünmüyorum.

MÜLAKAT 8

ADI SOYADI : SİNAN KARABULGU
YAŞI : 28
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : ŞEHİR PLANCISI
GÖREVİ : İŞÇİ

1.BÖLÜM

- 2- Dar gelirli kesim için planlanmıştır.
- 3- Başta belki ulaşılabilmıştır ama Marmara Depreminden sonra çok fazla el değiştirme olmuştur, buraya kesim orta ve orta üstü sınıf yerleşmiştir.
- 10- Etkilidir, ancak Yuvam Akarca da bu mümkün değildir.
- 11- %70 kadarının ev sahibi olduğunu düşünüyorum.
- 13- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla.
- 14- Genelde şehir merkezinden yapılmaktadır.
- 15- Etkileşimi çok fazladır. Çalışan nüfusun çok olması da bunda etkilidir.
- 17- Binaların inşaa şekli ve ulaşımın rahat olması tercih edilme sebeplerindedir.

18- Çok eğimli olması, ortak alanların azlığı, sağlıklı bir sosyal çevrenin bulunmaması yönünden eleştirilmektedir.

20- Bütün eksikliklerine rağmen yine de kente kazandırılmış, nitelikli sayılabilecek bir konut bölgesidir.

2.BÖLÜM

Kentsel Dönüşüm Projelerinin amacı, ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşümlerle yaşanabilir bir çevre oluşturmak ve bunu kente kazandırmak olmalıdır.

Bu konu ile üretilen planların ve projelerin üretilmesinden daha önemlisi, bu çözümlerin işlenebilirliğinin, uygulanabilirliğinin garanti altına alınması gerekir.

Bu projeler tek elden değil kamu, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve o bölgede yaşayan halkın istekleri doğrultusunda örgütlenmeye gidilmeli. Çünkü bu projeler uzun süreli projeler olduğundan, maliyeti yüksek olduğundan buna önem verilmelidir.

Bu projeler başarılı oldukça kentte huzur, güven, sağlıklı çevre oluşacaktır. Bu durumda kentte yaşayan herkes için bir kazanımdır.

MÜLAKAT 9

ADI SOYADI : AYŞE GÜRLER
YAŞI : 35
CİNSİYETİ : BAYAN
MESLEĞİ : PSİKOLOG
GÖREVİ : ÖZEL SEKTÖRDE YÖNETİCİ

1.BÖLÜM

2- Ben orada oturan bir kişi olarak önceleri düşük ve orta gelir grubundan ve hiç evi olmayanlara yönelik bir çalışma olduğumu biliyorum.

3- Bence tam anlamıyla hedeflenen kesime ulaşamamıştır. Özellikle Marmara Depreminden sonra çok el değiştirmiştir. Hedeflenen kesimin haricinde gruplardan da yerleşenler olmuştur.

4- Yerleşim alanında kesinlikle eğitim, sosyal ve gelir dağılımı açısından farklılıklar olduğunu düşünüyorum. Aynı bina içerisinde bile her gruptan insan görmek mümkün. Çünkü alacağımız evi seçerken orada oturacak kimselerin özellikleri bilmek veya belirlemek mümkün olmuyor.

5- Kendi adıma ihtiyaç duyduğum sosyal donatılara sahip olduğumuzu söylemem mümkün değil, sınırlı olarak alışveriş veriş ihtiyacımızı karşılamamanın dışında hiçbir sosyal ihtiyacımı buradan karşılayamıyorum.

6- Biraz önceki soruda belirttiğim gibi, sosyal yaşamla ilgili kesinlikle herhangi bir ortam oluşturulamamıştır. Bu durumu fiziki ortamda da görmek mümkün. Belki arazinin eğimli olmasından kaynaklanıyor bu ama, fiziki olarak insanı yoran hatta bazen korkutan bir görüntü sergilediğini düşünüyorum. 3 yaşındaki kızım için hiç de iyi bir yetişme ortamı olmadığı kanaatindeyim. Yeşil alan ve park eksikliği var. İstinat duvarları hem görsel açıdan rahatsız edici hem de çocuklar için tehlike oluşturuyor. Bu nedenle özellikle çocuğumun rahat ve tehlikesiz bir ortamda büyümesini amaçladığımdan uygun bir ev bulduğumda taşınmayı düşünüyorum.

7- Kendi adıma ortak kullanım alanı olarak değerlendirebileceğim bir alan olduğunu düşünmüyorum.

8- Ortak kullanım alanı olmadığını düşündüğüm için sosyal yaşama da katkısı olamaz.

9- 6 diye biliyorum.

10- Yuvam Akarcadaki konutların yerleşim düzeni kesinlikle komşuluk ilişkilerine olumlu katkıda bulunmuyor. Sanırım arazinin durumuna göre yerleştirilmiş ve bloklar arasında insanların bir araya gelebilecekleri, biraz önce ortak kullanım alanı dediğimiz ortak kullanabilecekleri, çocukların oynayabileceği, anne ve babalarını onları izlerken sohbet edebilecekleri parklar yeşil alanlar ve ya oyun ve gezinti alanları bulunmamakta.

13- Ben ulaşımımı özel aracım ile sağlıyorum, ama önemli sayıda insanın da toplu taşıma araçlarını kullandığını biliyorum.

14- Buradaki alışveriş imkanları benim ihtiyaçlarımı karşılamaya yeterli gelmiyor. Acil ihtiyaçlar dışında genelde alışverişimi merkezden ve ya büyük alışveriş merkezlerinden yapıyorum, kendi aracım olduğu için de benim için sorun olmuyor.

15- Ben kent merkezine bağımlı bir yaşam sürüyorum. Burası merkeze yakınlığından dolayı da böyle bir etkileşim oluyor.

16- Eğitim olanaklarının yeterli olmadığını düşünüyorum. Çocuğum büyüdüğünde eğitimini bu alanın dışında başka bir alanda sürdüreceğini düşünüyorum.

17- Ben ödeme kolaylığı olması, merkeze yakın olması ve depreme dayanıklı bir sistemle yapılmış olmasından dolayı tercih ettim.

18- Önceki soruların cevaplarında da belirttiğim gibi, arazinin eğimli olmasından kaynaklanan sorunlar, fiziki çevrenin kalitesizliği, yeşil alan ve parkların azlığı ve tatmin edici bir sosyal ortamın kurulamaması.

20- Hayalini kurduğum bir yerleşim alanı olmamasına rağmen, depremden sonra İzmit halkının konut ihtiyacına önemli ölçüde ve güvenilir bir şekilde cevap vermiştir. Bu açıdan bakıldığında bunun gibi yerleşim alanlarının çoğaltılması

gerekmektedir. Ancak bu projeler yapılırken sadece adet olarak ev yapmak değil içinde yaşayacak olan insanların sosyal yaşamları ve psikolojileri de düşünülerek planlanmalıdır. Çoğu zaman çok fark edilmez ama insanların psikolojilerinde yaşadığı sorunların nedenleri içerisinde yaşadıkları mekanların sorunları da bulunmaktadır. Kalitesiz bir yaşam ortamı insanları mutsuzluğa ve bazen daha ileriye giderek depresyona sürüklemektedir.

MÜLAKAT 10

ADI SOYADI : MUZAFFER TÜRKMEN
YAŞI : 55
CİNSİYETİ : ERKEK
MESLEĞİ : EMEKLİ ÖĞRETMEN
GÖREVİ : YUVAM AKARCA TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE
 MUHTAR

1.BÖLÜM

1- Yuvam Akarca Konutlarının üye kabulü aşamasından beri olayın içindeyim. Konu ile ilgili bütün gelişmeleri yakından takip ettim. Şu anda da yönetimde muhtar olarak çalışıyorum.

2- Yuvam Akarca Konutları sosyal konut olması amacı ile planlanmıştır. Bu nedenle düşük gelirli gruba ve evi olmayanlara hitaben yapılmış ve kayıtlar sırasında da bulara dikkat edilmeye çalışılmıştır.

3- Sosyal konut olması amaçlanan yerleşim alanı zamanla ticari bir çalışma haline dönüşmüştür. İlk kayıt olanların %60, %70'i değişmiştir. Çalışmanın gidişatı düşük gelirli kesimin gerçeklerine uyum sağlayamamıştır. 1996 da ilk müracatlar başladığında konutların m² sinin 35 mio. olacağı ilan edilmiş ancak zaman içerisinde bu maliyet m² si 140 mio.na çıkmıştır. Bu nedenle düşük gelirli kesim ödeyemez olmuş ve evlerini satmak zorunda kalmışlardır.

4- Az da olsa var denilebilir ama şöyle bir genelleme de yapılabilir:Yuvam Akarca Konutları İzmit genelinde en akademik mahalledir. Çalışanların büyük kesimi öğretmen ve üniversitede öğretim görevlisi. Yine çalışanların çoğu üniversite mezunudur. Memur aileler de çoğunluktadır.

5- Yuvam Akarca Konutlarında sosyal donatıdan bahsetmek mümkün değildir. Burası planlanırken sadece insanların akşam eve gelip yatacakları düşünülmüş diyebilirim.

6- Sosyal yaşamdan bahsedilemeyeceği gibi sağlıklı fiziki bir çevreden de bahsetmek mümkün değildir. Yerleşim alanı binalar ve yollardan oluşmaktadır nerdeyse. Arazinin eğimi bir çok şeye engel olmuştur. Boş bulunan her uygun alana bina yerleştirilmiş diğer planlamalar göz ardı edilmiştir. Evimizin önüne dahi aracımızla gidebilmek mümkün değildir. İstinat duvarları binalara çok yakındır. Binalar çevresinde bir dolaşım alanı bırakmamıştır. Uzaktan

bakıldığında sağlıklı bir yerleşim alanında görülmesi gereken bir estetikten bahsetmek mümkün değildir.

7- Burası ortak kullanım alanı yönünden fakir bir yerleşim alanıdır. Dışarıda çocuk, yaşlı, genç göremezsiniz. Neden: çünkü çocukların oynayacakları bir oyun alanı çocuk parkı ve ya yeşil alan bulamazsınız, yaşlıların bir araya gelebileceği, oturup sohbet edebileceği bir çay, kahve içebileceği alan yoktur. Hele gençlerin durumu daha vahimdir. Burada yaşayan gençler ya evlerine kapalı kalmak zorundadır, ya da her faaliyet için merkeze gitmek zorundadırlar.

8- Biraz önce de bahsettiğim gibi ortak kullanım alanından söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle sosyal yaşama da katkısı bulunmamaktadır. İnsanlar birbirine yabancısıdır.

9- 6 tip blok vardır. Kayıtların yapıldığı dönemde blokların kat yüksekliğinin en fazla 8-9 kat olacağı söylenmişti ancak daha sonar 13 kata kadar yükseltildi. Ayrıca eğimden dolayı da yeni katlar elde edilmiş ve üye kaydı olmadan 280 kadar konut elde edilmiş. Bunların maliyetleri de mevcut üyelere yansıtılmıştır. Bu nedenle geri ödemelerde zorluklar yaşanmıştır.

11- Yuvam Akarca Konutlarında yaşayanların %40 ı ev sahibi, geri kalanı kiracıdır. Buradan şu sonucu çıkarıyoruz. Evlerin büyük çoğunluğu asıl sahiplerinden el değiştirmiştir. Yeni ahıncılar ise konutları kiralama ve rant amaçlı satın almışlardır.

13- Kent merkezine ulaşım tek bir güzergah üzerinden ve halk otobüsleriyle veya özel araçlarla yapılmaktadır. Bu güzergahla kent merkezine değil E-5 üzerine ulaşım sağlanmakta, buradan kent merkezine ulaşım E-5 de köprüden geçerek olmaktadır. Yani buna toplu taşıma değil civar taşıma denilebilir. Yuvam dan önemli yerleşim alanlarına toplu taşıma araçları ile doğrudan gitmek mümkün değildir. Kışım eğimli araziden dolayı ulaşım daha da güçleşmektedir.

14- Burada sadece bir ticaret merkezi vardır. Burası da içler acısı bir durumdadır. Bina belediye tarafından özel sektöre yap-işlet-devret şeklinde yaptırılmıştır. Binanın mülkiyeti Belediye ve özel mülkiyete aittir. Kiralar çok yüksektir ve bu nedenle dükkanların çoğu boştur. Zaruri ihtiyaçların dışında hiçbir amaca hizmet etmiyor. Boş dükkanların olduğu bölümler ve katlar köhne bir görüntü segiliyor. Yani ticaret açısından durum içler acısı.

15- Yerleşim alanı kesinlikle merkeze bağımlı bir yaşam sürmektedir. Her yöndendir bu bağımlılık.

16- Buradaki 2 adet okul kime yetebilir ki; bu konuda da merkeze bağımlıyız.

17- Akademik seviyesi yüksek bir yerleşim alanıdır, depreme dayanıklı bir alan olması ve merkezle ulaşımının olması.

18- Yukarıda yaptığımız eleştirilerin hepsini bu bölüm için de sıralayabiliriz.

19- Yuvam Akarca Toplu Yapı Yönetimi tarafından yönetilmektedir. Yuvam Akarca Konutlarında her blokta bir yönetici vardır. Bu yöneticiler birleşip ada yönetimlerini oluşturmaktadırlar. Ada yöneticileri ise üst yönetimi oluştururlar. Ancak bizce üst yönetim çok gerekli değildir ve kaldırılması gerekmektedir.

6.5.7.3. Mülakatların Değerlendirilmesi

Yuvam Akarca Konutları, İzmit genelinde ihtiyaç duyulan, konut açığına yönelik olan ve İzmit Büyükşehir Belediyesi'nin bu açığa cevap vermek amacıyla geliştirmiş olduğu projelerden birisidir. Bu projede amaç İzmit'teki evi olmayan düşük ve orta gelir grubundan kişileri ev sahibi yapmaktır.

Yuvam Akarca Konutları projesinde hedeflenen kitleye ulaşmak amacıyla üyelerin kayıtları sırasında "ev sahibi olmaları" ve "gelir durumlarını" gösteren belgeler istenmiştir. Bu belgelerin alınması sırasında suistimaller olmasına rağmen, başlangıçta hedeflenen kitleye ulaşıldığı söylenebilir. Ancak inşaatları devam ettiği aşamada meydana gelen Marmara Depremi ile İzmit'te yaşanan konut açığı gittikçe büyümüştür. Yuvam Akarca Konutlarının sağlam kayalık zemine yapılmış olması, inşaat tekniği ile depreme dayanıklı olması, buradaki konutlara talebi artırmıştır. Bu dönemden sonra çok el değiştirmeler olmuş, konut alanına yerleşenler hedeflenen kesimin dışında orta ve orta üstü gelir kesiminden olmuş, hatta bazı kesimler rant amaçlı konut satın almış ve ikinci konut sahibi olmuştur.

Yuvam Akarca Konutlarına hedeflenenin dışında, her kesimden talep olması bu alanda gelir, eğitim ve kültür farklılıklarının olmasına neden olmuştur. Bu durumda bu bölgede yaşayan insanlar arasındaki etkileşim azalmış ve sağlıklı ve kaliteli bir sosyal çevre oluşmamıştır.

Yuvam Akarca Konutlarında hem ekonomik kaygılarla, hem de topoğrafyanın elverişsiz olması nedeni ile sosyal donatılara yeteri kadar yer ayrılamamıştır. Ticaret alanı ve birkaç oyun alanından başka kullanılacak ortak mekan yoktur. Amaçlanan fiziki ve sosyal yaşam tam olarak sağlanamamıştır. Ancak kıyaslama İzmit geneliyle yapıldığında binaların standardı, kent merkeziyle rahat ulaşım bağlantıları olumlu görülebilir.

Yerleşim alanında 6 tip blok tipi kullanılmıştır. Bu blokların yerleşim düzeni, genelde arazinin eğimine göre yapılmış, bu düzenleme yapılırken de komşuluk birimleri, ortak kullanım alanları oluşturulamamıştır. Zaten farklı sosyal kesimlerden gelmiş olan kişiler, yerleşim düzeninden kaynaklanan bu dezavantajdan dolayı da komşuluk ilişkileri geliştirilememiştir.

Yerleşim alanından kent merkeziyle bağlantısı tek bir ana aks üzerinden ve Belediye otobüsleri, halk otobüsleri ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

Yuvam Akarca Konutlarına hitap eden 1 adet ticaret merkezi ve haftada bir kurulan Pazar alanı bulunmaktadır. Bunlar burada yaşayanların tüm ihtiyaçlarına cevap verememektedir.

Yerleşim alanının merkeze yakınlığı, Marmara Depreminden sonra da kentin gelişim yönünde kalması ile merkezle bağımlı bir duruma gelmiştir. Sosyal donatı ve ticaret alanlarının yetersizliği bu bağımlılığı daha da arttırmıştır. Çalışan ve öğrenci olan genç nüfusun bu alanı tercih etmiş olması da bu bağımlılığın diğer bir yönüdür.

Yerleşim alanında 1 adet ilköğretim ve 1 adet teknik lise bulunmaktadır. Mevcut eğitimi tesisleri burada yaşayan nüfusa yeterli gelmemektedir. Yerleşim alanı bu yönüyle de merkeze bağımlı duruma gelmektedir. Özellikle gelir ve eğitim seviyesi yüksek aileler çocuklarını taşınabilir (servis) eğitimle merkezdeki okullara ve ya özel okullara göndermektedirler.

Yuvam Akarca Konutlarının en çok tercih edilme sebepleri şöyle sıralanabilir:

- Kent merkezine yakın olması,
- Çevresiyle ulaşım imkanlarının rahat olması,
- 6 çeşit blok alternatifinin bulunması,
- Sağlam kayalık zemin üzerinde yapılmış olması,
- İnşaatların depreme dayanıklı sistemde yapılmış olması,
- Satış bedellerinin ve kira ücretlerinin uygun olması.

Yuvam Akarca Konutlarının en çok eleştirilme sebepleri şöyle sıralanabilir:

- Sosyal donatı alanlarının yetersizliği,
- Fiziki konumunun zorlayıcı olması, eğimli olması, istinat duvarlarının hem görsel açıdan rahatsız edici olması, hem de çocuklar için tehlike taşıması,
- Yine eğimden dolayı yollarda, özellikle kış aylarında zorluklar yaşanması,
- Yeşil alanların, park ve dinlenme alanlarının yetersizliği,
- Eğitim olanaklarının yetersizliği,
- Ticaret alanlarının yetersizliği.

Yerleşim alanının yönetimi “ Toplu Yapı Yönetimi” tarafından yapılmaktadır. Yönetim tarafından;

- Isınma,
- Temizlik,
- Peyzaj işleri,
- Ortak kullanım alanlarının bakımı işleri yapılmaktadır.

Belediye tarafından;

- Çöp toplama,
- Ulaşım,
- Sosyal hizmetlerin sağlanması,
- Teknik altyapı,
- İlaçlama gibi hizmetler verilmektedir.

İzmit, sanayileşme ve bunun sonucu olarak da hızlı nüfus artışı ve gecekondulaşmayla beraber çarpık kentleşmenin etkisi altında kalmıştır. Artan konut talebine, bireysel çabalarla çözüm bulmak imkansızlaşmıştır. Yuvam Akarca Konutları Projesi İzmit'te konut talebine çözüm bulmak amacıyla geliştirilen ilk toplu konut projesi olmasından dolayı önemli bir adımdır.

Başlangıçta düşük ve orta gelirli grubu, uygun ödeme koşullarıyla konut sahibi yapmayı amaçlayan bu proje Marmara Depreminden sonra doğan konut açığına önemli ölçüde cevap vermiştir.

İzmit Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı ilk toplu konut projesi olan Yuvam Akarca Konutları, sosyal ve fiziki eksikliklerine rağmen kentin konut talebine cevap veren, kendinden sonraki projelere örnek teşkil eden kente kazandırılmış bir yerleşim alanıdır.



YEDİNCİ BÖLÜM – SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde büyümenin ve kalkınmanın gerçekleştirilmesinde temel koşul sanayileşme olarak belirmektedir. Ancak sanayileşme ile birlikte artan nüfus aynı zamanda önemli bir konut sorunu yaratmaktadır.

Yerleşme, şehirleşme konusu özellikle gelişmekte olan bir ülke olarak yurdumuzda, kırdan şehirlere olan göçün devam etmesi nüfus artış hızının fazla olması, gerekli altyapı, konut, eğitim, sağlık vb. hizmetlerin sunulmasında ekolojik dengenin korunarak yerleşme alanlarının büyümesi ve gelişmesinde önemli sorunlarla karşılaşmaktadır.

Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, kentleşme ve konut sorunlarımızın bu değişim ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını ve sürece uygun yeni politikalar ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmaktadır.

Türkiye’de konutun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkması, İkinci Dünya Savaşı sonrasına rastlamaktadır. 1945’lerde giderek hızlanan bir ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecine girilmiş ve bu değişimin bir türevi olarak konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de özellikle demografik faktörler nedeniyle, konut ihtiyacı oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksekliği ve konuta ihtiyaç duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşüklüğü bu ihtiyacın talebe dönüşmesine imkan vermemektedir.

Hızlı nüfus artışı ve kentleşme, aile sosyal yapısının değişmesi vb. nedenlerle, konut gereksinimi hızla büyürken, planların bu gerçeği kabul etmekle beraber, etkili ve uygulanabilir önlemler getirememesi yüzünden konut problemi toplumsal yapıyı zorlayıcı boyutlar kazanmıştır.

Türkiye’de konut sorununa etki eden faktörler talep açısından şunlardır: Nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve göçler, düşük gelir seviyesi, hane halklarında meydana gelen küçülmeler, evlenmeler, yenileme ihtiyacı.

Arz açısından konut sorununa etki eden faktörler şunlardır: Konut talebi, finans ve maliyet, arsa, imar planları ve altyapı, örgütlenme, yapım teknolojisi, mevzuat.

Konut ihtiyacı ile yakından ilişkili bir kavram da, konut açığı kavramıdır. Konut sorunu ve boyutu, konut açığının ortaya konması ile belirginleşir. Ülkemizde konut sorununa, mevcut konutların yapımında kullanılan sistem ve malzemeler ve bu konutların sahip olduğu altyapı tesisleri açısından baktığımızda bir konut probleminin, nüfus konut ilişkileri açısından bakıldığında da, bir konut açığının bulunduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde 1950’li yıllara kadar geçmişten gelen güçlü bir konut birikimi mevcuttu. Yüzyıllardır, konut ihtiyacı olanların imkanlarına göre bir barınak veya

bunu aşan konut yapması, bu yapıların gelişimini ve birikimini sağlamıştır. Cumhuriyet döneminde planlı yapılaşma ve kentleşmenin başlaması ile kısmen düzenlenmiş yerleşme alanlarında, belgeli yapı ustaları ile daha sonra mimarlar ve inşaat mühendislerinin emeğini görmek mümkündür.

1950'li yıllara kadar bu düzen, gerekli konut açığını karşılayabilmişse de makineleşme ve sanayileşme sonucu kentleşme hızının %6'lara varması ve gecekondulaşmanın hızlanması ve özellikle 1950-65 döneminde bunlara ilave, rantlara dayalı kar amaçlı yap-satçılığın gelişmesi, konut sorunun devlet tarafından ele alınması sonucunu ortaya çıkarmıştır.

Bir konut arz biçimi olarak kooperatifler yoluyla konut üretimi, 19. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de ortaya çıkmıştır. Sanayi devrimi ile birlikte, işçilik ve sanayi alanlarına doğru göç olayı başlamıştır. Bu göç olayı, sanayi işçilerinin konut sorununu gündeme getirmiş ve bu soruna çözüm olarak konut kooperatifçiliği ortaya çıkmıştır. İngiltere'de başlayan konut kooperatifçiliği, giderek Avrupa'nın diğer ülkelerine, daha sonra da tüm dünyaya yayılmıştır. Ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasında, bir yol olarak benimsenmiştir.

Konut kooperatifçiliği barınma sorununu kendi başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin eşit koşullar altında bir araya gelerek, karşılıklı yardımlaşma yoluyla bu sorunlarına çözüm aramaları ile ortaya çıkmıştır. Konut sorununun çözümüne nitelik ve nicelik olarak önemli derecede katkılarda bulunabilmektedirler. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenmeye giderek, büyük ölçekliliğin sağlayacağı avantajlardan da yararlanabilen konut kooperatifleri, bu yolla toplu konut yapımına da imkan sağlayabilmektedir.

Türkiye'de de konut sorununa bir çözüm olarak konut kooperatifleri ve toplu konutlar faaliyete başlanmıştır. 1960 sonrası devletin yaptırdığı ve ya bankalarıyla desteklediği toplu konut alanları daha da gelişmiştir. 1981'de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası Kooperatifçiliğe destek olmuştur. 1984'de TOKİ (Toplu Konut İdaresi)'nin kurulması ve yine 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası'nın çıkarılmasıyla, toplu konut faaliyetleri kurumsallaşmış ve güçlenmiştir.

İzmit, ülkemizde konut sorunun yoğun yaşandığı yerleşim alanlarından biridir.

İzmit'in İstanbul'a yakın olması, deniz ulaşımı ve sahip olduğu zengin tarım, orman, ve su kaynakları, ekonomik yönden daima ilgi çekmesine neden olmuştur. Anadolu'da egemenlik kuran devletlere başkentlik yapmış olan İstanbul, Bursa, İznik gibi kentlere çok yakın oluşu devamlı olarak olaylardan etkilenmesi sonucunu getirmiştir.

İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu Osmanlı imparatorluğundan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma Fabrikasıdır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrikalar ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında

gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya, otomotiv ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır.

İzmit sanayileşmenin yukarıdaki şekilde gelişmesinden dolayı yarattığı istihdam imkanlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur.

Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine, sınırlı imkanlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekondularla karşılamışlardır.

Son yıllarda konut sorununa çözüm bulmak amacıyla, hem toplu konut kurumları, hem de Büyükşehir Belediyesi Tarafından konut fiyatlarının yüksek olmasından dolayı gecekonduya yönelen kişilere ve dar gelirlilere alternatif çözüm üretmek için ucuz toplu konut alanları oluşturulmaktadır. Büyükşehir Belediyesi'nin gerçekleştirdiği toplu konutlardan biri de Yuvam Akarca Toplu Konutlarıdır. 3800 birim konut olarak planlanan alanda 15 000 kişinin yaşaması hedeflenmiştir.

Yuvam Akarca Konutları, İzmit genelinde ihtiyaç duyulan, konut açığına yönelik olan ve İzmit Büyükşehir Belediyesi'nin bu açığa cevap vermek amacıyla geliştirmiş olduğu projelerden birisidir. Bu projede amaç İzmit'teki evi olmayan düşük ve orta gelir grubundan kişileri ev sahibi yapmaktır.

Yuvam Akarca Konutları Projesi İzmit'te konut talebine çözüm bulmak amacıyla geliştirilen ilk toplu konut projesi olmasından dolayı önemli bir adımdır. Başlangıçta düşük ve orta gelirli grubu, uygun ödeme koşullarıyla konut sahibi yapmayı amaçlayan bu proje Marmara Depreminden sonra doğan konut açığına önemli ölçüde cevap vermiştir. Ancak hedeflenen kitle olan düşük ve orta gelirli gruptan, meydana gelen el değiştirmelerle orta ve orta üstü gelir grubuna hitap etmiştir.

Yuvam Akarca Konutları nicelik olarak konut ihtiyacına belli bir ölçüde cevap verebilmişse de, nitelik açısından aynı değerlendirme yapılamaz. Yerleşim alanı planlanırken, eğimli bir alana, eğim çizgilerine uygun olacak şekilde ne kadar çok konut yerleştirilebileceği ve konutlara ulaşım sisteminin nasıl olacağı üzerinde durulmuştur. Ancak planlama yapılırken burada yaşayacak olan insanların sosyal yaşamları gerekli ölçüde dikkate alınmamıştır. Yerleşim alanında gerekli fiziki düzenlemeler, sosyal ve teknik altyapılar, ortak kullanım alanları burada yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan ölçüde planlanmamıştır.

Sonuç olarak Yuvam Akarca Konutları kentin ihtiyacına nicelik olarak cevap vermesine rağmen, diğer ihtiyaçlar konusunda yaşayanları kent merkezine bağımlı kılmıştır.

Bu tez çalışması sırasında amaçlanan ülkemizde meydana gelen konut açığına, toplu konut alanlarının ve kooperatiflerin bir çözüm aracı olduğunu göstermektir.

Yapılan araştırmalarla bunun doğruluğu görülmüştür. Ancak bu czmn sadece nicel bir özellik taşıdığı, konunun nitelik olarak, finansal ve örgütlenme açısından tam anlamıyla geliştirilemediği belirlenmiştir.

Toplu Konut Alanlarının ve kooperatiflerin süregelen sorunlarının czmlenmesi için yeni bir kurumsal yapılanma içine girilmelidir. Bu kurum Toplu Konut Kurumu (TKK) 'dur. Toplu Konut Kurumu kooperatiflerin kuruluş aşamasından başlayarak, planlama, kredilendirme, inşaat, denetim gibi aşamalarında yanında olacaktır.

Toplu Konut Kurumu alışma Sistemi:

Toplu Konut Kurumu, Başkanlığa bağlı altında dört başkan yardımcılığından oluşacaktır:

1. Başkan Yardımcılığı : TKK Genel Müdürlüğün yanında, konut açığına göre belirlenecek alanlarda, alt bölgelerden oluşacaktır. 1. Başkan Yardımcılığı bu bölgelerden sorumlu olacaktır.

2. Başkan Yardımcığı : Toplu Konut Finans Bankası, İdari İve Mali İşler Müdürlüğü bu başkan yardımcılığına bağlı olacaktır.

Toplu Konut Finans Bankası:

Kooperatiflerin gcl bir finansal yapıya sahip olması için henüz kuruluş aşamasındayken doğru bir organizasyon yapısı içinde bulunması gerekmektedir. Bu organizasyon içinde bankalara mutlaka yer verilmelidir. Normal bankalarla yapılacak kredi çalışmalarının yanında bu sistemi destekleyici bir kurum olacağına inanılan Toplu Konut Finans Bankası kurulmalıdır. Bu kurum bir banka sistemi gibi çalışacak olmasına rağmen; bütün bankacılık ürünlerini barındırmayacaktır. Ana rnler mevduat ve kooperatif kredileri olacaktır. Kurumun ana faaliyeti kooperatifleri finanse etmek olacaktır. Bunu destekleyici olarak da mevduat çalışmaları yapılacaktır.

Mevzuatta yapılacak düzenlemelerle bir kooperatif kuruluş aşamasını tamamladıktan sonra TKFB'na hesap açtırmak zorundadır. Ayrıca kooperatife ye olan her kişinin de TKFB da hesap açtırması zorunlu hale getirilecektir. Üyelerin hesapları ile, kooperatif hesapları arasında otomatik ödeme sistemi çalıştırılacaktır. Üyelerin hesaplarına aylık ödeme tutarları limitinde kredi tanımlanacaktır. Üyeler her ay aidatlarını düzenli ödemekle yükümlüdür. dememe durumunda tanımlanan bu kredi limitinden aidatları ödenecektir. yenin yerine bu hesaptan ödeme yapıldıktan sonra önceden belirlenen orandan günlük faiz işleyecektir. ye ödemesini işleyen faizle beraber yaptığında, faizlendirme duracaktır. Bu sistem ye ödemelerinin düzenli olması konusunda bir yaptırım olacaktır.

Bu sistemle bankada kooperatif hesabında düzenli olarak para birikmesi sağlanacaktır. Biriken para kooperatifin inşaat maliyetinin %25'i oranına geldiğinde banka kooperatif için kredi çalışması yapacaktır. Çalışma sonucunda

belirlenen kredi tutarı kooperatife 3 aşama halinde verilecektir. Verilen her aşamadan sonra kooperatif için denetim mekanizması çalışacaktır. Kredinin doğru yere ve doğru şekilde kullanıldığı tespit edildiğinde kredinin diğer aşaması verilmeli ve denetim mekanizması aynı şekilde çalışmalıdır. Kredinin doğru yere ve doğru şekilde kullanılmadığı tespit edildiğinde kredinin tasfiyesine gidilmeli ve kredinin kapatılarak kooperatiften geri ödemesi istenmelidir. Bu da kooperatif ödemeleri için bir yaptırım olmalıdır.

Kooperatif inşaatı tamamlandıktan sonra da sitenin giderleri için ödenecek aidat aynı kredilendirme sistemi ile çalışmalıdır.

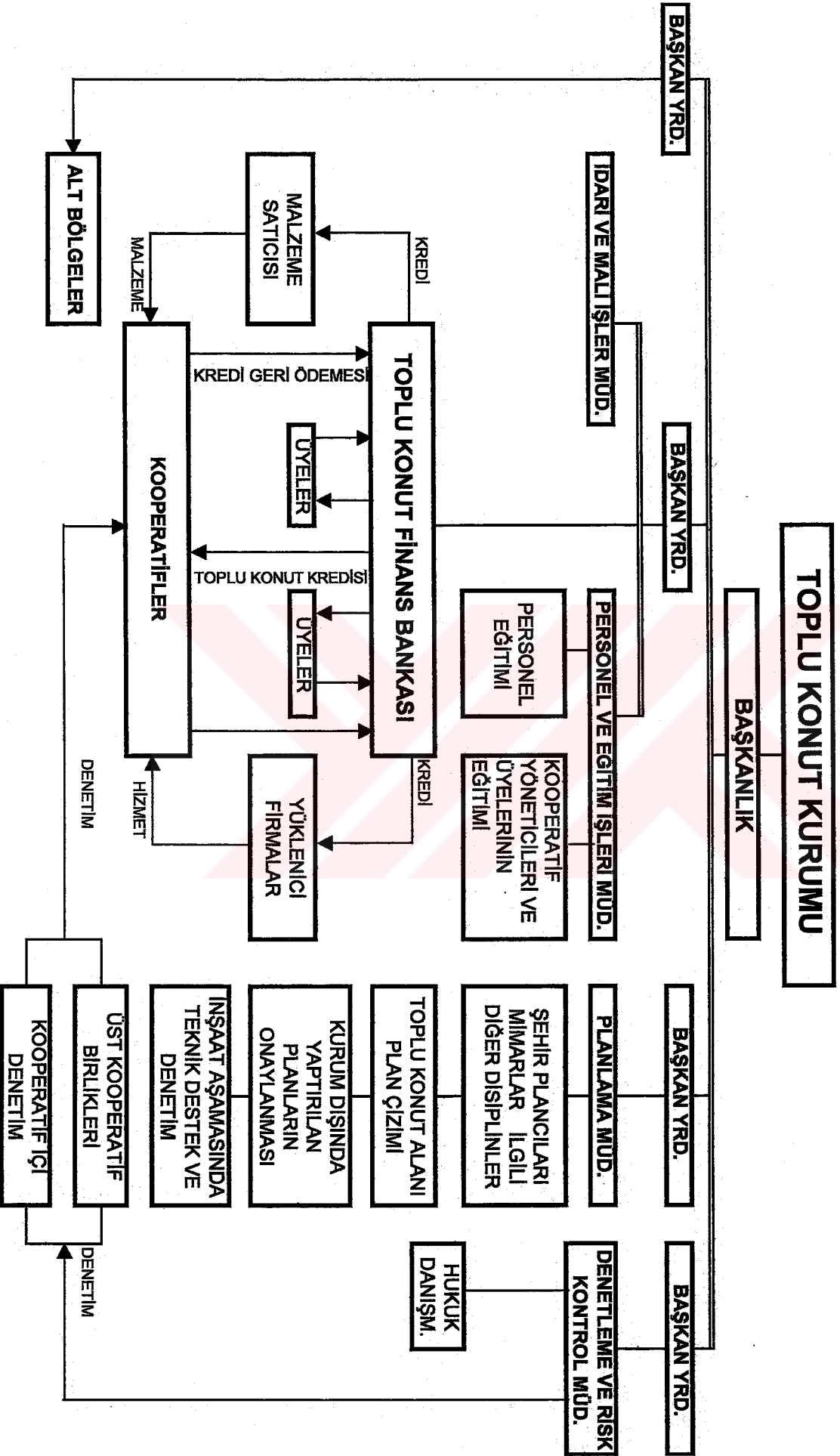
Bankanın kredilendirme sistemine Yüklenici Firmalar ve malzeme satıcıları da dahil edilmelidir. Kooperatiflere uygun şartlarda iş yapan Yüklenici Firmalar bunun karşılığında bankadan uygun koşullarda kredi alabilmelidirler. Aynı uygulama kooperatiflere veya kooperatiflere iş yapan Yüklenici Firmalara piyasa koşullarına göre uygun fiyata anlaşma yapıp malzeme veren satıcılara da uygulanmalıdır.

Eğitim ve Personel Müdürlüğü : Bu müdürlüğe bağlı olarak personel eğitiminin yanında, kooperatif yöneticilerine ve kooperatif üyelerine de eğitim verilecektir.

3. Başkan Yardımcılığı : Planlama Müdürlüğü bu başkan yardımcılığına bağlı olacaktır. Bu müdürlüğün yapılanmasında Şehir Plancıları, Mimarlar ve ilgili diğer disiplinler yer alacaktır. Bu müdürlük toplu konut alanlarının fizibilitesinin yapılması, altyapısının incelenmesi gibi görevleri yerine getirecektir. Kooperatiflerin talepleri üzerine kooperatif alanlarının planlaması yapılacaktır. Ayrıca kurum dışında yaptırılan planların uygulamasına geçilmeden önce onaylanması bu müdürlük tarafından yapılacaktır. Planların uygulanması aşamasında da inşaatların denetimi bu müdürlüğün görevleri arasındadır.

4. Başkan Yardımcılığı : Denetleme ve Risk Kontrol Müdürlüğü bu başkan yardımcılığına bağlı olacaktır. Kooperatiflerin, kuruluş, planlama, kredilendirme, kredi geri ödeme, inşaat ve inşaat bitiminden sonraki aşamalarda çeşitli sorunlar yaşanabilmektedir. Bu sorunların tespitinde ve çözülmesi aşamasında Denetleme ve Risk Kontrol Müdürlüğü görev alacaktır. Bu denetleme sistemin içindeki tüm kurumları kapsamaktadır. (üst kooperatif birlikleri, kooperatifler, planlama müdürlüğü, finans bankası, yüklenici firmalar, malzeme satıcıları vb.)

Tablo 21 : Toplu Konut Kurumu Organizasyon Şeması



Yukarıdaki önerileri destekleyici nitelikte olan; aşağıdaki öneriler de sunulabilir:

Genellikle proje ve uygulamaya ilişkin gözlenen hatalar olan, yetersiz planlama ve boyutlandırma, hatalı detaylandırma, yanlış malzeme seçimi gibi sorunları çözmek için projeye daha fazla özenle, yeteri kadar zaman ayırmak, gerekli inceleme ve araştırmayı yapmak; uygulama ile ilgili sorunları çözmek içinde mesleki etik ve denetim kurallarını etkili çalıştırmak gerekmektedir.

Toplu konut tasarımı konusunun parçacı bir yaklaşımla konut sorunu olarak değil, bütüncül bir yaklaşımla nitelikli yaşam çevrelerinin tasarlanması olarak ele alınmalıdır. İnsan, zaman, mekan üçgeninin farklılık ve sürekliliğine duyarlı, kişinin yaşamaya çalışacağı değil yaşamak isteyeceği, bütünleşebileceği, kendileşebileceği, yaşam çevrelerinin oluşturulması hedeflenmelidir.

Sağlıklı yaşam için gerekli konut çevresi ve altyapısı tamamlanmayan konut alanlarının kullanıma açılmamalı, plan kararı ile eğitim, sağlık, yönetim gibi sosyal altyapı alanlarının toplu konut alanında yer alması sağlanmalı, toplu konut alanlarının yalnız konut yapılarından ibaret olmadığı, buraların tam teşekküllü yaşam alanı standartları ile donatılmasının zorunluluğunun bilincinde olunmalıdır.

Ülkemizde konutların yapımını tamamlayan kooperatifler, konutların mülkiyetini ortaklara devreder. Bu da kooperatiflerin yalnızca konut yapımı için oluşturulan bir örgütlenme biçimi olmasına yol açmıştır. Kooperatiflerin piyasadaki diğer konut üretim biçimlerinden hiçbir farkı kalmamıştır. Bu durum, ortakların da spekülasyon amaçlı konut edinme eğilimlerine de hizmet etmiştir. Toplu konut girişimlerinde amaç konut üretmek olduğuna göre, parselasyona izin verilmemelidir. Mülkiyetin ortaklara devredilmesi sorunu kolayca çözümlenemese bile; kooperatifler en azından konutların yapımından sonra da yaşamlarını sürdürmelidir. Toplu Konutlarda yaşamaya başlandığında komşuluk birimlerinin, sitelerin eğer varsa, ortak alan ve tesislerin yönetim, bakım ve onarım işlerini üstlenmeli ya da üstlenecek başka bir örgüte devretmelidir. İyi fizik ve sosyal çevrenin yaratılıp sürdürülmesi ve işletme gibi işlevleri de üstlenmelidir.

Kooperatif üyelerinin seçiminde aynı veya benzer toplumsal kesimin üyelerinden oluşmasına önem verilmelidir. Bu kooperatiflerin devamlılığı, uyumu, kaliteli bir sosyal çevre oluşturulması açısından önemlidir.

Kooperatif büyüdükçe, ortak ayrılmalarının gerek oransal gerekse sayısal artış gösterdiği ve süre uzamalarının ortaya çıktığı, yine kooperatif büyüdükçe hem ortakların nitelik beklentilerinin karşılanmasının güçleştiği, hem de ortakların bir m² konut için daha fazla maliyete katlanmak zorunda kaldıkları düşünüldüğünde, örgütlenme ölçeğinin sınırlanması bir zorunluluk olmalıdır.

Çok üyeli kooperatiflerde ortakların kararlara katılım kanalları daralmaktadır. Bu bakımdan üyeler arasında iletişim ve anlaşma güçlüğü, demokratik ilkelere göre yönetime katılım ve genel kurullarda oy hakkını kullanma konularında engeller çıkaran bu örgütlenme biçiminden uzaklaşılmalıdır.

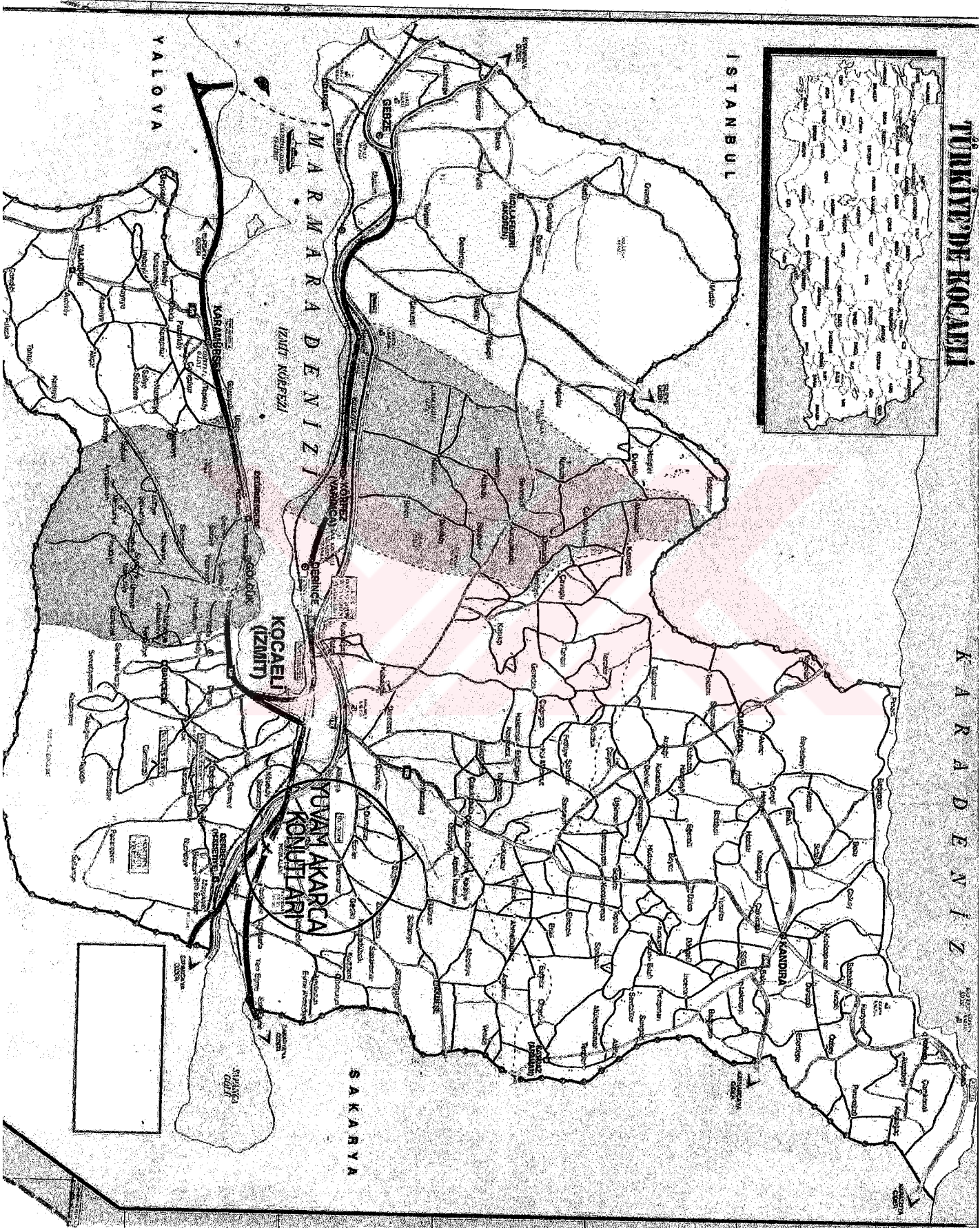
Örgütlenme konusunda karşılaşılan sorunların temelinde birim kooperatiflerin üst örgütlere üye olmamaları yatmaktadır. Bu sorun eğitim ve özellikle denetim sorunlarını da etkilemesi açısından büyük ağırlık taşır. Sistemimizde üst örgütlenme kesinlikle özendirilmelidir. Birim kooperatiflerden birliklere ve merkez birliklerine uzanan ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği'nde noktalanacak bir süreç, Türk kooperatifçilik hareketinin tümünü olumlu etkileyecektir.

Kooperatiflerin arsasını, kooperatifi kurmadan önce almalarının sağlanması da kooperatif yaşamını büyük ölçüde kısaltacaktır. Ayrıca, arsa spekülasyonunu engelleyici önlemler alınmalıdır. Kooperatiflerin süreleri üstünde denetimler arttırılırsa, spekülatif amaçlı kooperatif kurma eğilimi de kırılacaktır.

Toplu Konut Kurumu kaynaklarının önemli kısmını altyapılı arsa üretimine ayırması ve konut üretimine bu yolla destek vermelidir. Bu nedenle Toplu Konut Kurumunca ucuz arsa üretimini arttıracak ortamın sağlanması ve bu konuda yetkili kurum olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Toplu Konut Kurumuna gereken desteği vermesi faydalı olacaktır.

Toplumda kooperatif bilincinin geliştirilmesi ile kooperatif ortakları ve yöneticilerin eğitilmelerine gereksinim vardır. Ayrıca, her isteyen kooperatif kurması anlayışından uzak durulması ve devletin öncülük etmesiyle güçlü kooperatiflerin kurulmasına olanak tanınmalıdır.

EK: YUVAM AKARCA KONUTLARININ KOCAELİ İLİ'NDEKİ KONUMU



KAYNAKÇA**KİTAPLAR**

Alkan, Ayten, Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Ankara:

Arslan, Rıfki , Göç, Kent ve Gecekondu; “İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Bir Yaklaşım”, Birsen Yayınevi, İstanbul: 1998.

Arslan, Rıfki, İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Yaklaşım, Göç, Kent, Gecekondu, İstanbul : Birsen Yayınevi, 1998, s. 19.

Aslanoğlu, Rana A., Kent, Kimlik ve Küreselleşme, Ezgi Kitabevi, Bursa: 1998.

Ayberk, Savaş, Kentsel ve Bölgesel Gelişimin Çevre Üzerine Etkileri, İzmit: KOÜ Yayın, 2002.

Beyer, Glen H., (çev:Selim Budak), Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.:38, Ankara: 1969.

Birchall, Johnston, Building Communities, The Cooperative Way, London&New York, Routledge&Kegan Paul-Reports of the Institute of Community Staies, 1988.

Birsen, Gökçen, Türkiye'nin Toplumsal Yapısı ve Toplumsal Kurumlar, Savaş Yayınevi, Ankara 1996

Bumin, Kürşat, Demokrasi Arayışında Kent, İz Yayıncılık, İstanbul: 1998.

Çataloğlu, Oğuz, Kooperatifçilik ve Sermaye Birikiminde Kooperatiflerin Rolü, E.Ü. İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi Yayınları, No; 64/20, İzmir:1971.

Eryılmaz, Semih, Batıkent, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul: 2003.

Geray, Cevat, Türkiye'de Konut İhtiyacının Karşıllanması, Türkiye'de Konut Sorunu Semineri, İstanbul: 1981.

Kartal, S. Kemal, Kentleşme ve İnsan, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları, No:175, Ankara:1978.

Keleş, Ruşen, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi, 1998.

Keleş, Ruşen, Kentleşme Politikası, Ankara: İmge Kitabevi, 2002.

Kılıçlı, Köksal, Konut Kooperatiflerinin Dünyü Bugünü, Dünya'da Mekan Konut Kooperatifleri Semineri (14 Kasım 1985), Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ya.No:64, Ankara:1986.

Kıray, Mübeccel B., Değişen Toplum Yapısı, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 1998.

Kıray, Mübeccel B., Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 2003.

Kıray, Mübeccel B., Toplum Bilim Yazıları, Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fak. Yay. No.7, Ankara:1982.

Kıray, Mübeccel B., Toplumsal Yapı Toplumsal Değişme, Bağlam Yayıncılık, İstanbul: 1999.

Koç, Hakan, Kooperatifçilik Bilgileri, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2001.

Lewin A.C., Housing Cooperative In Developing Countries, Newyork:1981.

Nurcan, Turan, Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi

Smith, Jeffrey W. Journal of Urban Economics, Cilt 26, 1989.
Yayımları, Yayın No: 154, 1999.

Şenyapılı, Tansı, Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, ODTÜ Yayınları, Ankara:1978.

Tekeli, İlhan, Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara: 2001.

Tekeli, İlhan, Tarık, Okyay, Yiğit Gülöksüz, Gecekondu, Dolmuşlu; İşportalı

MAKALELER

Aydemir, Saliha E., “ İklimsel, Topoğrafik, Psikolojik ve Ekonomik Açından İmar Mevzuatı”, Mimarlık Dergisi, Sayı:5,1989.

Bademli, Raci, “Yeni Küreselleşmenin Kıskaçında Kent ve Planlama”, Mimar.İst Dergisi, Sayı:2001/3.

Bilsel, A. Ayça, Bilsel, S. Güven, Bilsel, F. Cana, “ Kent Alanlarının Düzenlenmesi ve Kentsel Çevre Oluşturulmasında Kentsel Tasarım Tekniği”, ”, Mimarlık Dergisi, Sayı:89/5.

Demirarslan, Deniz, “ İzmit’te Konut ve Yerleşim”, Mimarizm Dergisi, Sayı: Nisan Mayıs Haziran/2005.

Erten, Güven, “Deprem Konutlarının Tasarım ve Planlama Kültürümüzdeki Yeri Nedir?”, Mimarlık Dergisi, Sayı:309.

Erişkon, Akın, “ Batı Ülkelerinde Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi” Konutbirlik Dergisi (Ekim 1989), Sayı:10.

Fındıklı, Remzi, "Konut Yılında Konut Kooperatiflerine Genel Bir Bakış"
Karnca Dergisi, Sayı:605.

Oktay, Derya, " Kentlerimiz, Yaşam Kalitesi ve Sürdürülebilirlik", Mimarlık
Dergisi, Sayı:302.

Özbay, Hasan, "Günümüz Türk Kentlerindeki Kaybolan Birliktelik Kent ve
Mimar", Mimarlık Dergisi, Sayı:89/5.

Özcan, Ümit, " İçgöçler Nedenleri Sonuçları ve Çözüm Önerileri " , Planlama
Dergisi , Sayı: 90/1-2.

Ulusoy, Zuhâl – Tokol, Ayşegül, " Kentsel Tasarımda Kuram ve Uygulama",
Mimarlık Dergisi, Sayı:302.

RESMÎ KURUM YAYINLARI

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası
Seçenekleri, Yeni Bir Gündem, Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları
(1987), Ankara:1988.

Devlet Planlama Teşkilatı, Gecekondu Araştırması, Ankara: 1991.

Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel
İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001.

Devlet Planlama Teşkilatı, V. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1985.

Devlet Planlama Teşkilatı, VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1990.

Devlet Planlama Teşkilatı, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 1996.

Devlet Planlama Teşkilatı, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara: 2000.

Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel
İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara:2001.

Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı , Konut Özel
İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayınları, No:2594, Ankara:2001.

İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Avrupa Kentsel
Şartı, / Çev: Zerrin Yener ve Kumru Arapkirlioğlu, Ankara:1996.

İzmir Çevre Müdürlüğü, İzmir'in Çevre Sorunları Raporu, İzmir: 1992.

İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrenci
Çalışmaları, Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara : 1984.

T.C. Kocaeli Valiliği İl Çevre Müdürlüğü, Kocaeli İli Çevre Durum Raporu, Kocaeli: 2000.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (Bildiriler Kitabı), Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul: 2003.

TOBB, Konut Sorunu.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 8, 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 9, Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 5, Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, Ankara : 1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 11, Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, Ankara:1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 13, Ankara: 1996.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı ile İlgili Mevzuat, Ankara: 1984.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 16, 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Ankara: 1996.

Toplu Konut İdaresi , Konut Araştırmaları Dizisi 15, İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması, Ankara: 1996.

Toplu Konut İdaresi, Konut Araştırmaları Dizisi:13, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme.

Toplu Konut İdaresi, ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi, Konut Araştırmaları Dizisi 1, Konut Araştırmaları Sempozyumu, Ankara: 1995.

7.11.1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası, Madde 57.

BELGELER ve TÜZEL DÜZENLEMELER

Ali Kahya Belediyesi; Basılmamış Tanıtım Raporu, İzmit: 2003.

Duru, Bülent ve Alkan Ayten (der ve ev), 20. Yüzyıl Kenti, İmge Kitabevi, Ankara: 2002.

Geray Cevat, Kentsel Arsa retimi (Toplu Söyleşi), Kent Koop Bülteni (Eylül-Ekim), Sayı:7/8.

Housing Cooperative, Genova: 1964.

International Housing Alliance (ICA) Housing Comite, Cooperative Housing İn 12 Contries.

İzmit Büyükşehir Belediyesi, Yuvam İzmit Konut İdaresi , Akarca Toplu Konut Projesi Faaliyet Raporu, İzmit: 2002.

Kent-Koop 1988 alışma Raporu, Ankara, 1989.

Karayalçın Murat, Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma, KONUT 86, 1987.

Konutbirlik alışma Raporu, İstanbul, 1991.

Konut 82, Kent-Koop Yayınları No.24, Ankara: 1982.

Kent-Koop Merkez Birliği Aylık Bülteni, (Mayıs –Haziran 1990), Sayı: 3-4.

Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'nin 17 Mart 1988 Tarihli Ana Sözleşmesi, Madde:2. Ankara: 1988.

Mülayim Ziya G., Kooperatifçilik Teşvik Edilmeli, 25.10.1987 Tarihli Milliyet Gazetesi.

zmen Kemal, Yapı Kooperatifleri B.2, İstanbul:1987.

zkren şule, Housing Report on Turkey, ILO, 1986.

Tekeli İlhan, Konut Sorunu zerine Düşünceler, Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı (Konut zel Sayısı), Bir. Mil. Türk Der. Ya. No: 15, Ankara: 1988.

Tekeli, İlhan, Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara: 1982.
1987 Yıllığı / Konut zel Sayısı Ankara, Birleşmiş Milletler Türk Derneği

Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (Türkkonut) Genel Koordinatörlüğü'nden 14.08.1988'de Alman Tarihsiz Raporlar.

Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayını,1998.den alıntı Karayalçın, 'Konut, Kentleşme, Yerleşme, Gecekondu", Birleşmiş Milletler Türk Derneği Geray, Cevat, Gerçekçi Bir Konut Siyaseti, Cumhuriyet Gazetesi, 13.04.1982.

2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uyg. Yön., Resmi Gazete, Sayı:17579, 19 Ocak 1982.

TEZLER

Can, Nevzat, " Kent Kimliği ",(Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yönetim Bilimi Bilim dalı, 1999).

Kabasakal, Burak, " 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliğinin Mimari Tasarıma Etkisi ve Mekansal Sonuçları", (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, 2000).

Oktor, Kadriye," İzmit ve Yöresi Sanayi Kuruluşlarının Çevre Mevzuatı Yönünden Sorunları, Örgütlenme Modelleri ve Kamuoyu Duyarlılığı Üzerine İncelemeler ", (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi , Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1995).

Özer, Mehmet Nazım," Planlı ve Tasarlı Yaşam Alanlarının Kent Kimliği Üzerindeki Etkileri, Antalya Örneği" , (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, 1998).

İNTERNET BELGELERİ

www.arkitera.com.tr

www.aksam.com.tr

www.bayindirlik.gov.tr

www.dpt.gov.tr

www.emlakbank.com.tr

www.izmit-bld.gov.tr

www.izmitnet.com

www.kocaeli-bld.gov.tr

www.konut.gov.tr

www.kosano.org.tr

www.toki.gov.tr

www.turkkent.org.tr

www.zaman.com.tr / Sami Uslu'nun 26.01.2005 tarihinde Zaman Gazetesi'ndeki yazısı.



ÖZGEÇMİŞ

1972 yılında Şarkışla'da doğdu. İlkokulu Ankara Ahmet Vefik Paşa İlkokulu'nda, orta ve lise öğrenimini Ankara Anadolu Lisesi Fransızca Bölümünde tamamladı. 1990 yılında girdiği Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 1994 yılında Şehir Plancısı olarak mezun oldu.

1994-1996 yılları arasında Şehir Plancısı olarak çalıştı.

1996-2005 yılları arasında finans sektöründe görev yaptı.

Nisan 2005 tarihinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nde Şehir Plancısı olarak göreve başladı.

Evli ve bir çocuk annesidir.

