

**MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI BAĞLAMINDA  
KONUT SORUNU VE KENTSEL KORUMA ALANLARINA  
İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Abdulahap SEVİM**

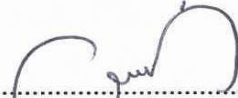
**Anabilim Dalı: Şehir Ve Bölge Planlama  
Programı: Kentsel Koruma ve Yenileme**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Güzin KONUK**

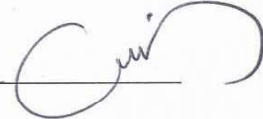
**İSTANBUL - HAZİRAN 2009**

## KABUL VE ONAY SAYFASI


Abdulvahap SEVİM tarafından hazırlanan TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI BAĞLAMINDA KONUT SORUNU VE KENTSEL KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME adlı bu tezin yüksek lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

  
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : PROF. DR. G. WOLU 

Üye : Doç. Dr. İclal Dincer 

Üye : Yrd. Doç. Dr. Dilek Erbey 

Üye : \_\_\_\_\_

Üye : \_\_\_\_\_

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	I
ÖZET.....	VIII
SUMMARY.....	X
ÖNSÖZ.....	XI
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XII
TABLolar LİSTESİ.....	XIV
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	XIV
GRAFİKLER LİSTESİ.....	XV
RESİMLER LİSTESİ.....	XVI
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

1. KAVRAMLAR VE SÜREÇ.....	6
1.1. KONUT.....	6
1.2. KONUT KAVRAMI.....	7
1.3. KONUT HAKKI.....	10
1.4. KONUT GEREKSİNİMİ VE KONUT TALEBİ.....	11
1.5. KONUT AÇIĞI.....	13
1.6. KONUT SORUNU VE KONUT SORUNUNU DOĞURAN NEDENLER.....	14
1.6.1. Nüfus Hareketi.....	19
1.6.2. Kentleşme ve Göç.....	21
1.6.3. Ekonomik Durum, Gelir Seviyesi ve Gelir Dağılımı.....	24
1.6.4. İmar Afları.....	27
1.6.5. Boş ya da Aşırı Derecede Kalabalık Konutlar.....	27
1.6.6. Yenileme.....	28
1.6.7. Alternatif Yatırım İmkânları.....	28
1.6.8. Mevcut Gecekondukların İslah ve Tasfiyesi.....	28
1.6.9. Finansman.....	29

1.6.10. Doğal Afetler.....	30
1.6.11. Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler.....	30
1.7.TÜRKİYE’DE MEVCUT KONUT DURUMU VE KONUT AÇIĞI.....	30
1.8. BÖLÜM SONUCU.....	34

## İKİNCİ BÖLÜM

2. KONUT POLİTİKASI.....	36
2.1. KONUT POLİTİKASI VE TÜRLERİ.....	36
2.1.1.Kısmi Konut Politikası.....	37
2.1.2.Sosyal Konut Politikası.....	38
2.1.3.Bütüncül Konut Politikası.....	38
2.2. GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT POLİTİKALARI.....	39
2.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Politikaları.....	39
2.2.1.1.İngiltere’de Konut Politikaları.....	41
2.2.1.2.Kanada’da Konut Politikaları.....	45
2.2.1.3.Hollanda’da Konut Politikaları.....	47
2.2.1.4.Fransa’da Konut Politikası.....	50
2.2.2.Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Politikaları.....	52
2.2.2.1. Brezilya’da Konut Politikaları.....	54
2.2.2.2.Meksika’da Konut Politikaları.....	56
2.3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI.....	58
2.3.1.1923 – 1945 Dönemi.....	59
2.3.2.1945 – 1960 Dönemi.....	61
2.3.3.1961 – 1983 Dönemi (Kalkınma Planları).....	64
2.3.3.1. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1967).....	66
2.3.3.2. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 1972).....	67
2.3.3.3. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1977).....	68
2.3.3.4. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 – 1983).....	70
2.3.4.1984 ve Sonrası Dönem(Liberal Dönem).....	72
2.3.4.1. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 – 1989).....	72

2.3.4.2. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 – 1994).....	73
2.3.4.3. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 – 2000).....	74
2.3.4.4. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 – 2005).....	75
2.3.4.5. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007 – 2013).....	78
<b>2.4. TOPLU KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT POLİTİKALARI KAPSAMINDA ÇIKARILAN YASALAR.....</b>	<b>80</b>
2.4.1. Toplu Konut Kavramı.....	80
2.4.2. Toplu Konut Yasaları.....	80
2.4.2.1. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası.....	80
2.4.2.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası.....	82
<b>2.5. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE ETKİN OLAN KURUM VE KURULUŞLAR.....</b>	<b>84</b>
2.5.1. Emlak ve Eytam Bankası.....	85
2.5.2. Türkiye Emlak Kredi Bankası.....	85
2.5.3. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.....	87
2.5.4. Konut Kooperatifleri.....	88
2.5.5. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT).....	89
2.5.6. Yerel Yönetimler.....	90
2.5.7. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK).....	91
2.5.8. BAĞ – KUR.....	92
2.5.9. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü.....	92
2.5.10. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK).....	93
2.5.11. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM).....	93
2.5.12. Toplu Konut İdaresi(TOKİ).....	94
2.5.12.1. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Görevleri.....	97
2.5.12.2. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Uygulamaları.....	99
2.5.12.3. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) 2003 – 2009 Arası Faaliyetleri.....	100
2.5.12.4. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Kredi Faaliyetleri.....	102
2.5.12.4.1. Konut Kredileri Uygulamaları.....	102
2.5.12.4.2. Belediye Projeleri Kredileri.....	103
2.5.12.4.3. Şehit Kredisi Uygulamaları.....	103

2.5.12.4.4. Deprem Kredi Uygulamaları.....	104
2.5.12.4.5. Restorasyon Kredileri.....	104
2.5.12.5. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Diğer Faaliyetleri.....	105
2.5.12.5.1. Tarımköy Projeleri.....	105
2.5.12.5.2. Göçmen Konutları Koordinatörlüğü Faaliyetleri.....	106
2.6. BÖLÜM SONUCU.....	107

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KENTSEL KORUMA, KAVRAMLAR, KORUMA SÜRECİ VE KORUMA POLİTİKALARI.....	110
3.1. KORUMA.....	110
3.2. KORUMA KAVRAMI.....	112
3.3. KORUMA TÜRLERİ.....	115
3.3.1. Spontane Koruma.....	115
3.3.2. Bilinçli Koruma.....	116
3.4. KORUMANIN AMACI, ÖNEMİ VE İŞLEVİ.....	117
3.5. KORUMA İLE İLGİLİ DİĞER KAVRAMLAR VE TANIMLAMALAR.....	119
3.5.1. Restorasyon.....	120
3.5.2. Konservasyon.....	120
3.5.3. Rekonstrüksiyon.....	120
3.5.4. Uyarılama.....	121
3.6. KORUNACAK OLAN DEĞERLER.....	121
3.6.1. Taşınır Kültür ve Tabiat Varlıkları.....	124
3.6.2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları.....	124
3.6.2.1. Anıtlar.....	125
3.6.2.2. Sit.....	126
3.6.2.2.1. Doğal Sit.....	127
3.6.2.2.2. Tarihi Sit.....	127
3.6.2.2.3. Arkeolojik Sit.....	127
3.6.2.2.4. Kentsel Sit.....	128

3.6.2.2.5. Karmaşık Sit.....	129
3.7. TARİHİ ÇEVREYİ VE TARİHİ DOKUYU KORUMA.....	129
3.7.1. Tarihi Çevrenin Korunması.....	129
3.7.2. Tarihi Dokunun Korunması.....	132
3.8. KENTSEL YENİLEME KAVRAMI, KENTSEL KORUMA VE YENİLEME İLİŞKİSİ.....	134
3.9. KORUMA OLGUSUNUN ULUSLARARASI ALANDAKİ GELİŞİMİ.....	137
3.10. KORUMA OLGUSUNUN TÜRKİYE’DEKİ GELİŞİMİ.....	143
3.10.1. Osmanlı Döneminde Koruma Olgusu.....	144
3.10.2. Türkiye Cumhuriyeti Döneminde Koruma Olgusu.....	145
3.10.2.1. 1923 – 1950 Dönemi Koruma Olgusu.....	145
3.10.2.2. 1950 – 1980 Dönemi Koruma Olgusu ve 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu.....	147
3.10.2.3. 1980’den Günümüze Koruma Olgusu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.....	154
3.11. TÜRKİYE’DE KENTSEL KORUMADA ETKİN OLAN KURUM VE KURULUŞLAR.....	160
3.11.1. Kültür ve Turizm Müdürlüğü.....	160
3.11.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.....	163
3.11.3. Yerel Yönetimler.....	163
3.11.4. Vakıflar Genel Müdürlüğü.....	164
3.11.5. Türkiye Büyük Millet Meclisi Milli Saraylar Daire Başkanlığı...164	
3.11.6. Orman ve Çevre Bakanlığı.....	165
3.11.7. Sivil Toplum Örgütleri (STÖ).....	165
3.12. BÖLÜM SONUCU.....	167

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

4. KONUT VE KORUMA POLİTİKALARI, PARALELLİKLER VE ÇATIŞMALAR.....	168
--	-----

**BEŞİNCİ BÖLÜM****5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....187****KAYNAKÇA.....192****EKLER****EK – 1 2000–2010 DÖNEMİNDE ÜRETİLMESİ GEREKEN KONUT  
MİKTARI.....210****EK – 2 KONUTLA İLGİLİ YASALAR LİSTESİ.....212****EK – 3 ULUSLARARASI KORUMA KURUMLARI.....214****EK – 4 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE  
ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA  
KANUN.....215****EK – 5 KORUMA İLE İLGİLİ YASALAR.....235**



# **TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI BAĞLAMINDA KONUT SORUNU VE KENTSEL KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME**

## **ÖZET**

Konut, çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgu olduğundan dolayı, üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Ancak gelişmekte olan ülkelerde ve bunun bir örneği olan ülkemizde konuta ve konut sorununa yeterli ölçüde önem verilmediği bir gerçektir. Bugün anayasal bir hak olarak verilen konut edinme hakkı, birçok nedenden dolayı amacına ulaşmamakta ve toplumsal yaşamı derinden etkilemektedir.

Türkiye’de, planlı dönem öncesi konut politikalarına baktığımızda, konut meselesi, konutu olmayan kiracıların meselesi olarak ele alınmış, devletin yaptırdığı memur, göçmen ve afet evleri gibi konut yerleşimlerinin dışında konut ve toplu konut girişimi görülmemektedir. 1960 – 1980 yılları arasındaki planlı dönemde ise konut meselesinin mülkiyeti üzerinde durulmuş, bu kez de adeta kiracılar unutulmuştur. 1980’lerden günümüze kadar olan süreçte ise konut meselesi adeta toplu konut kavramı ile eş anlamlı hale gelmiştir.

Dünyadaki koruma anlayışına bakıldığında, gittikçe artan bir ilgi ve bilinç göze çarpmaktadır. Korumaya bakış, sadece yapı ölçeğinde değil, koruma amaçlı imar planlarıyla da tarihi çevrenin korunmasına, yaşatılmasına ve gelecek kuşaklara iletilmesine yönelik planlı bir yapılanma şeklinde olmuştur. Koruma çalışmaları, ülkemizde ancak Cumhuriyet döneminde önem kazanmaya başlamış, ama çalışmalarda, bugün bile istenilen seviyeye ulaşılamamış ve eski eser tahribi, yıkımı hiçbir zaman etkin olarak önlenememiştir.

Ülkemizde kentsel koruma bilincinin ancak 1980 sonrasında yerleşmeye başladığı görülmektedir. Türkiye’deki kent ve / veya koruma planlarına baktığımızda ilkin, yalnızca tarihi kent dokusu değil mevcut kentin bütününe dikkate almadan, boş bir arazi üzerine yeni bir şehir kuruyormuş gibi davranılan kent planları üretildiği, daha sonraki planlama dönemine bakıldığında ise tarihi yapıya, geleneksel kent dokusuna karşı bir duyarlılık olmakla birlikte imar planları ile getirilen kararların çoğu defa dokuyu koruyucu değil, bozucu nitelikte olduğu ve en son geliştirilen planlama döneminde ise sit kavramının benimsenmesi, tarihi değerlerin çevreleri ile birlikte değerlendirilmesi gibi hususları göz önünde bulunduran bazı planlama kararlarının getirilmeye çalışıldığı görülmektedir.

Bu çalışma, konuta ilişkin politikalar bağlamında konut sorununu, Türkiye’deki konut durumunu ve kentsel koruma alanlarına ilişkin yasal düzenlemeleri kentsel gelişim ve konut politikaları çerçevesinde ele almaktadır. Çalışma, koruma alanlarındaki kültürel ve doğal mirasın özgün niteliklerinin bozulmadan geleceğe aktarılmasını ve kentsel bütünlükle ilişkisini koparmadan koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde sürdürülmesini sağlayacak yöntem ve yaklaşımları ortaya koymaktadır.

**Anahtar kelimeler:** Konut Sorunu, Konut Politikaları, Kentsel Koruma, Tarihi Çevre, Kentsel Koruma Politikaları

# **AN EVALUATION ON THE HOUSING PROBLEM AND URBAN PROTECTION SITES WITHIN THE SCOPE OF HOUSING POLICIES IN TURKEY**

## **SUMMARY**

Housing which requires the interaction of great number of social and economic factors, having direct or indirect connections with almost all sub-sectors of economy and as it harbors a comprehensive concept including social and symbolic variables, is an important matter needed to be focused highly. However it is a fact that in developing countries and in our country, one of example of this, the required importance is not paid to the housing and the problem of housing. The right of acquiring property given as a constitutional right can not live up to its objectives due to several reasons and affects the communal living deeply.

In Turkey, when we have a look at the housing policies prior to planned period, the issue of housing was handled as the issue of tenants without house, except for the housing locations built by the state for officials, immigrants and disaster homes, there has been no efforts for cluster housing. As for in the planned period between 1960 - 1980, the acquisition of property was focused and the tenants were all but forgotten. In the process from 1980s up to date the issue of housing has been associated all but with cluster housing.

When the understanding of protection in the whole world is considered, an increasing interest and awareness attracts attention. Approach to protection has not been restricted to construction scale but it has been in the form of a planned construction aiming to protect and maintain the historical environment and leave it to the next generations through reconstruction plans for protect. Protection measures and studies started to gain importance during Republican period but we have not

reached the desired level yet and haven't managed to prevent damage, destruction and demolish of historic buildings.

We see that the awareness of urban protection in our country started to establish after 1980. When we examine the urban and/or protection plans in Turkey, we see that the first the urban plans were prepared without any consideration for historic urban structure and the integrity of the existing city as if establishing a new city on an empty ground and when we consider the later planning periods, we see that, although there is a sensitivity to historic construction and traditional urban structure, the decision adopted in accordance with development plans damaged the historic structure rather than protecting. And the latest planning period adopted the concept of site and some planning decisions were made in consideration of evaluation of natural values in integrity with their environment.

This study analyzes the housing problem in the context of housing related policies, and handles the housing situation and legal adjustments relating to urban protection sites in Turkey within the context of urban development and housing policies. Methods and approaches are put forward to ensure the transfer of cultural and natural heritage in protection sites without impairing their original features and to maintain them without separating them from urban integrity, in the balance of, protection, utilization and sustenance.

**Key Words:** Housing Problem, Housing Policies, Urban Conservation, Historical Environment, Urban Conservation Policies

## ÖNSÖZ

Konut, doğaldır ki kent kimliğinin yalnızca bir parçasıdır. Kent yaşam alanlarının yer alacağı alanların konut alanı olarak belirlenmesi, kültürel ve doğal değerlerin tahrip edilmesi konut politikalarının yeniden gözden geçirilmesini gerekli kılmaktadır.

Bir konut politikasının, koruma alanlarındaki kültürel ve doğal mirasın özgün niteliklerinin bozulmadan geleceğe aktarılmasını ve kentsel bütünlükle ilişkisini koparmadan koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde sürdürülmesini sağlayacak yöntem ve yaklaşımları da içermesi gereklidir. Bu, kültürel sürekliliğin sağlanması, mimarlık ve kent kültürü birikimleriyle bütünleşen kimlikli yapılarının varlığının devam etmesi, kentsel, kültürel ve doğal mirasın korunması ve yaşatılması, ulusal kimliğin ve bölgesel karakterin korunarak yeni nesillere aktarılması için önem arz etmektedir.

Gerçekten ilgi duyduğum bir alanda çalışmama vesile olan, çalışma boyunca beni yönlendiren, çalışmalarımı dikkatle inceleyen ve tezin bu aşamaya gelmesinde önemli rolü olan değerli hocam ve danışmanım Prof. Dr. Güzin KONUK'a, Prof. Dr. Aykut KARAMAN'a, Yrd. Doç. Dr. Dilek ERDEN ERBEY'e, eğitim ve öğretimim süresince akademik katkılarını esirgemeyen tüm hocalarıma ve her türlü emeklerinden dolayı aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>a.g.e.</b>	: Adı geçen eser
<b>a.g.m.</b>	: Adı geçen makale
<b>AOGM</b>	: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü
<b>BAĞ-KUR</b>	: Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
<b>BANOBRAS</b>	: Meksika Ulusal Bayındırlık İşleri Bankası
<b>BNH</b>	: Brezilya Milli Konut politikası
<b>CMHC</b>	: Kanada İpotek ve Konut Şirketi
<b>DİE</b>	: Devlet İstatistik Enstitüsü
<b>DPT</b>	: Devlet Planlama Teşkilatı
<b>GSYİH</b>	: Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla
<b>IAHS</b>	: Uluslararası Konut Çalışmaları Kurumu
<b>ICCROM</b>	: Kültür Varlıklarının Korunması ve Onarım Çalışmaları Uluslararası Merkezi
<b>ICOMOS</b>	: Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi
<b>IMF</b>	: Uluslararası Para Fonu
<b>IMSS</b>	: Meksika Sosyal Güvenlik Kurumu
<b>IUCN</b>	: Uluslararası Doğa Koruma Birliği
<b>MEYAK</b>	: Memur yardımlaşma Kurumu
<b>NCCI</b>	: Meksika Ulusal İnşaat Sanayi Odası
<b>NHA</b>	: Kanada Ulusal Konut Yasası
<b>OECD</b>	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
<b>OWHC</b>	: Dünya Miras Kentleri Konseyi
<b>OYAK</b>	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
<b>SFH</b>	: Brezilya Konut Finansman Sistemi
<b>SSK</b>	: Sosyal Sigortalar Kurumu
<b>STÖ</b>	: Sivil Toplum Örgütü
<b>TOBB</b>	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi

- TÜİK** : Türkiye İstatistik Kurumu  
**UNEP/MAP** : Birleşmiş Milletler Çevre Programı/Akdeniz Eylem Planı  
**UNESCO** : Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu

## TABLolar LİSTESİ

### Sayfa No:

<b>Tablo 1 – 1:</b> Genel Nüfus Sayımlarına Göre Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı.....	20
<b>Tablo 1 – 2:</b> Türkiye’de İl–Köy Nüfus Sayısı.....	23
<b>Tablo 1 – 3:</b> Türkiye’de İl–Köy Nüfus Oranı(%).....	23
<b>Tablo 1 – 4:</b> Türkiye’de Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları.....	26
<b>Tablo 1 – 5:</b> Türkiye’de Yapı Ruhsatları (1990–2008).....	32
<b>Tablo 2 – 1:</b> 1. 2. ve 3. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Hedeflenen ve Üretilen Konut Sayısı.....	69
<b>Tablo 2 – 2:</b> V. Beş Yıllık Plan Dönemi Konut Sektörü İhtiyaç Ve Yatırım Tahminleri.....	73
<b>Tablo 2 – 3:</b> VIII. Beş Yıllık Plan Dönemi Konut Sektörü İhtiyaç Tahminleri.....	77
<b>Tablo 2 – 4:</b> Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi.....	97
<b>Tablo 2 – 5:</b> TOKİ Konut Kredileri.....	103
<b>Tablo 4 – 1:</b> Konut ve Koruma Politikaları – Süreç Analizi.....	173
<b>Tablo 4 – 2:</b> Konut ve Koruma Politikaları – Mevzuat Analizi.....	179
<b>Tablo 4 – 3:</b> Konut ve Koruma Politikaları – Kurumsal Analiz.....	183

## ŞEKİLLER LİSTESİ

### Sayfa No:

<b>Şekil 2 – 1:</b> İngiltere’de 1930’lu yıllarda Mahalli İdareler Tarafından Yapılan Konutların İç Planı.....	44
--	----



## GRAFİKLER LİSTESİ

### Sayfa No:

<b>Grafik 1 – 1:</b> Türkiye’de dönemlere göre İl – Köylerde Nüfus Oranı(%).....	24
<b>Grafik 2 – 1:</b> İngiltere ve Galler’de 1924 – 1939 Yılları Arasında Özel Sektör ve Yerel Yönetimler Tarafından Yapılan Konut Sayısı.....	42
<b>Grafik 2 – 2:</b> Mülk Konut ve Kira Konut Sektörünün Hollanda’daki Gelişimi.....	49
<b>Grafik 2 – 3:</b> Latin Amerika ve Avrupa’nın Bazı Ülkelerinde Ev Sahipliği Oranı..	56

## RESİMLER LİSTESİ

### Sayfa No:

<b>Resim 2 – 1:</b> İngiltere’de 1930’lu Yıllarda Yapılan Konut Tiplerinden Biri.....	43
<b>Resim 2 – 2:</b> Kanada’dan Konut Örnekleri ve Sokak Dokusu.....	46
<b>Resim 2 – 3:</b> Fransa’da 1940 – 1960 Yılları Arasında Yapılan Konut Tipleri .....	51
<b>Resim 2 – 4:</b> Meksika’da 1970 – 1980 Yılları Arasında Yapılan Konutlardan Örnekler.....	58
<b>Resim 2 – 5:</b> TOKİ’nin Sosyal Donatı Uygulamalarından Bir Örnek(Hastane, Sakarya – Korucuk).....	102
<b>Resim 2 – 6:</b> TOKİ’nin Tarımköy Uygulamalarından Bir Örnek (Bilecik – Pazaryeri).....	105
<b>Resim 2 – 7:</b> TOKİ’nin Göçmen Konut Uygulamalarından Bir Örnek(Yalova)...	106
<b>Resim 3 – 1:</b> Mısır Piramitleri.....	126
<b>Resim 3 – 2:</b> Atatürk Heykeli – Samsun.....	126
<b>Resim 3 – 3:</b> Gelibolu Yarımadası (Tarihi Sit).....	129
<b>Resim 3 – 4:</b> Mardin Evleri(Kentsel Sit).....	129

## GİRİŞ

Barınma, sağlıklı bir çevrede insanca yaşama, nitelikli bir konutta ikamet etme toplumların ortak istekleridir. Barınma sorunu insanoğlunun dünyaya gelmesiyle birlikte kendini göstermeye başlamıştır. Çünkü insanların temel ihtiyaçları arasında yer alan barınma ihtiyacı, insanoğlunun var oluşundan bugüne kadar gelmektedir. Günümüzde barınma ihtiyaçları konutlarla karşılanmaktadır. Konut edinmenin, tüm insanların bir hakkı olduğu 1948 yılında yayınlanan insan hakları beyannamesinde bildirilmiştir. Konutun sosyal ve ekonomik yönleri bulunmaktadır. Ülkemizde de hızlı nüfus artışı ile birlikte konuta duyulan ihtiyaç ve talep giderek artmaktadır. Şehirleşmeyle birlikte bu havadan teneffüs etmek ve refah seviyesini yükseltmek isteyen halkın metropol illerimize göç etmesiyle konutun önemli bir sorun haline gelmesi siyasi iktidarların da dikkatini çekmiş ve her beş yıllık kalkınma programlarında konut sorununa öncelik tanımışlardır.

Toplumun kalkınması, refahın yaygınlaştırılması, sosyal adalet ve sosyal güvenliğin sağlanması için, çözülmesi gereken sorunlardan biri de konut sorunudur(Kara, M. 1990). Konut, birey ve aile için, temel gereksinimlerden birini sağlayan bir barınak, toplum için toplumsal, ekonomik ve mekânsal içeriği olan bir kavramdır(Turgut, A. 1994). Konut bireysel işlevi dışında, toplumsal yapıyı dengeleyen bir işleve de sahiptir. Barınma ihtiyacının yeterince karşılanmadığı toplumlarda toplumsal barışın sağlanması ve korunması da zorlaşmaktadır. Her şeyden önce bir sığınak olan konut, kişilerin yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte, insanları yaşamın olumsuzluklarından uzaklaştırmakta, sosyal tatminin yanında psikolojik tatmin de sağlamaktadır.

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan ve barınmayı sağlayan konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik birimin etkileşimini sağlayan, ekonominin alt sektörleriyle bağlantısı olan ve ailenin iskânını sağlayan, yani aileyi bir arada tutan mekânlar bütünüdür (Erdönmez, H. 2007). Konutun bu işlevselliği, konut sorununun toplumun değişik kesim ve gruplarınca farklı olarak algılanmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle bir işlev açısından beklentileri karşılayan bir çözüm, bir

başka beklenti açısından kolayca bir sorun olabilmektedir. Bu süreç de konut sorununun yeniden tanımlanmasını ve yeni politikalar ve çözüm önerilerinin geliştirmesini gerekli kılmaktadır.

İnsanın yaşamında konut sadece içinde belirli konfor şartlarında oturulan bir yer değil, insanın onunla bütünleştiği bir mekândır, bu açıdan hemen her çağda insanlar, oturdukları yerlerden ayrı anılmamış, zaman, yer ve mekânla bütünleşmişlerdir. Değişen koşullar, standartlar sonucu insanlar giderek istedikleri geleneksel düzenden sıyrılıp, baskılar nedeniyle olumsuz, sağlıksız mekânlar yaratır hale gelmişlerdir. Nitekim içinde bulunduğumuz yüzyıldaki bilimsel ve teknolojik ilerlemelerin en az etkili olabildiği alan, insanların barınma sorunlarının çözülmesidir (Bilgin, S. 1995). Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun, bütün toplumlarda konut sorunu yaşanmaktadır. Sadece sorunu niteliği, ülkenin durumuna ve zenginliğine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir (Ersoy, E. 2004). Sonuçta, her toplumda konutun ne anlama geldiği sorusu ön plana çıkmaktadır: Bir meta mıdır, barınak mıdır, bir tüketim maddesi midir, toplumsal bir hizmet midir, bir üretim birimi midir, yoksa bunların bütünü müdür? (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

Başta hızlı kentleşme olmak üzere, gelir dağılımındaki dengesizlik, hızla artan nüfus, kırsal alandan kentsel alanlara olan göç, konut sorunlarına az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ayrı bir genişlik ve önem kazandırmaktadır. Bu ülkelerdeki konut açığı hem nicel hem de nitel anlamıyla hızlı bir biçimde büyümekte, sınırlı olanaklar bu duruma çözüm yolu aramaktan sorumlu bulunanları bir kısır döngü içine sokmaktadır. Nitekim birçok ülkede konut koşullarının ulusal düzeyde önem taşıyan toplumsal, ekonomik, siyasal sorunlar arasına girdikten sonra, toplumsal konut politikası adı verilen yasal ve eylemsel önlemler oluşturularak konut sorununun çözülmesine yönelik çabalar, bu kısır döngüyü aşmaya yöneliktir.

Konut sektörünün karmaşıklığı ve toplumdaki diğer sektörlerle karşılıklı etkileşimi nedeniyle, bir ülkedeki konut sorunlarına getirilecek çözümler, büyük bir olasılıkla kısmi ve sınırlı kalacaktır. Ne var ki, konut sektörünün toplumsal,

ekonomik ve siyasal çevreyle sıkı bir ilişki içinde olduğu göz önünde bulundurularak sektöre ilişkin politikalar çok açık ve sorunun çözümüne yönelik olarak formüle edilecek olursa, bu son derece yaşamsal alanda önemli mesafeler alınmasını mümkün kılacaktır. Bu ise, yönetim kademeleri arasında etkin bir koordinasyonu, kamu ve özel sektörler arasında ise kalıcı bir işbirliğini gerektirmektedir.

Toplumsal değerlerin bunca karmaşık boyutlara ulaştığı çağımızda, kişi sadece içinde yaşadığı topluma karşı değil, gelecek kuşaklara karşı da sorumludur. Topluma mal olmuş, benimsenmiş gelenek ve göreneklerin, sağlıklı çevrenin, uygarca ilişkilerin korunması, işte bu sorumluluk duygusu nedeniyle, aynı zamanda kişinin görevidir de (Özen, S. L. 2006). Kültürel sürekliliğin sağlanması; kentsel, kültürel ve doğal mirasın korunması ve yaşatılması ile mümkündür. Zaten korumanın başarısı, toplumsal kopmalara neden olmadan ve içerdiği sosyal yapının sağlığını bozmadan gerçekleşmesine bağlıdır. Sağlıklı bir koruma politikasının tarihsel mirası sosyal yaşama katması ve onunla bütünleşmesi gerekmektedir (Bağbancı, Ö. K. 2007). Koruma planının amacı, bir yandan çağdaş yaşam gereklerini tarihi kent varlığının olanak verdiği ölçüde gerçekleştirmek, öte yandan tarihi dokunun bütün özelliklerini büyük bir titizlikle korumaktır (Kuban, D. 2001).

Koruma, fiziksel ve kültürel mirasın sonraki nesillere aktarılması sürecidir. Fiziksel çevrenin korunan öğeleri, günümüzün hızla değişen dünyasında kişilerin ve toplumların kimliklerini belirleyen düşünsel ve duygusal ipuçları, yabancılaşmaya karşı tutunacak değerlerdir. Bu yüzden de koruma yaklaşımında bir kültür veya doğal varlığın kullanılarak (Tapan, M. 2007), kültürel mirasın yaşatılarak korunması ve korumanın kent ve ülke planlamasının ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilmesi gereklidir. Bu da ancak iskâna ilişkin yasal düzenlemelerin korumayı içerecek şekilde yeniden düzenlenmesi (Doratl, N. 2008) ve konut sorununa çözüm olarak sunulan konut politikalarıyla kültürel ve mimari mirasın korunmasının uyumlaştırılabilmesi ile mümkündür.

Bu çalışmanın amacı konuta ilişkin politikalar bağlamında konut sorununu, Türkiye'deki konut durumunu ve kentsel koruma alanlarına ilişkin yasal

düzenlemeleri kentsel gelişim ve konut politikaları çerçevesinde değerlendirmek; koruma alanlarındaki kültürel ve doğal mirasın özgün niteliklerinin bozulmadan geleceğe aktarılmasını ve kentsel bütünlükle ilişkisini koparmadan koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde sürdürülmesini sağlayacak yöntem ve yaklaşımları ortaya koymaktır.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, konuta ilişkin kavramlar ve süreç ele alınmaktadır. Bu çerçevede konut, konut hakkı, konut ihtiyacı, konut sorunu, konut açığı, konut sorununu doğuran etkenler ve Türkiye’de mevcut konut durumu ortaya konmakta ve bunlara bağlı olarak tez konu alanı genişlemektedir.

İkinci bölümde, konut meselesi ile ilgili politikalar ve uygulamalar ele alınmaktadır. Konut politikalarının ele alındığı bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorunu ve ülkelerin soruna ilişkin buldukları çözümler anlatılmakta, Türkiye’de konut sorununa çözüm olarak geliştirilen politikalar ve yaklaşımlar tarihsel gelişim süreci içinde irdelenmekte ve Türkiye’de konut sorununun çözümü bağlamında yapılan hukuki düzenlemeler ve bu hukuki düzenlemelerin karşılaştırmalı analizi yapılmaktadır. Bölümde, Ayrıca yasal düzenlemeler çerçevesinde kurulan icra mekanizmaları, diğer bir deyişle Türkiye’de konut politikasını yürüten kuruluşlar ve uygulamalarına yer verilmektedir. Kuruluşlar ele alınırken, kuruluşların hangi ortamlarda ve nasıl ortaya çıktığı irdelenmekte, konut edindirmek için kullandıkları yöntemlerle birlikte yapıları ve nitelikleri üzerinde durulmaktadır.

Üçüncü bölümde, Türkiye’de kentsel koruma politikaları ve koruma alanları ile konut politikaları arasındaki ilişki ve uygulamalar ele alınmaktadır. Bölüm bağlamında Türkiye’de kentsel koruma deneyimi, kentsel gelişim ve konut politikaları kavramsal açılımlar çerçevesinde ve literatür tartışmalarıyla gündeme getirilmekte, konut politikalarının kentsel koruma alanlarına etkileri sorgulanmaktadır.

Dördüncü bölümde, Türkiye’de konut ve koruma politikaları arasındaki paralellikler ve çatışmalar ele alınmakta, bu bağlamda, ülkemizde konut ve koruma sorunlarının karşılaştırmalı analizi yapılmakta, koruma ve konut sorunları yasal, kurumsal, örgütsel ve araçlar bakımından değerlendirilmektedir.

Son bölüm olan beşinci bölümde ise konut ve koruma politikalarıyla ilgili olarak genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### 1. KAVRAMLAR VE SÜREÇ

#### 1.1. KONUT

Doğumla ölüm arasında insanlar, üç temel ihtiyaçla karşı karşıyadır. Bunlar yiyecek, giyim ve barınma ihtiyacıdır. Barınmak, yani bir konuta sahip olmak, bir çatının altına sığınmak, en doğal ve en zorunlu ihtiyaçtır (Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988). İnsanın temel gereksinimlerinden biri olan barınma, insanoğlu dünya üzerinde var olduğundan bu yana bir sorun olarak karşısına çıkmaktadır. Sorunun boyutları, toplumların sosyo - ekonomik ve kültürel yapılarıyla yakından ilişkilidir. Bazı toplumlarda çok küçük ve basitçe dizayn edilmiş konutlara rastlanırken, bazılarında oldukça büyük ve lüks konutlar tercih edilmektedir (Ersöz, H. Y. 1994).

Barınma ve sağlıklı bir çevrede insanca yaşam açısından konut, bütün toplumların ortak ilgi alanlarını oluşturmaktadır(Kara, M. 1990). Türk insanı açısından konut barınma ihtiyacının ötesinde, çok özel bir önem arz eder. İnsanı için konut, bir sosyal güvenlik unsuru, mülkiyet hakkının bir sembolü ve bir sahiplik duygusudur. Türk toplumu için ev, sıcak bir yuva olmanın dışında, toplumun pek çok yaşayan müessesesinin yer aldığı ve değerlerin yaşandığı anlamlı bir mekândır. Ancak bununla beraber zamanla konutlar bireylerin yaşamlarını sürdürebilmek için sığındığı bir barınak, temel bir gereksinim iken şartların değişmesi ve gelişmesiyle, dünyada ve ülkemizde, sosyal bir güvence, bir ekonomik yatırım aracı haline gelmiştir. Bundan dolayı toplumda bireyler bir konut sahibi olmayı istemekte ve bunun için de birçok güçlüklerle katlanarak büyük bir tasarruf gayreti göstermektedirler.

Konut, çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara



sahip olan, sosyal ve simgesel birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgu olduğundan dolayı(Güvenç, M. Işık, Oğuz, 1999), üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Ancak gelişmekte olan ülkelerde ve bunun bir örneği olan ülkemizde konuta ve konut sorununa yeterli ölçüde önem verilmediği bir gerçektir (Güler, Y. B. 2007). Bugün anayasal bir hak olarak verilen konut edinme hakkı, birçok nedenden dolayı amacına ulaşamamakta ve toplumsal yaşamı derinden etkilemektedir.

Konut, toplumsal yapıyı dengeleyen bir işleve sahiptir. Barınma ihtiyacının yeterince karşılanmadığı toplumlarda toplumsal barışın sağlanması ve korunması da zorlaşmaktadır. Her şeyden önce bir sığınak olan konut, kişilerin yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte, insanları yaşamın olumsuzluklarından uzaklaştırmakta, sosyal tatmin yanında psikolojik tatmin de sağlamaktadır.

Günümüzde konut, insanların beslenme, giyinme vb. temel ihtiyaçlarından da barınma ihtiyacını öncelikle güvenli, sağlıklı olarak karşılayacak özellikleri taşıması gereken fiziksel büyüklükleri olan bir ortam olarak düşünülmektedir. Konut birey ve aile için temel ihtiyacı karşılayan bir barınak iken, toplum için sosyal, ekonomik ve mekân içeriği olan bir olgu olmakta ve toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki mekân planlama birimi olarak yorumlanmaktadır (Ertan, M. H. 1996). Tarihi gelişimi içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, barındırdığı toplumun üretim biçim ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan kalkınma düzeyi, gelir dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, aile yapısı, toplumsal yaşamın gereklerine göre oluşmuş ve gelişmiştir (Pulat, G. 1992).

## **1.2. KONUT KAVRAMI**

Konut, insanların beslenme, giyinme ve barınma gibi temel ihtiyaçlarını, öncelikle de barınmayı güvenli ve sağlıklı bir biçimde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ortam ve fiziksel büyüklüğü olan bir üründür (Özkan, E. 1981). Konutun, birey ve ailenin temel gereksinimi karşılayan, barınma niteliği bulunan, toplum ve ekonomi açısından birçok kişi ve örgütü bir araya getiren sosyal niteliği bulunmaktadır. Bu nedenle, konut sahipliği her dönemde tüm toplumlar tarafından

önemsenmiş olup, farklı platformlarda, özel veya resmi kaynaklar tarafından da önemi sürekli vurgulanmıştır. Konut sahipliğinin bir insan hakkı olduğu; 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannameyle başlayarak, en son 1996 yılında yapılan Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi olmak üzere pek çok uluslararası platformunda önemi vurgulanmış olup, temel bir hak olarak değerlendirilmiştir. Sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve herkes için yeterli konutun saptanması ilkesi ülkemiz için de geçerli olup Anayasa başta olmak üzere tüm devlet politikalarında yer almaktadır (Devlet Planlama Teşkilatı, 2001).

Medeni Kanun konutu “bireyin yerleşmek niyeti ile oturduğu yer”, olarak tanımlamaktadır. Konuta ikametgâh denilmektedir. Medeni Hukuk’a göre yalnız bireylerin değil, tüzel kişilerin ikametgâhı vardır. Tüzel kişilerin konutları çoğu kez yasalarda tüzel kişiliğin merkezi olarak gösterilmiştir. Konut hukuki yönden büyük önem taşımaktadır. Anayasaya göre konut dokunulmazlığı vardır. Yargıç kararı veya yasa ile ilgili yetkili kılınan yerin emri olmadıkça konuta girilemez, arama yapılamaz ve eşyalara el konulamaz (Gözübüyük, A. Ş. 1990).

2000 Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Sayımı Kitabında konut; “Etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmaktadır (Owda, E. S. 2005).

Bir aile veya beraber yaşayan kimselerden teşekkül eden bir grup veya yalnız başına yaşayan bir kimse tarafından işgal edilen bir oda veya odalar grubundan müteşekkil, müstakil yapılara konut denir (Ertan, M. H. 1996). Konut barınma, misafirlik ve komşuluk ilişkilerinin karşılandığı, yaşlıların bakımlarının sağlandığı, boş vakitlerin değerlendirildiği, kendine has mutfağının çalıştığı, düğünlerin, bayramların yapıldığı, bazen geçimlik üretimin yapıldığı bir yer ve Türk toplumu için genellikle yuvadır (Görmez, K. 1991).

Konut, ailenin somut belgesidir. Bilindiği gibi aile aynı çatı altında, aynı konut içinde yasayan aralarında es, çocuk bağlantısı bulunan, ortak amaç, hedef, inançları, duygu ve düşünceleri bulunan, ortak geliri paylaşan, toplumsal yerleri ve rolleriyle iletişim ve etkileşim içindeki insanlardan oluşan en küçük toplumsal kurumdur (Konut Birlik, 1985). Aile ve konut, içinde bulunduğu bölgenin, çevrenin, toplumun özelliklerini taşır. Yetişen yeni kuşaklara bu özellikleri aktarır.

Konut, toplumsal gereksinimlerin giderilmesinde dolaylı ve dolaysız olmak üzere iki ayrı role sahiptir. Dolaysız rolü ile konut, kişi için karşı konulması zor fiziksel koşullar, tedirginlikler için bir barınak oluşturur. Bu rolü ile konut, kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Dolaylı rolü ile konut, toplumsal ilişkileri kurmanın ve kamu hizmetlerini yeterince sağlamanın aracıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu eğitim, sağlık, spor, dinlenme, alışveriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı tesisler vardır (İstiklal, A. 1978).

Konut, insanın her türlü kolaylıklardan, kentsel altyapılardan yararlanabilmesi, bireysel, ailesel mahremiyeti, sağlıklı, rahat, mutlu olarak, sürdürülebilir, yaşanabilir, güzel ve temiz bir çevrede, insana yakışır bir biçimde yaşamasını sağlamakla ilgili toplumsal işlevler yüklenmiş bir ortamdır (Demirarslan, S. 2005).

Konutu, barınma gereksinimini karşılayan, ihtiyaca göre büyüklük ve özellikleri değişebilen fiziksel mekân olarak tanımlamak mümkündür. Ancak bu kavram sağlık, güvenlik ve rahatlık açısından konfor düzeyi, su, kanalizasyon ve elektrik gibi altyapı fonksiyonları, ulaşım, ticaret, kültür ve eğlence gibi çevre ilişkileri, toplumsal ve ekonomik boyutlarıyla bir kültür olarak ele alınmalıdır (Turgut, A. 1994).

Konut fiziksel bir yapıdan çok daha fazlasını ifade etmektedir. Konutun;

- a. Bir barınak olma,
- b. Üretilen bir mal olma,
- c. Bir tüketim malı olma,

- d. Yatırım olarak spekülâtif değêr artışlarına el koyma,
- e. Ekonomik ve hukuksal güvence sağlama,
- f. Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma,
- g. Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact olma gibi çok değışik işlevleri vardır (Tekeli, İ. 1999).

Bu tanımlar bir bütün haline getirildiğinde konutun, birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinimleri karşılayan, işlevsel olarak farklı mekânları barındıran, bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanılabilen (Ersoy, E. 2004), sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal ve teknolojik olmak üzere çok bileşekli bir bütün (Tekeli, İ. 1999) olduğu söylenebilir.

### 1.3. KONUT HAKKI

Ülkemizde konut hakkının T.C. Anayasası'na girerek hükme bağlanması, ilk olarak 1961 Anayasası ile olmuştur. 1961 Anayasası'nın 49. maddesinin 2. fıkrasında Sağlık hakkı" başlığı altında; "Devlet, yoksul veya dar gelimli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır." denilmektedir (Tosun, E. K. 2006, www.paradoks.org Erişim Tarihi:11.03.2009). 1982 Anayasası'nın 57. maddesiyle tekrar düzenlenerek bazı değışiklikler görmüş ve bağımsız bir madde haline gelmiştir (Kara, M. 1990). Söz konusu 57. maddenin başlığı "Konut Hakkı"dır ve içeriğı şöyledir:

"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca, toplu konut teşebbüslerini destekler."

Böylece devlet, vatandaşlarının konut sorununu çözmekle yükümlü hale gelmiştir. Görüldüğü üzere 1982 Anayasası ile konut hakkı, bağımsız bir madde haline gelmiş, konut, sağlık hakkının bir uzantısı olarak değil; vatandaşlar için verimli çalışmayı doğrudan etkileyen ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak ele alınmıştır. Eskişine göre yeni düzenleme çağın anlayışına ve gelişmelerine daha

uygundur (Keleş, R. 1984). Çünkü 1961 Anayasası, konut yönünden önceliği yoksul ve dar gelirlilere verirken 1982 Anayasası'nın konut bölümünü düzenleyen ilgili maddesinde öncelik hükmü yer almamaktadır. Bu şu anlama gelir: Devlet, bütün kesimlerin konut sorunuyla ilgilenecektir. Devlet konut sorununa daha bütünsel bir açıdan bakacak ve çözüm yolları geliştirecektir. Ayrıca yeni düzenlemeyle birlikte konutun artık dört duvar bir çatı olarak görülmeyip çevre koşulları içerisinde yeni bir planlama çerçevesinde ele alınması ve toplu konut girişimlerinin desteklenmesi için devlete görev verilmiş olması, sorunun çözümlenmesi açısından toplum yararına alınmış olumlu bir sonuçtur.

#### **1.4. KONUT GEREKSİNİMİ VE KONUT TALEBİ**

Konut gereksinimi veya konut ihtiyacı, kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı anlatan bir terimdir (Topuz, S. 1988). Kişilerin en düşük düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir andaki mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark konut gereksinimi olarak ifade edilir (Keleş, R. 2002). Sosyal bir kavram olan konut gereksinimi ve ekonomik bir kavram olan konut talebi birbirinden ayrıdır (Ertan, M. H. 1996). Konut gereksiniminin talebe dönüşmüş olması için kişilerin söz konusu konutun fiyatını ödeme gücüne sahip olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Konut talebinde, konutu kullanan aile ve kişinin demografik özellikleri, tercihleri, maddi olanakları ve makro ekonomik faktörler söz konusudur. Gereksinim ile talep arasındaki bir ayırım da konut ihtiyacı duyan bir hane halkı, aile ya da ferdin aynı zamanda bir konut talebi temsil etmeyebileceğini düşünmektir (Topuz, S. 1988).

Konut ihtiyacının iki boyutu söz konusudur, bunlardan birincisi, durağan(statik) konut ihtiyacı, ikincisi ise, devingen(dinamik) konut ihtiyacıdır (Kara, M. 1990). Bunların arasındaki fark ise şudur: Durağan(statik) konut ihtiyacı belirli bir andaki konut gereksinmesini kapsamaktadır. Dinamik ya da diğer bir deyişle devingen konut ihtiyacı ise, nüfusun gelecekte belirli bir tarihteki konut ihtiyacı anlamına gelmektedir. Dinamik ihtiyaç nüfusun artış ya da azalışına ilişkin kestirimde bulunmayı, yaş, cinsiyet ve medeni hal bakımından yapısını, hane halkı oluşturma

eğilimlerini yaklaşık olarak hesaplamayı gerekli kılar. Durağan konut ihtiyacı hesaplandıktan sonra, devingen konut ihtiyacı, kestirilmesi gereken bir hesaplamadır (Keleş, R. 1984).

Konut ihtiyacı salt bir sayısal değeri değil çevresiyle birlikte sağlıklı koşullar taşınması gereken yapıları ifade eder. Hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanabilecek konut gereksinimi, “açık” ve “gizli” şekillerde görülebilir. Açık konut ihtiyacı, salt bir matematik oranından bahsederken gizli konut gereksinimi, yapının niteliklerini de hesaba katar. Dolayısıyla, aşırı kalabalık, birden çok ailenin yaşadığı konutlar ile niteliksiz, kalitesiz, güvenliksiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde değerlendirilir (İnşaat Mühendisleri Odası, 2008).

Konut talebi, ailelerin, belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak üzere kullanılır. Konut talebi, iki açıdan ele alınmalıdır: bireysel istekler ve toplumsal yapı. Bireysel açıdan konut talebini etkileyen unsurlar ise; kişilerin bireysel zevk ve tercihleri, ekonomik durumları, konut fiyatları ve diğer ekonomik malların fiyatlarıdır. Bireysel açıdan konut talebi, söz konusu unsurlara bağlı olarak konut gereksinmesinden az veya çok olabilir (Tosun, E. K. 2006, [www.paradoks.org](http://www.paradoks.org) Erişim Tarihi:11.03.2009). “Toplumsal düzeyde konut talebinin belirlenmesinde uzun dönemli sosyo-demografik unsurlar önemli rol oynayacaktır. Bu unsurlardan nüfus artış hızı, yaş, cinsiyet bileşimi; aile biçimindeki değişimler konut talebinin şekillenmesinde etken olacaktır. Bu değişkenler bireysel konut taleplerini etkileyerek toplumsal konut talebinde değişimlere yol açacaktır (Ertürk, H. 1997).

Konut gereksinimi ile konut talebi kavramı her ne kadar birbirinden farklı anlamlara sahip olsalar da bunları kesin çizgilerle ayırmanın mümkün olmadığı da görülmektedir. Çünkü Toplumsal bakımdan kabul edilebilecek en küçük yeterli ölçülere sahip konutu, bireylerin gelirlerinden ve ülkedeki konut fiyatlarından bağımsız olarak düşünmek olanağı yoktur. Konut ihtiyacını belirleyen demografik etmenler, aynı zamanda konut talebini de geniş ölçüde etkilerler (Keleş, R. 2002).

## 1.5. KONUT AÇIĞI

Bir önceki başlıkta konut gereksiniminin, kişi başına yeterli en küçük mekânı ifade ettiği beyan edilmişti. Bu gereksinimin karşılanmasındaki yetersizlikler ise konut açığı olarak ifade edilir.

Konut açığı, hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması durumudur (Aydın, S. 2003). Konut açığı iki şekilde söz konusu olur. Bunlar, açık konut açığı ve gizli konut açığıdır. Açık konut açığında sayısal bir fark söz konusudur, oysa gizli konut açığı barınma koşullarını sorgulayıcı bir farktır. Açık konut açığı, mevcut konut sayısı ile mevcut hane halkı arasındaki farktır. Gizli konut açığı ise bir konutun birden fazla hane halkı tarafından paylaşılması durumunda söz konusudur. Bir diğer deyişle kalabalık aileler şeklinde oturlan konutlarda gizli konut açığı söz konusu olur (Cebe, Y. 2007). Bu çerçevede; konut sorununun çözümü, gizli konut açığının hesaplanabilmesine dönük yapılacak geniş çaplı araştırmaların ışığında ve uzun vadeli nüfus artışı, göç hareketleri, sanayileşme vs. tahminleri kapsayacak şekilde değerlendirilmelidir.

Konut açığı, bir ülkedeki konut stokunun gerekli olan miktardan az olması anlamına gelmektedir ve kavramsal olarak niceliksel bir içerikten daha çok niteliksel bir içerik taşımaktadır. Konut açığı bulunan bir ülkede niteliksiz de olsa barınma gereksinimleri karşılanmaktadır. Bu bağlamda da konut açığı, niceliksel bir açıktan daha çok bazı ailelerin niteliksiz konutlarda barınmaları gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır (Ertürk, H. 1997).

Konut açığı, mevcut veya gelecekte tahmin edilen hane sayısı ile mevcut veya gelecekte olması beklenen konut sayısı arasındaki eksikliği anlatan bir kavramdır. Belli bir andaki konut açığının (durağan konut açığı) hesaplanması, toplam konut stokundan konut ihtiyacının çıkarılması ile bulunur. Konut stoku, var olan konut sayısına, konut olarak yapılmadığı halde bu amaçla kullanılan yapıları ve türlü nedenlerle bos bırakılan yapıları toplamak suretiyle bulunur. Ancak bu rakamdan,

oturulmayacak durumda oldukları için yenilenmesi gereken yapıları, konut olarak yapıldığı halde işlev değiştiren yapıları ve konut olarak sürekli kullanılmayan ikinci konutları (yazlık vb...) çıkarmak gerekmektedir (Keleş, R. 1990).

Günümüzde daha iyi ve çok olanağa ulaşmak sebebiyle artan, kentte yasama talebi sonucu, nüfus yoğunluğu artmakta ve bu durum da birçok kentin konut kapasitelerinin aşılmasına sebep olmaktadır (Süataç, S. 2006). Kentlerin aşırı büyümesi sonucunda konut ihtiyaçlarını da karşılamak güçleşmektedir. Bunun neticesi olarak da kentlerde ciddi barınma sorunları ve konut açığı ortaya çıkmaktadır.

Düşük ve orta gelirli ailelere konut temin etmek üzere yapılan konut yatırımları toplam inşaat yatırımları içinde, yıldan yıla daha büyük yer almasına rağmen, konut açığı özellikle büyük kentlerde giderek artmaktadır. Konut yatırımlarının öngörülen süre içinde tamamlanamaması ve gerçekleştirme maliyetinin ilk maliyete göre çok fazla yüksek olması bu artışın nedenlerinden biridir (Sezen, F. F. 1986).

## **1.6. KONUT SORUNU VE KONUT SORUNUNU DOĞURAN NEDENLER**

Konut sorunu bütün dünyada özellikle sanayileşme, kentleşme ve nüfus artışı ile önem kazanmış bir barınak problemi olup, toplumların en küçük birimi olan ailenin fizyolojik ve toplumsal varlıklarını sürdürdükleri, zaruri bir ihtiyaç olduğundan, önemli bir sorun karşımıza çıkmaktadır.

Basit anlamda konut sorunu, belli bir zaman diliminde mevcut konut stoku ile ihtiyaç sahipleri arasındaki dengenin kurulmaması halidir. Denge hali ise, hem sayısal hem de nitelik olarak uyumun sağlandığı noktada meydana gelmektedir. Sayısal denge, her ne şekilde olursa olsun, bağımsız birer hane halkı oluşturan birimlerin gereksinimlerinin, mevcut konut stokuyla eksiksiz olarak karşılanması



halidir. Niteliksel denge ise, konutların özelliklerinin gereksinim sahiplerinin istemleriyle uyuşması halidir (Ersöz, H. Y. 1994).

Konut sorunu; nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek bedel ödemeleri anlamına gelmektedir (Tosun, E. K. 2006, [www.paradoks.org](http://www.paradoks.org) Erişim Tarihi:11.03.2009).

Konut sorunu ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik ve siyasal yönleri bulunan, birçok konularla iç içe olan karmaşık bir sorundur (Feyzioğlu, T. 1978). Bu yüzden konut sorununu, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel bünyesindeki değişikliklerden soyutlayıp tek başına ele almak mümkün değildir (Ersöz, H. Y. 1994). Konut eğer böyle çok işlevli olmasa sadece steril bir barınak olarak ele alınsaydı, konut sorununun varlığı uygun standartlarda yeterli sayıda konutun üretilerek toplumun tüm katmanlarını kapsayacak biçimde dağıtılıp dağıtılmadığına dayanarak tanımlanabilirdi. Konut sorununun değerlendirilmesindeki zorluk sadece çok işlevli olmasından doğmuyor. Bu işlevlerin birçoğunu gerçekleştirip gerçekleştirmediği yargısının öznel ya da öznellerarası değerlendirmelere bağlı olmasından kaynaklanıyor. Sorunun varlığının öznellerarası yargılara açık olması hem sorundan ne anlaşıldığının zaman içinde sürekli olarak yeniden tanımlanmasını getiriyor, hem de bir dönem çözüm olarak çıkan bir konut sunum biçimini bir dönem sonrasında sorun olarak görmeyi olanaklı kılıyor. Yani sorunun varlığı ya da yokluğu toplumda intersubjektif olarak belirlenen bir toplumsal norma bağlı olmaktadır. Bu normun toplumsal süreçler içinde değişmesi ise karşımıza ilginç sorular çıkartmaktadır. Bunlardan birincisi konut sorununun toplumda nasıl tanımlanmakta olmasının kendisini, sorunun vahametinin bir ölçüsü haline getirmesidir. Eğer bir ülkede konut sorununa sadece bir barınak sayısının yeterliliği açısından yaklaşıyorsa o ülkede konut sorunu vahametini koruyor demektir. Konut sorununun tanımlanmasında niceliksel ölçütler yerini intersubjektif değerlendirmelere bırakmaya başladıysa o ülkede konut sorununun çözümünde yol alındığı söylenebilir. Kuşkusuz bu geçmişin çözümünün yanlış olması olasılığını ortadan kaldırmaz. Kaldı ki bir dönemdeki

çözümün bir dönem sonra sorun olarak görülmesi sadece intersubjektif değerlendirmelerin değişmesi dolayısıyla olmaz. Başlangıçta hesaplanmayan sonuçları nesnel çözümsüzlükleri de yaratabilir (Tekeli, İ. 1993).

Barınma ve sağlıklı bir çevrede yaşama koşullarını sağlayan konut, günümüzde bütün toplumların ortak ilgi alanını oluşturmakta ve konut sorununun niteliği ülkeden ülkeye değişmektedir (Ertan, M. H. 1996). Gelişmiş ülkelerde konut sorunu, ekonomik ve sosyal düzenin dışladığı bireylerin içinde bulunduğu mutlak yoksulluğun bir göstergesi olarak ön plana çıkarken, az gelişmiş ülkelerde, yoksulluğun da ötesinde açlık tehlikesiyle karşı karşıya olan ya da yiyecek için yeterli gelirleri olmayan bireylerin barınabilmesi, Türkiye'nin de içinde bulunduğu, gelişmekte olan ülkelerde ise, sanayileşme ve gelişme çabaları ile çok hızlı artan nüfusun, aynı ortamda iş ve hizmet sunamayan büyük kentlerde yığılması sonucu oluşan konut açığı ve gecekondulaşma şeklinde ortaya çıkmaktadır (Pulat, G. 1992).

Gelişmiş ülkelerde konut sorunu, ekonomik düzenin ve toplumsal güvenlik dizgesinin dışladığı milyonlarca insanın içinde bulunduğu yoksulluğun bir göstergesi olarak ortaya çıkmakta, bu ülkelerin genel gönenç düzeyi, bundan pay alamayanların durumunu daha da dayanılmaz kılmaktadır. Günümüzde, yerkürede 1 milyardan fazla evsiz olan ya da sağlıksız konutlarda yaşayan insan bulunmaktadır. Bunların 100 milyonundan fazlasının hiçbir barınağı yoktur. Gelişmiş ülke olarak nitelenen ABD'de 2,5 milyon, Kanada'da 40 binden fazla, İngiltere'de 230 bin dolayında insan sokaklarda yaşamakta ve bunların sayısı giderek artmaktadır (Alkan, A. 1998).

Bütün dünyada konut sorununun esasını, sosyo – ekonomik yapı değişikliklerinin yansıması olan nüfus artışı, yoğun kentleşme ve sanayileşme meydana getirmektedir. 1950 -1960'lı yıllarda tüm dünyada görülen kentsel alanlara, kırsal alanlardan göçle güncel hale gelen kentleşme ve özellikle gelişmekte olan ülke kentlerinde hızlı nüfus artışı karşısında, kentlerdeki konut, kent hizmetleri ve altyapı hizmetleri yetersiz kalmıştır (Meriç, M. 1991). Nitekim ülkemizde de 1950'li yıllarda başlayan sağlıksız kentleşmenin neden olduğu en önemli sorunlarından birisi konut sorunudur. Halen önemini koruyan konut sorunu karşısında ne merkezi idare

ne de yerel yönetimler gereken miktarda nitelikli, erişilebilir, altyapılı arsayı temin edememiş, artan konut talebi karşısında uygun kredi sistemlerini geliştirememiştir (Karasu, M. A. 2005). Artan konut sorunu beraberinde kendi çözümünü getirmiş, özellikle büyük şehirlerin çevresi, yasal olmayan, altyapısız, yaşam kalitesi düşük gecekondular tarafından adeta kuşatılmıştır. Kente yeni gelenlerin masum barınma isteklerinin karşılandığı gecekondular, 1970'li yıllarda biçim değiştirmeye başlamış, 1980'li yıllarda çıkarılan imar aflarının da sağladığı imkânlarla kentsel ranttan pay almanın bir aracı haline gelmiştir.

Üstelik ülkemizde konut probleminin çözülmesini güçleştiren en önemli unsur; konutun bir barınma aracı ötesinde yarın için bir sosyal güvence, ekonomik krizler karşısında bir sığınak, bir yatırım ve rant elde etme aracı, toplumsal statü göstergesi(Karasu, M. A. 2005), gereğinde teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahip olmasıdır. Dolayısıyla konuta yönelik talebin ardında hane halklarının kendi barınma ihtiyaçlarının karşılanması yanı sıra, yatırım yapma amacı da yer almaktadır. Bu amaç hane halklarını kimi durumda kendilerinin ve çocuklarının ihtiyaçlarını da aşan sayıda konut talebine götürebilmektedir (Owda, E. S. 2005).

İnsanların barınma gereksinimlerinden doğan konut sorunu, bugün hem dünyayı hem de Türkiye'yi saran en ciddi problemlerden biridir(Turgut, A. 1994). Temelde arzın gereksinimi karşılayamaması şeklinde özetlenebilecek olan konut sorunu gereksinimin beklenenin üstüne çıkması, arzın ise istenenin altında kalması sonucun oluşmaktadır. Yani özetle arz ve talepteki dengesizliklerden doğmaktadır(Kömürlü, R. 2006).

İçinde bulunduğumuz yüzyıldaki bilimsel ve teknolojik ilerlemelerin en az etkili olabildiği alan, insanların barınma sorunlarının çözülmesidir. Başta hızlı kentleşme olmak üzere, gelir dağılımındaki dengesizlik, hızla artan nüfus, kırsal alandan kentlere olan güç, konut sorunlarının çözümüne az gelişmiş ülkelerde, ayrı bir genişlik ve önem kazandırmaktadır. Bu ülkelerdeki konut açığı hem nicel, hem de nitel anlamıyla hızlı bir biçimiyle büyümekte, sınırlı olanaklar bu duruma çözüm

yolu aramaktan sorumlu bulunanları kısır bir döngü içine sokmaktadır (Bilgin, S. 1995).

Tüm dünyada konut sorununa yol açan faktörler aynı olmakla birlikte, farklı boyutlarda meydana gelmektedir (Ersöz, H. Y. 1994). Örneğin, Türkiye'deki konut sorunu nitelik ve nicelik yönünden Almanya'dakinden farklıdır, oysa Almanya da benzer süreçleri yaşamıştır. Burada farklılaşmayı ortaya çıkaran ülkesel faktörlerdir. Türkiye'yi farklı kılan gelişmekte oluşu ve kentleşmeyi geliştirmekte olan bir ülke olarak halen yaşamakta oluşudur. Gelişmiş ülkelerde kentleşmeyi ortaya çıkaran neden kentin çekmesi iken geri kalmış ve geliştirmekte olan ülkelerde kırım itmesi olmuştur. Kentleşmeyi ortaya çıkaran nedendeki bu farklılığın konut sorununa etkisi de doğal olarak farklı olmuştur(Bahçıvan, H. 1994).

Gelişmiş ülkeler, kentleşme ve sanayileşmeyle birlikte nüfus planlaması yaparak ve dengeli bölgesel alanlar oluşturarak insanların yaşam kaliteleri yükseltirken, kentleşme ve sanayileşmede geri kalan ülkeler, vatandaşlarına arzu edilen yaşam kalitesini sunabilme imkânına kavuşamamışlardır.

Konut sorununu ortaya çıkaran belirli etmenler vardır (Türkaslan, H. A. 1988). Bunları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Nüfus Hareketi
- Kentleşme ve Göç
- Ekonomik Durum, Gelir Seviyesi ve Gelir Dağılımı
- İmar Afları
- Boş ya da Aşırı Derecede Kalabalık Konutlar
- Yenileme
- Alternatif Yatırım İmkânları
- Mevcut Gecekonduların İslah ve Tasfiyesi
- Finansman
- Doğal Afetler

- Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler

Şimdi, konut sorununun doğmasına etki eden faktörleri inceleyelim:

### 1.6.1. Nüfus Hareketi

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son yıllarda karşılaşılan en önemli sorunlardan bir de hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Pek çok ülkede yıllık nüfus artışı % 2–3 civarında olup, bu oran kentlerde ise % 6–7 civarındadır. Gelişmekte olan ülke kentlerinde nüfus artışı, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut sorununu etkileyen temel faktörlerden olup, ülkemizde de konut sorununun ortaya çıkmasında önemli bir yer tutmaktadır (Ocak, A. 2006).

Gelişmekte olan diğer ülkeler gibi nüfusu hızla artan bir ülke olan Türkiye’de konut ihtiyacının bu derece artmasının en büyük nedenlerinden bir tanesi hızlı nüfus artışıdır. 2000 yılındaki nüfus sayım sonuçları ve 2000 yılından sonraki nüfus artışları incelendiğinde ve bunlar üretilen konut miktarlarıyla karşılaştırıldığında, Konut ihtiyacının bu derece artmasında etkili olan en önemli sebebin nüfus artışı olduğu görülmektedir (Güler, Y. B. 2007). Nüfusun artmasıyla birlikte büyük kentlerde yığılmalar oluşmakta, konut açığı ve gecekondulaşma ortaya çıkmaktadır.

Nüfus artış hızında rol oynayan etkenlerden en önemlileri doğum oranı, bebek ölüm oranı ve ortalama insan ömrüdür. Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu tarafından Ocak 1990’da yayınlanan “1990 Dünya Nüfus Raporu” sonuçlarına göre ülkemizdeki doğum oranı %2,6’dır. Aynı rapora göre Arnavutluk dışında hiçbir ülkede %1,8’i asmamaktadır. Dolayısıyla nüfus artışı, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmakta ve sonuçta evlenmeler ve çekirdek aile oluşmasıyla aile küçülmekte, bu da yeni konut talebini yaratmaktadır(Kömürlü, R. 2006).

2008 yılı nüfus sayıları verilerine göre 1927 yılında yaklaşık 13 milyon 600 bin olan nüfusumuz 81 yılda 5 katından fazla artış göstermiştir. 1927–1935 döneminde

yılda ortalama 314 bin kişi artarken 2000–2008 döneminde yılda ortalama 460 bin kişi artmıştır(Tablo 1 – 1).

**Tablo 1-1** Genel Nüfus Sayımlarına Göre Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

Dönemi	Toplam Nüfus	Yıllık Artış Oranı(%)
2008	71 517 100	0,7
2000	67 803 927	2,0
1990	56 473 035	2,2
1985	50 664 458	2,4
1980	44 736 957	2,1
1975	40 347 719	2,5
1970	35 605 176	2,5
1965	31 391 421	2,5
1960	27 754 820	2,5
1955	24 064 763	2,9
1950	20 947 188	2,8
1945	18 790 174	2,2
1940	17 820 950	1,1
1935	16 158 018	1,7
1927	13 648 270	2,1

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK)

<http://www.tuik.gov.tr/Gosterge.do?metod=IlgiliGosterge&id=3615> Erişim

Tarihi:12.03.2009

Tablo 1'deki verilerden de anlaşılacağı üzere, 1927 – 1940 arasındaki dönemi saymazsak, 2000 – 2008 arasındaki nüfus artış oranının diğer yıllara göre azalış

gösterdiği görülmektedir(%0,7). Her ne kadar Türkiye halen dünyanın en kalabalık 20 ülkesinden biri olsa da ve Türkiye'deki nüfus artış hızı dünya nüfus artış hızının %1,3 üzerindeyse de(Güler, Y. B. 2007) Türkiye'de nüfus artış hızı yavaşlamakta ve gelişmiş ülkelere yaklaşımaktadır. Türkiye'de oldukça genç ve üretken bir nüfus vardır ve bu oranın yaklaşık olarak 2025 yılına kadar hep aynı düzeylerde kalması ve Türkiye'nin 2020 yılında OECD(Organisation for Economic Cooperation and Development) ülkeleri ve Avrupa ülkeleri arasında 83 milyon kişilik nüfusla ilk sırada olması beklenmektedir.

### **1.6.2. Kentleşme ve Göç**

Kentleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması demektir. Kentsel nüfus köyden kente göçlerle artar. Gelişmekte olan ülkelerde kentleşme bu şekilde nüfus akınları halinde gerçekleşir. Fakat kentleşme yalnızca nüfus hareketi bağlamında düşünülmemelidir. Kentleşme, aynı zamanda o toplumda ekonomik ve toplumsal yapıyla da ilintilidir. Bu nedenle kentleşmeyi tanımlarken o nüfus hareketini yaratan toplumsal ve ekonomik değişimlere de yer vermek gerekir. Bu şekilde düşünürsek kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci (Keleş, R. 1997) ve aynı zamanda toplumların geçmişinde sosyal, ekonomik, siyasi ve kültürel olarak ortaya çıkan en köklü değişimleri ifade etmektedir (Ekin, N. 1986).

Türkiye'de yaşanan hızlı değişim sürecini ve kentleşmeyi etkileyen en temel öğelerin başında göç olgusu gelir. Kırdan kente, doğudan batıya, yurt içine ve yurt dışına olan göç hem konu olan kitlelerin, hem de göç hedef olan bölgelerin yaşamını, hem de Türk toplumunu yakından etkilemiştir(Apan, A. 2006). Türkiye'de yaşanan ekonomik yapıdaki değişim süreci, tarım, sanayi, hizmet sektörlerinin yapısındaki değişim ve istihdam yapısı göçü oluşturan temel etkenler olarak ön plana çıkmaktadır(Owda, E. S. 2005). Ülkemizde 1940'ların sonlarına doğru tarımda dış yardımlar sonucu oluşan gelişmeler ve makineleşmenin getirdiği işsizlik,

topraksızlık, vb. nedenlerle başlayan kırdan kente göç hareketi, yine dış yardımlarla gelişen ulaşım ağıyla hızlanmıştır. Büyük nüfus yığılmalarının olduğu kentlerde iş oluşturma kapasitesine, kentsel hizmetlere ve konuta duyulan ihtiyaç büyümüş, bu alanlarda sorunlar belirgin bir biçimde ortaya çıkmıştır (Pulat, G. 1992).

Kente göç edenlerin en önemli arzusu bir şekilde konut sahibi olmaktır. Zaten kente göç eden kırsal kesimdeki insanların çoğu daha iyi bir yaşam standardı için kente göç etmektedir (Cebe, Y. 2007). Nitekim 1950'li yıllardan itibaren kırsal kesimde işsiz kalan kitleler kentlere daha iyi bir yaşam standardı umuduyla göç ediyorlardı, oysaki büyük şehirlere göç etmeleri sırasında kendileri için gerekli hazırlık yapılmamış; bu kitlelere altyapı, barınma desteği verilmemiş ve kendi kaderlerine terk edilmişlerdir. Buna paralel olarak kentlerde sağlıksız ve dengesiz barınaklar, bir diğer deyişle gecekondu alanları oluşmaya başlamıştır (Owda, E. S. 2005). Bunun neticesinde de barınma ihtiyacını asgari ölçüde karşılamaktan bile yoksun bulunan gece kondular, kentlerin yapısını bozmuş ve yeni problemler meydana getirmiştir. İşte bu kentlileşen kitlenin ekonomik ve sosyal bakımdan kentlileşememesi, konut sorununun da temel nedenlerindedir (Kartal, S. K. 1992).

1927–1950 döneminde şehirlerde yaşayan nüfusun oranı %25 civarında olup önemli bir değişim göstermemiş olmasına rağmen, 1950 yılından sonra hızla artmaya başlamıştır. Tablo 1 – 2 ve Tablo 1 – 3'ten de anlaşılacağı gibi ülkemizde şehirlerde yaşayan nüfus, köylerde yaşayan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. 1990–2000 döneminde şehirlerde yıllık nüfus artış hızı %26,8 iken köylerde bu oran %4,2'dir. 1985 yılından sonra ise şehirlerde yaşayan nüfusun köylerde yaşayan nüfustan daha fazla olduğu bir dönemin başladığı görülmektedir. Ülkemizde şehirlerde yaşayan nüfus son sekiz yılda önemli bir artış göstererek 2000 yılında 44 006 274 iken 2008 yılında 53 611 723 (Tablo 1 – 2 ve Tablo 1 – 3). Aynı şekilde ülkemizde şehirlerde yaşayan nüfusun oranı son sekiz yılda önemli artış göstererek 2000 yılında %64,90 iken 2008 yılında %74,96'ya yükselmiştir (Grafik 1 – 1).



**Tablo 1 - 2** Türkiye’de İl–Köy Nüfus Sayısı **Tablo 1 - 3** Türkiye’de İl–Köy Nüfus Oranı(%)

Dönemi	İl/ilçe Merkezi Toplam Nüfus	Belde/köyler Toplam Nüfus
2008	53 611 723	17 905 377
2007	49 747 859	20 838 397
2000	44 006 274	23 797 653
1990	33 326 351	23 146 684
1985	26 865 757	23 798 701
1980	19 645 007	25 091 950
1975	16 869 068	23 478 651
1970	13 691 101	21 914 075
1965	10 805 817	20 585 604
1960	8 859 731	18 895 089
1955	6 927 343	17 137 420
1950	5 244 337	15 702 851
1945	4 687 102	14 103 072

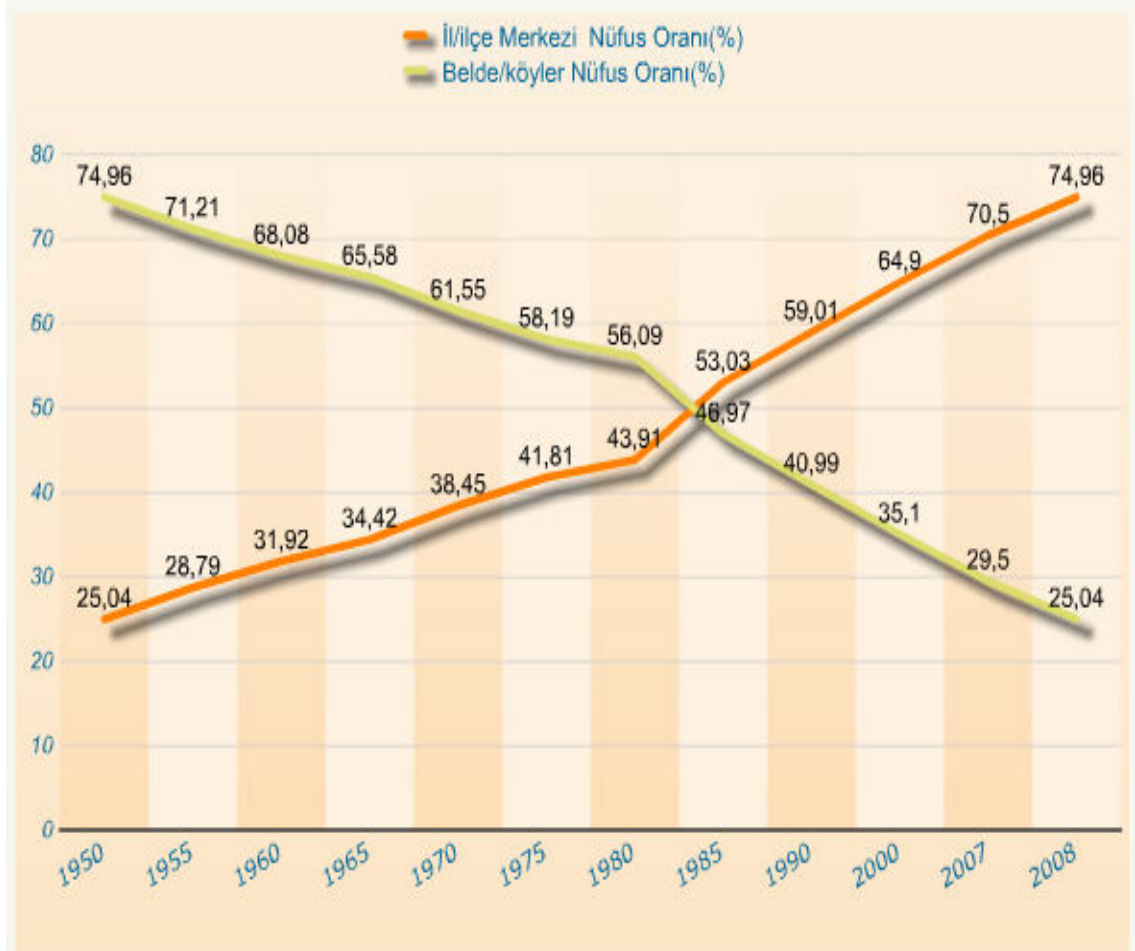
Dönemi	İl/ilçe Merkezi Nüfus Oranı(%)	Belde/köyler Nüfus Oranı(%)
2008	74,96	25,04
2007	70,5	29,5
2000	64,90	35,10
1990	59,01	40,99
1985	53,03	46,97
1980	43,91	56,09
1975	41,81	58,19
1970	38,45	61,55
1965	34,42	65,58
1960	31,92	68,08
1955	28,79	71,21
1950	25,04	74,96
1945	24,94	75,06

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK)

<http://www.tuik.gov.tr/Gosterge.do?metod=IlgiliGosterge&id=3615> Erişim

Tarihi:12.03.2009

**Grafik 1 – 1** Türkiye’de dönemlere göre İl – Köylerde Nüfus Oranı(%)



**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK)

<http://www.tuik.gov.tr/Gosterge.do?metod=IlgiliGosterge&id=3615> Erişim

Tarihi:12.03.2009

### 1.6.3. Ekonomik Durum, Gelir Seviyesi ve Gelir Dağılımı

Konut sorununa yol açan faktörlerden biri de ülkelerin ekonomik durumlarıdır. Ekonomik yapı ve o yapıda meydana gelen değişimler, bizzat sorunu ortaya çıkarabileceği gibi, gelişmemiş ekonomilerde sorunun çözümünde etkisiz kalmaktadır (Ersöz, H. Y. 1994).

Gelişmekte olan ülkelerin başlıca özellikleri; tarıma dayalı bir ekonomik yapıya sahip olmaları ve tarımın gayri safi milli hasıla içinde önemli yer tutması, sermayenin kıt olması ve emek yoğun teknoloji kullanımı, ihracatın doğal kaynaklara ve tarım ürünlerine, ithalatın endüstri ürünlerine bağlı olması, yönetici ve teknik eleman yokluğu veya yetersizliği olarak sayılabilir (Manisalı, E. 1975). Gelişmekte olan ülkeler, nüfus artışı ve ekonomik gelişme sonucunda hızlı bir kentleşmeyle karşı karşıya kalmaktadırlar. Bu durumda sınırlı ekonomik güçleriyle, hızlı kentleşme sonucu aniden ortaya çıkan sorunun çözümünde yetersiz kalmaktadırlar. Ayrıca ekonomik ve siyasi yapıdaki istikrarsızlıklar, bu ülkelerde, belirlenen politikaların uygulanmasını da imkânsız kılmaktadır (Ersöz, H. Y. 1994).

Türkiye 2000’li yılların başında orta gelirli, gelişmekte olan bir ülke olarak sınıflandırılabilir. Cumhuriyetin ilk yıllarından beri süregelen ekonomik dengesizlikler; 1990’lı yıllara kadar devam etmiş ve yüksek enflasyon, finans sektörünün yapısal zayıflığı, 1998’deki Rusya krizi ve 1999’daki Marmara depremi gibi dış şoklar ekonomiyi dengeli hale getirme çabalarını güçleştirmiştir. Sonuçta, aşırı büyüme ve iki ani durağanlık dönemiyle 1997 ve 2001 arasında son derece dengesiz bir ekonomik büyüme gerçekleşmiştir. Kamu finansmanı açısından 2000 ve 2001 yıllarındaki mali krizlerde ek bir kötüleşme getirmiştir. Ancak 2001 yılından beri AB ile uyum süreci bağlamında makroekonomik yapısal reformlar uygulanmaktadır. Azalan enflasyon baskısı ve artan ihracat geliri gibi son dönemdeki olumlu gelişmelere karşın, işsizlik sorunu ve yeni yatırımlar için yetersiz finansman, ekonomide devam eden önemli sorunları oluşturmaktadır.

Ülkedeki üretim miktarının bir göstergesi olan Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH), konut piyasalarını etkileyen en önemli parametrelerden biridir (Başdoğan, S. 2007). Türkiye’de 2003 yılında %5,3 oranında büyüyen GSYİH, 2004 yılında kaydedilen %9,4 oranındaki büyüme hızı ile 1966 yılından bu yana ulaşılan en yüksek yıllık büyüme hızı olarak açıklanmıştır. Özellikle talep artışını sınırlamaya yönelik önlemlerin de etkisiyle, 2005 yılında, GSYİH’de %8,4 oranında artış kaydedilmiştir (Tablo 1 – 4). 2007 yılı sonunda kişi başına düşen gayri safi milli hâsıla ise 9,300\$ olarak açıklanmıştır (T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu,

www.tuik.gov.tr, Erişim Tarihi 09.03.2009). Bu değerlerdeki artış, konut piyasalarında son dönemde talep artışına neden olmakla birlikte, hala toplumun bir kesimi için konuta yönelik tasarrufta bulunmak çok zor bir ihtimaldir.

**Tablo 1 – 4** Türkiye’de Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları

<b>Yıllar</b>	<b>GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme Hızı (%)</b>
<b>1999</b>	104 596	-3.4
<b>2000</b>	166 658	6.8
<b>2001</b>	240 224	-5.7
<b>2002</b>	350 476	6.2
<b>2003</b>	454 781	5.3
<b>2004</b>	559 033	9.4
<b>2005</b>	648 932	8.4
<b>2006</b>	758 391	6.9
<b>2007</b>	635 911	4.6
<b>2008(9 aylık)</b>	731 277	3.0

**Kaynak:** T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, Sayı 194, 15 Aralık 2008

Konutlar ister bireysel olarak ister kamu, kooperatif vb. toplu konut kuruluşlarınca finanse edilerek gerçekleştirilsinler, sonuçta konut bedeli bunları kullanacak olan birey veya ailelerce ödenmektedir. Gelir düşüklüğünün önemi, bu noktada konut sahibi olmak isteyen ailelerin birikim güçlerinin sıfıra yakın olması şeklinde ortaya çıkmakta, dar gelirlilerin gereksinimine uygun konut edinme imkânı tümüyle ortadan kaldırmaktadır (Pulat, G. 1992).

Burada söz edilmesi gereken bir diğer önemli husus ise gelir adaletsizliği ve konut sorunu ilişkisidir.

Bir ülkede temel gereksinimleri(yiyecek, giyecek ve konut gibi maddi istekleri içerir) karşılayacak gelire sahip olamayan yığınlar yaşarken; bir küçük azınlık da ikinci, üçüncü, lüks konutlar, yurt dışında tatil, eğitim olanakları ve özel beş yıldızlı sağlık merkezlerinde bakım gibi lüxlere kolayca ulaşabiliyorsa, o ülkede gelir dağılımının adaletli olduğu söylenemez. Böyle bir ülkede devlet konut alanını özel kesime emanet etmişse üretilen konutlara dar gelirli ya da yoksul yığınların ulaşabilmesi de beklenemez. Bu durumda gecekondularla beraber, herkese yeterli ama herkesin ulaşamayacağı, yılın büyük bölümü boş duran ikinci, üçüncü, tatil amaçlı konutların varlığı da kaçınılmaz olacaktır (Aydın, S. 2003).

#### **1.6.4. İmar Afları**

Türkiye’de imar afları geleneksel bir devlet politikası halini almıştır. İmar afları plansız ve kötü konut üretimini adeta teşvik ederek sorunun giriftleşmesinin nedenlerinden biri olmuştur. İlk af yasası 1949’da çıkarılmış, bunu 1953, 1963, 1966, 1976, 1983, (1983- 1988 arasında beş ayrı af yasası çıkarılmış) ve 1990 af yasaları izlemiştir (Buğra, A. 2000). Politik kaygıların beslediği bu süreç, yoksul ve konuta ulaşamayan kesimlerin toplumsal başkaldırılarını yatıştırma ve 1980 sonrasının yeni dünya düzenine bu yığınları dahil etme aracı olmuştur. Böylece özellikle büyük kentler barındırdığı bu yoksullarla “teğet ilişkili kültür çemberleri”nin mekânı haline gelmiştir. Gecekondu semtleriyle lüks konut siteleri, birbirine koşut gitmeye başlamış ama özellikle 1983–1988 döneminin bağışlamaları ile kentlerin gecekondu ve kaçak yapıları, sanayi, ticaret ve kamu binaları kullanım iznine kavuşturulmuştur(Aydın, S. 2003).

#### **1.6.5. Boş ya da Aşırı Derecede Kalabalık Konutlar**

Varsıllık göstergesi olarak değerlendirilebilecek ikinci, mevsimlik veya yatırım aracı olarak görülen konutlar ile çoğu yoksulluk sonucu ortaya çıkan aşırı derecede kalabalık konutlar, konut sorununu artıran bir başka nedendir. Burada da yaşamın diğer alanlarında olduğu gibi temel insani ihtiyaçlar ile lüks tüketim ve rant çelişkisi ortaya çıkmaktadır (<http://eimo.imo.org.tr/>, Erişim Tarihi:09.03.2009).

### **1.6.6. Yenileme**

Konut sorununun nedenlerinden biri de, teknik, ekonomik ve toplumsal yönden ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesidir.

Bireylerin kullanmakta olduğu mevcut konutlar, gelir düzeyine bağlı olarak daha iyi koşullara sahip yeni konular elde etmek için, ya da spekülatif (İleride doğabilecek fiyat dalgalanmalarından yararlanarak gelir sağlama) beklentiler doğrultusunda daha fazla gelir sağlamak amacıyla yıkılmaktadır. Büyük kentlerde pek çok yapı 30–40 yaşında, bazen daha erken, yıkıma mahkûm edilmektedir. Halkın barınma gereksinimine daha uzun yıllar yanıt verebilecek nitelikte olan bu yapıların vakitsiz yıkılması, yalnız konut gereksinimini şiddetlendirmemekte(Owda, E. S. 2005), aynı zamanda konut stokunda kayıplara yol açmakta ve konutun üretim maliyetinin yanında yıkım maliyeti de eklenince milli ekonomiye zarar vermektedir (Ocak, A. 2006).

### **1.6.7. Alternatif Yatırım İmkânları**

Konutun barınak olma, dayanıklı bir tüketim malı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkiler açısından bir araç olma gibi çeşitli fonksiyonlarının yanı sıra bir yatırım aracı olarak spekülatif değer artışlarına el koyma işlevi de vardır (Esmeray, A. A. 1996). Bu nedenle kişiler kira ve değer artışı gibi getirileri nedeniyle konut talebinde bulunurlar.

Konut bir güvencedir ve getirdiği gelir az da olsa, özel mülkiyetin olduğu bir ülkede, tasarruf sahipleri hem kendisine hem de çocuklarına böyle bir imkân yaratabilir(Kömürlü, R. 2006).

### **1.6.8. Mevcut Gecekonduların Islah ve Tasfiyesi**

Gecekondu kentleri imarlı ve imarsız olarak ikiye ayırmakta, bu ayırım estetik kaygıların ötesinde sosyal, kültürel, etnik derin ayrılıklara kaynaklık etmektedir. İşte bunun için de kalkınma planlarında, gecekondu oturan nüfusun

sağlık şartlarına uygun olarak yapılacak yeni konutlara kaydırılması öngörülmektedir. Ülkemizde konutların %55'inin gecekondulu olduğu göz önüne alınırsa ıslah ve tasfiye edilmesi gereken konut oranının çok büyük boyutlarda olduğu görülmektedir(Owda, E. S. 2005).

### **1.6.9. Finansman**

Tüm ülkelerde kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşmanın sonucu yaşam standartlarının yükselmesi, konuta ilişkin bireysel taleplerde önemli bir artışa sebep olmuştur. Nitekim yaşlı nüfusun artışı, bölünen aileler, evlenmemiş insan sayısındaki artış sonucunda daha küçük hane halkı yönünde gelişmeler, son yıllarda konut talebinde önemli ölçüde artışa neden olurken; ülkelerdeki gelişme düzeyi, uygulanan politik rejim ve sermaye piyasalarının yapısı gibi faktörlere bağlı olarak konut finansman yöntemleri de çeşitli özellikler göstermektedir(Erdönmez, H. 2007).

Türkiye'de konut finansmanını karşılayan kaynakları, tasarrufları, bankalar tarafından verilen krediler, fonlarla verilen krediler ve konut üreticisinin öz kaynakları olarak sınıflandırabiliriz. Görüldüğü gibi, ülkemizde konut yapımı çeşitli alternatiflerle desteklenmektedir. Özellikle sosyal konut yapımına devletin katkıda bulunması zaruri gözükmektedir. Devletin yapabileceği bu katkı, konut için ayırabileceği fonlarla doğrudan ilişkili ve yasalarda belirtildiği halde şimdiye kadar yapılabilen öngörülenin altında kalmıştır. Konuta devlet katkısı mali destek yanında arsa arzına katkı ve pazarlamanın organize edilmesi şeklinde olmaktadır(Ocak, A. 2006).

Konut sektörü çeşitli yollarla desteklenmesine rağmen finansman kaynakları bireylerin gelir düzeyleri ile orantılıdır. Yani ailelerin ve üreticilerin azami katkısı olmadan finansman kaynaklarının yetersiz kaldığı bir gerçektir.

### **1.6.10. Doğal Afetler**

Türkiye'nin coğrafi durumu bu konuda pek şanslı olmadığını gösteriyor. Sık sayılacak aralıklarla sürekli deprem ve sel gibi doğal afetlere maruz kalmaktadır. Özellikle depremlerle, kırsal kesim büyük kayıplar vermektedir. Kırsal bölgelerde, bilinçsiz yerleşimler ve ilkel sistemlerle yapılan konutlar, diğer gelişmiş ülkelere göre düşük sayılacak bir deprem derecesi ile yıkılmakta, büyük can kayıplarına yol açarak insanları açıkta bırakıyor ve birçok konut da oturulamaz hale geliyor (Rasoolzadeh B. M. R. 1987). 1999 yılında yaşanan Marmara ve Bolu-Düzce depremleri çok büyük can ve mal kaybına yol açmıştır. 93.010 Konut, 15.165 işyeri yıkık veya ağır hasarlıdır. 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar görmüştür(Owda, E. S. 2005).

Ülkemizde, yapılaşmanın plansız ve kontrolsüz gelişimi ve hızlı kentleşmenin gerekli teknik donanım ve altyapıya sahip olmaması deprem, sel ve diğer afetlere karşı tehlike arz etmektedir.

### **1.6.11. Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler**

Evlenmeler dolayısıyla nüfusun artması dolaylı bir konut oturma eğilimi doğurmaktadır(Kömürlü, R. 2006). Bu şekilde oluşan küçük hane halkları, çekirdek aileler de konut sorununu tetikleyen nedenlerden birisidir.

## **1.7. TÜRKİYE'DE MEVCUT KONUT DURUMU VE KONUT AÇIĞI**

Türkiye'de konutların durumu incelenirken konut açığı olup olmadığının yanı sıra, konutların niteliği de incelenmelidir. Gecekondulaşmaya karşı yapılan mücadelenin yetersizliği, konut sorununun niteliğini de etkilemektedir(Erdönmez, H. 2007).

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2000 yılı nüfus ve konut sayımı verilerinden yararlanılarak yapılan araştırmaya göre, 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de 13 milyon



597 bin 676'sı il ve ilçelerde olmak üzere 16 milyon 235 bin 830 adet konut bulunmaktadır(Çanga, A., Çor, E., Karademir, G. K., Özkan, A., Devecigil, P. T., Yılmaz, T. 2002, <http://www.konut.gov.tr/> Erişim Tarihi 16.03.2009)

Sadece il ve ilçelerde bulunan konutlar dikkate alınarak yapılan incelemeye göre, kentsel kesimde bulunan 13 milyon 597 bin 676 konut stokunun 8 milyon 366 bin 428 inşaat ruhsatı, 4 milyon 524 bin 170 yapı kullanım izni vardır. İnşaat ruhsatı bulunan konutların ancak %54'ü yapı kullanım izni alabilmiştir.

Yine aynı araştırmaya göre; 2000 yılı itibariyle kentsel kesimde konut ihtiyacı 10 milyon 906 bin 367 olarak belirlendi.

Nüfus verileri dikkate alındığında, 2000 yılı itibariyle Türkiye genelinde kentsel kesimde 2 milyon 691 bin 309 adet konut fazlası görünmektedir. Ancak inşaat ruhsatları ve yapı kullanım izinleri dikkate alındığında bu rakam 6 milyon 382 bin 197 adetlik açığa dönüşüyor (Tosun, E. K. 2006, [www.paradoks.org](http://www.paradoks.org) Erişim Tarihi:11.03.2009). Bu da gösteriyor ki Türkiye'de ruhsatsız konut sunumunun fazlalığı nedeniyle; konut açığı değil nitelikli konut sorunu yaşanmaktadır(Erdönmez, H. 2007).

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri dikkate alındığı zaman şöyle bir görüntü oluşmaktadır:

**Tablo 1 – 5** Türkiye’de Yapı Ruhsatları (1990–2008)

Yapı Ruhsatları (1990–2008)			
Yıllar	Yapı Sayısı	Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	Değer(YTL)
1990	123 304	60 083 035	26 077 484
1991	121 486	61 447 817	51 916 499
1992	137 990	73 062 016	108 463 497
1993	147 033	85 080 806	220 975 320
1994	143 281	81 715 801	417 811 341
1995	137 905	83 956 863	745 177 967
1996	126 722	78 477 686	1 237 925 263
1997	126 956	83 388 824	2 574 236 895
1998	116 235	78 568 789	4 197 013 393
1999	92 469	62 761 914	4 970 994 880
2000	79 140	61 694 941	7 141 019 688
2001	77 430	57 449 494	10 547 936 096
2002	47 242	36 187 021	8 945 190 204
2003	53 843	45 516 030	13 626 845 773
2004	75 495	69 719 611	24 108 198 467
2005	114 254	106 424 587	40 529 421 744
2006	108 109	116 646 398	53 256 474 280
2007	108 838	122 397 292	60 507 681 976
2008(ilk 6 ay)	47 032	53 499 294	31 202 535 697

**Kaynak:** Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK)

[http://www.tuik.gov.tr/yillik/Ist\\_gostergeler.pdf](http://www.tuik.gov.tr/yillik/Ist_gostergeler.pdf), Erişim Tarihi: 27.02.2009

Tablo 1 - 5’teki verilerden de anlaşılacağı üzere yapı ruhsatları sayısında genellikle azalma görülmektedir. 1991 yılındaki düşüşten sonra 1993 yılına kadar artış gösteren konut ruhsatlarında, bu yıldan sonra azalışa geçmiş, 1997 yılındaki artıştan sonra 2003 yılına dek konut ruhsatlarında azalış görülmektedir. Özellikle 1999 ve 2002 yıllarında önemli azalışlar görülmektedir. 2002 yılındaki azalışla son 20 yılın en düşük değerine ulaşılmıştır. 2003 yılından başlayarak 2006 yılının sonuna kadar konut ruhsatlarında yeniden artışların olduğu gözlenmektedir. 2007 yılında ise yapı ruhsatları sayısı 2006’ya yakın bir sayıdadır. 2008 yılının ilk altı ayında, geçen yılın aynı dönemine göre, yapı ruhsatı verilen binaların sayısında yüzde 13,6, yüzölçümünde yüzde 12,6, daire sayısında da yüzde 10,5 oranında düşüş görülmektedir.

2008'in ilk altı ayında, inşaatı tamamlanarak kullanım izni alan yapıların sayısı, geçen yılın ilk altı ayına göre yüzde 7,4, daire sayısı da yüzde 0,1 düşmüştür. Uygulanan neoliberal politikalarla birlikte yaşanan krizin de etkisiyle konut üretiminde görülen düşüş, konut ihtiyacının nüfus ve diğer etkenlerle birlikte artması sonucu konut açığının da giderek artmasına neden olmaktadır (<http://eimo.imo.org.tr>, Erişim Tarihi:09.03.2009). Nitekim Konut Müsteşarlığı'nın hazırladığı "Kentsel Dönüşüm Projeleri, Problemler ve Uygulama Yöntemleri" konulu rapora göre, 2010 yılında 2 milyon 860 bin 343 adet konut ihtiyacının olması beklenmektedir ([www.konut.gov.tr](http://www.konut.gov.tr), Erişim Tarihi 13.03.2009, ayrıca bkz:EK - 1).

## 1.8. BÖLÜM SONUCU

İnsanların temel ihtiyaçları arasında yer alan barınma ihtiyacı, insanoğlunun var oluşundan bugüne kadar gelmektedir. Günümüzde barınma ihtiyaçları konutlarla karşılanmaktadır. Konutun, birey ve ailenin temel gereksinimi karşılayan, barınma niteliği bulunan, toplum ve ekonomi açısından birçok kişi ve örgütü bir araya getiren sosyal niteliği bulunmaktadır. Bu nedenle, konut sahipliği her dönemde tüm toplumlar tarafından önemsenmiş olup, farklı platformlarda, özel veya resmi kaynaklar tarafından da önemi sürekli vurgulanmıştır.

Konut sorunu bütün dünyada özellikle sanayileşme, kentleşme ve nüfus artışı ile önem kazanmış bir barınak problemi olup, toplumların en küçük birimi olan ailenin fizyolojik ve toplumsal varlıklarını sürdürdükleri, zaruri bir ihtiyaç olduğundan, önemli bir sorun karşımıza çıkmaktadır. Genel anlamda Türkiye’de konut sorunun nedenlerine bakıldığında, hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ya da kırdan kente göç, kaçak yapılaşma, gelir dağılımındaki eşitsizlik, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi, doğal afetler ve imar afları gibi sorunların, konut piyasasının işleyişi ve gelişimi açısından başlıca sorunlar olduğu görülmektedir. Tüm bu sosyal ve ekonomik sorunlar bir araya geldiğinde, Türkiye’nin konut sistemi açısından gelişmiş ülkelerden farklı yapılanmalara ve mekanizmalara sahip olduğu görülmektedir.

Bir ülkede yaşanmakta olan konut sorununun, o ülke koşullarından ve özellikle de ülkenin sosyal, ekonomik ve siyasal koşullarından bağımsız olarak ele alınması beklenemez. Nitekim ülkemizde geniş kitlelerin yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaları, hızlı nüfus artışı, sağlıksız ve niteliksiz kentleşme, konut yatırımlarının ulusal gelir içindeki payı, konutun yatırım ya da tüketim malı olduğu tartışmaları ve konutun sosyo-ekonomik kalkınma bakımından taşıdığı önem konut politikalarının varlığını sorgulamaktadır. Bu da ister istemez, şimdiye kadar Türkiye’nin kentleşme ve konut planlaması alanlarında, yukarıda bahsedilen sorunlarla, mücadele etmek için hangi politikaları izlediği, ülkenin ekonomik, kültürel ve siyasal koşullarıyla bütünleşen, sosyal ve fiziksel ayırımına izin vermeyen bütüncül bir konut politikası

var mı? Sorularını akla getirmektedir. Bir sonraki bölümde Türkiye’de konut sorununa çözüm olarak geliştirilen politikalar ve yaklaşımlar tarihsel gelişim süreci içinde irdelenerek bu sorulara cevap aranmaya çalışılacaktır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### 2. KONUT POLİTİKASI

#### 2.1. KONUT POLİTİKASI VE TÜRLERİ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan ve barınmayı sağlayan konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgu olduğundan dolayı, her devletin üzerinde önemle durması gereken bir konudur.

Konut sorunlarının kolay ve kestirme çözümleri yoktur. Konut politikalarının yöneldiği sorunlar köken, içerik ve yer bakımından sürekli bir değişim içindedir. Hangi gelişme düzeyinde olursa olsun, bütün toplumlarda konut sorunu yaşanmaktadır. Sorunun niteliği, ülkenin durumuna ve zenginliğine bağlı olarak değişir (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). Bu süreç de konut sorununun tanımlanmasını ve o devletin ekonomik, kültürel ve siyasal koşullarıyla bütünleşen, sosyal ve fiziksel ayırımına izin vermeyen konut politikaları üretmesini ve çözüm önerilerini geliştirmesini gerekli kılmaktadır.

Her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamda ortaya çıkan konut sorunlarının çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetimi ve politikalarının ulusal yapısıyla bağlantılıdır (Andersen, H. S. 2005). Bu nedenle azgelişmiş ülkeler ile gelişmiş ülkelerin sorunun niteliği ve buna ilişkin üretilen politikalar farklılık göstermektedir. Örneğin gelişmiş ülkelerde kentleşme sürecinin tamamlanması nedeniyle daha çok kent yenileme sorunları ön planda iken, azgelişmiş ülkelerde yeni yerleşim alanlarından kaynaklanan sorunlar ön plandadır(Kılıç, S., Özel, M. 2006)

Konut politikası, konuta ilişkin uygulamaların tamamını içermektedir. Konut politikası ailelerin konut gereksinimini karşılamak için devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü olarak tanımlanmaktadır (Keleş, R. 2004). Hane halkının gereksinimleri olan konutu ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleri ise konut politikasının özünü oluşturmaktadır (Türel, A. 1997).

Bir diğer anlatımla konut politikası; gelir, konut standardı ya da toplumsal öncelikleri olan, ulusal kalkınma planında yer alan, ülkenin kentsel ve bölgesel yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünüdür (Ocak, A. 2006). Bu politikalar, yasal belgelerde ve kalkınma planlarında ifadesini bulur(Cihan, T. 1994). Konut politikasıyla büyük kitlelerin konut gereksinimleriyle ekonomik olanaklar arasında bir denge kurulmuş olur. Konut politikası, ilgili ülkelerin kent ve bölgesel gelişme politikalarına uygun olmalıdır (Ersoy, E. 2004).

Konut politikasının amacı hane halkı oluşturabilecek her ailenin veya bireyin ihtiyacına en uygun olacak şekilde bağımsız bir konutta barınmasını sağlamaktır(Eronat, İ. 1977). Konut politikasının öncelikleri olmalıdır, bu öncelikler toplumsal sınıf, gelir düzeyi ya da konut standardı gibi kriterler olabilmektedir(Ersoy, E. 2004).

Başlıca konut politikaları şunlardır:

- Kısmi Konut Politikası
- Sosyal Konut Politikası
- Bütüncül Konut Politikası

### **2.1.1. Kısmi Konut Politikası**

Kısmi konut politikası, bir çeşit politikasızlık halidir. Bu politikanın uygulandığı ülkelerde devlet hukuksal, ekonomik ve örgütsel bir çerçeve oluşturmaz

ve herhangi bir sistemli faaliyette bulunmaz. Zorunlu hallerde bazı yasalar çıkarmak ve kuruluşlar kurmak suretiyle konut politikasını uygular(Ersöz, H. Y. 1994). Burada amaç belirli grupların konut gereksiniminin teminidir. Kendi imkânlarıyla konut sahibi olabilecek yüksek dereceli memurlar ve benzeri kamu personeli ile tabii afetlere maruz kalan vatandaşlar bu grupları oluşturmaktadır (Kutböke, G. 1982).

### **2.1.2. Sosyal Konut Politikası**

Ülkeden ülkeye değişik biçimler göstermekle beraber, sosyal konut politikası kavramına anlam kazandıran birtakım ortak unsurlar vardır(Keleş, R. 1967). Bu unsurlara dayanarak, en geniş anlamıyla sosyal konut politikası kavramını; gelir seviyesine, konut standardına ve devletin himayesini gerektiren belirli bir sosyal gruba öncelik tanıyan konut, bölge ve kalkınma planları içerisinde yer alan ilke ve tedbirler bütünü(Özgül, Ş. 2006) olarak tanımlayabiliriz. Sosyal konut politikası uygulayan ülkelerde devlet, dar gelirli grubun konut gereksiniminin karşılanmasını öncelikli olarak ele alır(Kutböke, G. 1982). Sosyal konut politikasının öncelikleri sosyal sınıf, gelir düzeyi ya da konut ölçüsü öncelikleridir.

### **2.1.3. Bütüncül Konut Politikası**

Bütüncül konut politikası sosyalist ülkelere özgüdür. Bu politikada ucuz ve sağlıklı bir konuta sahip olma ve ondan faydalanma, her aile ve vatandaş için sosyal bir hak olarak tanınmıştır. Politikanın gerçekleştirilmesi için devlet her türlü önlemi almış ve özel sektörün katkısını ya tamamen ortadan kaldırmış ya da sıkı bir denetim altına almıştır(Ersöz, H. Y. 1994).



## 2.2. GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT POLİTİKALARI

### 2.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Politikaları

Konut sektörü dünyanın bütün ülkelerinde ekonominin önemli öğelerinden birisi sayılmakta ve diğer sektörlerle kaçınılmaz bir etkileşim içinde bulunmaktadır. Konut sektöründeki yatırımların, birçok yan sektörlerde yarattığı üretim ve istihdam etkileri nedeniyle, sektörde oluşturulan politikalar, dar sektörel sınırları aşan sonuçlar doğurmaktadır. Genellikle, konut sektöründeki politikaların geniş kapsamlı ekonomik sonuçları, örtülü ve dolaylı biçimde gerçekleşmektedir(Bilgen, P. 2001). Bu nedenle konut politikaları, gelişmiş ülkelerde hükümetlerin temel ilgi alanlarından birisidir.

Gelişmiş Sanayi Ülkeleri İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Söz konusu büyüme konut yapımında bir patlamaya yol açmış ve 1970'lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980'li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Merkezi yönetimler ekonomik durgunluğun baskısını hissetmeye başlamışlar, kemer sıkma önlemlerinin yanı sıra muhafazakâr bir siyasi ideolojinin ağır basması sonucunda, konut harcamalarında kısıntıya gitmişlerdir. Bu durum beraberinde söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok, mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

Gelişmiş sanayi ülkelerinde konut sektöründe, merkezi yönetimin rolü ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Bazı ülkeler, özellikle ABD, Kanada, Avustralya ve Japonya, konut sunumunda merkezi yönetimin rolünü asgariye indirmişler, bu alanı büyük ölçüde piyasa mekanizmalarına bağlamışlardır. Bu durumda merkezi

yönetim, özellikle piyasa düzenleyici, kural koyucu bir rol oynar, faiz oranları ve kredi güvenceleri konusunda ayırım gözetmeyen politikalar izler, vergi politikaları uygular. Birçok Batı Avrupa ülkesinde ise, merkezi yönetim konut sağlanması konusunda geleneksel ve güçlü bir role sahiptir. Özellikle Kuzey Avrupa'nın ve İskandinavya'nın refah devletlerinde, güçlü serbest piyasa koşullarında konut bulmayan dar gelirli toplum kesimlerine merkezi yönetimin doğrudan ya da dolaylı bir biçimde konut sağlama sorumluluğunu üstlenmesi gerektiği kanısı hâkimdir (Tosun, E. K. 2006, [www.paradoks.org](http://www.paradoks.org) Erişim Tarihi:11.03.2009).

Son 50 yılda gelişmiş Avrupa ülkelerinde konut sahibinin kendisinin oturduğu konutların oranında önemli artışlar söz konusudur. Bunun nedeni ise kiralık konut yatırımının artık çekiciliğini kaybetmiş olmasıdır. Devletlerin bu dönemdeki politikaları gereği kira tavanları kısıtlanmıştır. Zaten savaş sonrası dönemde yaşam standartlarının yükselmesi, halkın birçoğunun ev sahibi olmasına katkıda bulunmuştur. Merkezi yönetimlerin konut sektörüne yönelik değişik sübvansiyonlar uygulaması ve konut yapımını özendirilmesi de konut sahipliği sürecini olumlu etkilemiştir.

Kuzey Amerika ve Avrupa'nın gelişmiş sanayi ülkelerinde evsizlik sorunu ciddi boyutlarda ağırlaşmaktadır. Örneğin, Almanya'da 1980'lerde merkezi yönetimin konut piyasasından çekilmesi, inşa halindeki yeni konut sayısında önemli bir azalmaya yol açmıştır. Ülkede çok sayıda göçmenin yarattığı yeni talep, 1989 yılından bu yana sübvansiyonlarda artışı zorunlu kılmıştır. İngiltere'de yeni satılan belediye konutlarının bakım giderleri birçok malikin kaldırmakta zorlanacağı ölçülere varmıştır. Bu politika sonucunda ucuz konutların sayısı önemli ölçüde azalmıştır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). Gelişmiş Avrupa Birliği ülkelerinde evsizlerin sayısı milyon rakamlarla ifade edilmektedir. Sanayileşmiş Avrupa ülkelerine, Doğu Avrupa ülkelerinden ve diğer ülkelerden gelen göçmenler, sorunu daha da artırmaktadır.

Gelişmiş sanayi ülkelerinde konut politikalarını ve konut sektöründeki yönelimleri daha iyi anlayabilmek için ülkeler bazında konut konusunu ele almak gerekir. Bu çalışmada konut politikaları bağlamında gelişmiş sanayi ülkelerinden örnek olarak dört ülke ele alınmaktadır: İngiltere, Kanada, Hollanda ve Fransa.

### **2.2.1.1. İngiltere’de Konut Politikaları**

İngiltere’de endüstri devrimi ve bunun sonucu olarak nüfusun endüstri merkezlerine kayması ve buralardaki barınak yetersizliği, İngiliz konut koşullarında elverişsizliğin nedenidir ve 19. yüzyıl ortalarına kadar da bu konuda hiçbir şey yapılmamıştır (Örücü, E. 1972). Bu dönemde tekstil, kömür, demir ve çelik gibi temel endüstriler ile mühendisliğin dünya gereksinimini karşılamaya doğru hızla geliştiği bir dönemdir. Bu büyüyen endüstriler için çok sayıda işçiye gereksinim vardı. Aynı zamanda tarım kesiminde daha az işgücüne gereksinim duyulması nedeniyle çok sayıda insan bu dönemde kırdan kente göç etmiştir(Duncan, T. 1986).

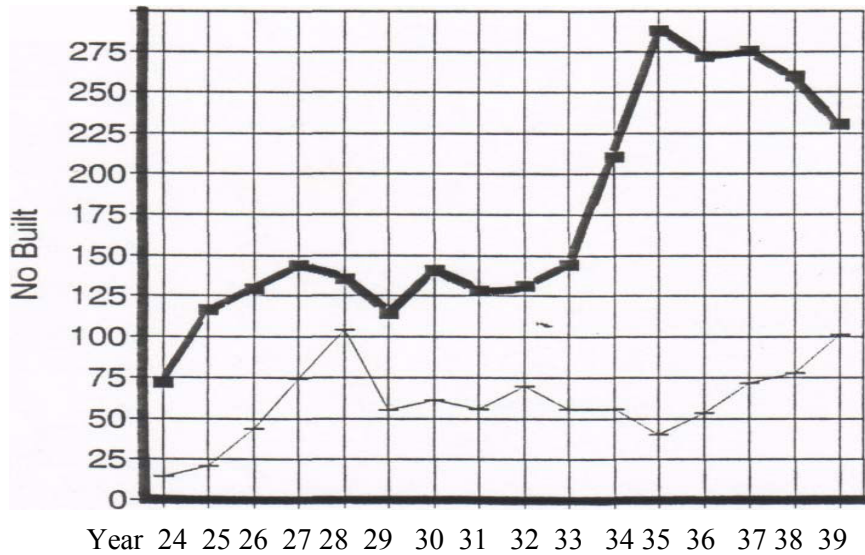
Kırdan kente göç eden nüfusu yerleştirmek için geniş alanlarda işçi konutları inşa edilmiştir. Bu konutlar İngiltere’de yüksek yoğunlukta sıra sıra, küçük teras evler şeklini alırken, İskoçya’da çalışan kesim genellikle taştan yapılar, 4 katlı ve içinde çok sayıda ailenin oturduğu bloklara yerleşmiştir. Bu bloklar bazı istisnalar dışında 1–2 odalı küçük dairelerden oluşuyordu. 10 sene içinde bu konutların geliştirilmesi, İskoç kentlerinin ana uğraş alanı olmuştur(Ersöz, H. Y. 1994).

Bu dönemde İngiltere’de konut inşası her zaman nüfus artışının gerisinde kalmaktaydı, yapılan konutlar şehirde yaşayan nüfusa yetmemekteydi, öyle ki bir konutta birden fazla aile ikamet etmek durumundaydı, bunun neticesinde sağlıksız çevre ve sefalet mahalleleri ortaya çıkmaya başladı, bu da kamu sağlığı açısından son derece tehlikeli bir durum arz ediyordu. Hükümetler mülkiyete müdahale etmekte çekingendiler, ancak kamu sağlığı söz konusu olunca müdahale ediyorlardı, Birinci Dünya Savaşına kadar amaç milli asgari idi. Konut gediği savaşla daha da açıldı, bu esnada İngiltere’de yarım milyon bir açık vardı, bu dönemde arz sınırlı, pahalılık artmakta, geliri az olanların kiralayabileceği ucuzlukta konut bulunmamaktadır.

Bunun neticesi olarak Büyük Britanya’da hükümet, kira kontrolü yoluyla konut alanına el atarak modern konut politikasını uygulamaya başlamıştır(Rent and Mortgage Restriction Act 1915) (Örücü, E. 1972). 1. Dünya savaşından sonra mahalli idareler konut probleminin sorumluluğu üzerlerine almışlardır.

1920 – 1930’lu yıllarda kentlerin eski ve bozulmuş alanları yıkılıp, yerine yerel yönetimler tarafından konutlar yapılmış, ancak yenileme oranı ihtiyacı karşılayacak düzeye ulaşamamıştı(Duncan, T. 1986). Bu dönemde İngiltere’de mahalli idareler tarafından yaygın kamusal konut toplulukları hızla yapılmaya ve mevcut binalar yıkılmaya başlandı(Grafik 2 – 1), mevcut binaların yıkılmasının nedeni ise bu binalarının ve çevrelerinin sağlık açısından tehlike arz etmesi, çöplük haline gelmiş bu alanları temizlemek, sağlıklı ve yaşanabilir konut alanlarını geliştirmektir(Resim 2 – 1 ve Şekil 2 – 1). Bu çalışmalarla birlikte konut açığı hala devam etmekteydi.

**Grafik 2 – 1** İngiltere ve Galler’de 1924 – 1939 Yılları Arasında Özel Sektör ve Yerel Yönetimler Tarafından Yapılan Konut Sayısı (kalın çizgi özel sektörün yaptığı konut sayısını gösterir.)



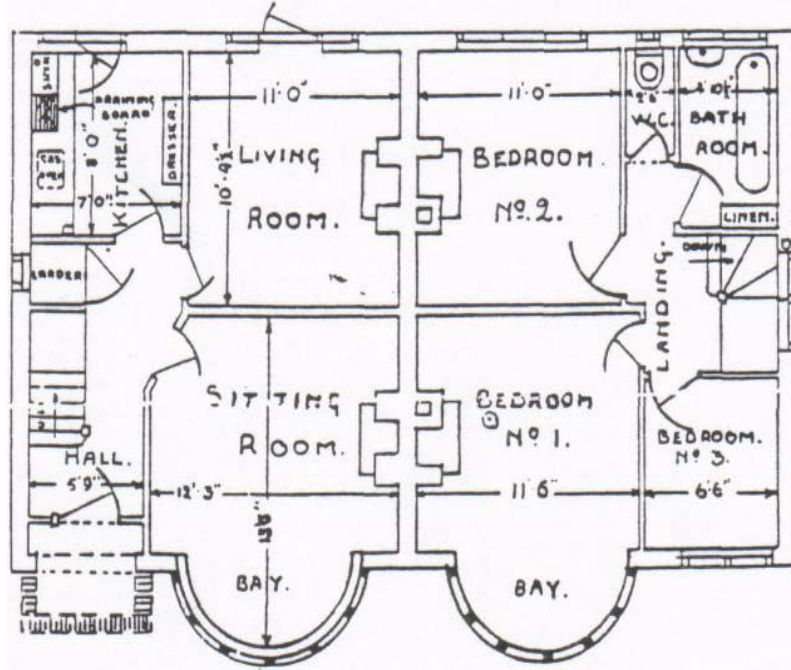
**Kaynak:** Conall BOYLE, “The Housebuilding Boom In England During The 1930’s Lessons For The 1990’s?” From the Proceedings of IAHS (International Association for Housing Studies) European Network for Housing Research September 1992, p.2

**Resim 2 – 1** İngiltere’de 1930’lu Yıllarda Yapılan Konut Tiplerinden Biri



**Kaynak:** Conall BOYLE, “The Housebuilding Boom In England During The 1930’s Lessons For The 1990’s?” From the Proceedings of IAHS (International Association for Housing Studies) European Network for Housing Research September 1992, p.2

**Sekil 2 – 1** İngiltere’de 1930’lu yıllarda Mahalli İdareler Tarafından Yapılan Konutların İç Planı



**Kaynak:** Conall BOYLE, “The Housebuilding Boom In England During The 1930’s Lessons For The 1990’s?” From the Proceedings of IAHS (International Association for Housing Studies) European Network for Housing Research September 1992, p.2

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra konut durumu çok acilleşti. Aşağı yukarı 6 yıl kadar konut yapımı tamamen durmuş ve yine aynı devrede her üç evden biri hasar görmüş ya da yıkılmıştı. Savaş zararları bir tarafa bırakılsa da sefalet mahallerinin yenilenmesi için dahi 5 milyon yeni konuta ihtiyaç vardı. Savaş sonrasında 5–6 sene hemen hemen hiç konut inşa edilmemiş, ancak küçük tamiratlar yapılmıştır (Ersöz, H. Y. 1994).

Savaştan sonra 8 yıl kadar, konut politikası problem olmaktan çıkmıştır, zira bir tek sorun söz konusu olmuştur, o da eldeki kaynaklarla ülkeye yaygın bir biçimde ve en fazla hızla en çok sayıda konutun nasıl temin edileceği hakkında bir yöntem meselesidir. Ayrıca önemli olan yalnızca bu konuya münhasır kalmayı da

başarmaktır. 1946'da çıkan bir kanunla mahalli idarelerin yapacakları konutlara genel ve özel mali imkânlar sağlandı. Bu kanunun amacı konut açığının kapatılmasıydı. 1949'da çıkan bir kanunla da eski evlerin tamiri gündeme getirildi(Örücü, E. 1972). 1965 – 1970 konut programı bina yapımı ve inşaat endüstrisinin modernleştirilmesinden, konut sahibinin oturacağı konutlar ve kira politikasını ayarlayarak mahalli idare konutlarını sosyal ihtiyaca yöneltmeye kadar genişleyen bir alanı kapsar(Örücü, E. 1972).

Bütün bu olumlu gelişmelere rağmen Avrupa'da en düşük konut yapımı İngiltere'de, konuta yapılan yatırım da oldukça düşük. Mahalli idarelerin bekleme listeleri gittikçe uzamakta, evsizler artmakta ve kiralık konut sayısı azalmaktadır. Hem idari hem de mali büyük değişikliklerin yapılması gerekmektedir(Örücü, E. 1972).

İngiltere'de konut sağlama ve yönetme yetkisi gerçekte yerel yönetimlerindir. Konut yerel yönetimlerin başlıca görevleri arasındadır. Buna karşın, merkezi hükümetin kural koyma, yerel önerileri kabul veya reddetme ve yerel yönetimlere sağlanacak finans miktarını belirleme yetkisi vardır(Bahçıvan, H. 1994).

### **2.2.1.2. Kanada'da Konut Politikaları**

Kanada'da konut sektörüne ilişkin belirgin bir politikanın varlığından söz edilmemekle birlikte, çok sayıdaki konut programları konut arzının arttırılmasında özel sektörün harekete geçilmesini amaçlamaktadır. Birçok Batı Avrupa ülkesinden farklı olarak, Kanada'da konut dağılımı sorununa sınırlı bir ilgi gösterilmiştir (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). Bazı Kanadalılar için, konut politikası kamunun ev sağlama, düşük gelirli hanelere hükümet desteği ve Kanada'nın evsiz birey ve ailelerine yardımcı olmayı amaçlayan programları çağırıştır. Doğru olmasa da konut politikasını bu sınırlı alanda görmek kolaydır. Yine de Kanada'nın % 95'i konutlarını özel sektörden temin eder. Hane halkının yaklaşık üçte ikisi yaşadığı evin sahibidir. Kirada oturanların yaklaşık üçte biri kendi evlerini almaya yakındır ve bir dahaki sefere pek ev kiralamazlar. Kanada hane halkının sadece % 5 i sosyal konutlarda

yaşar( burada hükümetin sahip olduğu kar amacı gütmeyen ev kooperatifi olarak tanımlanmaktadır). ABD hariç bir batı ülkesinin en küçük sosyal konut sektörüdür bu (Hulchanski, J. D. 2007).

1986’da Kanada Konut ve İpotek Şirketi hedeflerini; “Konut piyasasının etkin bir biçimde işleyebileceği bir istikrar ortamının geliştirilmesine yardımcı olmak ve piyasada bütçesine uygun, elverişli ve yeterli konut bulamayan ailelere yardımcı olmak”, olarak açıklamıştır. 1960’ların sonlarında, ülkedeki konut üretim hedeflerinin önemli bir bölüm gerçekleşmiştir; fakat dağılım sorunuyla yeterince ilgilenilmemiştir. Kanada’da konut programları, özellikle, bağımsız konut yapımını ve apartman dairesi sahipliliğini özendirmeye yönelik olmuştur. 1960 – 1970’lerde dar gelirli kesimler için başlatılan kamu konut programları yetersiz kalınca, kar amacı gütmeyen kooperatif, kamu ve özel konut programlarının birleştirildiği karma bir program oluşturulmuştur(T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMMU Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). Günümüzde, kamu konutları, kar amacı gütmeyen ve kooperatiflere dayalı konutlar, Kanada’daki toplam konut sayısının sadece % 4’ünü teşkil etmektedir.

**Resim 2 – 2** Kanada’dan Konut Örnekleri ve Sokak Dokusu



**Kaynak:**

<http://www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=A1ART A0003865>, Erişim Tarihi 03.04.2009



Birçok Batı ülkesinin aksine Kanada'nın konut sistemi konutun temini, tahsisi ve bakımı için pazar mekanizmasına dayalıdır. Bu uygun bir konut için pazar kirasını ödeyemeyecek kadar fakir olan hane halkı için bir sorun teşkil eder. Bu hane halkları pazar talebinden ziyade konut için sosyal bir ihtiyaç oluşturur. Pazar mekanizmasına dayalı bir konut sistemi sosyal ihtiyaca cevap veremez. Pazar dinamikleri tarafından oynanan rol göz önüne alınırsa, hükümet tarafından konut temininin Kanada'da çok küçük bir rol oynadığını zannetmek kolaydır. Ama durum böyle değildir. Eğer geçmişte ve şu anda federal hükümetin konut politikaları ve programları olmasaydı, Kanada'nın sahip olduğu oran çok daha az olurdu ve konut sistemi de şu an olduğundan çok farklı olurdu(Hulchanski, J. D. 2007).

Kanada'da federal hükümet ve eyalet yönetimleri, konut politikalarından ve programlarından birlikte sorumludurlar. Yine de bu konuda asıl rol federal hükümete düşer. Federal hükümetin konut kuruluşu olan Kanada İpotek ve Konut Şirketi (CMHC) , Ulusal Konut Yasası'nın (NHA) (Hulchanski, J. D. 2007) yürütülmesinden sorumludur. CMHC'nin, konutla ilgili federal bakana karşı doğrudan sorumlu bir yönetim kurulu vardır. CMHC hem bir mali kurumdur ve bu sıfatla ipotek sağlar, hem de bir kamu kuruluşudur ve bu sıfatla konut sağlanması, onarımı, araştırması ve bilgi iletimi ile ilgili programlardan sorumludur(T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

### **2.2.1.3. Hollanda'da Konut Politikaları**

Hollanda sosyal konut politikalarının tarihi 1800'lerin son dönemlerine kadar gider. Örneğin, 1890'da, konut piyasasında 40 sosyal konut birliği yer almaktaydı. Bu rakam, 1913'te 301'e, 1922'de de 1341'e yükselmiştir. Ancak asıl gelişmeler, 1901'de Konut Yasasının (Housing Act) yürürlüğe girmesinden sonra gözlenmiştir. Bu yasa, konut stokunun daha çok nicel özellikleri ile ilgilidir ve temel yaşam koşullarını sağlamayı hedeflemiştir. Ayrıca, yerel yapı şartnameleri, kentsel plan uygulamaları ve sosyal konut inşasına yönelik mali destekler de içermektedir. Bu yasanın sağladığı olanaklar özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Hollanda'da

ortaya çıkan büyük konut açığına çözmek için tam olarak kullanılmaya başlanmıştır(Sarioğlu, G. P. 2007).

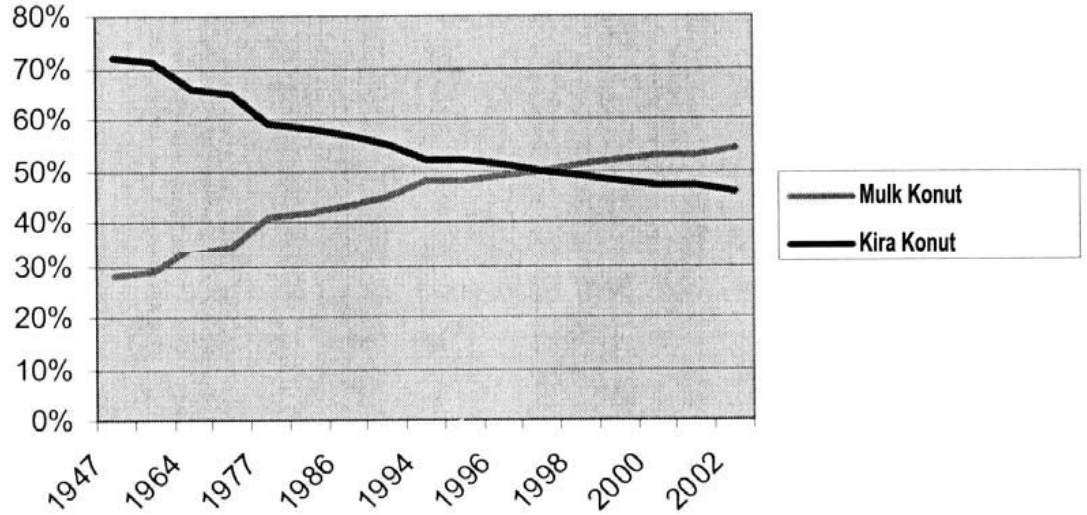
Diğer birçok Avrupa ülkesi gibi, Hollanda da İkinci Dünya Harbi sonrası konut açığı sıkıntısı çekmiştir. Bu durum, hanehalkı sayısının hızlı artışı ile daha da kötüye gitmiştir. Hollanda hükümeti düzenleme, teşvik ve fon aktarımı şeklindeki devlet politikaları ile piyasaya müdahale etmeye mecbur kalmıştır. Bununla beraber, konut açığı devamlı olarak artmış ve yüksek doğum oranı ve Hollanda'da hane halklarının değişen yapıları nedeniyle, 1970'li yıllara kadar konut piyasası yoğun olarak devlet müdahalelerine maruz kalmıştır. Konuta olan talep, 1970 ve 1982 yılları arasındaki dönemde de yüksek kalmıştır. Bu dönemde hane halkı sayısı yaklaşık % 50 oranında artmıştır(Başdoğan, S. 2007).

Hükümetin bu dönemde üzerinde önemle durduğu konu, barınma sorununun ortadan kaldırılmasıydı, bu yüzden hükümetin önceliği konut niteliği değildi. Konut sorununun çözülmesi için büyük ölçüde kaynak destekleri gerekmektedir. Bu da kamu müdahalesini kaçınılmaz kılıyordu. Bu durum, savaş sonrası refah devleti politikalarının benimsenip yaygınlaştırılmasıyla iyice hız kazandı. Kira denetimi, kira yardımı gibi geliştirilen bir takım araçların da yardımıyla, Hollanda, Batı Avrupa'da sosyal konut açısından önde gelen ülkelere biri haline gelmişti. Bu dönemde yüksek yıllık üretim düzeyi ancak toplu üretim ile mümkün olabilmiştir. Bu nedenle, ilk dönem sosyal konutların aksine, 1960 ve 1970'lerde üretilen konutlar genellikle büyük apartman toplulukları olmuştur(Sarioğlu, G. P. 2007).

Birçok batı Avrupa ülkesinden gecikmiş olarak Hollanda, 1970'li yılların başlangıcında kentsel yenileme politikası olarak konutların nitelik durumuna daha fazla önem vermeye başlamıştır. Bu politikalarla, niteliksiz konutların birçoğu yıkılmış veya yenilenmiştir. 1980'li yıllarda, konut piyasasında arz ve talep arasında bir dengeye ulaşılmış ve kentsel yenileme politikaları daha nitelikli konutlar üretmeye ve yapıyı çevrenin iyileştirilmesine yönelik değişmiştir. 1990'lı yıllarla birlikte hükümetin konut piyasası üzerindeki etkisi ve piyasaya yönelik fon aktarımı azalmaya başlamıştır. Bu dönemde, artık devlet konut gereksinimini ana görev olarak

görmemiş, sosyal kiralık konut sektörü için garantili borçlanmaların yapısını değiştirerek, yeni bir yapılanma sürecine girmiştir(Başdoğan, S. 2007).

**Grafik 2 – 2** Mülk Konut ve Kira Konut Sektörünün Hollanda'daki Gelişimi



**Kaynak:** Serhat BAŞDOĞAN, “Hollanda ve Türkiye Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2007, s.27

Devletin konut konusundaki geleneksel rolü ancak 1980’lerin sonunda sorgulanmaya başlanmıştır. 1989’da “Doksanlarda Konut (Housing in Nineties) Yasası”nın yürürlüğe girmesi ile merkezi idare, sorumluluklarını belediyeler ve konut birliklerine dağıtarak azaltmıştır(Sarioğlu, G. P. 2007). Bugün, Hollanda’da konut kesiminin örgütlenmesinde, üç ana oyuncu bulunmaktadır: Bunlar, belediyeler, konut birlikleri (housing associations) ve hanehalkları’dır. Belediyeler, idareleri altında bulunan kentsel alanların konut arz ve talebini dengelemekle yükümlüdürler. Konut birlikleri devletin konut politikasındaki baş ortaklarından. Özel girişimcilerden farklı olarak, elde edilen kârları yine konutla ilgili yatırımlar için kullanılabilir. Hanehalkları ev sahibi veya kiracıdır. Konut yardımı ve kira denetimi uygulamaları kiracılığın desteklenmesinde önemli role sahiptir. Diğer taraftan, ev sahipleri için gelişmiş bir ipotekli kredi sistemi ve bu sistem içinde faiz

giderlerinin tamamının gelir vergisinden düşülebilmesi gibi olanaklar mevcuttur. Bu, Avrupa’da oldukça az rastlanan bir seçenektir(Sarioğlu, G. P. 2007).

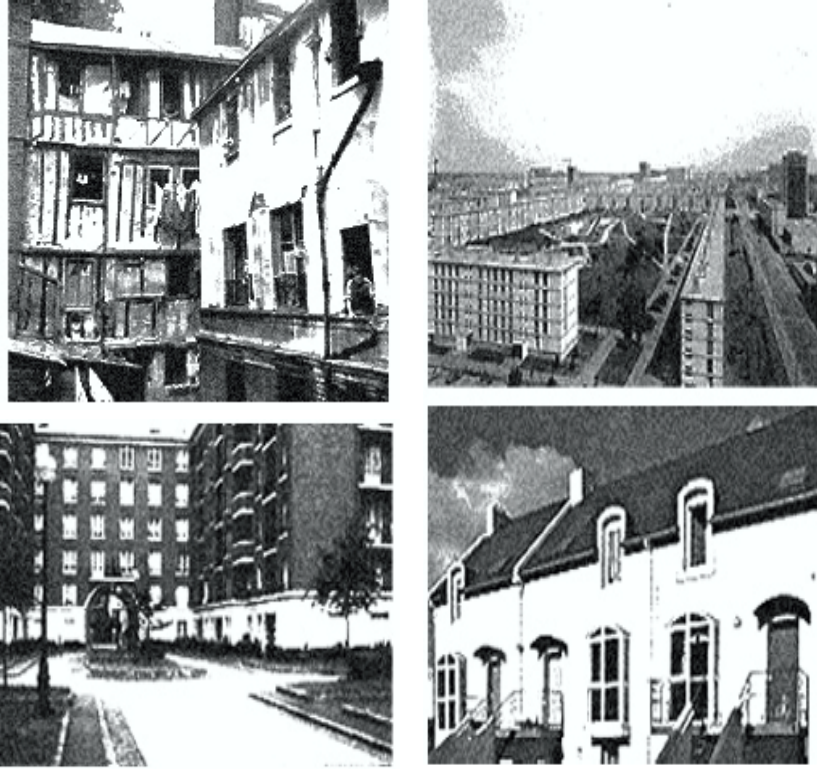
#### **2.2.1.4. Fransa’da Konut Politikası**

İkinci Dünya Savaşının bitiminde Fransa’da geleceğe dönük ve konut probleminin tümüne geçerli bir politika tespit edildi. Bu politikanın amaçlarını; Harbin meydana getirdiği harabeleri kaldırmak, gayrimenkul yatırımlarına asgari bir rantabilite sağlamak ve yeni konutlar yapmak olarak özetlemek mümkündür. Bu amaçlara ulaşmak için de konut yapı malzemesi endüstrisinin yeniden kurulması, modernize edilmesi ve bu suretle istihsalin artırılması, konut endüstrisinin teşkilatlandırılması, konutla ilgili çalışmaların bir teşkilat altında birleştirilmesi ve koordinasyonun sağlanması ve konutun finanse edilmesi gerekirdi.

Konutla ilgili çalışmaları düzenleyen ve koordine eden teşkilat olarak 1945 yılında “Le Ministere de la Reconstruction”, müteakiben “Le Ministere de la Construction” ve nihayet 1966 yılında “Le Ministere de l’Equipement et du Logement” adlarını alan ve bizim İmar ve İskân Bakanlığımıza tekabül eden bakanlık kuruldu(Onur, A. 1972).

Konut finansmanı meselesinde ise devlet hem inşaatçılara ve hem de konutu olmayan dar gelirli vatandaşlara yardımı öngören geniş programlar hazırladı. Bu programlar sonucu olarak 1945–1963 döneminde Fransa’da inşa edilen tüm konutların %90’ı doğrudan doğruya veya dolaylı olarak devlet yardımından faydalandı. Bu oran vatandaşların gelirlerinin artması ve konut darlığının gittikçe azalması ile orantılı olarak daha sonraki yıllarda giderek azaldı.

**Resim 2 – 3** Fransa’da 1940 – 1960 Yılları Arasında Yapılan Konut Tipleri



**Kaynak:**

[http://www.jchs.harvard.edu/education/oustanding\\_student\\_papers/langley\\_france\\_02.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/education/oustanding_student_papers/langley_france_02.pdf),

Erişim Tarihi:02.04.2009

Konut alanında devlet politikası, farklı konut arzını geliştirmeye yöneliktir. Müstakil evden, apartman dairesine, şehirde veya kırsal kesimde, sosyal veya özel alanda, her aile, kendi beklentilerine ve maddi olanaklarına uygun bir konut bulabilmektedir. Fransa’da her yıl inşa edilen 300 000 civarında konutun toplam dörtte üçünden fazlası devlet yardımından yararlanmaktadır.

Bugün Fransızların yarısından fazlası (%54,5) oturdukları konutun sahibidir, oysa 1984 yılında bu oran %51 düzeyindedir; asgari düzeyde konforu olmayan konutların (Tuvalet ve duşu olmayan) sayısı %3’dür (bu oran 1984 yılında %11 düzeyinde bulunmaktaydı) ; Konutların %65’inden fazlası 1948 yılından sonra inşa

edilmiştir. Aileler 1998 yılında brüt gelirlerinin %22'sini konutlarının olağan kullanım masrafları için ve brüt birikimlerinin %44'ünü gayrimenkul yatırımına ayırmıştır.

Kurumsal alanda, Fransa'da konutlaşma ile ilgili yetki geniş çapta Devlete aittir. Buna rağmen, kanun, yerel toplulukların konut politikasını "yetkileri çerçevesinde" yürürlüğe koyarken eşit şekilde muameleye tabi tutulmalarını öngörmektedir. Gerçek uygulamada, bugün, konutlar ile ilgili sorumluluk gittikçe daha fazla Devlet ile yerel topluluklar arasında paylaşılmaktadır. Yerel topluluklar, şehir planlaması, arazi işlemleri, işlevsel şehircilik ve sosyal faaliyet alanlarında çok geniş yetkilere sahiptir. Devletin müdahalesi, konut finansman sisteminin işleyişi, yerel topluluklarla ortaklık politikasının yürürlüğe konması ve teknik normların tanımlanmasıyla gerçekleşmektedir (<http://www.ambafrance-tr.org>, Erişim tarihi: 02.04.2009).

### **2.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Politikaları**

Nüfus artış hızı yüksek olan bu ülkelerde, kentleşme sanayileşmeye dayanmadığından, karşılaşılan problemlerin çözümü o denli güçleşmektedir. Bu ülkelerde kentleşme çok hızlı gelişmekte ve kontrol altına alınamamaktadır. Hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşme, büyük kentlerde dar gelirli grubun büyümesine neden olmaktadır. Bu grubun konut gereksinimi, bir yandan konut yetersizliği, bir yandan da ekonomik olanaklarına uygun konut sunumu olmadığından karşılanamamaktadır (Ersöz, H. Y. 1994).

Gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğu ciddi bir konut darlığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu ülkelerin pek azı bu önemli sorunun üstesinden gelecek politikalar ve stratejiler geliştirebilmektedir. Birçoğu ise bu alandaki yetersizlikleri nedeniyle zaman zaman siyasal krizlerle karşı karşıya kalmaktadır. Konut sektörü ile ulusal bakımdan önem taşıyan diğer öncelikli sektörler arasında, kısıtlı kaynaklara ve genellikle yabancı sermayeye yönelik rekabet vardır. Sağlanan konutlar, konut talebinin ancak küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu ülkelerde konut gereksiniminin önemli bir bölümü 'enformel sektör' tarafından karşılanmaktadır;

yani, konutların önemli bir bölümü yasa dışı ve kural dışı yollardan inşa edilmektedir. Bu tür konutların genellikle tapusu yoktur, inşaat ruhsatı yoktur, inşaat sırasında arazi kullanım planlarına ve ilgili mevzuata uyulmaz (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). Bu ülkelerde formel sektörün talebi karşılayamamasından kaynaklanan konut açığı, bu şekilde kapatılmaya çalışılmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetim, hem doğrudan konut üretimine girişmiş, hem de dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamıştır. Genel olarak kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında başarılı olmamışlardır. Bu tür projeler gelişmekte olan ülkelerdeki dar gelirli kesimlerin konut tercihlerini karşılamaktan uzaktır. Kamu konutları, hedeflenen dar gelirli kesimlere ulaşamamakta, genellikle sübvansiyonlardan yararlanan orta ve üst gelir gruplarınca öncelikli olarak satın alınmaktadır. Gelişmiş ülkelerdeki diğer önemli bir sorun, konut talebinin şu ya bu biçimde örgütlenememesi ve kurumsal yapıdaki yetersizliklerdir. Bu durum, kuşkusuz gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik koşullar kadar eğitim düzeyinin, yaşama biçiminin, değer yargılarının ve teknolojik gelişme seviyesinin doğal sonucudur (Tosun, E. K. 2006, [www.paradoks.org](http://www.paradoks.org) Erişim Tarihi:11.03.2009).

Gelişmekte olan ülkelerin basta gelen problemlerinden biri de konut finansman için kaynak bulma sıkıntısıdır. Ancak ne var ki bazı durumlarda yeterli kaynak bulunsa bile, var olan kaynakların etkin kullanılmaması ve yatırımcılara doğru şekilde yönlendirilememesi, sektörün finansman probleminin temelini oluşturmaktadır(Gulamov, S. 2007).

Gelişmekte olan ülkelerde nüfus artışı hızı ve kentleşme oldukça yüksek olduğu için, gerek ülkenin fonları, gerekse kişilerin tasarruf düzeyleri ile konut açığı sorununun çözümlenmesi kolay değildir. Gerek hükümetler ülke kalkınmasını gerçekleştirmek amacıyla daha çok sanayi yatırımlarına öncelik verdiklerinden, gerek bu ülkelerde finans piyasaları, sermaye piyasaları ve bu kurumları yeterince

gelişmediğinden koşullara uygun finans teknikleri ve modellerinin de ortaya koyulmadığı görülür (Kömürlü, R. 2006).

Gelişmekte olan ülkelerin bazılarında sorunun çözülmesi için sistemler geliştirmişlerdir. Genelde bu konuda önerilen ana fikir; bu ülkenin konut finansman sistemini, özel sektör finansal kurumları ile piyasa mekanizması koşulları içinde çözmeye çalışmaları ve ülkenin koşullarına uygun bir kurumsal yapılaşmaya (özel nitelikli uzman kuruluşlarla) gitmeleri yönünde çalışmalardır. Bu sistemin niteliklerini sürdürülebilir yapıda oluşması, son derece önem taşıyan bir husustur(Uludağ, İlhan, 1997).

Gelişmekte olan ülkelerde konut politikalarını ve konut sektöründeki yönelimleri daha iyi anlayabilmek için ülkeler bazında konut konusunu ele almak gerekir. Bu çalışmada konut politikaları bağlamında gelişmekte olan ülkelere örnek olarak iki ülke ele alınmaktadır: Brezilya ve Meksika.

### **2.2.2.1. Brezilya’da Konut Politikaları**

1930’lardaki hızlı kentleşme ve konut sektöründeki gerileme, sektöre merkezi yönetimin müdahalesine yönelik bir politikaya yol açmış, merkezi yönetim özellikle sendikaların baskısıyla, örgütlü işçi kesimleri için konut yapımına girişmiştir. 1040’lı yıllarda merkezi yönetim müdahalesi artmakla birlikte, bu dönemde ve 1950’li yıllarda, enformel sektörde halkın kendi konutunu kendisinin yapması yaygın bir hal almıştır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

1960’larda Brezilya hükümeti pek çok kentte illegal konut yapılanmalarını yıkma politikasını benimsemiş, bu yaklaşım batılı uzmanlar ve batıda eğitim görmüş meslek adamlarınca da desteklenmiştir. Boşaltılan araziler kârlı ticariler gelişmeler için kullanılmış, bu alandan çıkarılan dar gelirli aileler başta söz verildiği gibi tekrar geliştirilen konut yerleşimlerine nadiren dönebilmişlerdir(Pulat, G. 1992).

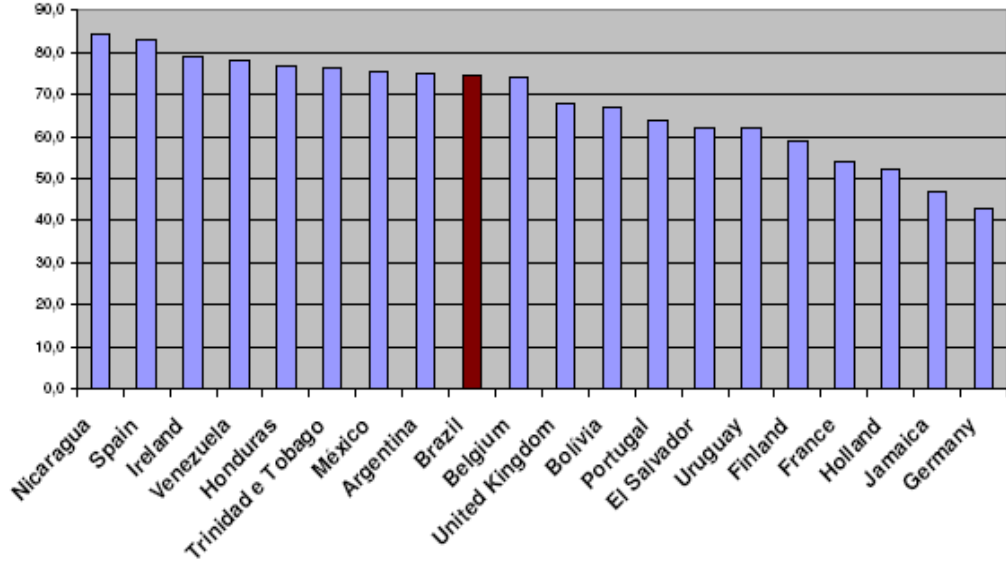


Hükümetin uyguladığı ikinci politika, kentleşme ve göç nedeniyle kentlerde hızla yayılan illegal yerleşmeleri yasallaştırmasıdır. Bu politika kapsamında illegal yerleşmelerde yaşayan dar gelirli ailelere arsa tapularının verilmesi, kredi kolayca ulaşımlarının sağlanması, uzun vadeli krediler verilmesi ve teknik danışmanlık gibi konularda destek sağlanarak, ailelerin kendi konutlarını iyileştirmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır. Hükümetin son yıllarda uyguladığı politika ise tüm ülkeyi ve yerel kurumları kapsayan normlar ve standartlar düzenlemesidir. Ayrıca yerel kuruluşları kent hizmetleri yapımında teşvik edecek krediler verilmektedir(Pulat, G. 1992). Yıllardır uluslararası kredi yönetimi, mali uygulamaları ve kamu hizmetindeki teknik işlemleri geliştirmek üzere bir düzey saptamıştır. Ancak uluslararası kaynaklardan sağlanan kredi, pek çok konut yatırımını gerçekleştirmesine karşın, düşük maliyetli altyapı sağlanmasında değişimler başlatan ağır bir yük olmaktadır.

Brezilya'da Konut Finansman Sistemi'ni(SFH) yeniden düzenlemek, yönlendirmek, kontrol etmek ve özellikle bu alanda kurumsallaşmayı sağlamak için, 1964 yılında kamu niteliğinde Milli Konut Bankası (BNH) kurulmuştur. BNH, özel sektör konut projelerini finanse etmek için hükümet tarafından kurulmuş olan ve sistemin merkezinde yer alan bir kuruluştur. Bankanın kurulmasındaki amaç, konut inşası ve konut mülkiyetinin teşvik edilmesidir. Bu amacı gerçekleştirirken özellikle düşük gelir gruplarının göz önünde tutulması hedeflenmiştir(Gulamov, S. 2007).

SFH ve BNH, özel inşaat sektörü ile birlikte çalışmıştır. SFH yüklenicilerle ilişkide olmuş, BNH ise konut yapım standartlarını, ödeme sürelerini ve faiz oranlarını düzenleyerek piyasayı denetlemiştir. Sistem, Brezilya'daki yüksek enflasyon dolayısıyla 1986 yılında iflas etmiştir. Konut mali sistemi, hızlı ekonomik büyüme varsayımından hareketle kurulmuştu; ekonomik durgunluk, yüksek enflasyon ve işsizlik koşulları, sistemin çöküşünü hazırlamıştır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993). BNH'nin yerine Caixa Economica Federal (CEF) geçmiştir. CEF önce Maliye Bakanlığına bağlı olarak faaliyet gösterirken daha sonra Şehircilik Bakanlığına bağlanmış ancak Şehircilik Bakanlığının kaldırılmasıyla yeniden Maliye Bakanlığına bağlanmıştır (Alp, A. 1996).

**Grafik 2 – 3** Latin Amerika ve Avrupa'nın Bazı Ülkelerinde Ev Sahipliği Oranı  
(2002 Yılı İçin)



**Kaynak:** Maria da Piedade MORAIS, Bruno de Oliveira CRUZ, “Housing Demand, Tenure Choice And Housing Policy In Brazil”, **VII Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society (LARES)**, São Paulo, Brasil 25 – 26 de outubro de 2007, p.2  
[http://www.lares.org.br/2007/img/T065-Morais\\_Cruz.pdf](http://www.lares.org.br/2007/img/T065-Morais_Cruz.pdf) Erişim Tarihi: 17.03.2009

### 2.2.2.2. Meksika’da Konut Politikaları

Meksika’da hükümetin konut yapımına kamu fonlarını tahsis etmesi, 1940’ların ilk yarısında ihmal edilmiş, 1942’de Meksiko – City’de kira denetimi uygulaması başlatılmıştır. 1953’te Ulusal İnşaat Sanayi Odası (NCCI) kurulmuş olmasına karşın 1960’da konut yapımı inşaat sektörü için hala ikincil önemdedir, konut yatırımları inşaat ve kamu sektöründeki toplam yatırımların %18’ini bulmaktadır. 1964’te toplam konut stokunun %2’sinden daha az bir miktarını kamu sektörünün ürettiği, hükümetin konut yapma çabalarının büyüyen bürokrasi ve dar gelirli yerine orta gelir grubuna yarayan konut projelerine yönelmesi gibi nedenlerle yeterli olmadığı ve küçük oranlarda kaldığı saptanmıştır.

Hükümetin 1964 yılında oluşturduğu konut finansman programı ve 1970'lerin başında INFOVANIT adı altında kurulan bir konut bankası ile konut finansman programına desteği (Aydın, S. 2003) konut talebini karşılayacak düzeye ulaşamamıştır. Hükümet konut üretiminde yetersiz kalırken, özel sektörün konut yapımına ilişkin de olumsuz yargılar taşımaktadır.

Konut finans sistemi desteği ile sosyal konut politikasındaki temel gelişmeler 1970'lere kadar tanımlanamamış, çeşitli ekonomik reformlar sonucu ancak 1970'lerin sonlarına doğru konut sorunu ve kent çevresine ilişkin politikalara önem vermeye başlandığı görülmektedir.

1981'de yeni federal konut yasasının çıkarılması, yapılar için daha uygun yasal çerçevenin ve sosyal konut önceliklerinin yenilenmesini sağlamıştır. Yoksul halk konutu için ulusal fonun kurulması önemli bir adım olmuştur(Pulat, G. 1992). 1982'de başlayan ekonomik güçlüklerin ardından, konut üretimine kamu sektörünün katılımı artmıştır. Buradaki amaç, ekonomik krizden en çok zarar gören kesimlere refah sağlamak olmuştur. Bunun sonucunda, eski İmar ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak yeniden yapılandırılmış ve dar gelirli toplum kesimlerinin acil konut gereksinimlerini gidermek için değişik programlar devreye sokulmuştur(T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

Meksika'da kamu sektörü konutları başlıca üç kanaldan sağlanır. Birinci grupta, belli kesimlere yönelik sosyal güvenlik ya da refah kurumları yer alır. Bu kurumlara örnek olarak Meksika Sosyal Güvenlik Kurumu (IMSS) ve Emeklilik İdaresi gösterilebilir. İkinci grupta, çalışanlara konut sağlamayı amaçlayan çeşitli konut fonları yer alır. Üçüncü grupta ise dar gelirli kesimlerin konut gereksinimlerini karşılamak amacıyla kurulan kurumlar vardır. Bu son grubun kapsamına Ulusal Konut İdaresi, Ulusal Bayındırlık İşleri Bankası (BANOBRA) gibi kuruluşlar girmektedir. Ulusal Konut İdaresi ve Ulusal Bayındırlık İşleri Bankası konut yapımını ve ıslahını destekler, alt gelir gruplarıyla orta gelir gruplarına yönelik

çalışmalarda bulunur(T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMMU Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

**Resim 2 – 4** Meksika’da 1970 – 1980 Yılları Arasında Yapılan Konutlardan Örnekler



Kaynak: Michael S. YODER, “**Social Housing in Northeastern Mexico: Aesthetics, The Ideology of Subsidy, and the Personalization of Living Space**” Texas A&M International University, USA, 2000, p.10, 12,

<http://www.tamuk.edu/Geo/Urbana/fall%202001/Yoder.pdf> Erişim Tarihi: 08.04.2009

### 2.3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI

Türkiye’de, konut sorununun çözümüne yönelik 1961 Anayasasının 49. maddesinde; “Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır.” denilmektedir. 1982 Anayasasının 57. maddesinde ise; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca, toplu konut teşebbüslerini destekler.” denilmektedir.

Ülkemizde, konut probleminin çözümüne yönelik çeşitli düzenlemeler yapılmış, politikalar izlenmiştir. Konut sorununun ve getirilen çözüm önerilerinin

nitelikleri ele alındığında günümüze kadar olan süreç, dört dönem olarak incelenebilir<sup>1</sup>:

- 1923 – 1945 Dönemi
- 1945 – 1960 Dönemi
- 1961 – 1983 Dönemi (Kalkınma Planları)
- 1984 ve Sonrası Dönem (Liberal Dönem)

### 2.3.1. 1923 – 1945 Dönemi

Cumhuriyetin kuruluşunun ilk yıllarında ülkenin izleyeceği politikalar belirlenirken konut politikaları öncelikli hedefler arasında yer almamıştır. Nitekim başlangıç yılları, Ankara kentinin başkent olması ve neticesinde meydana gelen memurlara konut tahsisi (Ersöz, H. Y. 1994) ve 1923 – 1929 yılları arasında değişim ile gelen 500 binden fazla göçmenin yerleştirilmesi (Bahçıvan, H. 1994) dışında, konut sorununa sahne olmamıştır. Avrupa'ya kaçan azınlıkların bıraktığı evler, İstanbul'da da konut sorununun ortaya çıkışını önlemiştir(Ersöz, H. Y. 1994).

1923 – 1929 yılları arasında değişim ile gelen 500 binden fazla göçmenin yerleştirilmesi amacıyla 352 sayılı yasa çıkarılmış, yasa gereği kurulan İmar ve İskân Vekâleti, bu göçmenleri 14 aylık bir süre içinde çeşitli illere yerleştirmiştir. Bu dönemde, başkent olan Ankara'nın konut sorununun çözümüne ve memur konutları yapımına önem verilmiştir (Demir, H., Palabıyık, V. K. 2005, s.3, www.hkmo.org.tr, Erişim Tarihi:08.04.2009). 1923 -1945 yılları arasında, Türkiye'de nicel ve nitel konut sorunu hemen hemen tümüyle Ankara'ya özgülenmiş, daha sonrada Türkiye'de yaygınlaşacak konut sunum biçimlerinin ilk örnekleri de bu dönemde Ankara'da yaşanmıştır(Tekeli, İ. 1995).

---

<sup>1</sup> Bazı kaynaklarda 1981 – 1983 yılları arasındaki siyasi belirsizlik dönemi, konut politikaları açısından ayrı bir dönem olarak gösterilse de, bu sırada Dördüncü beş Yıllık Kalkınma Planı hala yürürlükte olduğu için, çalışmada döneme ayrı bir başlık altında yer verilmemiştir.

Ankara'nın başkent olması nedeniyle, burada artan nüfusun konut gereksinimlerini karşılamak, altyapı ve arsa sorununu çözmek, çalışmaların ön sıralarında yer almıştır. Ankara, başkent olduktan sonra hızla nüfusu artan bir memur kenti olmuştur<sup>2</sup>. Memurların konut ihtiyacını karşılamak için, ilk defa 1925 tarihli 586 sayılı yasa ile bütün memurlara, konut kooperatifi kurmaları için, aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi kararlaştırılmıştır(Kara, M. 1990).

1926 yılında 844 sayılı yasa ile Emlak ve Eytam Bankası<sup>3</sup> kurulmuş, banka kuruluşun ilk yıllarında fonlarının büyük bir bölümünü Ankara'nın imarına ilişkin uygulamalara ayırmıştır (Bahçıvan, H. 1994). Bunu, 1928'de Ankara'da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa izler. 1929'da ise 1452 sayılı yasayla memurlara bir konut tazminatı ödenmeye başlandığı görülür(Ersoy, E. 2004). Bu uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür(Keleş, R. 1997). 1930 yılında ise 1580 sayılı yasa ile Ankara'da Belediye örgütü kurulmuştur(Şenyapılı, T. 1985). İlk konut kooperatifi 1935 yılında Ankara'da kurulmuştur. Bahçeli Evler Konut Yapı Kooperatifi, Howard'ın Bahçe-kent anlayışına ve Jansen Planı'na uygun olarak üç yılda 169 konut üretmiştir(Tekeli, İ. 1996).

1937 yılından itibaren, devlet bütçesine, memur konutları yaptırmak için tekrar ödenek ayrılmasına başlanmıştır(Kara, M. 1990). 1938 yılında ise Belediyeler Bankası kurulmuştur. Bu banka ile altyapı vb. yatırımlara kaynak sağlanmaya çalışılmıştır(Şenyapılı, T. 1985). 26.01.1940 tarihli ve 3780 sayılı Milli Korunma Yasası (EK - 2) (DPT, 2001) ile konut kiralalarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir (Demir, H., Palabıyık, V. K. 2005). 1944'te çıkarılan 4626 sayılı yasa ile memur konutlarının yapılması konusu, devletin görevleri arasına alınmış, yasa kapsamında Ankara'da Namık Kemal Mahallesi kurulmuştur (Kara, M. 1990). Bakanlık bu yasa kapsamında memur konutları yapmışsa da konut sayısı, memur sayısının yanında çok sınırlı kalmıştır(Bahçıvan, H. 1994).

<sup>2</sup> Ankara kentinde yaygınlaşan bürokratik örgütlenme kent nüfusunun 1927 yılında 74.553 iken, 1935'te 122.720'ye, 1940 yılında ise 157.242'ye ulaşmasına yol açmıştır. Ankara'nın bu dönemdeki nüfus artış hızı % 6'dır.

<sup>3</sup> Emlak ve Eytam bankasının diğer bankalardan farkı, gayrimenkul ipoteği karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır.

### 2.3.2. 1945 – 1960 Dönemi

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde Türkiye, savaş galibi Batılı demokratik ülkelerin yanında yer almıştır. Türkiye, Batılı dünya ile eklemlenme kararlılığını, 1947’de Dünya Bankası ve IMF’ye üye olarak, 1948’de ise İzmir İktisat Kongresi’ni düzenleyerek göstermiştir(Aydın, S. 2003). Aynı yıllarda, Marshall Yardımları ve askeri içerikli Truman Doktrini ile dışa açık büyüme dönemine girmiştir (Kazgan, G. 1993). Bu tercihin siyasi hayattaki yansıması, çok partili parlamenter rejim; ekonomik hayattaki yansıması devlet öncülüğünde sanayileşme modelinin terki olmuştur. Buna karşılık özel kesime ve dış yardımlara dayanan sanayileşme yanında, tarımsal yapının gelişmesine yönelik bir model geliştirilmiştir(Ersöz, H. Y. 1994). Dönemin üç temel iktisat politikası şunlardır:

1. Tarıma öncelik vererek sanayileşme,
2. Özel kesim eliyle sanayileşme,
3. Dış ticarete serbestleşme (liberalizasyon) (Tokgöz, E. 1997)

İktisadi yapıdaki değişim, kırsal alandaki fazla nüfusu, şehir merkezlerine doğru yönlendirmiştir. Tarımda makineleşmeyle birlikte kırsal alanlardaki sosyo – ekonomik yapı etkilenmiş ve bu durum göç oranını artırmıştır.

Kırdan kente göç ve nüfus artışı ile hızlanan kentleşme hareketleri, beraberinde birçok sorunu da getirmiş bulunmaktadır. Bu dönemde, hızlı gelişmeyi karşılayacak yeterli altyapıya sahip olmayan kentler özellikle belediye sınırları içinde yetersiz kalmıştır. Nüfus artarken belediye sınırları içindeki imarlı arsaların değeri yükselmiş, bununla beraber düzensiz ve kontrolsüz bir biçimde belediye sınırları dışında hızlı bir parselasyon başlamıştır (Owda, E. S. 2005). Buna paralel olarak da kent çevresinde sağlıksız yapılaşma, yani gecekondulaşma başlamıştır (Kara, M. 1990). Bu gelişmenin en büyük zararlarından biri de eski kentsel dokuların tahribatı olmuştur. Eski kentsel dokuların yıkılması, yeni ve daha yoğun bir yapılaşmanın yapılması için büyük bir ekonomik baskı doğmuştur.

Konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek için birçok tedbir alınmış ve yasalar çıkarılmıştır. 1948 yılında çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalar, 1953'te çıkarılan 6188 sayılı yasa ile 1959'da çıkarılan 7367 sayılı yasa bunlar arasında yer alır(Ersoy, E. 2004). Üretimi artırmak için, bu dönemde yeni yapılan konutlar, bina vergisi ödeme yükünden 10 yıl süre ile muaf tutulmuştur. Bireysel krediler ile konut edinimi özendirilmiştir. Dönemin başında Belediyeler Bankası, İller Bankasına dönüştürülmüş, İller Bankası, belediyelerin altyapılarının finansmanı için kredi sağlama görevini üstlenmiştir.

1945 yılında Çalışma Bakanlığı ve Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) kurulmuştur. Devlet, işçilerin konut ihtiyaçlarını gidermeye yönelik olarak 1949 yılında İhtiyarlık Sigortası Yasası'nı çıkarmıştır (Bahçıvan, H. 2004). Yasa gereği olarak, sigorta primlerinden bir bölümünün konut kredisi olarak işçi kooperatiflerine verilmesi uygulaması başlamıştır (Turgut, A. 1994).

1946 yılında 4987 sayılı yasa ile konutu olmayanlara konut kredisi verilmesi, konut yapmak ve satmak, yapı ve yapı sanayisini geliştirmek üzere Türkiye Emlak ve Kredi Bankası kurulmuştur (Erdönmez, H. 2007). Türkiye Emlak ve Kredi Bankası<sup>4</sup> hem konut kooperatiflerine, hem de ferdi teşebbüslere kredi yardımıyla bulunmuş (Ocak, A. 2006) ve sonrasında da yapı tasarrufu uygulamasını üstelenerek önemli bir işleve sahip olmuştur (Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988).

1948 yılında 5228 sayılı bina yapımını teşvik kanunu bütün belediyelere hazine arsalarını, arazi vergisine esas olan değeri üzerinden 10 yılda, 10 taksitle ödenmek üzere alarak evi olmayıp kendisine ev yapacak olanlara dağıtılabilmek yetkisi vermiştir (Kaya, N. 1997). 1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı yasa ile ruhsatsız yapıların yıktırılması ve 5218 sayılı yasanın Ankara Belediyesi dışındaki belediyeler için de geçerli olması sağlanmıştır (Uzel, A. 1986).

---

<sup>4</sup> Türkiye Emlak ve Kredi Bankası, 1946 – 1980 yılları arasında üretilen yaklaşık 400.000 konuta imzasını atmış, ancak yaşanan ekonomik krizle 2001 yılında fona devredilerek faaliyetleri sona ermiştir.



1580 sayılı Belediye Yasası'nda değişiklik yapan 24.03.1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile belediyelerin, konut yapma alanındaki yetki ve sorumlulukları arttırılmıştır (Bilgin, S. 1995), konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevi haline getirilerek yerel yönetimler de konut üretim sürecine entegre edilmiştir(Turgut, A. 1994). 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı bina yapımını teşvik yasası, belediyelerin ellerinde bulunan veya çeşitli şekillerde belediyelere devredilecek araziler üzerine konut yapılmasını ve gecekonduları yıkılan ve sağlığa zararlı konutlarda oturan ailelere verilmesini öngörmektedir. Bu yasa 1953 yılına kadar yapılan gecekonduları yasallaştırırken, bu tarihten sonra yapımını yasaklamaktadır. Gecekondu sorununa mekânsal bir sorun olarak bakan hükümet, çözüm olarak da bu tür konutları yıkıp yerine kentin alışılmış konutlarından yapılmasını ve gecekondularını bu konutlara yerleştirmeyi yeterli görmüştür. 1954 tarihli 6217 sayılı kanun, kat mülkiyetini yasallaştırarak, çok katlı konutların inşaatını hızlandırmıştır (Cebe, Y. 2007). Bunun neticesinde planlı dönem içinde kentlerde yüksek apartmanlarda oluşan yaşantının düzenlenebilmesi için de 1955 tarihinde 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu" çıkarılmıştır (Peynircioğlu, N., Üstünişik, B. 1994).

1958 yılında 7116 sayılı yasa ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Bu bakanlık sayesinde hem tüm ülke genelinde bir imar düzenlemesine gidilecek olması hem de tüm ülkenin konut sorununu genel hatlarıyla irdelleyecek bir örgüt oluşturulmuş olacaktır (Köksal, A. 1994). 1959 yılında 7367 sayılı yasa ile belediye mücavir alan kavramı gündeme gelmiş, belediye sınırları dışında mücavir alan içindeki kamu arazilerinin belediye sınırları içine alınması, bunun için belediye meclis kararının İmar ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanması şartı getirilmiştir (Kaya, N. 1997). Yasa, belediyelere yetki ve kaynak temin etmiş olmasına rağmen, gecekondulaşmanın önüne yine de geçilememiştir. Çünkü bu dönemde belediyeler, göçün hızına ayak uyduramamıştır.

Bu dönemde Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından Levent'te 1951'de 441, 1954'te 319, 1956'da 277 konut birimi üretilmiştir. Etiler bölgesinde de benzer

yerleşme girişimleri görülmektedir. 1955'te Etiler Yapı Kooperatifi, 1956'da Ulus Şeker Yapı Kooperatifi ve 1959'da Petrol İşçileri Sendikası Yapı Kooperatifi bu gelişmelere örnek olarak sayılabilir (Bilgin, S. 1995). Bu dönemde yapılan konutların özelliği, bahçe içinde iki katlı konut tipi şeklinde tasarlanmalarındadır.

Bu dönemde izlenen diğer gelişmeler ise Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) kurulması ve 1961 Anayasası'nın kabul edilmesidir. 1961 Anayasası'nın 49. maddesi ile yoksul ya da dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerinin karşılanması için devletin, sosyal devlet anlayışı doğrultusunda gerekli önlemleri alması yükümlülüğü getirilmiştir (Demir, H., Palabıyık, V. K. 2005). DPT, 30 Eylül 1960 tarihinde kabul edilen 91 sayılı yasayla kurulmuştur<sup>5</sup>. DPT'nin kurulmasıyla devletin konut sorununa bakışında yeni boyutlar ortaya çıkmıştır (Owda, E. S. 2005).. Devlet, artık konut sorununa DPT'nin hazırlayacağı beş yıllık kalkınma programlarıyla çare arayacaktı.

Bütün bu çabalara rağmen, konut ve kalkınma programlarının birbirinden ayrı ele alınmış olması nedeniyle, konut gereksinimi karşılanamamış ve gecekondulaşma önlenememiştir. Arsa spekülasyonu devam etmiş ve kentleşmede olduğu gibi konut yatırımlarında da plansızlık yüzünden bölgesel dengesizlikler büyümüştür. Plansız kentleşmeye ve dengesiz konut büyüklüklerine seyirci kalınmıştır (Kara, M. 1990).

### **2.3.3. 1961 – 1983 Dönemi (Kalkınma Planları)**

Planlı dönemde uygulanan konut politikaları, 1961 – 1983 yılları arasındaki 22 yıllık dönemi kapsamaktadır. 1961 Anayasası'nın 49. maddesine göre dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyaçlarını karşılamak ödevi devlete yüklenmiştir. Anayasa'da barınma sorununun çözümü, sağlık hakkının bir parçası olarak dikkate alınmış, herkesi konut sahibi yapmaktan değil, gereksinmeyi karşılamaktan söz edilmiştir. Anayasa'da konut sorununun sağlık hakkının bir parçası olarak ele alınmasının nedeni, 1960'lı yıllardaki konutların, toplumun

<sup>5</sup> 91 sayılı yasa 6.3.1991 tarihinde 3701 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmış ve DPT, yeniden düzenlenmiştir.

barınma gereksinmesinin karşılanmasında ve sağlıklı bir ortam olma özelliklerini taşımakta yetersiz kalmasıdır (Peynircioğlu, N., Üstünişik, B. 1994). 1961 Anayasası'nın 53. maddesinde ise devletin bu alanda belirtilen iktisadi ve sosyal alanlara ulaşma ödevlerini ancak iktisadi gelişme ve mali kaynakların yeterliliği ölçüsünde yerine getireceğinden bahsedilmiştir (Güner, İ. 1988).

Yeni anayasa ile birlikte ülkede planlı döneme geçilmiş, yatırımların rasgele dağılımının önlenmesi ve kalkınmanın dengeli bir biçimde ülkeye yayılması ilkeleri benimsenmiştir. Sanayi ve altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi ile metropolitenleşme sürecine geçilmiş, gerekli ekonomik ve sosyal yapının tam oluşması sağlanarak dengeli kentleşmenin gerçekleştirilmesi, plan hedeflerini oluşturmuştur.

Planlı dönemin başında kamu kesimindeki kaynak yetersizliği, devlet bütçesinin sürekli açık vermesi ve kamu kuruluşlarının yatırım yapamaması gibi temel sorunlar görülmektedir. 1961 başlarında 223 sayılı yasa ile “cebri borçlanma sistemi” getirilmiş ve halktan “tasarruf bonusu” karşılığı on yıl vadeli borç toplanmıştır(Aydın, S. 2003).

Planlı dönem, ülkemizin kalkınma ölçüleri içerisinde, nüfus artışı, göç ve şehirleşmenin hız kazandığı yılların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Sosyo – ekonomik yapıda meydana gelen hızlı değişimler olumlu veya olumsuz yönleriyle konuta yansiyarak toplum hayatını etkilemiştir (Kara, M. 1990). Ülkede belirli kentlere göçün önlenememesi, kentlerin plansız ve sağlıksız büyümesi, gecekondulaşmanın artması, belediye hizmetlerinin yetersiz olması ve büyük kentlerde toplumsal yapının hızlı değişmesi bu dönemdeki önemli gelişmeleri oluşturmaktadır(Ocak, A. 2006). Bu dönemde konut sektörünün üretken olmadığı ve bu nedenle kaynak dağılımından bu sektöre öncelik verilmesinin kalkınmayı yavaşlatacağı görüşünden hareket edilmiştir. Politikalar da bu esasa göre tespit edilmiştir (Kaya, N. 1997).

### 2.3.3.1. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1967)

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1 Ocak 1963'te uygulanmaya konulmuştur. Planın giriş kısmında Türkiye'nin durumu özetlenmektedir. Planda köylerin %53'ünün, kasabaların %55'inin içme suyundan; nüfusun %69'unun elektrikten mahrum olduğundan bahsedilmektedir. Ayrıca, kent konutlarının %30'unun oturulamayacak durumda olduğu, en büyük üç kentteki nüfusun %30'unun tek odalı konutlardan oluştuğu ve 1,2 milyon insanın gecekondularda yaşamakta olduğu belirtilmektedir (Aydın, S. 2003).

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, konutların sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerin kurulduğu dönemdir. Plan, konut yatırımlarının, savurganlığa yol açtığı, verimsiz olduğu varsayımından yola çıkmaktadır (Ersoy, E. 2004). Planın temel hedefi belli bir yatırım tavanını aşmamak üzere, aynı miktar yatırım ile daha çok sayıda konut üretimini sağlamak olmuştur. Halk konutu da denilebilecek ucuz ve küçük sosyal konutlar yapımının yolları aranmıştır (Turgut, A. 1994). Halk konut tipi, hem mülk hem de kiralık konutlar şeklinde yapılarak dar gelirli ailelerin kira yükünün azaltılması hedeflenmiştir. Ayrıca amacın gerçekleştirilmesine katkısı göz önüne alınarak kooperatifler ve toplu konut kuruluşlarına kredi önceliği tanımak da birinci planın önerilerindedir (Ersöz, H. Y. 1994). Planda, Türkiye Emlak Kredi Bankasının ve Sosyal Sigortalar Kurumu'nun verdikleri konut kredileriyle yapılan konutlarda, devlet tarafından belirlenen toplumsal konut standartlarına uyma zorunluluğu getirilerek kamu kaynaklı kredilerin sosyal nitelikli konut üretimine kaydırılması amaçlanmıştır.

Bu dönemde konutla ilgili en önemli yasal düzenlemelerden birisi de 2 Ocak 1966'da yürürlüğe giren 634 sayılı kat mülkiyeti yasasıdır. Bir parselde birden fazla konut biriminin üretilmesi, yapsatçı ve kooperatif eliyle çok katlı binaların inşa edilmesi, her kat sahibine ayrı bir tapu senedi verilmesi, kat sahiplerinin bağımsız iyeliğe sahip olması, bütün maliklere tanıdığı davaları açma olanağı sağlayarak hukuki bir güvence vermesi ve medeni kanunda hiçbir düzenleme yapmadan ayrı bir

yasayla sorunları çözmeye olanak sağlaması bu yasanın özelliklerindedir (Tekeli, İ. 1996).

Dönemin diğer önemli konut yasası ise 1966'da çıkarılan 775 sayılı gecekondu yasasıdır. Yasayla, ilk kez izinsiz yapılar yerine “gecekondu” ifadesi kullanılarak kentteki ikili yapı yasal sisteme yansıtılmıştır. Bu kanunla belediyelere, dar gelirli kentlileri konut sahibi yaparak gecekondu yapımını önleyici bir dizi görevler yüklenmiştir (Peynircioğlu, N., Üstünişik, B. 1994). Yasanın amacı, konut darlığını gidermek üzere yapılması özendirilecek konutların ihtiyaç sahiplerine verilmesini sağlamaktır.

Bu dönemde ayrıca 193 sayılı Vergi Yasası'nın gayrimenkul sermaye gelirlerini vergilendiren hükmü ve servet bildirim zorunluluğu ile Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kredi politikasının değişmesi, kredilendirilecek konutların büyüklüğünü sınırlandırması ve bekleme süreleri getirmesi, özel kesimin spekülasyon konut istemini daraltmıştır (Korum, U. 1982).

### **2.3.3.2. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 1972)**

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlandığında konuta ayrılan bölüm daha uzun olmakla birlikte içeriğinde pek değişiklik görülmemektedir. Bu dönemde devletin konut sektöründe yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak bulunması gerektiği vurgulanmış olup, yine birinci dönemde olduğu gibi toplam yatırımların içinde konut sektörünün payı arttırılmadan konut yapılması gerektiği önerilmiş (Kepenek, Y., Yentürk, N. 1994) ve aynı oranla daha fazla konut üretiminin formülü, halk konutu yapımına öncelik verilmesinde bulunmuştur. Konut yapımının sosyal özelliği de göz önüne alınarak, imkânları sınırlı aileleri konut sahibi yapacak şekilde kredi politikası uygulanacağı belirtilerek devletin konut pazarındaki yeri en açık şekliyle sınırlı kredi, geniş ölçüde teknik yardım, mümkün olan hallerde malzeme yardımı ve ucuz arsa olarak belirlenmiştir (Güner, İ. 1988).

Bu planlama döneminde, kentlerde arsanın konut maliyetini artırıcı etkisini azaltmak amacıyla kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu denetiminin sağlanması üzerinde durulmuş (Alpsoylu, M. 1984) ve arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere, 29.04.1969 tarihinde kabul edilen 1164 sayılı yasayla İmar İskân Bakanlığına bağlı, Kamu Tüzel Kişiliğine haiz ve Döner Sermayeli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur (Erdönmez, H. 2007). 1969'da çıkarılan 1163 sayılı kooperatifler yasasına konulan bir hükümlerle, belediyeler ve kooperatifler arasındaki iş birliği yolu açılmıştır. 1973 yılında çıkartılan 1157 sayılı toprak ve tarım reformu kanunu ile kentsel kullanıma açılacak topraklar, toprak ve tarım reformu müsteşarlığının iznine tabi kılınmıştır(Cebe, Y. 2007).

Bu dönemde gecekonduların konusuna yaklaşımda bir anlayış değişikliği söz konusudur. Geçmiş dönemin katı, yasaklayıcı tutumu bu dönemde yumuşatılmıştır. Bir diğer değişiklik ise gecekonduların yasallaştırılmasında görülmektedir. 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 (Keleş, R. 1993). Birinci planda kira sorununu çözmek için yasal düzenleme öngörülmüş olmasına rağmen, ikinci planda konut pazarındaki istem ve sunu dengesini bozmamak için kira sınırlamasından kaçınılacağı belirtilmiştir (Ersoy, E. 2004).

### **2.3.3.3. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1977)**

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın konut yaklaşımı, ilk iki plana benzemektedir. Bu dönemde konut yatırımlarının %15,7'yi geçmemesi öngörülmüşken, dönem sonunda bu oranın % 17,9'un altına düşmediği görülür. Plan, düşük gelirli kümeler üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir. Planda sadece, bu alanda kamu kesiminin özel kesim ile sorumluluğu paylaşmasından söz edilmektedir (Bilgin, S. 1995). Ancak, toplu konutların

özendirilmesine, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda diğer planlara oranla daha fazla yer verilmiştir. Sosyal amaçlı toplu konut yapımında kooperatifçiliğin özendirilmesine ve desteklenmesine önem verilmiş, özel teşebbüsün toplu konut yapımına yöneltilmesi hedeflenmiştir(Ersöz, H. Y. 1994).

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, konut ile ilgili hedefler belirlenirken, mevcut ihtiyaç ve talep karşılaştırılması yapılmış ve gelecekte ortaya çıkması muhtemel konut ihtiyacının, demografik değişikliklerden, kamulaştırma ve kullanım amacının değiştirilmesinden kaynaklanacağı kabul edilerek (Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988), konut gereksiniminin öngörülen yerleşim dokusunda ve mevcut dokuda alınan önlemlere göre karşılanması öngörülmüştür (Arın, T. 1982). III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda mülk konutlarının yanı sıra, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldıracı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörülmüştür(Keleş, R. 1993).

**Tablo 2 – 1** 1., 2. ve 3. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Hedeflenen ve Üretilen Konut Sayısı

Planlar	Plan Hedefi (adet)	Gerçekleşme (adet)	Konut Açığı (adet)
1. Beş Yıllık Kalkınma Planı	418.793	348.420	70.373
2. Beş Yıllık Kalkınma Planı	900.000	713.720	256.653
3. Beş Yıllık Kalkınma Planı	1.220.000	978.361	241.639

**Kaynak:** Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979 – 1983), Ankara, 1979, s.274, Mustafa Hakkı ERTAN, “Sosyo - Ekonomik Açından Konut Problemi ve Çözüm Önerileri”, Doktora Tezi, Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Bölümü, İktisat Fakültesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, 1996, s.104 – 105

#### 2.3.3.4. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 – 1983)

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut ihtiyacının nüfus artışından, ailelerin küçülmesinden ve konut yenilenmesinden doğacağı üzerinde durulmuştur(Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988). Bu planda; kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonları önleyecek önlemlerin geliştirileceğı(Keleş, R. 1993), gecekondular konusunda ise yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. altyapı hizmetlerinin götürülmesinin hızlandırılması, gecekondular iyileştirme bölgelerinde ve kamu arsalarında yerleşmiş kişilere uzun süreli kullanım hakkı tanınması öngörülmüştür (DPT, 1979). Bunun yanı sıra gereksinimin ve çözümdeki ölçeğın dikkate alınarak toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de dördüncü planda öngörülmüştür (Keleş, R. 1993). Plan dönemi sonunda, konut yatırımları, toplam yatırımlar içinde % 15,8 oranında gerçekleşmiştir.

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı, toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların arttırılmasını, Emekli Sandığı'nın da konut üretmesini 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 planda yer almaktadır (Ersoy, E. 2004).

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, siyasi istikrarsızlıkların da etkisiyle, bir plansız dönem görünümündedir. Değışen hükümetlerce hazırlanan bir dizi Bakanlar Kurulu Kararı ve Yönetmelik, kalkınma planı ilkeleriyle bir tutarlılık içinde olmaktan uzak kalmıştır (Bilgin, S. 1995). Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliğı, Bankalar Yasası'nı değıştiren Yasa Gücünde Kararname, BAĞ-KUR Kredisi Yönetmeliğı ve Milli Konut Politikası Kararnamesi, bu dönemin ürünleridir (Keleş, R. 1993).



Dördüncü plan dönemini kapsayan 1978–1983 yıllarında planlı dönem askeri bir darbeye kesintiye uğramış, eskiden alınan derslerle kusursuzlaşan plan, ilkeleri tam anlamıyla uygulama bulmadan terk edilmek zorunda kalınmıştır. 1980 yılında alınan istikrar politikası önlemleri kapsamında IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulamadan kalkmış, SSK'nın uyguladığı bireysel kredi olanakları iptal edilmiş, Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca Memur Yardımlaşma Kurumu (MEYAK) kesintilerine ilişkin yönetmelik de 1982 yılında yönetmelikten kaldırılmıştır (Erdönmez, H. 2007). Plan döneminde uygulamalar ve arayışlar başarılı sonuçlar vermemesine karşın, toplam sabit anamal yatırımları içinde konut yatırımlarının payı, planda % 14,6 olarak öngörülmüş bulunmasına karşın, uygulamada %19'un altına düşmemiştir (Keleş, R. 1993).

1980 Sonrası; ülkedeki sosyal konut gereksinimini ve bu gereksinimle ilgili finansmanı karşılamak üzere 8 Temmuz 1981 tarihli 2487 tarihli Toplu Konut Yasası çıkarılmış (Tapan, M. 1996), ancak uygulanamamıştır. Cumhuriyet döneminin en kapsamlı konut yasası olan bu yasa ile toplu konut alanında yeni kavramlar, terimler ve koşullar içeren yasal düzenlemeler getirilmiştir. Toplu konut yerleşme alanı, konut grubu büyüklüğü, konut büyüklükleri ve toplu konutun içinde yer alacağı kent büyüklüğü gibi kavramlara açıklık getirilmiştir. Kent büyüklüğü arttıkça toplu konutları oluşturan kooperatif büyüklükleri ve inşa edilen toplam konut sayıları da artmakta, krediler küçülmekte, faiz oranları değişmekte, geri ödeme süreleri kısalmaktadır. Bu sınırlamaların amacı büyük kentlerin daha da büyümesini ve lüks konut yapımını sınırlamaktır (Bilgin, S. 1995). Ancak 1982 yılında yapılan Anayasa değişikliğiyle devletin konutsuzları barındırma yükümlülüğü ortadan kaldırıldığı ve konut üretimi bundan sonra, toplu konut kuruluşlarının inisiyatifine bırakıldığı için, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası uygulanmadan, 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> 2487 ve 2985 sayılı toplu konut yasalarıyla ilgili bilgiler, Toplu Konut Yasaları adı altında ileride ele alınacağı için burada yasaların içeriğinden bahsedilmemektedir.

### **2.3.4.1984 ve Sonrası Dönem(Liberal Dönem)**

Liberal dönemde V., VI., VII., VIII. ve IX. Kalkınma Planları yürürlüğe girmiştir.

#### **2.3.4.1. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 – 1989)**

V. Beş Kalkınma Planı'nda konuta ayrılan bölümün kısalığı muhtemelen söylenecek fazla bir şey kalmadığını veya daha karamsar bakışla söylenmiş onca söze rağmen önlenemeyen konut açığına teslimiyeti vurgulamaktadır(Güner, İ. 1988). Plan, 1981 sonrası gelişmelerle paralellik arz etmektedir. Planı önceki planlardan ayıran en önemli husus ise planın, konut sektörünün verimsiz bir sektör olmadığını ifade etmesidir.

Planın temel hedef ve stratejisi konut alt başlıklı bölümde “Gittikçe büyüyen konut açığının süratle kapatılabilmesi ve her ailenin ihtiyaçlarına uygun sağlıklı bir konuta kavuşturulabilmesi için, konut inşaatında daha kullanışlı, ekonomik ve Türk halkının ihtiyacına ve yaşayış tarzına uygun birimlerin teşvikine öncelik verilecektir. Konut yapımında temel problem olan finansmanın yeterli düzeyde, ihtiyaç sahiplerinin gelir durumlarına uygun şartlarla ve devamlı olarak sağlanabilmesi amacıyla ticari bankaların konut için ikraza yönelmesi, yapı tasarruf hesaplarının teşvik edilerek konut kredilerinin ödeme süresi ve miktarları yönünden makul esaslara bağlanması ve bütçe dışı kaynaklara dayalı Konut Fonu'nun işler hale getirilmesi için gerekli politika ve tedbirlerin süratle uygulamaya intikali sağlanacaktır.” (DPT, 1985) denilmektedir.

V. Beş Kalkınma Planı'nda, toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde, konut sektörünün %15,8 paya sahip olması amaçlanmıştır. Planda yıllar itibariyle artış gösteren konut açığına değinilmiş, 1989 yılında yıllık konut ihtiyacının 318.000, dönem içinde ise toplam 1.491.000 birime ulaşacağı belirtilmiştir(Tablo 2 – 2). Önceki planlarda olduğu gibi özel sektörün payı artırılmak suretiyle ihtiyacın giderilmesi hedeflenmiştir.

**Tablo 2 – 2** V. Beş Yıllık Plan Dönemi Konut Sektörü İhtiyaç Ve Yatırım Tahminleri

Yıllar	İhtiyaç (1000 Ad.)	(1983 Fiyatlarıyla) Toplam
1984	272	311,3
1985	280	311,3
1986	290	383,6
1987	298	430,0
1988	305	484,6
1989	318	548,1
Plan Dön. Top.	1491	2 190,4

**Kaynak:** DPT, “Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı”, DPT, Yayın No:1974, Ankara, 1985, s.167, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan5.pdf>, Erişim Tarihi: 14.04.2009

Bu planla, gecekodu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, mülk durumlarının normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesi benimsenmiştir. Plan, bütçe dışı kaynaklarla bir toplu konut fonu oluşturulmasının ve konut kesiminde özelleştirme ilkelerinin yer aldığı bir programı içermektedir. Ancak, toplu konut, kooperatif uygulamaları, gecekondular, arsa spekülasyonunun önlenmesi, lojman ve köy konutları alanında V. Beş Yıllık Plan’ın siyasal istikrara karşın beklenen sonucu vermediği görülmektedir. Bunda, ekonomideki istikrarın sağlanmamış ve özellikle enflasyon hızının denetim altına alınmamış olmasının payı büyük olsa gerektir (Keleş, R. 1993).

#### 2.3.4.2. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 – 1994)

Toplu konut politikalarının daha etkin ve verimli uygulanabilmesi ve orta ve düşük gelirli ailelerin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla bir dizi önlemlerin yer

aldığı plan; belediyelerin konut üretimine fiilen katılımın teşvik etmekte, konutu çevresel etmenleriyle bir bütün olarak değerlendirmekte, israfı önleyici ve Türkiye'nin şartlarına uygun konut inşaat teknolojilerinin belirlenmesine ilişkin kapsamlı hedefleri içermektedir (DPT, 1990). Plan döneminde yaklaşık %98'i özel kesimce gerçekleştirilmek üzere, konut yatırımlarının toplam sabit sermaye içindeki payının % 21,5 olması hedeflenmiştir. Dolayısıyla, konut yatırımlarının önemi bu plan döneminde de korunmuştur (Owda, E. S. 2005).

VI. Beş Yıllık Plan döneminde, konut üretiminde önemli bir yere sahip olan finansmanın banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sendikaları gibi çeşitli kaynakların değerlendirilmesiyle sağlanması ve artan enflasyon nedeniyle konut maliyetleri içindeki payı azalan Toplu Konut Fonu kredi oranlarının konut üretimini teşvik edecek seviyeye yükseltilmesi hedeflenmiştir(Ersöz, H. Y. 1994).

Söz konusu amacı gerçekleştirmek için kamunun sübvansiyonlarında, konutsuz kimselere öncelik verilmesi ve konut yüzölçümlerinin küçültülmesi istenmektedir. Biriktirim sandıklarının desteklenmesi de bu planın önerileri arasındadır. Planda ayrıca, belediyelerin dar gelirliler için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapmaları, altyapı çalışmalarına belediyelerin yardımcı olmaları ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla, “kendi evini yapana yardım” yöntemiyle çekirdek konut tasarımları hazırlamaları önerilmektedir(Keleş, R. 1993).

Konut sektörüne yatırımlarda özel sektörün daha etkin olduğu VI. Plan döneminde uygulanan politikalar, önceki dönemlerde olduğu gibi, konut açığını giderememiştir.

#### **2.3.4.3. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 – 2000)**

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'yla, hızlı nüfus artışının sürdüğü kentsel yerleşmelerde gereksinimi karşılayacak sayıda ruhsatlı konut üretiminin gerçekleştirilmesi, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilecekleri koşullarda konut edinmelerinin sağlanması ve konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması,

sağlıklı, güvenli ve nitelikli konut ve çevrelerin elde edilmesi hedeflenmiştir (Owda, E. S. 2005).

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projeler ile konut üretimi hızlandırılması hedeflenirken; kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınarak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyonun sağlanmasının önemi vurgulanmıştır. %92'si deprem bölgesinde bulunan ülkemiz topraklarında doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapıp, afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınması ve afete ilişkin mevzuatın günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesinin gerekliliği belirtilmiştir (Erdönmez, H. 2007).

Planda, doğal yıkımların önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapılması, konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması, konuta ilişkin sayımların periyodik hale getirilerek verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulması ve konut sayımlarının yapılarak bu sayımların devamlı hale getirilmesi öngörülmektedir (DPT, 1996).

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, büyük kentlerin yarısından fazlasını oluşturan gecekonduların yasal konut durumuna dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak tanıyan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması, belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gerekli değişikliğin yapılacağı da vurgulanmıştır (Ersoy, E. 2004).

#### **2.3.4.4. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 – 2005)**

1999 yılında Türkiye'nin en gelişmiş bölgelerinden Marmara'da meydana gelen deprem felaketlerinde ortaya çıkan tablo, yıkılan yapı sayısı ve can kaybının boyutları bilimsel planlamanın, planlı ve bilinçli kentsel politikaların ve çağdaş

yönetimin önemini bir kez daha ve acı deneyler sonucu, ortaya koymuştur<sup>7</sup>. 21. yüzyılda büyük ölçüde kentleşmiş bir ülkeye kavuşacak Türkiye’de tüm kentlerin ve tüm kent nüfusunun yaşanabilir, güvenli ve kimlikli kentsel çevrelere kavuşturulması mümkündür. Ancak bu konuda her türlü kaynak ve fırsatların, toplum ve yönetimin her kademesinde çok bilinçli ve akılcı şekilde değerlendirilmesi (DPT, 2001) ve buna uygun planlamanın yapılması gerekmektedir. Nitekim VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı’yla bu hedeflere ulaşılacak istenmiştir.

Plan, birçok açıdan, önceki kalkınma planlarından farklı nitelik taşımaktadır. Bir kalkınma planında ilk kez, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir (Tosun, E. K. 2006). Konutta ve çevrede sağlık, güvenlik, kalite ve ekonomi hesaba katılmaları gereken etmenler olarak gösterilmiştir.

Plan, Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesini içerecek biçimde hazırlanmıştır. Konut üretimi ve konut sahipliğini artırmak ilke olarak benimsenmiştir (Ersoy, E. 2004).

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacının 2.714.000 adet olacağı, yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dâhil, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerektiği, bu durumda, plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacının 3.075.000 adet olacağı belirtilmiştir (Tablo 2 – 3).

---

<sup>7</sup> Her iki deprem sonucunda, 18.373 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 48.901 vatandaşımız yaralanmıştır. 93.010 konut, 15.165 işyeri yıkık veya ağır hasarlıdır. 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar görmüştür.

**Tablo 2 – 3** VIII. Beş Yıllık Plan Dönemi Konut Sektörü İhtiyaç Tahminleri

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı (1) (Kişi)	Kentlerde Demografik Konut İhtiyacı (adet)	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı (adet)	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı (adet)
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
<b>Toplam</b>		2.714.000	361.000	3.075.000
(1) Nüfusu 20.000 ve üstü yerleşmeler.				

**Kaynak:** Devlet Planlama Teşkilatı, “Uzun Vadeli Strateji Ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001 – 2005”, DPT Yayını, Ankara, 2000, s.173,

<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/plan8str.pdf>, Erişim Tarihi: 13.03.2009

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, konutun bir insan hakkı olduğu ve herkes için yeterli konut sağlanması gerektiği belirtilmiş, bunun için de kamu-özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistem oluşturulması gerektiği vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra % 66’ı aktif fay hattı üzerinde yer alan ülkemizde afetlerin ve depremlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilebilmesi için çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi, yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirlerin alınması, kamunun kısıtlı kaynaklarının altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi, alt ve orta gelir grubuna yönelik konut finansman modelleri geliştirilmesi gerektiği belirtilmiş (DPT, 2001).

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, konut finansmanı sorununun, sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesi öngörülmüştür (Tosun, E. K. 2006). İmar Yasası’nın yeniden ele alınması; uygulamada ise sorumluluk, denetim ve yaptırım standart ve kurallarına, Avrupa Birliği standartları ışığında yeni bir biçim verilmesi önerilmektedir. Planda, kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın kurulması da gündeme gelmiştir. Kat

Mülkiyeti Yasası'nda yapılacak bir yeniden düzenlemeyle, site yönetimine ilişkin kurulların oluşturulması gereğine planda yer verilmiştir (Keleş, R. 2004).

#### 2.3.4.5. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007 – 2013)

2007–2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı<sup>8</sup>, değişimin çok boyutlu ve hızlı bir şekilde yaşandığı, rekabetin yoğunlaştığı ve belirsizliklerin arttığı bir döneme rastlamaktadır. Küreselleşmenin her alanda etkili olduğu, bireyler, kurumlar ve uluslar için fırsatların ve risklerin arttığı bu dönemde, Plan Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümleri ortaya koyan temel politika dokümanıdır. Bu kapsamda Dokuzuncu Kalkınma Planı, “İstikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB'ye üyelik için uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye” Vizyonu ve Uzun Vadeli Strateji (2001–2023) çerçevesinde hazırlanmıştır (Resmî Gazete, Sayı: 26215, 01.07.2006).

IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı, hazırlık sürecinde katılımçılık adına çok fazla ihtisas komisyonunun bulunduğu bir plan olmuştur. Bu plan ilkelerini rekabetçi bir piyasa, etkin bir kamu yönetimi, demokratik bir sivil toplum, yerelleşme ile birlikte kamusal hizmet sunumunda şeffaflık, hesap verebilirlik, katılımçılık, verimlilik ve vatandaş memnuniyeti olarak belirlemiştir (Apan, A. 2007).

IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı'yla büyük kentlere göçün önlenmesi hedeflenmiştir. Kırsal nüfusun büyük kentlere göç etmesini önleyecek tedbir olarak da, kırdaki iş olanaklarının artırılması, altyapı yatırımlarına ve sosyal donatılara öncelik verilmesi gerektiği belirtilmiştir (DPT, 2007). Ancak bununla birlikte büyük kentlere yine de göçlerin devam edeceği varsayımıyla bu kentlerin göç olgusuna, konut

---

<sup>8</sup> Gerek Sekizinci gerekse Dokuzuncu Plan AB ve AB müktesebatının yoğun olarak hissedildiği planlar olmuştur. Sekizinci Plan ile arasında oluşan 2 yıllık boşluktan da anlaşılacağı gibi Dokuzuncu Planın 7 yıllık hazırlanmasının nedeni de AB'nin 2007–2013 bütçesine uygunluk sağlama amacıdır (Ahmet Apan, “Türkiye’de Kalkınma Planları Ve Sosyal Güvenlik Reformu”, **Türk İdare Dergisi**, Sayı: 456, Eylül 2007, s.213).



sorununa, kentlileşme sorununa ve yabancılaşma sorununa hazırlıklı olmaları gerektiği belirtilmiştir (DPT, 2007).

Planla, kentteki toplumsal iletişimi güçlendiren, kentin olanaklarından herkese eşit yararlanma hakkı sunan, yaya dolaşımını kentin her parçasına yayan bir mekân kurgusunun oluşturulması; sağlık ve sosyal yardım hizmetlerinin sağlandığı, kaliteli eğitim alınabilen, yeterli kültür ve rekreasyon olanaklarına sahip, konut açığı olmayan, kamusal toplu taşıma olanağı gelişmiş, suç oranı düşük olan ve yeterli gıdaya erişimin sağlandığı bir kentsel yaşam olanağı sağlamaya yönelik tedbirlerin alınması hedeflenmiştir (DPT, 2007).

Sunulan konut türlerinin çeşitlendirilerek, ödenebilir konut sunumunun artırılması ve mevcut konut çevrelerinin iyileştirilmesine yönelik olarak, site bazında örgütlenmeye ve toplu konut bakım ve yönetim organizasyonlarına yönelik düzenlemelerin teşvik edilmesi ve özellikle parsel düzeninde ve apartmanlaşma biçiminde gerçekleşmiş yüksek yoğunluklu mevcut konut çevrelerinde ada bazında organizasyonların yasal düzenlemeler ile desteklenmesi, bu alandaki sert zeminlerin azaltılması, toprak yüzeyi ve yeşil alanların artırılmasını teşvik eden uygulamaların öncelikli olarak denenmesi hedeflenmiştir (Erdönmez, H. 2007).

Planda, ayrıca, yeni gelişecek konut alanlarında genel geçerli imar yönetmeliklerinden çok, yerle özgü ve nitelikleri geliştirmeye yönelik “tasarım rehberleri”nden yararlanılması; konut projelendirilmesi ve üretiminde engelliler ve yaşlılar için yaşam kalitesi açısından, tüm konutlarda “uyarlanabilir konut”, “evrensel konut” üretiminin temel yaklaşım haline getirilmesi ve teknik, mali ve teknolojik teşviklerin konut politikalarında yer alması; Mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına, iyileştirilmesine yönelik öncü organizasyonların yerel yönetimlerin önderliğinde kurulması ve teşvik edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Planda, konut hakkının insan hakkı olduğu yaklaşımı benimsenmiş ucuz ve uzun dönemli krediler ile desteklenmesi gerektiği de ifade edilmiştir (DPT, 2007).

## **2.4. TOPLU KONUT KAVRAMI VE TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT POLİTİKALARI KAPSAMINDA ÇIKARILAN YASALAR**

### **2.4.1. Toplu Konut Kavramı**

Konut koşulları, birçok ülkede yurt çapında önem taşıyan toplumsal, ekonomik ve siyasal sorunlar arasına girdikten sonra, toplumsal konut politikası adı verilen yasal ve eylemsel önlemler oluşturulmuştur.

Tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük kent siteleri halinde yapıldıkları zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik kimi yararlar sağlayabilen büyük girişimlere toplu konut denilmektedir (Bilgin, S. 1995).

Toplu Konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri veya konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma ihtiyacını karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimidir (Kulu, C. 1983).

### **2.4.2. Toplu Konut Yasaları**

Türkiye’de toplu konut ihtiyacını ve bu ihtiyaçla ilgili finansmanı karşılamak için ilk ciddi yasal düzenleme 8 Temmuz 1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile yapılmıştır. Bununla birlikte, ilgili yasa, toplu konut sektörünün özellikle finansman boyutuna köklü çözümler getirmediğinden, uygulamada beklenen sonuçlara ulaşamamıştır. Toplu konut sektöründe önemli atılımlara olanak sağlayan ikinci yasal düzenleme ise 2 Mart 1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasası’dır.

#### **2.4.2.1. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası**

Ülkemizde 70’li yıllardan sonra ortaya çıkan konut açığının büyük boyutlara ulaşması, hükümetleri bu meseleye ciddi olarak eğilme mecburiyetine itmiştir. Özellikle 1978 yılından itibaren pek çok yasal düzenlemeye gidilmiştir. Bu

çalışmaların meydana getirdiği birikim, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı doğurmuştur.

10 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, Türkiye'nin birinci toplu konut yasasıdır. Türkiye'de konut politikası açısından yeni bir dönemin başlangıcını simgeleyen yasa, konut kooperatifçiliği alanında atılmış önemli bir adım olarak nitelenmektedir (Turgut, A. 1994). 2,5 yıl kadar yürürlükte kalmasına karşın bir türlü uygulanamayan bu yasa, düşük ve orta gelirli kesimin konut gereksinimini toplumsal ve toplu (büyük ölçekli) konut girişimleri ile çözmeyi hedeflemiştir (Aydın, S. 2003). Yasaya işlerlik kazandıracak fonun sadece genel bütçeden pay alınmak suretiyle karşılanması öngörüldüğünden, yeterli imkân sağlanamamış ve bir kısım kooperatiflere biraz canlılık kazandırmaktan ileriye gidememiştir (Evis, N. 1984).

Yasanın konu ve kapsam başlığındaki 1. maddesinde, konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması, konut ihtiyacı olanlarla inşaat yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenleneceği ve devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonu'nun oluşturulacağı belirtilmektedir (Resmi Gazete, No:17396, 10 Temmuz 1981, İmar ve İskân Bakanlığı, 1982).

Yasanın 2.maddesinin 3. fıkrasında ise sosyal konutun tanımı yapılmaktadır. Buna göre sosyal konut, toplumun yaşam koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlere uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100.m<sup>2</sup>'yi aşmayan konuttur (Keleş, R. 1993). Yasa, sosyal konut yapımını özendirmek için konutların alanları küçüldükçe verilecek kredilerin faiz ve geri ödeme sürecinde kolaylık sağlanmasını öngörmektedir.

Yasanın temel özelliklerinden biri, toplu konuta ilişkin uygulamalarda merkezi yönetime ağırlık verilmesidir. Başta belediyeler olmak üzere yerel yönetimlerin toplu konut üretiminde üstlendikleri görevler bu yasada sınırlı kalmıştır (Unaran, E. 1982).

Yasada toplu konut kuruluşları olarak, konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları sayılmış, konut kooperatiflerinin, devlet desteğinden öncelikle yararlanacaklarını belirtilmiştir. Yasa, toplu konut kuruluşları içinde, özel kesimin büyük ya da küçük çaptaki firmalarına yer vermemiştir (Ocak, A. 2006).

Konutla ilgili olarak çıkarılan ilk müstakil yasa olması açısından önem taşıyan bu yasa, konut meselesine konulan teşhis açısından önem taşımaktadır. Ancak kanun bazı açılardan yetersiz kalmıştır Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988). Bu nedenle, 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli çevrelerden eleştiriler almıştır. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün devre dışı bırakılması, konut yüzölçümünün sınırlandırılması, kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı, ferdi kredi sisteminin olmayışı, yasanın bir yönetmelik biçiminde hazırlanmış olması 2487 sayılı yasaya getirilen eleştiriler arasındadır (Ayan, M. 1984)

#### **2.4.2.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası**

2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nın uygulamada ortaya çıkardığı eksiklikler ve yapılan eleştiriler sonucunda yerine, 2 Mart 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmış ve ilk defa konut sorunu için bütçe dışı bağımsız bir kaynak oluşturulmuştur. Konut sektörüne canlılık kazandırmak için çıkartılan bu yasa, 17 Mart 1984'te yürürlüğe girmiştir (Resmi Gazete, No:18344, 17 Mart 1984).

Devletin, 2487 sayılı yasadaki öngörülen gider bütçesinin % 5'i kadar kaynak ayırmada karşılaştığı güçlükler, inşaat piyasasındaki durgunluk, özel kesimin toplu konut fonundan pay almak istemesi ve hükmet üzerinde baskı kurması ve yeni hükümetçe izlenen politikalar 2487 sayılı yasanın değiştirilmesinin nedenleri arasında sayılmaktadır (Görmez, K. 1991).

2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın ana hedefi, konut sektöründe faaliyette bulunan teşebbüsleri kredi ve benzeri mali kaynaklarla destekleyip, halkın

tasarruflarını harekete geçirerek milli bir konut politikasını uygulamaya koymaktır (Kara, M. 1990).

Yeni toplu konut yasası 10 maddelik bir çerçeve yasa niteliğindedir. Eski Toplu Konut Yasası'nın ayrıntılı hükümleri yerine, yeni yasada, sadece Toplu Konut Fonu'nun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almıştır (Keleş, R. 2004). Yasa, ayrıntıların bir tüzük ile düzenleneceğini belirtmiştir<sup>9</sup>. Yasanın amacı; konut gereksinmesinin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesidir (Mutluay, S. 1992).

2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut üretimine yönelik uygulamaların yönlendirilmesi ve yönetilmesi Toplu Konut İdaresi'ne verilmiş, hem konut alıcıları, hem de konut yapımcıları kredilenmiş, Toplu Konut fonu'nun bütçeye olan bağımlılığı kaldırılmış, Toplu Konut Fonu geniş maddi kaynaklarla donatılmış, arsa temini ve altyapı hizmetleri için kaynak sağlanmış ve yüklenicilere kredi açılması imkânı sağlanmıştır (Ocak, A. 2006). Ayrıca, yasa ile ferdi kredi imkânı getirilmiş, 100 metrekare olan konut kullanım alanı 150 metrekareye çıkarılmıştır. Böylelikle, lüks konut üretiminin yolu açılmış, devlet eliyle kar amaçlı toplu konut yapımcılarına arsa ve kredi sağlanmıştır (Karasu, M. A. 2005).

Bu yasa ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Bu idarenin iki bölüme ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi (TOKİ) adını almıştır. Gerçi, bu yasa ile getirilmiş olan sistemde, sanayileşmiş ülkelerde uygulanmakta olan kurumsal konut finansmanı sisteminden uzaktır, ancak bu alanda bir başlangıç olması ve kurumsal bir konut finansman sistemine geçişin sağlanabileceği ortamın temellerini atmış bulunması nedeni ile önemlidir (Gulamov, S. 2007).

<sup>9</sup> Sözü edilen tüzük, 1984 yılı Haziran ayında çıkarılmıştır(Resmi Gazete, No:18349, 22 Haziran 1984).

Netice olarak, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve buna bağlı olarak çıkarılan tüzük ve yönetmeliklerde, ülkemizin şartlarına ve ihtiyaçlarına uygun, milli bir konut politikasının benimsendiği, konunun bir bütün olarak ele alındığı görülmektedir. Konuya, sadece konuta ihtiyacı olanlar açısından değil, konut ve konut elemanlarını üreten yan sanayi ve hizmet alanlarını da yardım ve teşviklerle desteklemek düşüncesiyle yaklaşılmıştır. Ancak, uygulamada bazı sıkıntıların ve aksamaların yaşandığı da bir gerçektir (Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988).

## **2.5. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE ETKİN OLAN KURUM VE KURULUŞLAR**

Toplu konut projelerini gerçekleştiren kurum ve / veya kuruluşlar ya kamu kesiminde yer alan büyük toplu konut ortakları 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.

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle sağlıksız kentleşme sonucunda giderek artmıştır. Dönem içerisinde, konut sektörünün önem ve ağırlık kazanmasına paralel olarak çeşitli konut politikaları denenmiş ve izlenen politikalar çerçevesinde farklı finansman sistemleri uygulanmış (DPT, 1989) ve bu finansman sistemlerin uygulanmasıyla birlikte konut politikasının belirlenmesinden ve uygulanmasından derece derece sorumlu ve buna yetkili kılınmış türlü kuruluşlar (Keleş, R. 1993) olmuştur. Zamanla bu kurum ve kuruluşlarının çoğunun konut politikalarıyla ilgili olarak işlevi ya bitmiştir ya da dönüşüme uğramıştır. Çalışmamızın bu kısmında, bu kuruluşların konut sorununa çözüm olarak sundukları politika ve uygulamalarının ne olduğu, kronolojik sırayla ele alınacaktır:

### **2.5.1. Emlak ve Eytam Bankası**

Emlak ve Eytam Bankası, Türkiye’de halkın konut teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak amacıyla Atatürk’ün talimatları doğrultusunda 3 Haziran 1926 tarihinde 844 sayılı yasa ile kurulmuştur. İlk sermayesi 20 milyon TL olan bankanın ilk şubesi ise 13 Temmuz 1926 tarihinde Ankara'da açıldı.

Emlak ve Eytam Bankası, Ankara dışındaki kentlerde nüfus artışının görülmediği, ulusal ölçekte kentleşme ve pazar bütünleşme hızının düşük olduğu, ekonomik buhranlar ve savaş döneminin etkilerinin olduğu tek partili dönemin bankasıdır (<http://www.emlakbank.com.tr>, Erişim Tarihi: 11.03.2009).

Emlak ve Eytam Bankası, 1940’ların ortalarına dek konut konusunda herhangi bir girişimde bulunmadığı gibi, konut konusuna tümüyle yabancı bir duruş sergilemiştir. Bankanın diğer bankalardan farkı, gayrimenkul ipoteği karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır (Güvenç, M., Işık, O. 1999).

1944 yılında zamanın Başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından atılan ve 1946 tarihinde tamamlanan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi Emlak ve Eytam Bankası’nın önemli projelerindendir.

1946 yılında yeni bir statü ile 110 milyon lira sermaye ile bu banka Türkiye Emlak ve Kredi Bankasına dönüştürülmüştür.

### **2.5.2. Türkiye Emlak Kredi Bankası**

Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1946 yılında 4947 sayılı Kanunla Emlak ve Eytam Bankası'nın faaliyetlerini genişletmek amacıyla kurulmuştur.

Yeni bankanın kuruluş yasasında güçlü olan vurgu konut yapıcılığı üzerinedir. Banka, bankacılık faaliyetlerinden çok, güçlü bir konut yapıcısı ve

Türkiye’de toplu konut üretim sürecinin ilk örgütleyicisi olarak ortaya çıkmaktadır. Üstelik sadece kendisine ait değil başkalarına ait arsalar üzerinde de konut yapabilecektir (Aydın, S. 2003).

Emlak Kredi Bankası kendi kaynaklarından konut kredilerini, Yapı Tasarruf Sistemi dâhil olmak üzere çeşitli şekillerde vermiştir. Banka yasalarla kurulan fonlarda toplanan paraları konut kredisi olarak hak sahiplerine de vermekle yükümlüdür. Banka genellikle vadeli mevduat faizleri düzeyinde sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süresi olarak krediler vermiştir (Kömürlü, R. 2006).

Devletin finans kurumlarından biri olan Emlak Kredi Bankası konut kredilerini daha çok “ferdi kredi” biçiminde vermiş ve yap-satçı üretimi desteklemiştir (Bilgin, İ. 1992).

1946 ve 1960 yılları arasında, Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatiflere 219.241.000 TL kredi açmıştır. Bu dönemde Ankara da 200, Türkiye genelinde ise toplam 5088 konut kooperatifi kurulmuş ve 280.661 konut üretilmiştir (Koç, H. 1986). Banka, kurulduğu günden bu yana, gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere vermiş olduğu kredilerle, 400 binden çok konutun yapılmasını sağlamıştır. Bankaca yaptırılan ya da yapılması desteklenen yıllık ortalama konut sayısı 20 bin kadardır (Keleş, R. 1993). Bu sayı, o dönemde Türkiye’de üretilen yıllık konut sayısının onda biri kadardır.

1946 yılından 1988 yılına gelene kadar Türkiye Emlak ve Kredi Bankası görevlerini yerine getirirken bu kez 1988 yılında Anadolu Bankası ile birleştirilerek, tek bir banka olarak, Türkiye Emlak Bankası adı altında faaliyet sürdüren banka (Tezsezen, C., Ağaçlı, Ö. 1993), arsa karşılığı konut yapımı veya yüklenici ile hâsılat paylaşımı gibi yöntemlerle projeler üretmiştir. Ancak kredilere uyguladığı yüksek faiz oranlarıyla dar ve orta gelirlinin ödeme gücünün dışına çıkmasıyla talep görmemiş ve kredi uygulamalarında kısıtlamalara gidilmiştir (Alkan, A. 1998).



Banka zamanla lüks konut üretimine yönelerek sosyal konut üretimini ve ucuz konut sunumunu bırakmıştır. Bankanın lüks konut yapımına ağırlık verilmesi ve yaşanan yüksek enflasyon oranları banka sermayesinin hızla aşınmasına neden olmuş, bankanın etkinliği azalmış, 1999 yılında konut yapımı faaliyetine son vermiş ve 2001 yılında da tüm aktif ve pasifiyle Merkez Bankasına devredilmiştir (Cebe, Y. 2007).

### **2.5.3. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı**

Ülkemizde, konut politikasının belirlenmesi ve uygulanması görevi 1958 tarihli 7116 sayılı yasayla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilmiştir (Keleş, R. 1993). Bakanlık, ülke yapısına uygun konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasının sağlanması ile yetkilendirilerek kurulmuş, donanımında Mesken Genel Müdürlüğü ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM) yer almıştır (Aydın, S. 2003). Bakanlığın kurulmasıyla birlikte o dönemdeki güçlü finans kurumlarından Emlak ve Kredi Bankası'yla İller Bankası Bakanlığa bağlanmıştır (Tekeli, İ. 1996).

Kurumsal düzeyde konut finansmanı sağlayan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, özellikle gecekondu önleme bölgelerinde konut kooperatifleri ile belediyelere kredi açmış ancak Devlet bütçesinden beslenen bakanlık fonu, etkin kredilendirmeyi sürdürememiştir (Aydın, S. 2003). Bakanlık, planlı dönemde, çeşitli bölgelerde devlet bütçesinden ayrılan ödeneklerle sosyal konut yaptırma yoluna gitmiş, geri kalmış yörelerde halk konutları ile kiralık – mülk uygulamaları yapmıştır. 1984 yılında 209 sayılı yasa gücündeki kararname ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın konut politikası saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin görevleri tamamen kaldırılmıştır (Bilgin, S. 1995). Bugün artık Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın, konut politikasının saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin herhangi bir görevi kalmamıştır. Bakanlığın bünyesinde yer alan AOGM de, Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na bağlanmıştır (Keleş, R. 1993).

#### 2.5.4. Konut Kooperatifleri

Üyelerinin konut gereksinimini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan örgütler olarak tanımlanan kooperatifler, uygulamada en çok karşılaşılan örgütlerdir (Bilgin, S. 1995). Konut kooperatifçiliği, doğal olarak kentleşme olgusu ile birlikte gelişen bir harekettir. Bu sebeple konut kooperatifleri dar ve orta gelirli kişilerin, konut ihtiyaçlarını mümkün olduğunca ucuza karşılamak amacıyla kurdukları kooperatiflerdir (Müftüoğlu, H., Aydos, V. 2001). Gelişmekte olan ülkelerin çoğu, konut ediniminin artmasında kooperatifleri çok etkin bir yol olarak görmüş ve bunun teşviki için vergisel düzenlemeler yapmıştır (Cebe, Y. 2007). Ülkemizde konut kooperatifleri, konut mülkiyetinin artmasında çok önemli bir faktör olarak düşünüldüğünden Cumhuriyet tarihimiz boyunca kooperatifler çeşitli hükümetler tarafından teşvik edilmişlerdir. Ülkemizde konut kooperatifçiliğinin ilk örneği 1934 yılında orta ve üst düzey bürokratların bir araya gelmesiyle kurulmuş olan Ankara'da kurulan Bahçelievler yapı kooperatifidir (Uzgören, N. 1945).

Ankara'nın üst kademe bürokratları Bahçelievler Yapı Kooperatifini kurarak, imar planı dışında elde edilen düşük fiyatlı toprağı mevzii olarak planlayıp, parsellemiş ve imarlı hale dönüştürülmüştür. Konut kooperatifçiliğinin ilk örneği olan bu örgütlenme daha sonra yaygınlaşmıştır. Bu oluşumun ortaya çıkmasının başlıca nedeni imar planı olan kentsel alanda özel sahipli imarlı arsa değerlerinin çok hızla yükselmesi ve orta sınıfın bu yüksek toprak rantını bireysel ya da grup olarak aşamamalarıdır (Altaban, Ö. 1996).

Türkiye'de ilk konut kooperatifi 1934 yılında kurulmuş olmasına karşın, kooperatifler yasası 1969 yılında çıkarılabilmıştır. 1950'ye kadar yalnızca Emlak Bankası kredileri ile desteklenen kooperatif hareket, 1950–1980 arasında SSK ve diğer sosyal güvenlik kurumlarının kredilerinden yararlanmıştır. 1971'de ilk konut kooperatif birliği olan Konutbirlik ve ardından İzmit'te Yeni-Koop, Ankara'da Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop kurulmuşlardır (Aydın, S. 2003).

Zaman içerisinde ülkenin ekonomik ve toplumsal ortamındaki 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 (Uğurlu, K. 2001). 1990'larda ise konut sunumuna katkıları % 25 dolaylarındadır.

Konut ihtiyacı bulunan bireylerin bir araya gelerek oluşturduğu ekonomik ve toplumsal bir örgütlenme modeli olan konut kooperatifleri, üyelerden topladıkları fonlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadırlar. Türkiye'de konut kooperatifleri; sosyal güvenlik kurumları ve toplu konut idaresi gibi kredi veren kurumların kredi verme koşullarına göre biçimlenmişlerdir ve kendi üretimlerinin finansmanını karşılayacak biçimde gelişmemişlerdir (Cebe, Y. 2007).

### **2.5.5. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)**

DPT, 30 Eylül 1960 tarihinde kabul edilen 91 sayılı yasayla kurulmuştur<sup>10</sup>. DPT'nin kurulmasıyla devletin konut sorununa bakışında yeni boyutlar ortaya çıkmıştır (Owda, E. S. 2005). 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 (Keleş, R. 1993).

<sup>10</sup> 91 sayılı yasa 6.3.1991 tarihinde 3701 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmış ve DPT, yeniden düzenlenmiştir.

### 2.5.6. Yerel Yönetimler

Ülkemizde yerel yönetimler de, konut sorununa çözüm bulunmasında bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir. Yerel yönetimlere yönelik ilk yasal düzenleme 1930 yılında yapılmıştır. 14.04.1930 tarih 1471 sayılı yasanın 15.maddesinin 68.fikrasında “ucuz belediye meskenleri yapmak, icra etmek, isteyenlere satmak” görevi belediyelere verilmiştir. Belediyenin bu görevleri isteğe bağlı görevler içinde yer aldığı için, belediyeler o yıllarda önemli sayılabilecek bir girişimde bulunamamıştır (Ocak, A. 2006). 1950’ye kadar konut yapma görevi yerel yönetimlerin isteğe bağlı görevleri arasında yer aldığı için bu süre içinde yerel yönetimlerin, konut yapımı konusunda ciddi bir çalışmaları yoktur. Ancak 1950 yılından itibaren bu durum değişmeye başlamıştır.

1580 sayılı Belediye Yasası’nda değişiklik yapan 24.03.1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile belediyelerin, konut yapma alanındaki yetki ve sorumlulukları arttırılmıştır (Bilgin, S. 1995), konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevi haline getirilerek yerel yönetimler de konut üretim sürecine entegre edilmiştir (Turgut, A. 1994). Yapılan değişiklik ile 1580 sayılı Belediye Yasası’nın ek 2. maddesine göre belediye meclisleri, belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak işlerini belediye hizmetleri arasına koyabilme yetkisine sahip olmuştur (Demir, H., Palabıyık, V. K. 2005). Ayrıca, 1959’da çıkarılan 7367 sayılı yasa ile belediyelerin gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve önlenmesine yönelik çalışmalar yapma zorunluluğu getirilmiştir (Albayrak, N. 1996).

Yerel yönetimler de konut sorunu karşısında merkezi idare gibi yetersiz kalmaktadır. Özellikle belediyelerin idari, hukuki ve mali sıkıntıları bu yetersizliğin temel nedenleridir. Ancak tarihi süreç incelendiğinde 1973 seçimleri sonrası kurulan sosyal demokrat konut üretiminde etkin olmak için ciddi çabalar göstermiş, konut kooperatifleri ile işbirliği yapmışlardır. Ancak 1970’lerde başlayan bu örnek uygulamaların devamı gelmemiş, yaşanan ekonomik ve siyasi krizlerin sonucunda uygulamalar yaygınlık kazanmamıştır (Karasu, M. A. 2005). 1980’li yıllara

gelinceye, Birinci ve İkinci Toplu Konut Yasaları çıkarılıncaya değin belediyeler bu konuda etkin bir duruma gelememiştir (Erdönmez, H. 2007).

### 2.5.7. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

SSK, 9.7.1945 gün ve 4792 sayılı kanunla İşçi Sigortaları Kurumu adıyla Sosyal Sigortalar Kurumu kurulmuştur. Kurumun kuruluş yasası ve türlü sigorta yasaları, kurumun bir bölüm yedek akçelerinin taşınmaz mallara ve bu arada işçi konutlarına ayrılabilmesine olanak sağlayarak (Keleş, R. 1993), SSK'nın konut kredilerinin kaynağı olmuştur (İmar ve İskân Bakanlığı, 1973). Sosyal Sigortalar Kurumu, 1949 yılında 5417 sayılı kanunun verdiği yetkiye dayanarak "ihtiyarlık sigortası" karşılıklarının en çok % 20'sinin konut kooperatifleri eliyle işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, 1988).

Sosyal Sigortalar Kurumu, Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar en önemli finansman kaynağı olmuştur. 1963–1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi SSK tarafından sağlanmıştır (Gulamov, S. 2007). Kurum aktif sigortalılarının kurduğu kooperatiflere %4 gibi sabit faiz oranıyla uzun yıllar kredi vermiştir (Yalçiner, K. 2006). Enflasyonun yükseldiği dönemlerde faiz sübvansiyonunun büyük boyutlara ulaşması nedeniyle SSK'nın konut kredisi için kullandığı fonlar hızla erimiştir (Eraydın, A., Türel, A., Türel, A. 1996).

1963 yılından 1996'ya kadar 233 bin konut için kredi veren SSK'nın (Teker, M. B. 1996), sigortalıların kurdukları kooperatiflere vermekte olduğu konut kredileri, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın 7 Aralık 1984 tarihli bir emri ile durdurulmuştur. Bu değişikliğin başlıca nedeni, 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun, konut kredileri konusunda tek kuruluş olarak yetkili kılınması kararıdır (Cebe, Y. 2007).

### 2.5.8. BAĞ – KUR

14 Eylül 1971 gün ve 13956 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanan 2 Eylül 1971 tarih ve 1479 sayılı kanunla kurulan Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR) (Erdönmez, H. 2007), kanun ve özel hukuk hükümlerine tabi, tüzel kişiliğe haiz bir kamu kurumudur. BAĞ – KUR yasası kurumun ortaklarına, toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, ipotek karşılığında konut kredisi verilmesini öngörmüştür (Keleş, R. 1993).

BAG-KUR prim ödeyen sigortalılarına 1976–1980 döneminde, toplam özel konut yatırımlarının yüzde 2,7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızla finansman darboğazına giren BAG - KUR 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur (Gulamov, S. 2007, Gürbüz, A. 2002). Dört kaynaktan 1963–1980 döneminde açılan krediler, aynı dönemde toplam özel konut yatırımlarının %16'sı kadar finansman katkısı sağlamıştır. SSK., OYAK ve kısa bir süre için BAG-KUR sigortalıları yüksek faiz sübvansiyonlarıyla verilen kredilerden en çok yararlanan kesim olmuştur (Kömürlü, R. 2006).

### 2.5.9. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü

Devlet Memurlarını Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği'ne dayanılarak oluşturulan Memur Yardımlaşma Kurumu Fonu'ndan (MEYAK) pek çok konut kooperatifine konut kredisi verilmiştir (Bilgin, S. 1995). Devlet memurlarının MEYAK konut yardımlarından yararlandırılabilirmeleri için aylıklarından en az 5 yıl süreyle bir keseneğin kesilmiş olması, bir konut kooperatifine üye olmaması ve kamu kuruluşları eliyle üretilen konutlardan almak istemeleri gerekmekteydi (Bahçıvan, H. 1994). MEYAK fonunun 1982 yılında kaldırılmasıyla bu uygulamaya son verilmiştir.

### **2.5.10. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)**

Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1 Mart 1961 tarihinde, 205 sayılı kanun ile silahlı kuvvetler mensuplarının sosyal güvenlik gereksinimini karşılamak üzere kurulmuştur (Tezsezen, C., Ağaçlı, Ö. 1993). 205 sayılı Yasa'nın 33. maddesi gereği kurum üyelerine konut kredisi verilmesi olanağı tanınmıştır. Kurumun görevleri arasında üyelerinin konut ihtiyacını karşılaması ve fon temininde yardımcı olması da yer almaktadır (Resmi Gazete, No: 10702, 09.06.1961).

OYAK, 1963 yılından bu yana üyelerine konut kredisi vermektedir. 1963 – 1980 dönemindeki OYAK kredileri özel konut yatırımlarının yüzde 1'i düzeyindedir. OYAK, üyelerinden kooperatifler eliyle konut sahibi olacaklarla piyasadan veya OYAK-İNŞAAT'ın ürettiği konutlardan satın alacaklara 1984 yılına kadar yüzde 5 ile 7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş, faiz oranı 1990 yılına kadar aşamalı olarak yüzde 20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir (Gulamov, S. 2007, Kömürlü, R. 2006).

OYAK'ın yardımları üç farklı biçimde olmaktadır. Bunlar; üyelerini konut sahibi yapmak amacıyla kurum tarafından arsa satın alınması ve kurumun konut üreterek üyelere satması, üyelerine konut edinebilmeleri için bireysel kredi ya da ek kredi açması ve üyelerce kurulacak konut kooperatiflerinin temin ettikleri arsalar üzerinde kurumun konut inşa ederek üyelerine satmasıdır (Tekeli, İ. 1993, Keleş, R. 1993).

OYAK, 1984 sonrasında 1744 kurum konutuna, 3530 kooperatife ve 3012 kişiye kredi açmış (DPT, 1989), 1963 – 1992 yılları arasında ise toplamda 55 bin konut için kredi kullanmıştır (Teker, M. B. 1996).

### **2.5.11. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM)**

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1969'da 1164 sayılı yasa ile kurulmuştur (**Arsa Ofisi Kanunu**, <http://www.khgm.gov.tr/mevzuat/Kanun/arsaofisikanunu.htm>, Erişim

Tarihi:12.03.2009). Ofisin kuruluş amacı, arsa piyasasında düzenleyici alım satımlar yaparak, konut, sanayi, turizm, eğitim, sağlık ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlayarak, arsa fiyatlarındaki aşırı yükselmeleri önlemek ve arsa vurgunculuğunu engellemektir (Aydın, S. 2003).

AOGM, kuruluşundan itibaren Türkiye’de kentleşme ve kent planlama açısından önemli bir belirleyici olmuştur. Kamulaştırma ve Hazine’den almak suretiyle Arsa Ofisi mülkiyetine geçen arsa ve araziler, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler, Sanayi ve Konut Kooperatiflerine satılmıştır. Kurumun arsa satışları son yasal düzenlemelerle daha da hızlanmış ve Hazine arazileri üzerindeki planlama ve arsa üretimi çalışmaları yoğunlaştırılmıştır (Erdönmez, H. 2007).

AOGM’nin görevleri 5273 sayılı yasa ile sonlandırılmıştır. Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 15.12.2004 tarihli ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi’nin Kaldırılması Hakkında Kanun” ile Arsa Ofisi’nin yetkilerini devralmıştır (Kömürlü, R. 2006).

### **2.5.12. Toplu Konut İdaresi(TOKİ)**

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin arttırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur (TOKİ, Ocak 2003 – Mart 2006 Faaliyet Raporu Özeti, 2006). TOKİ, alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli dağılımını sağlamayı, nitelikli, ucuz ve hızlı üretilen konutlarla modern yaşanan yaşam çevrelerinin oluşmasını, dar ve orta gelir grubunun uygun şartlarda ev sahibi olmasına katkıda bulunmayı amaçlamaktadır (Deliktaş, G. 2006). 1990 yılından bu yana Toplu Konut İdaresi(TOKİ), Türkiye’de konut finansmanına en büyük kaynağı sağlayan bir kamu kuruluşu olmuştur.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünü teşvik ederek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiş ve özerk yapısı ile esnek hareket etme imkânı sağlanmıştır.

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 (TOKİ, Ocak 2003 – Mart 2006 Faaliyet Raporu Özeti, 2006).

Toplu Konut Fonunun 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınması ve 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmasıyla İdarenin kaynakları azalmış ve aynı yıl Emlak Bankasının bankacılık dışındaki faaliyetlerinin TOKİ'ye devredilmesiyle İdarenin yükü daha da artmış ve bu durum TOKİ'yi, bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Aynı süreç içinde ülkemizdeki hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğilimi devam etmiş, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da artmıştır. Aynı zamanda, konut ihtiyacı nedeniyle gecekondular da artarak devam etmiştir ([http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25\\_11\\_20yiltoren.doc](http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25_11_20yiltoren.doc), E.T.:19.03.2009).

1990 yılından bu yana ayrı bir idare olarak faaliyet gösteren TOKİ, Türkiye'de konut sektörünün, arsa, altyapı, çevre düzenlemeleri ve benzeri vazgeçilmez tamamlayıcıları ile birlikte ele alınması, bunların bütüncül ve ölçek ekonomileri sağlanarak planlanması, projelendirilmesi, uygulanması ve gerekli finansman olanaklarının oluşturulması, sağlıklı kentsel çevrelerin elde edilmesi konusunda önemli bir rol oynamaktadır (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, 1993).

TOKİ, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun (Tablo 2 – 4) inşaatını da tamamlamıştır (TOKİ, Ocak 2003 – Mart 2006 Faaliyet Raporu Özeti, 2006). İdarenin 2003'ten sonraki faaliyetlerine bakıldığında, oldukça büyük atılımlara ve konut sorunun giderilmesine yönelik ciddi projelere giriştiği gözlenmektedir.

TOKİ, ülkedeki konut ihtiyacının %5 ile %10 kadarını bizzat üreterek;

- Örnek uygulamalarla model oluşturma,
- Kaliteyi yakalama,
- Fiyatları aşağıya çekme,
- Disiplini sağlama ve spekülasyonu önleme,
- Özel sektörün gitmediği bölgelerde konut üretimini gerçekleştirme,
- Belediyelerle işbirliği yaparak gecekondu dönüşümlerini gerçekleştirme,
- Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli yayılmasına katkı sağlama,
- Böylece düzenli kentleşmeler oluşturmaya hedeflemektedir.

Hâlihazırda, toplu konut idaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır (Cebe, Y. 2007).

**Tablo 2 – 4** Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi

Kurumlar	Uygulama Dönemi	Konut sayısı
T.Emlak Bankası	1944–2000	90 915
SSK	1962–1987	233 289
OYAK	1963–1992	55 248
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı	1966–1988	893 050
BAĞ-KUR	1975–1980	7 412
TOKİ	1984–2002	43 145

**Kaynak:** DPT, “Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, DPT Yayınları, Ankara,1996

### 2.5.12.1. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) 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 diğ er mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde de ğ iş iklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Nitekim Hükümet de Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır.

Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan de ğ iş ikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler ş unlardır;

a ) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına iştirak etmek (05 Mayıs 2004 tarih ve 5216 sayılı Yasa);

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 iç i ve yurt dış ında 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 inş aat etmek, teşvik etmek ve desteklemek (TOKİ, Ocak 2003 – Mart 2006 Faaliyet Raporu Özeti, 2006).

Bununla birlikte 05 Mayıs 2004 tarih ve 5216 sayılı kanunla Toplu Konut Kanun'unda yapılan de ğ iş ikliklerle;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, gecekonduların dönüşüm projeleri uygulayacağı veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen

alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Ayrıca, İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahip olmuştur (<http://www.toki.gov.tr>, Erişim Tarihi:13.03.2009).

Son olarak, arsa ve konut üretim sürecinin tek çatı altında birleştirilerek hizmette verimlilik ve etkinliğin sağlanması amacıyla, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 15.12.2004 tarihli ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi’nin Kaldırılması Hakkında Kanun” ile Arsa Ofisi’nin yetkilerini devralmıştır (Kömürlü, R. 2006).

Kasım 2002 seçimlerinden sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlanmış olan TOKİ, 15 Ocak 2004 tarihli Cumhurbaşkanlığı onayı ile kuruluş kanununa uygun olarak Başbakanlığa bağlanmıştır.

#### **2.5.12.2. Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Uygulamaları**

Toplu Konut İdaresi konut seferberliği hedefi çerçevesindeki konut üretimi ve modern kentleşmeye yönelik uygulamalarını 7 değişik kulvarda yürütmektedir ([http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25\\_11\\_20yiltoren.doc](http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25_11_20yiltoren.doc), E.T.:19.03.2009).

- 1- Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi;
- 2- Belediyelerle işbirliği halinde gecekondu dönüşüm projeleri
- 3- Doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerde oluşan konut açığını gidermeye yönelik konut üretimi
- 4- Özellikle büyükşehirlerde İdare arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri
- 5- Tarım köy uygulamaları; altyapılı arsa uygulamaları, Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri İskân Komisyon Koordinatörlüğü
- 6- Kredi uygulamaları
- 7- Emlak GYO uygulamaları

### 2.5.12.3. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) 2003 – 2009 Arası Faaliyetleri

Hükümetin “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği ile 2003–2009 arasında (<http://www.toki.gov.tr/ozet.asp>, Erişim Tarihi:19.03.2009);

- 81 il 503 ilçe, 1.192 şantiyede 351.478 Konut(Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.)

Üretilen konutların;

- 166.777'si dar ve orta gelir grubuna,
- 82.637'si alt gelir ve yoksullara yönelik,
- 37.142'si gecekondü dönüşüm,
- 8.506'sı afet konutları,
- 3.472'si (31 Köyde) tarımköy uygulamaları kapsamında olup, toplam 298.534 sosyal konut niteliğindedir.
- 52.944'ü ise kaynak geliştirme (31.028'i Emlak Konut GYO) uygulamasıdır.

TOKİ'nin, yerel yönetimlerle müştereken başlattığı büyük kapsamlı Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda, 145 Belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları yapılarak, 75 bölgede 36.166 konutluk uygulama başlatılmıştır.

Sosyal donatılar kapsamında;

- 460 lise, ilköğretim ve anaokulu (13.415 derslik), 448 spor salonu, 35 kütüphane
- 329 ticaret merkezi, 40 hastane(Resim 2 – 5), 74 sağlık Ocağı, 266 cami, 25 yurt ve pansiyon (6.502 Kişilik), 15 Sevgi Evi (240 bina), 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış, büyük kısmı tamamlanmıştır.
- Yatırım maliyeti (KDV dâhil) yaklaşık 25 milyar TL. (katrilyon TL) olan 2.000 ayrı ihale gerçekleştirilmiştir(hakediş ödemeli ve hâsılat paylaşımı).

- Toplam 20 milyar TL civarında hakediş ödemesi yapılmıştır (TOKİ tarafından hakediş ödemesi 13 milyar TL + Hâsılat Paylaşım Projeleri yatırım bedeli 7 milyar TL) .

- Başlatılan 351.478 konuttan 274.817 adedi satılmıştır.

- Hâsılat paylaşım modeliyle yapılan 52.944 konuttan elde edilecek 7 milyar TL gelirden 3,6 milyar TL'si tahsil edilmiştir.

- Bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800.000 kişilik istihdam sağlandı.

- 247.000 konut sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır.

Tarihi dokunun yenilenmesi ve korunması kapsamında;

- Tarihi dokunun yenilenmesi ve korunmasına yönelik tescilli taşınmaz kültür varlıkları için toplam 158 projeye 12 milyon TL kredi açılmıştır. 82 proje tamamlanmıştır.

- Ayrıca, 2003'ten itibaren 56.000 konuta tamamlanma kredisi verilmiştir.

Toplamda 500.000 konut üretimi kapsamında;

- Belediyelerle işbirliği halinde Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projelerine,

- Alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut projelerine,

- İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Diyarbakır gibi büyükşehirlerimizde uydu kentler kurulmasına,

- Orta ölçekli il ve ilçelerimizde örnek yerleşim birimleri oluşturmaya,

- Tarihi doku ve Yöresel mimarinin geliştirilmesi ve Tarımköy uygulamalarına,

- Eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin artırılmasına,

- Altyapılı arsa üretimine, ağırlık verilmektedir.

**Resim 2 – 5** TOKİ'nin Sosyal Donatı Uygulamalarından Bir Örnek(Hastane, Sakarya – Korucuk)



**Kaynak:** <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=17>, Erişim Tarihi:26.03.2009

#### **2.5.12.4. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Kredi Faaliyetleri**

##### **2.5.12.4.1. Konut Kredileri Uygulamaları**

14.Haziran 1997 Tarih ve 23019 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdare'sinden; Toplu Konut Yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır(Tablo 2 – 5).



**Tablo 2 – 5** TOKİ Konut Kredileri

KOOPERATİF KREDİLERİ (1984 – 2006)	
Kredi Açılan Konut Sayısı	944.442
Tamamlanan Konut Sayısı	944.362
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	80

**Kaynak:** TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=22>, Erişim:20.03.2009

#### 2.5.12.4.2. Belediye Projeleri Kredileri

14.11.1992 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" çerçevesinde, Belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, Valilikçe Toplu Konut Alanı ilan edilmiş bölgelerde, Belediye ve İdare işbirliği ile geliştirilen ve konut büyüklüğü 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmektedir (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=23>, Erişim Tarihi: 26.03.2009).

#### 2.5.12.4.3. Şehit Kredisi Uygulamaları

Toplu Konut Fonundan şehit ailelerine, terör malulleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Salahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 1.1.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000 TL'si faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanununa bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş (Resmi Gazete, No: 20998, 21.09.1991) ve Emekli Sandığı'ndan maaşa bağlanan ve faizsiz konut kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan

tüm şehit aileleri ile terör malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=24>, Erişim Tarihi:26.03.2009).

#### **2.5.12.4.4. Deprem Kredi Uygulamaları**

15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Yönetmelik ile, TOKİ tarafından afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi açılmasına ilişkin düzenleme onaylanmıştır.

Açılacak kredinin miktarı konut başına en fazla 20 milyar TL'dir. Kredilerin vadesi 20 yıldır. Kredinin geri ödenmesi, konut inşaatlarının bitiminden itibaren bir yıl sonra başlar ve yıllık eşit taksitler halinde geri ödenir. Krediye yıllık %10 oranında faiz uygulanmaktadır (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=25>, Erişim Tarihi:26.03.2009)

#### **2.5.12.4.5. Restorasyon Kredileri**

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı" başlıklı 12'nci maddesine eklenen "2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi başkanlığı'nca müştereken belirlenir" fıkrası gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından kredi verilmektedir (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=26>, Erişim Tarihi:26.03.2009).

## 2.5.12.5. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Diğer Faaliyetleri

### 2.5.12.5.1. Tarımköy Projeleri

Tarımköy uygulamalarıyla köy ve kırsal alanda yaşayan insanların geçim kaynaklarının geliştirilmesi, yerel halkın iş görmeye örgütlenmesi, ülke içinde ve dışında pazarlanabilir nitelikte tarımsal ürünlerin üretilmesi, işlenmesi, değerlendirilmesi, depolanması, bozulmadan saklanması, oluşturulacak şirket veya kooperatifler aracılığı ile pazarlanması, üretim ve verimliliği geliştirici bilgi ve yüksek teknoloji yaratılmasına yönelik üreten köylüler oluşturulması ve atıl duran veya verimli kullanılmayan köy topraklarının ve kaynaklarının devletin yönlendirmesi ve kamu imkânları çerçevesinde desteklenerek işler hale getirilmesi, buna paralel sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilmesi, yöresel mimarinin korunup yenilenmesi, halkın yerinde iskânı, sağlıklı yaşanabilir konutlara kavuşturulmasına yönelik projeler oluşturularak şehre göçün önlenmesi hedeflenmiştir (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=17>, Erişim Tarihi:26.03.2009 ) (Resim 2 – 6).

### **Resim 2 – 6** TOKİ'nin Tarımköy Uygulamalarından Bir Örnek(Bilecik – Pazaryeri)



**Kaynak:** <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=17>, Erişim Tarihi:26.03.2009

### 2.5.12.5.2. Göçmen Konutları Koordinatörlüğü Faaliyetleri

Bulgaristan Hükümetinin uyguladığı Asimilasyon politikası nedeniyle Ülkemize sığınmak üzere 1989 yılında Ülkemize gelen 300.000'i aşkın Türk soylu ailelerin barınmaları ve iskânı amacıyla, Yüksek Planlama Kurulu'nun 27.11.1990 tarih ve 90/T-103 sayılı kararı ile Devlet Bakanlığı emrinde kurulan Göçmen Konutları Koordinatörlüğü görevini yürütmek üzere Başbakanlık Makamı'nın 13 Ağustos 2004 tarih ve 1594 sayılı onay'ı ile Toplu Konut İdaresi Başkanı görevlendirilmiştir.

Türkiye'nin 17 İl olmak üzere toplam 23 yerleşim merkezinde Göçmen Konutları inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. Bu plan doğrultusunda Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasından ve İslam Kalkınma Bankasından geri dönüşümlü kredi kullanılmıştır. Avrupa Konseyi Kalkınma Bankasından ve İslam Kalkınma Bankasından İslam Kalkınma Bankasından temin edilen 10 milyon ABD Doları tutarındaki kredi ile ilgili Hazine Müsteşarlığı ile Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü arasında 27.04.2007 tarihinde Tadilat Anlaşması imzalanmıştır. Banka ile TOKİ arasında ek bir protokol yapılmıştır. Yukarıda belirtilen protokoller kapsamında çalışmalar devam etmektedir (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=17>, Erişim Tarihi:26.03.2009) (Resim 2 – 7).

#### **Resim 2 – 7** TOKİ'nin Göçmen Konut Uygulamalarından Bir Örnek(Yalova)



**Kaynak:** <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=17>, Erişim Tarihi:26.03.2009

## 2.6. BÖLÜM SONUCU

Konut sektörü dünyanın bütün ülkelerinde ekonominin önemli öğelerinden birisi sayılmakta ve diğer sektörlerle kaçınılmaz bir etkileşim içinde bulunmaktadır. Konut sektöründeki yatırımların, birçok yan sektörlerde yarattığı üretim ve istihdam etkileri nedeniyle, sektörde oluşturulan politikalar, dar sektörel sınırları aşan sonuçlar doğurmaktadır.

Konut sorunu, ülkelerin sosyo – ekonomik yapıları ve gelişmişlik düzeyleri ile farklı boyutlar kazanmaktadır, bazı ülkelerde konut sorunu sadece nitelik sorunu olarak görülürken, bazılarında nicelik, bazılarında ise hem nicelik hem de nitelik sorunu olarak görülmektedir. Bu durum, ülkelerin gelişmişlik düzeyine göre farklılık arz eder.

Gelişmiş ülkelerde konut sunumunun ardında yatan güçler, kâr güdüsü ve pazar mekanizmaları olmakla birlikte, bu sürecin değişik yönleri açısından ülkeden ülkeye farklılıklar gözlenir. Bu bağlamda ortaya çıkan farklılıklar, daha çok, yatırımların sisteme girişiyle ve kârın gerçekleşme koşullarıyla ilgilidir. Bu alanda farklılık yaratan faktörlerin başında da, değişik toplumlarda merkezi yönetimin oynadığı farklı rol gelir.

Hızla büyüyen ya da gelişen ülkelerin çoğunda konutla ilgili en önemli sorun, nüfus artışının ve kentleşmenin sürekli beslediği talep ve bu talebin konut arzının çok ötesine geçmiş olmasıdır. Gelir yetersizliği de önemli bir sorundur, fakat temel talep kaygısı çoğu kez bu sorunu gizlemektedir. Merkezi yönetimler ve uluslararası kuruluşlar dar gelirli kesimlere konut sağlamak için büyük bir çaba harcamış olmalarına rağmen, bu konutları edinmeye dar gelirli ailelerin bütçeleri yetmemektedir. Bu da bu tür ailelerin, konutlarını kendi kaynakları ve çabalarıyla yapmaya başlamalarına ve “enformel” bir sektör oluşturmalarına neden olmuştur. Konut talebinin örgütlenememesi ve kurumsal yapıdaki yetersizlikler, bu ülkelerdeki

eğitim düzeyinin, yaşam biçiminin, değer yargılarının ve teknolojik gelişme seviyesinin doğal sonucudur.

Sorunun boyutları Türkiye açısından değerlendirildiğinde, gelişmekte olan ülkelerle hemen hemen aynı özelliklerin var olduğu görülmektedir. Ülkemizde Cumhuriyet döneminde, ciddi bir konut politikası tespit edilememiştir. Uzun yıllar konuta gereken önem verilmemiştir. Konut meselesiyle ilgili ilk ciddi girişim olarak 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı göstermek mümkündür. Ancak yasanın uygulanmadan kaldırılması nedeniyle konut sorunu çözülememiştir. Konut sorununu bütün boyutlarıyla dikkate alan uygulama ise 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'yla başlatılmıştır. Yasa, konut meselesinin geniş bir perspektifte ele alındığı ve çözüme yönelik önemli tedbirlerin getirildiği bir yasadır.

Konut, doğaldır ki kent kimliğinin yalnızca bir parçasıdır. Kent yaşam alanlarının yer alacağı alanların konut alanı olarak belirlenmesi, kültürel ve doğa değerlerin tahrip edilmesi konut politikalarının yeniden gözden geçirilmesini gerekli kılmaktadır.

Bir konut politikasının, koruma alanlarındaki kültürel ve doğa mirasın özgün niteliklerinin bozulmadan geleceğe aktarılmasını ve kentsel bütünlükle ilişkisini koparmadan koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde sürdürülmesini sağlayacak yöntem ve yaklaşımları da içermesi gereklidir. Bu, kültürel sürekliliğin sağlanması, mimarlık ve kent kültürü birikimleriyle bütünleşen kimlikli yapılarının varlığının devam etmesi, kentsel, kültürel ve doğa mirasın korunması ve yaşatılması, ulusal kimliğin ve bölgesel karakterin korunarak yeni nesillere aktarılması için önem arz etmektedir.

Konu, ülkemiz için de son derece mühimdir. Çünkü ülkemiz, binlerce yıllık bir süreçte yer almış uygarlıkların birikimi olan kültürel ve doğa değerleri barındırmaktadır. Bu değerlerin bir bütün olarak algılanması, değerlendirilmesi ve korunması, özgün kimliğiyle ülkemizin varlık sebebini oluşturmaktadır. Geleceğe

temel olan birikimin kaybedilmemesi için bu değerlerin korunması, kültürel sürekliliğin sağlanması gerekir.

Ülkemizin bu durumu, korunması gereken birçok kültürel ve doğal mirasın varlığını ortaya koymaktadır. Peki, bu birikim ve miras korunuyor mu, ülkemizde şu ana kadar uygulanan konut politikaları, kentsel korumayı sağlayacak öge ve yaklaşımları getirmiş midir, konut politikalarının koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde kültürel sürekliliği sağlayacak ilkeleri var mıdır? İşte bu soruların cevaplanması gereklidir. Bir sonraki bölümde Türkiye’de kentsel koruma politikaları ve koruma alanları ile konut politikaları arasındaki ilişki ve uygulamalar ve konut politikalarının kentsel koruma alanlarına etkileri ele alınarak bu sorulara cevap aranmaya çalışılacaktır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### 3. KENTSEL KORUMA, KAVRAMLAR, KORUMA SÜRECİ VE KORUMA POLİTİKALARI

#### 3.1. KORUMA

İnsanların kendilerinden önceki nesillerin yarattığı kültürel değerleri yaşatmak ve gelecek kuşaklara aktarmak çabaları ilkçağlardan bu yana bilinçli ya da bilinçsiz çeşitli aşamalardan geçerek günümüzdeki seviyesine ulaşmıştır. İşte bu aşamada devreye giren koruma, toplumların kültürel gelişimleri neticesinde meydana gelen bir olgudur. Şüphesiz tek başına kültürel gelişim yeterli olmayıp ekonomik ve sosyal gelişim de bunu tamamlayan etkenlerdir. Korumada amaç kentsel öğelerin yaşam sürelerinin var olan olanaklarla sürdürülebilmesinin sağlanmasıdır (Çubuk, M. 2000).

Önceleri tek tek anıt daha sonra dini, askeri ve idari önemi olan yapıları korumaya yönelik “koruma” kavramı günümüzde tarih ve kültür varlıklarının korunmasının ötesinde, kentsel bütünün gelişmesini etkileyen bir çevre koruma olgusudur (Zeren, N. 1979). Sözlükte korumanın tanımı, “bir varlığı tehlike arz eden dış etkilere karşı muhafaza etmek” şeklinde yapılmaktadır (Biçer, Ö. 1999). Kentsel bir kavram olarak korumanın anlamı ise, kent bilimleri sözlüğünde, kentlerin belli kesimlerinde yer alan tarihsel ve mimari değerleri yüksek yapıtlarla anıtların ve doğal güzelliklerin gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması (Keleş, R. 1980) biçiminde tanımlanmaktadır.

Herhangi bir ortamda tehlikeli bir durum varsa orada savunma mekanizmaları geliştirilir. Bu nedenle kültürel ve yapılı çevrede bir yıkıcılığa, yok edilişe, değişime karşı bir duruş olarak koruma kavramı geliştirilmiştir (Alptekin, Ü. 2007). Koruma, insanoğlunun kültürel varlığının, tarihin ve yaşamın sürekliliğinde yarattığı maddi kültür kalıntılarını, yaşam sürecinde – toplumunu ve insanlığı boyutsuzlaştırmamak amacı ile – yeni yarattığı mekânsal – maddi ürünleri ile uyumlu kılarak, toplumsal,



kültürel ve mekânsal devamlılığın sağlanması için giriştiği bir çabalar demeti olarak karşımıza çıkmaktadır (Şişman, D. 1998). Koruma, bir şeyi dış etkilerden, tehlikelerden veya zor bir durumdan uzak tutmak, muhafaza etmektir. Evrensel olarak önemli olan; fiziksel dokuyu korumanın yanı sıra gündelik kültürü de korumaktır. Koruma, mevcut nüfusun ve bu nüfusa ait kültürün karakteristiğini belirleyen kültürel korumayı da işaret eder. Mevcut popülasyon ve kültüre hem değer verilir; hem de muhafaza edilir.

Nüfusun hızla arttığı, buna karşın tüketimin inanılmaz sınırlara ulaştığı veya hoyratça ziyan edilmesi nedeniyle kaynakların gittikçe azaldığı dünyamızda, gelecek için tehlike çanlarının çalmaya devam ettiği günümüzde bu tehlikeli gidişin önüne geçmek için kaynakların kullanımında ve ekonomik kalkınmada sürdürülebilirlik tüm dünyada temel kural haline gelmiştir. Bu bağlamda “koruma” sürdürülebilirliğin uygulanması için “olmazsa olmaz” kabul edilen etkili bir araç ve çağdaş yaklaşım biçimidir (Özsoydan, G. 2007). Korumada amaçlanan, sahip olunan kültürel mirasın zaman içinde değişen değerler ile birlikte ele alınarak sürdürülebilir bir çevre yaratılmasıdır. Sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir gelişme kavramları kültürel ve doğal çevreyle birlikte gelişme ve kalkınmayı amaçlamakta ve bunu insanlığın ve uygarlığın gelişimi için önkoşul saymaktadır (Binan, D. 1995).

20. Yüzyılın son çeyreğinde kentleşme ve kalkınma çabalarının çevresel kaynaklar üzerinde yarattığı olumsuzlukların artışı, çevre verilerinin planlama süreci içerisinde öncelik kazanmasını sağlamıştır. Çevre korumaya yönelik hedefler, kendisini “sürdürülebilir kalkınma” kavramı ile ifade etmiş; bu kavramın planlama sistemine dâhil edilmesiyle, sürdürülebilir planlama kavramı tartışılmaya başlanmıştır. Bu bağlamda, kent planlama politikalarının belirlenmesi aşamasındaki çabalar genelde ekonomik ve doğal/kültürel değerlerin korunması konusundaki önceliklerde yoğunlaşmıştır. Bu gelişmeler, etkisini planlama sistemi içerisindeki planlar sıradüzeninde de göstermiştir (Yücel, C. 2005).

Koruma bir eski eser tutkunluğu değil, insanın fiziksel çevresini değerlendirmesinin çağdaş bir aşamasıdır (Görünür, D. 1994). Çağdaş koruma

kavramı, geçmişten günümüze ve geleceğe aktarılabilecek her türlü kültür mirasının ve çeşitliliğe temel olacak unsurların korunmasını amaçlamaktadır. Geçmişte müzecilik anlayışına koşut gelişen koruma, günümüzde mimari anlamda kültürel varlıkların çağdaş yaşamla ekonomik ve işlevsel yönden bütünleştirilmesi, toplum için yararlı bir işleve uyarlanması ve sağlıklılaştırılması şeklinde yorumlanmakta, yalnız anıtsal eski eserlerin onarımı ve olduğu gibi saklanması şeklinde değil bir bölgenin önemli bir özelliği bulunmayan parçaları da dâhil olmak üzere geçmişi ile devamlılığını sağlayan bir yönetim şekli olarak değerlendirilmektedir (Tadmori, K. 2004).

Korumanın başarısı; devletin, yerel yönetimlerin ve halkın ekonomik ve teknik açıdan bütünleşmeleriyle doğrudan ilintilidir.

### **3.2. KORUMA KAVRAMI**

Koruma ve uygarlık kavramları içerik yönünden birbirlerini bütünleyen kavramlardır. Koruma uygarlığın bir göstergesi olduğu gibi, uygarlığı gerçekleştirmeden korumanın olasılığının olmadığı da açıktır. Başka bir deyişle, koruma uygarlığın vazgeçilmez bir ögesidir (Tapan, M. 2007).

Sosyo – ekonomik ve fiziksel değişimlerin kentsel yapıya yansması olayı, bütün toplumlarda gözlemlendiğinden, yitirmekte olan bu değerlerin, geçmişin canlı birer kanıtı olarak geleceğe aktarılması gerekliliği, giderek bütün ülkelerde hissedilmeye başlamıştır.

Koruma bir etkinlik alanı olarak çok kapsamlıdır. Her türlü yapının özgünlüğünden, yeniden kullanım için değiştirilmesine, arkeolojik sit alanlarını korumadan, kent yenilemeye, mimarlık kapsamındaki her tür ürünün estetik özelliklerine, teknolojisine, doğal malzeme analizlerinin fiziksel ve kimyasal yöntemlerine kadar birçok bilim ve teknik alanıyla ilişkilidir (Kuban, D. 2000).

Koruma, toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşullarını ve kültür değerlerini yansıtan fiziki oluşumun, günümüz sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve tarihi sitin gelişen kentle fonksiyonel bütünleşmesini sağlamak, tarihi kenti bir müze kent halinde bırakmayıp modern yaşama sokmak ve entegre etmektir (Zeren, N. 1979). 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda (KTVKK) ise korumanın tanımı şöyle yapılmaktadır: Koruma, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza bakım onarım ve restorasyon işleridir (Resmi Gazete, No: 18113, 23.07.1983). Kentsel koruma başlığında korunması gerekli olanlar, bizim için değerli olanlar, anıları olanlar, tarihsel olanlar... bize dek yaşayarak gelebilmiş olan, ön açmış, ön açan geleneği olanlardır. Bu yaklaşım çerçevesinde korumaya çalıştığımız şeylerin belli değerlerinin olması, tarihsel bir değer taşıması, bizden önceye ve bizden sonraya örnek teşkil edebilecek nitelikte olma şartı vardır (Ergen, B. 2006).

Koruma kavramı, temelde bir kültürel sürecin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda koruma, kültürel anlamda tek boyutlu bir yaklaşım olmayıp kentsel yaşamın sürekliliğini sağlayan ekonomik ve toplumsal süreçleri de kapsamaktadır. Koruma ifadesi, fiziksel koruma ötesinde sağlıklaştırma<sup>11</sup>, geliştirme ve işlev kazandırma boyutları ile anlam kazanmakta ve pratiğe aktararak yaşamın bir parçası olmaktadır (Kocabaş, A. 1989). Korumanın ana amacı fiziksel ve kültürel mirasın sonraki nesillere aktarılmasıdır. Fiziksel çevrenin korunan öğeleri, günümüzde hızla değişen dünyada, kişilerin ve toplumların kimliklerini belirleyen düşünsel ve duygusal ipuçları, yabancılaşmaya karşı tutunacak değerler taşımaktadır (Bağbancı, Ö. K. 2007). İçinde yer aldıkları uygarlıkların en önemli ürünleri olan kentlerin korunması da kentlerin kişiliklerini belirleyen özelliklerin korunması, diğer uygarlıklara ve sonraki nesillere aktarılması niteliğindedir (Ulusoy, Z. 1995).

<sup>11</sup> Sağlıklaştırma, çeşitli plansız eklemelerle yoğunlukları arttırılmış bir mekânın (bina ya da kent ölçeğinde) yeniden yapılan düzenleme ile sağlıklı hale getirilmesi, sağlıklı yaşam koşullarına kavuşturulması, tekrar çalışabilir, verimli hale getirilmesidir. Berlin Kreuzberg örneği.

Etkin olarak sanayileşme, şehirleşme ve fikir ortamlarının etkisiyle Avrupa’da başlayarak dünyayı saran korumacı düşünce, yaratıcı aklın ve hünerli ellerin tarihsel belgesi, toplumlara kimlik ve kişilik kazandıran hatıraların uygarlığı sürekli kılacak ilham değerlerinin geleceğe taşınmasıdır (Ekinci, O. 2005). Uzun yıllar müzecilik anlayışı ile koşut olarak gelişen eski eser koruma kavramı günümüzde mimari anlamda kültürel varlıkların çağdaş yaşamla ekonomik ve işlevsel yönden bütünleştirilmesi, toplum için yararlı bir işleve uyarlanması ve sağlıklılaştırılması şeklinde kavramsallaşmaktadır. Koruma, bugün, geçmişte olduğu gibi yalnız anıtsal eski eserlerin onarımı ve olduğu gibi saklanması klasik anlamıyla değil, bir bölgenin herhangi önemli bir özelliği olmayan parçaları da dâhil olmak üzere geçmişi ile devamlılığını sağlayan bir siyasa olarak değerlendirilmektedir (Özönder, F. 1992).

Eski kent dokularının kentleşmeyle oluşan değişimlerden zarar görmesini engellemek ve günlük yaşamdaki yerini yenilemeyi amaçlayan kentsel koruma, farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak yenilenmesi, fonksiyonel olarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilmektedir (Dayıoğlu, O. 2006).

Çağdaş anlamda koruma olayı, kültürel, sosyal, ekonomik olaylar dizisi olacak üç temel hedefte birleşmektedir. Bunlardan en önde geleni kültür olayıdır ve beşeri yaşam kesitinin önünde ve arkasında var olan ve giderek büyüyen, kayan bir gölge gibidir. Bu gölgenin izlenmesi ve bıraktığı izlerin oluşturduğu mirasın topluma hayat veren öge olarak değerlendirilmesi önemlidir. Bu mirasın birikim halinde bulunduğu ve yaşamın bu miras içinde idrak edildiği kentlerde, korunmanın kültürel olmasının ötesinde sosyal ve ekonomik olarak da değerlendirilmesi gerekmektedir. Bunun için “niçin ve nasıl korunacak” sorularına yanıt bulmak gerekir (Çubuk, M. 1998).

Korumada temel sorun, tarihi strüktürün yaşayan öğelerinin bugünle bütünleştirilerek gelecek kuşaklara aktarılmasıdır. Bu yeni koruma anlayışı içinde yapılacak değerlendirmeler ve kararlar, yerleşmenin geçmiş, şimdiki ve gelecekteki

düzeni ile bütünleşmiş olarak her türlü planlama işlemlerine bağlı olmak durumundadırlar. Böylece kentsel koruma, planlama sürecinin bir bölümünün oluşturmakta ve ideolojik, politik, sosyal, ekonomik, kültürel, fiziksel ve yasal boyutları içermektedir. Planlamayla bütünleşmeyen, kentin yaşayan bölümüyle ilişkisi kopmuş, kendine işlev bulamamış yapıların korunma olanağı kalmamaktadır. Programlı bir koruma uygulandığında, yapı stoku kullanıma açılarak ekonomik davranış da sağlanmış olur (Arık, B. 1984).

Dünyadaki koruma anlayışına bakıldığında, gittikçe artan bir ilgi ve bilinç göze çarpmaktadır. Korumaya bakış, sadece yapı ölçeğinde değil, koruma amaçlı imar planlarıyla da tarihi çevrenin korunmasına, yaşatılmasına ve gelecek kuşaklara iletilmesine yönelik planlı bir yapılanma şeklinde olmuştur. Koruma çalışmaları, ülkemizde ancak Cumhuriyet döneminde önem kazanmaya başlamış, ama çalışmalarda, bugün bile istenilen seviyeye ulaşamamış ve eski eser tahribi, yıkımı hiçbir zaman etkin olarak önlenememiştir.

### **3.3. KORUMA TÜRLERİ**

Koruma eylemi pratikte iki şekilde gerçekleşmektedir:

- Spontane Koruma
- Bilinçli Koruma

#### **3.3.1. Kendiliğinden (Spontane) Koruma**

Herhangi bir bilinçli müdahaleye uğramaksızın anıtların kendiliğinden saklanmaları, muhafaza edilmeleridir (Görünür, D. 1994). Bunlar kendi fonksiyonlarıyla hala yaşayabilen, ayakta durabilen kentler, kent parçaları ve yapılar oluyor. Bilhassa ülkemizde geleneksel mimarinin hemen hemen tümü, varlığını ancak bu yoldan sürdürmektedir. Bu tür yapılar genelde dini fonksiyona hizmet eden binalar ve özel şahsın sahip olduğu yapılardır.

### 3.3.2. Bilinçli Koruma

Koruma düşüncesi ile tarihi yapı veya yapı grupları bir dış müdahaleyle sağlanıyorsa bu durumda bilinçli koruma söz konusu olur. Kültürel açıdan belirli düzeylere ulaşmış ülkelerde hem tarihi, hem de geleneksel mimarinin büyük ve küçük ölçekteki örnekleri bugün artık bu yöntemle korunmaktadır (Kızıldereli, C. 1984). Ülkemizde ise bu gerçeğin farkına oldukça erken varılmasına karşın, ülkemizin ekonomik koşulları, yöneticilerin duyarsızlığı ve bilinçli kitlelerin olmaması nedeniyle bu yöntem pek rağbet görmemiştir.

Ülkemizde kolektif bir kent iradesi kurumlaşmamıştır, bunun da ötesinde Türk – İslam insanı, fiziksel dünyaya bir bağımsız obje olarak bakmamıştır. Bir yapı, onu yaptıranın yaşamına takılan bir eşyadır. Onun tekliği, güzelliği, bu birincil bağlantıyı aşip, ona özel bir kültürel statü kazandıramamıştır. Ülkemizde sultanın dışında bir aristokrasi ya da büyük burjuvazi de olmadığı için, ailenin saklayıp övündüğü bir yapı statüsü de yoktur. Onun için kentlerde geçmişten bir şey kalmamıştır. Bugünkü kentlerimiz ise göçmen kenti, kendi tarihinin kentlisi yok. Kentin bilincin oluşturacak hiçbir kültürel nitelik yok. Bu da gösteriyor ki bilinçli koruma düşüncesi ve yöntemi ülkemiz kentlerinde gelişme gösterememiştir (Kuban, D. 1994).

Belki burada bahsedilmesi gereken bir diğer koruma kavramı ise bütünleşik koruma anlayışıdır. Üç boyutlu bir yaklaşımı içeren ve tasarlama eylemini içermesinden dolayı kentsel tasarım olarak adlandırılan (Ergen, B. 2006) bütünleşik koruma kavramı, mimari mirasın, tarihin bir ifadesi olduğunun ve günümüzde geçmişi anlatmaya yardımcı olarak en iyi kanıtları oluşturduğunun bilincine varılması ve mimari mirasın sosyal yaşama katılması çabalarının bir neticesi olarak ortaya çıkmıştır (Arık, B. 1984). Nitekim Ekim 1975 tarihinde toplanan Avrupa Mimari Mirası Kongresi'nin Sonuç Bildirisi'nde (Amsterdam Bildirisi) dünya kültür mirasının korunmasına ilişkin olarak, Avrupa Mimarlık Mirası kavramının, yalnız anıtlardan ibaret olmadığı. eski kentlerdeki yapıları, doğal ve insan elinden çıkmış varlıkları, kırsal alanların özelliklerini de kapsadığı..., bu mirasın tehlike altında olduğu ve bütünleşik korumanın, bu tehlikeleri önleyebilecek bir planlama yöntemi

olduğundan bahsedilmektedir (Özsoydan, G. 2007). Bildirgede ekonomik, sosyal, yönetsel ve yasal yönleri gözetilen bir koruma modeli olarak tanımlanan bu yaklaşımın gerçekleştirilmesi için gerek duyulan araçlar da tanımlanmaya başlanmıştır. Ülkemizde ise bütünleşik koruma kavramı, Türkiye'nin üye olduğu ICOMOS'un (International Council on Monuments and Sites, 1965), çeşitli tüzüklerinde yer almasına rağmen, henüz herhangi bir yasada tanımlanmamıştır (Candaş Kahya, N. 2007).

### 3.4. KORUMANIN AMACI, ÖNEMİ VE İŞLEVİ

Korumada üç temel amaç vardır. Bunlar:

1.Tarihi mirasın gelecek kusaklara iletilmesi: Tarihi kentlerdeki planlama ve düzenlemelerde öncelikle kültür mirasımızı onararak, koruyarak ve yaşatarak gelecek kusaklara iletmek,

2.Kültürel sürekliliğin sağlanması: Geçmiş ile gelecek arasındaki köprülerin sağlam tutulması tarihi değerlerin korunup yaşatılmasına bağlıdır. Toplumlar tarihi süreç içinde kültürel birikimlerine sahip çıkarak gelişirler.

Çağdaş insana tarih ile birlikte yeni yaşam olanakları sağlanması, İnsan ölçeğindeki eski yapılar, sokaklar ve bunların oluşturdukları kentsel doku, çağımızda çok akılcı küçük onarım ve yenilemelerle çağdaş yaşama uygun hale getirilebilir (Bildiş, A. 2006). Çağdaş koruma kavramı, geçmişten günümüze ve geleceğe aktarılacak her türlü kültür mirasının ve çeşitliliğe temel olacak unsurların korunmasını amaçlamaktadır (Tadmori, K. 2004).

Koruma planıyla amaçlanan, kültürel varlıkların kullanma, onlar için söylediklerimiz, düşündüklerimiz ve hissettiklerimizi birleştirerek onları sunmak ve bu bütünlük içinde onlara yüklediğimiz anlamdır (Ergen, B. 2006). Kültürel varlıklar tüm insanlığın ortak malıdır. Bu sebeple, tüm insanlığın koruma ve yaşatma kültürüne sahip olması gerekmektedir. Koruma kültürünün varlığı bu gerekliliğin tüm bölümlerince kabul görmesini sağlar. Kültür varlıklarının korunması gerekliliği tarihsel, mimari, işlevsel, ekonomik, vs. değerlerinden kaynaklanmaktadır. Bu

değerleri korumanın, ona sahip çıkmanın en önemli yolu; korumayı amaçlayan bilgilenme ilgilenme ve bilinçlenmenin gerçekleşmesiyle olur (Ponting, C. 2000).

Koruma planlamasıyla kültürel varlıkları korumaya yönelik çalışmalar yapmak kent bütününe birçok kazanç da sağlar. Kültürel varlıkların etkili korunması sadece kentin yerel ekonomisinin geliştirilmesi değil aynı zamanda bu alanda oturanların aidiyet duygusunu ve kentin sahip olduğu anlamı da geliştirmektedir. Burada koruma sadece fiziksel yapının korunması değildir. Tarihi çevrenin korunması bir bütün olarak sadece fiziksel yapının değil aynı zamanda o bölgede yaşayan insanların aktivitelerinin de sürdürülmesiyle mümkün olmaktadır (Ergen, B. 2006).

Koruma; geçmişin hatırdaki kalması için tarihsel belgelerin, insanların gereksinimlerini karşılayacak kaynakların, sanat eserlerinin, geleneklerin, düşüncelerin güvence altına alınması için gereklidir (Yamak, S. Y. 1994). Koruma, sahip olunan kültürel mirasın zaman içinde değişen değerler ile birlikte ele alınarak sürdürülebilir bir çevre yaratılmasını sağlamaktadır. Sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir gelişme kavramları, kültürel ve doğal çevreyle birlikte gelişme ve kalkınmayı amaçlamakta ve bunu insanlığın ve uygarlığın gelişimi için önkoşul saymaktadır (Candaş Kahya, N. 2007). Koruma kültürünün oluşturulması ve geliştirilmesi uygulamalarının ana hedefi, değişik nitelikteki kişi ve grupların; kültürel değerlerin korunması, geliştirilmesi ve değerlendirilmesi süreçlerine ortak bir sorumluluk ve bilinç içerisinde ve kamu yararını kişisel ya da grup yararının önünde tutarak katılmalarını sağlamaktır (Altunsoy, A. 2006).

Ekonomik, kültürel, simgesel, estetik nedenlerle bir yapının korunması, koruma kavramının hiçbir kurumsal ve kültürel statüsü olmayan dönemlerde de söz konusu olan doğal, insani bir tavır olmuştur. Geçmişten kalan korunacak değerlerin gelecek kuşaklara aktarılması, kültür sürekliliğinin sağlanması, insanlara eski ve yeni oluşturulan doku ile birlikte, tümel bir çevrede yaşam olanağının sağlanması hedefiyle koruma bilincinin oluşturulması gerekliliği ortadadır. Kentsel çevre sadece maddi varlığı ile değil, sakladığı anlamlar, simgeleşmiş yapılar ile de süreklilik araçlarından birini oluşturmaktadır, uygarlıkların en büyük fiziksel kanıtları da



kentlerde bulunmaktadır (Ömeroğlu, C. 2006). Kent parçalarının korunmasının kültürel mirasın aktarılması ile belgeleme ve eğitim amacı bulunmasının yanı sıra, estetik açıdan da önemi bulunur. Günümüzün git gide birbirine daha çok benzeyen kentlerinde yerel farklılıkların ve değerlerin ortaya konması açısından, korunmuş çevreler tekdüzeliğe karşın zengin bir çeşitlilik sunmaktadır (Ulusoy, Z. 1995).

Korumanın işlevlerine baktığımızda ise öne çıkan unsurlar olarak ekonomik, kültürel ve tarihsel işlevler olmaktadır (Kızıldereli, C. 1984).

**Ekonomik İşlev:** Geçmişten günümüze kadar ulaşan yapıları yeniden işlevlendirip kullanıma sunmak mümkündür. Bu da yapı israfının önlenmesini sağlar.

**Tarihsel İşlev:** Kentsel çevrenin önemli tarihsel olayları anımsatıp, eski sosyo – ekonomik yapıyı simgeleyen ipuçlarını içinde barındırması olgusudur. Bu işlev müzelik bir nitelik taşır ve pek az yerde söz konusudur.

**Kültürel İşlev:** Kentsel çevrenin oluşumu belli bir kültürel çerçevede sağlanabildiği gibi eski yapıların yaşatılması kültürel sürekliliğin sağlanmasından önemli bir öğedir.

### **3.5. KORUMA İLE İLGİLİ DİĞER KAVRAMLAR VE TANIMLAMALAR**

Korumanın, korunması amaçlanana halen bulunduğu durumda tutmaktan, daha önceki bir devirde olması gereken durumuna döndürmeye kadar, farklı dereceleri, biçimleri ve teknikleri olmaktadır. Restorasyon, konservasyon, uyarılama, rekonstrüksiyon gibi uygulamalar bu tür farklılıklara örnek olarak ortaya çıkar. Bu yaklaşımlardan hangisinin uygulanacağı, korunacak olan nesnenin veya çevrenin tarihi önemine, korumayla hedeflenen amaç ve önceliklere göre belirlenir.

Şimdi bu kavramları ele alalım:

### 3.5.1. Restorasyon

Restorasyon; onarma, düzeltme, yeniden yapma, yeni güç aşılama anlamına gelmektedir. Korunması gereken tarihi ve kültürel varlıkların ayakta kalmasını sağlamak üzere geliştirilen bir yöntem olarak tanımlanmaktadır (Baykal, F. 1983). Bu tür korumada amaç, özgün niteliklerine göre bozulma, eksilme, eskime<sup>12</sup> gibi değişiklikler gösteren kültürel varlığın orijinal okunabilirliğini veya anlamını yeniden canlandırmaktır.

### 3.5.2. Konservasyon

Sınırlı değişimlerle koruma olarak adlandırılan ve özellikle yaşayan mimarlık değerlerinin ve kentlerin korunmasında geçerli olan konservasyon, kültürel varlıkların ekonomik kullanımda kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi, çağdaştırılması gibi denetimli değişimlere olanak verir (Çolakoğlu, B. 1990).

### 3.5.3. Rekonstrüksiyon

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı bir tür koruma yöntemidir (T.C. Kültür Bakanlığı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu, 1999).

<sup>12</sup> Kentler; tüm binaları, alanları, caddeleri, altyapı tesisleri vb. ile yüzyıllardır süren büyüme ve değişme sürecinin ürünüdürler. İşte bu ürünlerin belli dönemlere özgü oluşları nedeniyle, gereksinimleri ve kullanımlarıyla çatışmaya girmeleri olgusu “**eskime**” olayını gösterir.

### 3.5.4.Uyarlama

Yapının, alana en uyumlu kullanıma dönüştürülmesidir. Uyarlama alanın korunmasının başka biçimde başarılmadığı ve önerilen uyumlu kullanımın alanın veya yapının kültürel önemini olumsuz yönde etkilemediği durumlarda kabul edilebilir. Ancak ileride, geri dönülebilir olması önemlidir (Göksu, E. 1994).

### 3.6. KORUNACAK OLAN DEĞERLER

Korunması gereken değerler konusu,1931 yılında Atina’da gerçekleştirilen Tarihi Anıtların Korunması ile İlgili Mimar ve Teknisyenlerin 1. Uluslararası Konferansı’nda ele alınmıştır. Atina Kartası (Charte) ilk defa ciddi olarak koruma konusunda uluslararası bir girişim olarak karşımıza çıkmaktadır. Fazla uzun olmayan karta, bazı temel ilkeleri ortaya koyar. Bu ilkeler, kısaca, anıtsal yapıların kullanılması gerektiğini, tarihi kimliklerine saygıyı, çevrelerinin de korunmalarını, onarımlarında çağdaş tekniğin kullanılabilceğini vurgulamaktadır (Sezgin, H. 2007).

Korunması gereken değerler konusu ikinci olarak, 25 – 31 Mayıs 1964 tarihleri arasında Venedik’te düzenlenen II. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi’nde ele alınmıştır. “Venedik Kartası: Charte de Venise” adını alan tüzüğün en önemli özelliği tarihi anıt kavramının yeniden belirlenmesidir.

Venedik Tüzüğü’nün 1.maddesine göre, tarihi anıt kavramının kapsamı sadece bir mimari eseri içine almaz, bunun yanında belli bir uygarlığın, önemli bir gelişmenin, tarihi bir olayın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal bir yerleşmeyi de içerir. Bu kavram yalnız büyük bir sanat eserini değil, ayrıca zamanla kültürel anlam kazanmış daha basit eserleri de kapsar (Venedik Tüzüğü (Mayıs 1964) [http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik\\_T%C3%BCz%C3%BCk.doc](http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik_T%C3%BCz%C3%BCk.doc), Erişim Tarihi: 14.03.2009).

Venedik Tüzüğü anıtları, sanat eseri olduğu kadar birer tarihi belge olarak da korumak amacını taşımaktadır. Tüzüğün 6. maddesinde ; “Anıtın korunması, ölçüğü dışına çıkmamak şartıyla çevresinin de bakımını içine almalıdır. Eğer geleneksel ortam varsa, olduğu gibi bırakılmalıdır.” ifadesine yer verilerek korunması gereken tarihi değerlerin ölçüğü genişletilmektedir (Tatlıcan, G. 2006).

Venedik Tüzüğü’nün genişletilmiş anıt kavramı 1976’da UNESCO tarafından daha farklı bir terminoloji içinde yoğrularak kültürel geleneklerle ilgili bütün maddi varlıkları kapsamak üzere “kültürel varlık” deyimini ortaya atılmıştır (Bildiş, A. 2006).

UNESCO’nun bu toplantısında; “Her tarihi alan ve çevresi, özel karakteri ve dengesi, onu oluşturan parçaların birbirleriyle kaynaşmasına bağlı olan ve yapılar, mekânsal organizasyon ve çevresi kadar insan faaliyetlerini de içeren bir bütün olarak görülmelidir.” ifadesine yer verilmiştir (Ahunbay, Z. 1999). Bu bütün belgesel değeri, tarihsel değeri, arkeolojik değeri, estetik değeri, mimari değeri, kentsel görünüm değeri ve doğal görünüm değeri gibi kültürel değer taşıyan, merak, hayranlık ve övünç gibi duygusal değerler uyandıran ve işlevsel, ekonomik, sosyal ve siyasal olarak kullanım değeri olan tüm varlıklar olarak yorumlanmaktadır (Zeren, N. 1981). 1983’de çıkarılan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na alınan bu kavram, değişik uygarlıkların sanat anlayışı, bilim ve teknik düzeyi, sosyal yaşamı hakkında somut veriler sağlayan ve korunmalarında kamu yararı görülen eşya ve yapıtları kapsamaktadır (Bildiş, A. 2006).

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda, korunacak bu varlıklar; estetik ve bilimsel açıdan değer taşıyan jeolojik oluşum, bitki, su ögesi, yabancı yaşam bölgeleri, tarihi bahçeleri de “tabiat varlıkları” olarak içine alan “kültür ve tabiat varlıkları” (Resmi Gazete, No:18113, 23.07.1983) şeklinde tanımlanmaktadır. Yasanın 6. maddesi taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olarak şunları örnek vermektedir:

“Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur,

tarihi kışla, tabya ve istihkâmlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar, tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgâhlar; çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar, külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peri bacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir. Tarihi mağaralar, kaya sığınakları; özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri; taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.”

5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’da ise korunacak değerler olarak şunları belirtmiştir:

“Kültür varlıkları; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.” (Resmi Gazete, No: 25535, 27.07.2004).

Görüldüğü üzere, 5226 sayılı Kanun ile korunacak değerlerin tanımı genişletilmiş, sosyal yaşama konu olan değerler de korunacak değerlerin tanımına dâhil edilmiştir.

Korunacak değerler “taşınır” ve “taşınmaz” kültür varlıkları olarak iki bölümde incelenmektedir.

### 3.6.1. Taşınır Kültür ve Tabiat Varlıkları

Korunması gerekli taşınır kültür ve tabiat varlıkları 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da şöyle tanımlanmıştır:

“Jeolojik, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait; jeoloji, antropoloji, prehistorya, protohistorya, arkeoloji, sanat tarihi ve etnografya açılarından belge değeri taşıyan veya ilgili buldukları dönemin sosyal, kültürel, teknik ve bilimsel özellikleri ile seviyesini yansıtan veya ender bulunur özelliklere sahip olan her türlü taşınır kültür ve tabiat varlıkları, Milli tarihimizdeki önemli önemleri sebebiyle, Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşuna ait tarihi değer taşıyan belge ve eşyalar, Mustafa Kemal Atatürk'e ait zati eşya, evrak, kitap, yazı ve benzeri taşınırlardır” (Resmi Gazete, No:18113, 23.07.1983, Resmi Gazete, No: 25535, 27.07.2004, <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/5/2863/a/2863sk.htm>, Erişim Tarihi: 27.03.2009 ).

### 3.6.2. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da şöyle tanımlanmıştır:

“Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar, belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar, sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları, milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit

edilecek alanlar ile Mustafa Kemal Atatürk tarafından kullanılmış evler” (Resmi Gazete, No:18113, 23.07.1983, Resmi Gazete, No: 25535, 27.07.2004).

Taşınmaz kültür ve doğa varlıkları anıtlar ve sitlerdir.

### 3.6.2.1. Anıtlar

UNESCO Genel Konferansı'nda 1972 yılında üye devletlerce kabul edilen Dünya Kültürel ve Doğal Varlıkların Korunması'na Dair Sözleşmesi'nde, oldukça ayrıntılı ve kapsamlı tanımlar getirilerek korunacak varlıklar, “Kültürel Miras” ve “Doğal Miras” olarak ayrılmıştır. Anıtların kültürel miras kategorisinde değerlendirildiği konferansın sonuç bildirgesinde anıt; tarihsel, sanatsal veya bilimsel açıdan sıra dışı bir değeri bulunan mimarlık eserleri(Resim 3 – 1), heykel ve resimler(Resim 3 – 2), arkeolojik nitelikte eleman ve yapılar, yazıtlar, mağara ve eleman grupları olarak tanımlanmıştır (Tadmori, K. 2004). Anıtlar, önemli bir olayın veya büyük bir kişinin gelecek kuşaklarca tarih boyunca anılması için yapılan, göze çarpacak büyüklükte, sembol niteliğinde yapılar, olarak tanımlanmaktadır (<http://tr.wikipedia.org/wiki/An%C4%B1t>, Erişim Tarihi: 28.03.2009).

Anıtlar; tek yapı ya da yapılar grubunun oluşturduğu büyük külliyeler biçiminde olabilirler. Didim'deki Apollon Tapınağı tek basına bir anıtsal yapı iken, Sultanahmet Külliyesi bir yapı grubudur (Bildiş, A. 2006).

Anıtlar tipolojik olarak şöyle sınıflandırılmıştır:

- Dini ve Kültürel Yapılar: Camiler, kilise, imaret, manastır, mezar taşları
- Askeri Yapılar: Kaleler, surlar, kışlalar, siperler
- İdari Yapılar; Saraylar, devlet yapıları, belediye yapıları, çan kuleleri, han ve kervansaraylar
- Sivil Yapılar: Konutlar, malikâneler, oteller, mağaza ve dükkânlar

- Endüstriyel Yapılar: Çiftlik, ambar, değirmen, köprüler, tüneller, fabrikalar (Ömeroğlu, C. 2006).

**Resim 3 – 1** Mısır Piramitleri



**Resim 3 – 2** Atatürk Heykeli – Samsun



**Kaynak:** <http://tr.wikipedia.org/>,

<http://www.samsunkulturveturizm.gov.tr/foto.asp?foto=154>, Erişim Tarihi:28.03.2009

### 3.6.2.2.Sit

Sit kavramı ile ilk yasa 1930'da Fransa'da çıkmıştır. Yasada “Site” olarak geçen terim, özel anlam taşıyan, doğal, kültürel ya da bilimsel ilginçlikleri olan mekân parçaları olarak tanımlanmaktadır (Özsoy, F. 1988). Sit kavramı, uluslararası planda “Çevre Ölçeğinde Koruma” kavramı ile ifadelendirilmektedir (Akçura, N. 1975).

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda sit tanımı şöyle yapılmıştır (Resmi Gazete, No:18113, 23.07.1983), Değişik:14.07.2004 – 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ):

“Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alandır”.



Korunacak özellikleri olan doğal, insan yapısı ya da her ikisinin ortak ürünü olan alanlara sit denilmektedir. Özelliklerine göre sit çeşitleri ise; doğal, tarihi, arkeolojik, kentsel, kırsal ve karmaşık olarak sınıflandırılmaktadır (Bildiş, A. 2006).

#### **3.6.2.2.1. Doğal Sit**

Doğal sit; doğal oluşumları veya insan eliyle yapılan düzenlemeler sonucu korunacak değere sahip olan doğa parçalarıdır. Bir doğa parçasının bitki örtüsünün, ya da orada yaşayan hayvanların özellikleri, o yerin doğal sit olarak korunmasını etkilemektedir (Ömeroğlu, C. 2006). Göller, adalar, ırmak ve benzeri doğal güzelliklerinin yanı sıra cumhurbaşkanlığı ve elçiliklere ait bazı alanları da kapsamına almaktadır.

#### **3.6.2.2.2. Tarihi Sit**

Önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerler olarak ifade edilmektedir (Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, Resmi Gazete, No:25887, 26.07.2005). Örneğin Gelibolu Yarımadası (Resim 3 -3) ve Çanakkale Boğazı çevresi önemli tarihi sit alanlarındandır (Bildiş, A. 2006).

#### **3.6.2.2.3. Arkeolojik Sit**

Antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bilinen veya meydana çıkarılan korunması gerekli alanları ifade etmektedir (Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, Resmi Gazete, No:25887, 26.07.2005). Çoğunlukla höyükler, kaya mezarları ve antik kentleri içermektedir. İ. Ö. 7000'lerden kalan yerleşme izleriyle Çatalhöyük bu tür yerleşmelerdendir.

#### 3.6.2.2.4. Kentsel Sit

Korumanın salt parsel ölçeğinde olmaması gerektiği, bir kentin belli bir bölgesinin yapı dokusuyla, daracık yollarıyla, döşeme kaplamalarıyla, çatı örtüleriyle bir bütün olarak gelecek nesillere aktarmak üzere korunması düşüncesi kentsel sit kavramı ortaya çıkarmıştır (Tapan, M. 2007). Avrupa Konseyi çerçevesinde mimarlık anıtlarının envanter çalışmalarını sürdüren IECH tarafından, “Tarihi, arkeolojik, ya da artistik nitelikleri ile bir mimari beraberlik ve bütünlükte olan yapı gruplarının oluşturduğu kentsel alan” olarak tanımlanmıştır (MTRE Bülteni, 1975).

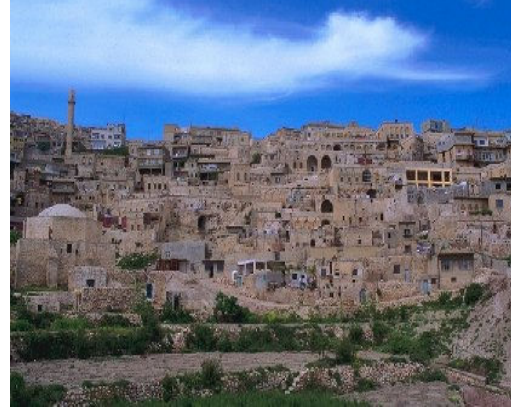
Ülkemizde, 1973 yılında çıkarılan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu’nda sit kavramı yasal olarak tanımlanmıştır. Yasa, sit alanlarını Tarihi, Arkeolojik ve Doğal sit alanları olarak sınıflandırmasına karşın kentsel sit tanımına yer vermemiştir. Bu uygulamada sorunlara yol açmıştır. Bu sorunu ortadan kaldırmak üzere 1976 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK), çıkarttığı kararla, kentsel siti tanımlamıştır. Buna göre kentsel sit: “Yaşanılan kentlerin belli bir devirde belli bir kesiminde homojen olarak sosyal, ekonomik, kültürel durumu yansıtan, özellikler veya tarihi veya bilimsel veya artistik veya arkeolojik veya etnografik veya edebi veya efsanevi önemi bakımından korunmaları ve değerlendirilmeleri gereken yerler” olarak tanımlanmıştır (Zeren, N. 1981). Kentsel sitler, inşa edilmiş alanlardaki mimari bütünlüğü ve homojenliği ile tarihi ve arkeolojik alandaki sanat yanından ilgi çeken binalar grubunu oluşturmaktadır (Görünür, D. 1994).

Ülkemizde, Kahramanmaraş, Tokat, Gaziantep, Mardin(resim 3 – ) gibi yerleşmeler yalnız konut bölgeleriyle değil, ticaret alanları, el sanatlarının yer aldığı sanayi bölgeleriyle de önemli kent tarihi verilerini yaşatmaktadırlar.

**Resim 3 – 3** Gelibolu Yarımadası  
(Tarihi Sit)



**Resim 3 – 4** Mardin Evleri  
(Kentsel sit)



**Kaynak:** <http://www.canakkale.gov.tr/>, <http://www.mardin.gov.tr/>, Erişim Tarihi:28.03.2009

#### **3.6.2.2.5. Karmaşık Sit**

En az iki sit özelliğine sahip olan alanlardır. Örneğin Pamukkale özel oluşumu ve yanındaki Hierapolis kentinin kalıntıları ile doğal ve arkeolojik sitin; Amasya, doğal ve kentsel sitin bir arada buldukları karmaşık sitlerdir (Bildiş, A. 2006).

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2007 yılı sonu itibariyle açıkladığı verilere göre, ülkemizde 7272 arkeolojik sit alanı, 1122 doğal sit alanı, 210 kentsel sit alanı, 138 tarihi sit alanı 38 kentsel arkeolojik sit alanı ve 381 diğer sit alanları olmak üzere toplam 9161 sit alanı bulunmaktadır (<sup>1</sup> <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-3508c.pdf>, Erişim Tarihi: 29.03.2009)

### **3.7. TARİHİ ÇEVREYİ VE TARİHİ DOKUYU KORUMA**

#### **3.7.1. Tarihi Çevrenin Korunması**

Günümüzde tarihi çevre tanımını daha iyi anlayabilmek için olayı çevre kavramı boyutlarında ele alarak değerlendirme yapmak gerekir. Çevre, tarihi süreç içinde toplum bilincini yaratan bir kültür kavramıdır. İnsanoğlunun oluşumundan

başlayarak günümüze kadar geçen zaman sürecinde tüm aşamaların meydana geldiği fiziki mekâna genel anlamda çevre denilmektedir. Çevrenin oluşumu ancak onu kullanan insanoğlunun varlığı ile mümkündür (Livtopuz, M. N. 1988).

Tarihi çevreler, çevresel kullanım ve sosyal denge yönünden de insan ölçeğindeki mekânlarla ve süreklilik etkisiyle o yörede yaşayan halkın birbirleriyle sosyal bağlantısını sağlamlaştıran, insan ve çevresiyle olan sosyal bağlantısını sağlayan ve devam ettiren en önemli değerlerdir. Korunacak olan yapı / çevre, sahip olduğu alt donanımları ve yapı potansiyeli ile bir kaynak niteliğindedir ve ekonomik değer taşımaktadır. Günümüzde çok sayıda onarılarak geniş imkanlar sunabilecek tarihi çevreler, yeni işlevler yüklenerek yeniden kazanılabilir ve bu sayede ekonomik tasarruflar sağlanabilir (Özen, S. L. 2005).

23 Temmuz 1983 Tarihli ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda (KTVKK) tarihi çevre için, “Yerleşim bölgelerini tarih öncesinden günümüze kadar geçen zaman sürecinde yaşamış insan topluluklarının ortaya koyduğu medeniyetlerin bir birikimi ve ürünü olup yaşadıkları dönemlerin sosyal, ekonomik, kültürel mimari ve diğer tüm özellikleri fizik mekânda kent ve kent kalıntılarıyla, çeşitli tarihi olayların cereyan ettiği alanlar ve tespiti yapılmış tüm yapay ve doğal özellikleri olan korunması gereken alanlar” olarak bahsedilmektedir (Resmi Gazete, No:18113, 25.07.1983).

Tarihi çevreler hayranlık uyandıran genel görünümleri, çeşitli üslup ve biçimleri barındıran zengin düzenlemeleri ve özenli işçilikleriyle geçmiş toplumların yaratıcılığının bir göstergesi olarak algılanmaktadır (Biçer, Ö. 1999). Tarihi çevrelerin korunmasına, gelecek kentsel oluşumları uyaran, etkileyen bir yol gösterici olarak bakılabilir. Bu tür alanlar insan ölçüsüne göre düzenlenmiş mekânlar olarak da öğretici ve ilgi çekicidirler. Tarihi çevreler kültürel ve duygusal değerlerinin yanı sıra işlevsel, ekonomik, sosyal ve siyasal yönden de önemli ölçüde kullanım değerine sahiptirler (Ekinci, O. 2008).

İnsanların tarihi çevreyi yaşadıkları ve ilişki kurdukları yolların çeşitliliği bu konunun güçlü yanlarından birini oluşturmaktadır. Bu alanlar, bazıları için geçmişin öğrenildiği bir çevre, ziyaret edilecek bir yer olurken; birçoğları için iş alanı, ev ve büroya bir mekân sağlamaktadır. Diğer kültürel disiplinler ile işbirlikleri özellikle farklı kültürel etkinliklere ev sahipliği yapabilecek tarihi alanların geliştirilmesine yardımcı olabilmektedir (Tatlıcan, G. 2006).

Tarihsel çevre bilincinin gelişimi ile tarihsel kent dokularının, kent bütününe ayrılmaz parçası olduğu, kente ait kararların yeni ve eski kent merkezlerinin tümü için geçerli olduğu ve öncelikli planlama gerekliliği fikri yaygınlaşmıştır ((Altunsoy, A. 2006, Özsoydan, G. 1998). Tarihi çevreyi korumada amaç, bu çevredeki kent dokularının ve mimari kültür miraslarının korunarak gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamaktır. Bugün geçerli olan görüş bu çevrelerin olduğu gibi dondurulması değil planlama ve düzenleme çalışmalarıyla kentsel ölçekte restorasyon ve rehabilitasyon çalışmaları yapılarak işlerlik, fonksiyonellik kazandırılmasıdır. Ancak yapılacak olan tüm restorasyon ve rehabilitasyon çalışmaları kent kültürü ile uyumlu olmalıdır. Bununla birlikte kültür mirasını çağdaş yaşama adapte etmek bir diğer amaç olmalıdır (Kart, N. 2000).

Tarihi çevrenin korunması, değişen dünya ve yaşam koşulları karşısında tarihi sürekliliğin sağlanmasıdır (Tadmori, K. 2004). Tarihi çevreyi koruyarak, tarihi yerleşmeyi yok olmaktan kurtarmak ve kültür mirasını günümüz yaşamı ile bütünleştirmek mümkündür.

Tarihi çevrenin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesine yönelik planlamalar günümüz yaşantısının gereksinmelerine cevap verecek çözümleri de içermek zorundadır. Tarihi yapıların kullanılabilirlikleri yüklendikleri işleri istenildiği gibi yerine getirebilme koşuluna bağlıdır. Bir yapının söz konusu işleri yerine getirebilmesi koşulu yalnızca plan ve konum bakımında değil, onarım ve kullanma giderleri yönünden de uygunluğunu gerektirir (Zeren, N. 1979). Koruma eylemindeki başarı, kamuya ve kişiye ait parasal kaynakların kullanımındaki etkinliğe bağlıdır. Kamu ve özel kaynakların doğru ve yararlı şekilde kullanılması tarihi yapıların

onarıldıktan sonra yeterince kârlı bir gelir kaynağı haline gelme olasılığını arttırabilir (Zeren, N. 1979).

### **3.7.2.Tarihi Dokunun Korunması**

Tarihi bir çevrede ve sit bölgelerinde alanın tarihi niteliğini vurgulayan en önemli fiziksel öğeler mimari yapılar ve bu yapıların oluşturdukları açık veya kapalı diğer mekânlardır (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Resmi Gazete, No:18113, 23.07.1983).

Zaman içinde her toplum kendi sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerine göre yarattığı yapılaşma biçimini ortaya koymuş ve bu karaktere göre yerleşim dokularını oluşturmuştur. Genelde kullanılan malzemeler aynı olmasına karşın sosyal, ekonomik ve kültürel etkinlikler farklı olduğu için bu farklılık yerleşim dokusunda kendini açıkça ortaya koymaktadır (Livtopuz, M. N. 1988). Ortak bir fiziksel karakteri tanımlayan yapı ya da yapı grupları, tarihi doku olarak isimlendirilen fiziksel karakter, aynı zamanda kullanıcılarının temsil ettiği sosyal ve toplumsal kimliğin de mekana yansımaları olarak karşımıza çıkmaktadır (Biçer, Ö. 1999).

Tarihsel doku ve yapı kentlerin kişiliğini belirleyen, anonimliğin karşısına çıkan, çevreyi biçimsel ve mekânsal olarak zenginleştiren en önemli veri, fiziksel çevrenin zaman içindeki boyutunu anımsatan en önemli öge, yarattığı imgesel zenginlik ve olanak verdiği çağrışımlar için güçlü bir kaynak olarak yorumlanmakta ve bu özellikleri ile insan çevresinin oluşmasında olumlu katkıları vardır (Görünür, D. 1994).

Koruma kent boyutunda başlar. Kent, bütün kültürel kurguların göstergesidir. Bu kurguda fiziksel çevrenin değişimi eskinin korunması ile yeninin yapımının birlikte düşünülmesini kaçınılmaz kılar (Tadmori, K. 2004). Tarihi kent dokularının korunup yaşatılması ile bu eşsiz mimarının yeni yapılanmalara katkısı sağlanabilir.

Tarihi dokuyu oluşturan bileşenlerin sürekli bakımını sağlamak, tahribi en aza indirgeyecek önlemleri almak, günümüz ve gelecek için uygun bir koruma politikası saptamak, yaşamsal önem taşımaktadır.

Avrupa'daki kentlere baktığımızda ise, tarihsel dokunun asla bozulmadığı, yeni yerleşimlerin ya tarihi doku dışında geliştiği, veya tarihi doku özelliklerine aykırı olmayan, öne çıkmayan yapısal özelliklerde binalar yapıldığı göze çarpmaktadır. Böylece kentin genel görünüşünde değişiklik olmamaktadır. Ancak, ülkemizde ekonomik kaygılarla kültür varlıklarına, genel özelliklerine uygun olmayan fonksiyonların kazandırılması da, korumacılığa zarar vermektedir (Makas, M. 2004).

Türkiye'de plansızlık yüzünden değil, daha da acısı yanlış ve duyarsız planlamalardan ötürü sitlerin ve tarihi dokuların tahribatı ile karşılaşmaktadır (Altunsoy, A. 2006). Nitekim ülkemizde tarihsel dokuları koruma bilincinin ancak 1980 sonrasında yerleşmeye başladığı görülmektedir. Türkiye'deki kent ve / veya koruma planlarına baktığımızda ilkin, yalnızca tarihi kent dokusu değil mevcut kentin bütününe dikkate almadan, boş bir arazi üzerine yeni bir şehir kuruyormuş gibi davranılan kent planları üretildiği, daha sonraki planlama dönemine bakıldığında ise tarihi yapıya, geleneksel kent dokusuna karşı bir duyarlılık olmakla birlikte imar planları ile getirilen kararların çoğu defa dokuyu koruyucu değil, bozucu nitelikte olduğu ve en son geliştirilen planlama döneminde ise sit kavramının benimsenmesi, tarihi değerlerin çevreleri ile birlikte değerlendirilmesi gibi hususları göz önünde bulunduran sonucu bazı planlama kararlarının getirilmeye çalışıldığı görülmektedir.

Ülkemizde tarihsel dokuları koruma bilincinin son dönemlerde geliştiğinin somut bir diğer örneği ise, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun yürürlüğe girmesiyle konut üretimine katkıda bulunmak amacıyla kurulan Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ), 20.06.2001 tarihli 4684 sayılı Kanun ile koruma amacına yönelik olarak işleyişinde önemli değişikliklerin gerçekleştirilmiş olmasıdır. Buna göre, Toplu Konut İdaresi tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi vermekte ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapabilmektedir.

### 3.8. KENTSEL YENİLEME KAVRAMI, KENTSEL KORUMA VE YENİLEME İLİŞKİSİ

Anıt koruma felsefesinden tek yapı ölçeğinde sivil mimari örneklerini korumaya, tek yapı korumadan kentsel koruma ölçeğine uzanan bir evrim geçiren koruma düşüncesi, ne yazık ki kentsel gelişimin baskısı altında sürekli bir noktada tikanıp kalmıştır. Bu noktanın anahtarı, koruma destekli bir kentsel yenileme ve gelişmedir. Kentsel koruma ve yenileme, bugün artık toplumumuzun hızla değişen sosyal yapısı ve kentlerin hızla değişerek metropolleşmeye doğru kayan eğilimlerinin baskısı altında, birbirinden ayırt edilmeden birlikte ele alınıp irdelenmesi gereken olgulardır (Özden, P. P. 2008).

Tarihi dokuların kültür mirasının asıl çekirdeğini oluşturduğunun kabulü ve doku bazında koruma anlayışıyla bütüncül koruma anlayışı çerçevesinde ele alınarak bu alanların ekonomik, sosyal ve çevresel değerlerinin iyileştirilerek sağlıklı kent parçaları haline getirilmesinin öncelik kazanması, bu alanların kendine özgü koşulları içerisinde farklı araçlarla yenilenmesini gerektirmiştir (Yıldırım, Ö. 2004). Öncelikle İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD), olmak üzere kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel yenileme, yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanılabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen bir kent planlama ve kentsel koruma yaklaşımı olarak ortaya çıkmıştır (Kazas, J. 2008).

Kentsel yenileme kavramı, sosyal ve ekonomik değişimlerin yarattığı baskıya karşı, eskimiş dokularda değişiklik yapmaya veya bunların yerine yenilerini getirme işlemi olarak tanımlanmaktadır (Aygün, T. 1989). Bir diğer deyişle kentsel yenileme, farklı nedenlerden dolayı zaman içerisinde eskimiş, bozulmuş, köhneleşmiş kentsel alanların, günün ihtiyaçlarına uygun bir hale getirilerek yeniden canlandırılması ve kente yeniden kazandırılmasıdır (Baykal, G. 1996). Kentsel yenileme alanı ise, yerleşme düzeni ve mevcut yapılarının durumu açısından yasama ve sağlık koşullarının iyileştirmesinin mümkün olmadığı alanlardır (Dayıoğlu, O. 2006).



Yenilemenin, kent politikaları kapsamındaki önemi, ekonomik, fiziksel ya da sosyal açıdan çöküntü süreci yaşayan ve sürecin devamında terk edilen kentsel alanlardaki çöküntüyü oluşturan nedenlerin ortadan kaldırılması ve alanın yeniden yaşam kazanmasını ve özellikle de tarihsel kimliğin korunması ve kültürel sürekliliğin sağlanmasını amaçlamasıdır (Kazas, J. 2008). Yenileme eylemleri, çoğu zaman karışık ve düzensiz bir durum almış kentsel dokunun gözle görülür ve hissedilir derecede rahatlatıp, tıkanıklıktan kurtulmasını sağlar. Kentsel yenilemeyle; kentsel mekândaki fiziksel çöküşün engellenmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması, kentsel yaşam kalitesini artırılması, ekonominin canlandırılması ve toplumsal katılımın sağlanması hedeflenmektedir.

Yenileme yalnız eskiye, yıpranan şehirlere özgü bir eylem olmayıp, birçok yeni oluşmuş, hızla gelişme ve büyüme gösteren şehirlerde acele yapılan sonra yıkılan veya yıkılması gereken hacimler için de söz konusudur. Genişleme gerek kentsel alan içindeki boşlukları doldurmak, gerek şehrin açık alanlarına doğru yayılmak yoluyla gerçekleşir. Yenileme ise mevcut dokular üzerinde gerekmektedir. Bu işlem sadece merkez bölgede veya şehrin kurulduğundan beri var olan bölgelerinde yapılmaz. Yenilemeyi gerektiren koşulların yoğunlaştığı her alanda bu eylem söz konusu olmaktadır (Gürsel, E. 1993).

Kent yenilenmesinde gereksinme, yalnız bir alanın kötüleşmesi veya değil, aynı zamanda insanın çevresini değişen yaşam koşullarına göre zaman, mekân ve madde ile ilişkili olarak düzenleme ve uyum sağlama ihtiyacından da doğmaktadır. Kırsal ve kentsel yenileme, toplumsal ve bölgesel bir mekân düzenlemesidir (Kızıldereli, C. 1984).

Kentlerin nitelikleri dolayısıyla, ne tek başına koruma düşüncesiyle hareket etmek ne de aksine davranıp yalnızca kentsel yenilemenin ışığında karar almak doğru olacaktır. Kentsel koruma ve yenileme bir bütünün ayrılmaz iki parçasıdır ve ancak birlikte ele alındığı takdirde sorunlar çözüme ulaşacaktır (Özden, P. P. 2008). Kentsel koruma ve yenileme çalışmaları sayesinde tarihi, mimari, görsel ve

etnografik değerler taşıyan koruma alanlarının, ölü müze alanları olarak değil, yaşayan ve içinde buldukları bölge veya kentin planlanmış gelişimine katkıda bulunan çevreler olarak ele alınıp korunması mümkündür.

Burada bahsedilmesi gerekeni bir diğer husus ise kentsel yenileşme kavramıdır. 1980'li yıllarda sosyal, ekonomik ve fiziksel anlamda bozulmalar yaşayan kentsel alanlarda kentsel yenilemenin yetersiz kalması nedeniyle, sağlıklılaştırma ve geliştirme amaçlı öncü projelerin temel strateji olarak belirlendiği yeni bir politika ortaya çıktı: Kentsel Yenileşme.

Kentsel yenileşme kavramı, değişim süreci içinde olan kentlerdeki sorunların çözümü ve küresel kentler içinde yer alma yarışında kent yönetimlerinin geliştirdiği bir yaklaşım olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel yenileşme; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünüdür (Kazas, J. 2008).

Kentsel yenileşme, kentlerin gelişme ve büyüme süreçlerinde karşılaştıkları kentsel problemlere yönelik üretilen dinamik, esnek, çok boyutlu ve stratejik kararlar bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel yenileşme, kentsel yenilemenin en temel misyonu olan kentsel gelişme amaçlarını içerir ve aynı zamanda kentsel rehabilitasyon ya da canlandırmanın (revitalization) sürekliliğini savunan korumacı yaklaşıma yönelik yeni yöntemler geliştirir (Ağartan, G. 2007).

Kentsel yenileşme her kenti kendi fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alır (Kazas, J. 2008). Yenileşme projelerinde uygulanabilirliğe yönelik etkili araç, güçlü politikalar, kapsamlı sosyal – ekonomik ve mekansal içerikli vizyon ve eylemlerdir (Ağartan, G. 2007).

### 3.9. KORUMA OLGUSUNUN ULUSLARARASI ALANDAKİ GELİŞİMİ

Koruma olgusunun tarihi, neredeyse insanlık tarihiyle eşit bir geçmişe sahiptir. İlk çağlarda ve Hıristiyanlığın yayılma dönemlerinde, dinsel etkilere bağlı olarak gelişen; ortaçağda işlevsel ve siyasal nedenlere dayanan koruma anlayışı, Rönesans'ta papaların, Roma döneminin kalıntılarını kapsayan koruma emirnameleri (Erder, C. 1971)<sup>13</sup> ile XVII. yüzyılda İsveç, Danimarka gibi ülkelerde, daha çok taşınır eski eserlerin korunmasına yönelik kral buyrukları ile yaygınlaştırılmaya çalışılmıştır (Özönder, F. 1992). XVIII. yüzyıldan itibaren kültürel ve tarihi miras bilinciyle koruma kavramının ele alınmaya başlamış, korumaya olan ilginin toplumda gelişmeye başlamasıyla neticesinde 1751 yılında bireysel çabalarla İngiltere'de "The Society of Antiquities of London" kurulmuştur (Erder, C. 1975). Koruma bu dönemlerde daha çok aristokratik eğilimlerin ve merkezi idarelerin yönlendirmesiyle gündemde olmuştur.

Fransa'da 1789 Fransız İhtilali'nden sonra Aristokrasi'nin sembolleri olarak gösterilen eski eserlerin yıkılmasına karşı duyulan tepki koruma çabalarını arttırmış, kapsamlı koruma kanunları çıkarılmıştır (Zeren, N. 1979) ve Anıtlar Komisyonu kurulmuştur. Komisyon, Louvre ve Fransız Anıtlar Müzesi gibi müzelerin kurulmasına öncülük etmiştir (Sungur, A. 1989). Fransa'daki bu koruma anlayışı kısa zamanda tüm Avrupa'ya yayılmıştır.

Avrupa ülkelerinde eski eserlerin korunması konusuna ilk ciddi yaklaşım XVIII. yüzyıl sonu ve XIX. yüzyıl başlarında görülmüş, mimari eserlerde mülkiyet hakkının sınırlandırılması gibi konularda temel ilkeler ortaya konmuştur. Ancak, bu dönemde anıtsal yapıların korunması söz konusu olmuş ve anıtlar çevrelerinden bağımsız olarak tek başlarına ele alınmış ve korunmaya çalışılmıştır (Özönder, F. 1992). XIX. yüzyılın ikinci yarısında, sanayi devriminin etkisi ile tarihi ve doğal çevrenin yok olma tehlikesi, doğal çevre ile birlikte, tarihi kentlere de ilgiyi artırmış, koruma

<sup>13</sup> Eski Roma yasalarında, bina cephelerindeki sanatsal ürünlerin yurtdışına çıkarılmayacağına dair hüküm konması, koruma olgusunun kurumsallaşmasının ilk örneği sayılmaktadır (Çeçener, B. 1982).

olgusu, böylece kentsel boyut kazanmaya başlamıştır (Bildiş, A. 2006). Anıt korumanın kavramsal olarak kuramsal bir temele oturtulmak istendiği bu dönemde, İngiltere'de Sir Gilbert Scott ve Fransa'da Villot le Duc'un; "üslup birliği ya da stil birliğine ulaşma " ilkesi ile tüm yapıların restorasyonlarında, yapıların geçirmiş olduğu çeşitli evrelere ve dönemlere ait ekleri kaldırarak, onları tek bir dönem yapısı görünümüne sokmayı amaçlayan uygulamalarına karşın, John Ruskin'in "restorasyon" yerine "sürekli bakım" ve "korumayı" gündeme getirip savunduğu görülmektedir (Tadmori, K. 2004). Bu tarihi süreçte en son olarak Camilo Boito'nun (1839–1914) önlülük ettiği "çağdaş restorasyon anlayışı/bilimsel restorasyon kuramı" oluşturulmuştur (Candaş Kahya, N. 2007). Boito bu kuramla, anıtları bir toplumun veya ulusun mülkiyetinden çıkarıp bütün insanlığa mal etmiştir. Boito'nun belirlediği ilkelerin uluslararası düzeyde kabulü ve yayılması, onun kuramını geliştiren Giovanni'nin(1873 – 1947) katkılarıyla olmuştur (Sezgin, H. 2007).

XX. yüzyılda ise Batı Avrupa'da yaşanan hızlı sanayileşme ve şehirleşme hareketlerinin tarihi miraslara zarar vermesine tepki olarak, koruma düşüncesi gelişmiştir. Bu süreçte genelde tarihi kent dokuları baskı altında kalıyor veya Hausmann'ın Paris'te uyguladığı gibi büyük imar hareketleri yapılıyor, bunlara tepki olarak sanayi öncesi devrinin insani ölçüsünün korunması için çabalar geliyordu (Özyurt, B. Ö. 1996).

1904 yılında koruma olgusu uluslararası platformda ilk olarak Madrid'de VI. Uluslararası Mimarlar Kongresi'nde ele alınmıştır. Kongre, mimari anıtların korunması ve onarımı konusunda kararların alındığı ilk uluslararası girişim olarak ön plana çıkmaktadır (Örnek, E. 1996).

I. Dünya Savaşı'ndan sonra savaşın getirdiği yıkılan kalıntılara ilgi ve duyarlılık artmış, tek eserlerin onarımında izlenecek yöntemler saptanmış, anıtların çevreleriyle birlikte düşünülmesi gereği ilkeler arasında yer almıştır. 1930'larda Fransa, Polonya ve İtalya'da tarih değer taşıyan yapıların, yapı gruplarının ve sitlerin korunmasına yönelik yasalar çıkarılmıştır (Akçura, N. 1973).

I. Dünya Savaşı'nı izleyen dönemde büyük ihtimalle savaşın yaptığı tahribatın da bir sonucu olarak, önceki yıllarda genellikle mimar ve diğer sanatçıların bireysel ya da grup veya derneklerin katkılarıyla oluşan koruma, kamuoyunun uzmanlarca uluslararası düzeyde toplantılarla ele alınmaya başlandığı görülmektedir (Tadmori, K. 2004).

Korunması gereken değerler konusu,1931 yılında Atina'da gerçekleştirilen Tarihi Anıtların Korunması ile İlgili Mimar ve Teknisyenlerin 1. Uluslararası Konferansı'nda ele alınmıştır. Atina Kartası (Charte)<sup>14</sup> ilk defa ciddi olarak koruma konusunda uluslararası bir girişim olarak karşımıza çıkmaktadır.

Atina Bildirgesi'nde, anıtların korunması için uluslararası işbirliğine ve anıtlara duyulacak saygının kazanılmasında eğitimin önemine değinilmiş, çalışmaların Uluslararası Müzeler Birliği'nde derlenmesi ve ayrıca tarihi yapıtların korunmalarında, her devletin tescilleme işlemine geçmesi gereği vurgulanmıştır (Akıncı, N. F. 2000). Ancak döneme hâkim olan modern şehircilik anlayışı ile çelişki içinde bulunan Atina Konferansı, olumlu sonuçlarına rağmen sınırlı bir kesime ulaşabilmiştir (Tatlıcan, G. 2006).

II. Dünya Savaşının neden olduğu yoğun yıkıntılar çevre koruma anlayışına yeni görüşler getirmiş, tarihi, geleneksel, görsel değer taşıyan şehir ve kasabaların tüm öğelerinin birlikte korunması bunun için de alınacak önlemlerin geniş kapsamlı ve geleceğe yönelik olması gereği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle koruma çabalarının şehir, bölge ve hatta ülke çapında planlama çabaları ile bütünleştirilmesi sloganları ortaya atılmıştır (Zeren, N. 1979).

II. Dünya Savaşı'ndan sonra yeni bir anlayış gelişmiş, tarihi ve kültürel mirasın, sadece sınırları içinde kaldıkları ülkenin değil, tüm dünyanın ve insanlığın ortak malı olduğu düşüncesi benimsenmiş ve bu anlayış, uluslararası yeni kuruluşların (EK - 3)

<sup>14</sup>Atina Konferansı, iki yıl gibi kısa bir süre sonra aynı mekânda düzenlenen Uluslararası Modern Mimarlar kongresi ve neticesinde oluşturulan Atina Sözleşmesi ile karıştırılabilmektedir. Karışıklığın nedeni, konferansların aynı mekanda ve yakın zamanlarda gerçekleştirilmesidir. Ancak bu iki konferansın içerdiği düşünceler bakımından birbirlerine karşıt oldukları görülmektedir.

doğmasına zemin hazırlamıştır (Bildiş, A. 2006). Teknolojinin insanlık üstü baskısı altındaki hızlı gelişme, geçmişe ait değerlerin kaybolmasını önleme kaygısını arttırmış, bu kaygıya uygun tedbirler alınması amacıyla; 1957 yılında Paris'te I. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi düzenlenmiş, UNESCO tarafından 1957 yılında Roma'da Kültürel Değerler Uluslararası Koruma ve Restorasyon Araştırmaları Merkezi (ICCRUM) kurulurken, 1958'de Çekoslovakya ve İsviçre, 1959'da Yugoslavya, 1960'ta İsveç, 1961'de Hollanda, 1962'de Polonya, Fransa ve İngiltere ilgili kanunlarında gerekli düzeltmeleri yapılmış, Avrupa Konseyi'nde<sup>15</sup> 1963 Mart'ında sunulan bir raporda derhal tedbirlerin alınması kararlaştırılmıştır (Özyurt, B. Ö. 1996).

1964 yılında tarihi anıtların korunması konusunda bir adım daha atıldı. Bu yılın 25 – 31 Mayıs tarihleri arasında Venedik'te “İkinci Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenler Kongresi” için toplanan uzmanlar, 1931 tarihli Atina Cartası içeriğinin aradan geçen süre içinde beliren sorunların çözümünde yetersiz kalması nedeniyle yeni ilkeler oluşturdular (Sezgin, H. 2007). Bu toplantıda alınan kararlar “Venedik Tüzüğü” olarak adlandırılmıştır. Venedik Tüzüğü'nün ilk maddesinde “tarihi anıt” kavramı yeniden tanımlanmıştır. Tek yapıdan “belli bir uygarlığın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal yerleşme” boyutuna ulaştırılan “anıt” kavramı, ayrıca “yalnız büyük sanat eserlerini değil, zamanın geçmesiyle kültürel anlam kazanmış daha basit eserleri” de içine alacak biçimde genişletilmiştir (Candaş Kahya, N. 2007). Tüzüğün 6. maddesinde ; “Anıtın korunması, ölçeği dışına çıkmamak şartıyla çevresinin de bakımını içine almalıdır. Eğer geleneksel ortam varsa, olduğu gibi bırakılmalıdır.” ifadesine yer verilerek korunması gereken tarihi değerlerin ölçeği genişletilmiştir ([http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik\\_T%C3%BCz%C3%BCk.doc](http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik_T%C3%BCz%C3%BCk.doc), E.T.: 21.03.2009). 1965 yılında, kültür varlıklarına ilişkin araştırma, dokümantasyon ve teknik yardımla ilgili olarak International Council on Monuments and Sites (ICOMOS - Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi) kurulmuştur.

<sup>15</sup> Avrupa Konseyi, 5 Mayıs 1949'da on devlet tarafından kurulmuştur.

Venedik Tüzüğü'nün ardından, 25 – 27 Kasım 1969 tarihinde Brüksel'de Avrupa Konseyi Tarihi Doku ve Kültürel Mirastan Sorumlu Bakanlar Konferansı yapılmıştır. Bu konferansta “entegre koruma” kavramı oluşturulmuş, koruma çalışmalarına halkın katılımının sağlanması ve kültürel değerler konusunda eğitimin gerekliliği gibi kararlar gündeme gelmiştir (Akıncı, N. F. 2000).

17 Ekim – 21 Kasım 1972 tarihleri arasında Paris'te Birleşmiş Milletler Eğitim Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) Genel Konferansı yapılmıştır. Konferans'ta “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme” imzalanmıştır<sup>16</sup>. Sözleşmede, kültürel ve doğal mirasın sosyal ve ekonomik şartlardaki değişimlerin de etkisiyle bir çürüme ve tahrip olgusuyla karşı karşıya olduğu belirtilerek gittikçe artan bir yok olma tehdidi altında bulunduğu dikkat çekilmiştir. Bu varlıkların, tüm insanlığın dünya mirasının bir parçası olarak muhafaza edilmesi gerektiği kabul edilmiştir (Tatlıcan, G. 2006). Bu sözleşmeyle, “Dünya Mirası Komitesi” adı ile bir hükümetlerarası Komite kurulmuştur. Bu komite, sözleşmeye taraf 15 devletten oluşmuş, 1982'de üye devlet sayısı 21'e ulaşmıştır (Akıncı, N. F. 2000). Bu sözleşme sonrasında, tarih öncesinden 20. yüzyıl mimarlığına kadar geniş bir yelpazede yer alan, evrensel değer taşıyan anıt ve sitleri kapsayan Dünya Mimari Listesi (World Heritage List) oluşturulmaya başlanmıştır (Candaş Kahya, N. 2007).

Daha sonraki yıllarda tarihsel mirasın korunması fikri yaygınlaştırılmak istenmiş (Zeren, N. 1979), Avrupa Konseyi'nin 1973 yılında İsviçre'nin Zürih kentinde aldığı bir kararla 1975 yılı “Avrupa Mimari Miras Yılı” ilan edilmiştir. 1975 yılında Avrupa Konseyi tarafından “Geçmişimiz için bir gelecek” sloganıyla başlatılan “Avrupa Mimari Miras Yılı” kampanyası “Amsterdam Bildirgesi” ile sonuçlandı. Bildirge Avrupa'ya özgü mimari mirasın korunması konusunda ayrıntılı tavsiyeleri içermekteydi (Sezgin, H. 2007). Bildirgede, hedefin “bütünleşik koruma” olduğu belirtilmiş ve ekonomik, sosyal, yönetsel ve yasal yönleri gözetilen bir

<sup>16</sup> Fiziksel kültür varlıklarının üzerinde durularak ihmal edilen somut olmayan kültürel mirasın korunmasını ve benimsenmesini sağlamak için ise 15 Ekim 2003 tarihinde 40 maddelik “Somut Olmayan Kültürel Mirasın Korunması Sözleşmesi” yürürlüğe girmiştir (Ömeroğlu, C. 2006).

koruma modeli olarak tanımlanan bu yaklaşımın gerçekleştirilmesi için gerek duyulan araçlar tanımlanmaya başlanmıştır (Candaş Kahya, N. 2007).

26 Kasım 1976'da UNESCO 19. toplantısını Nairobi'de yaparak tarihi alanların korunması ve çağdaş rolleri konusunda tavsiye kararı almıştır (Örnek, E. 1996). 1980-81 yılları arasında Avrupa Konseyi Kentsel Yenileşme Kampanyasını başlatmıştır. Bu kampanya Kentsel Miras kavramı ışığında kent planlama konusundaki gelişmelerin geniş bir perspektif içinde tartışılmasını amaçlamıştır. 1982 yılında Berlin'de yapılan kampanyanın kapanış konferansında kentlerin gelişme ve isletilmesinde insan faktörünün yeri, restorasyonunun gerekliliği, çevre ve sosyo - kültürel bir varlık olarak komşuluk üniteleri ile eski merkezlerin toplumsal bir yeniden üretim merkezi olarak rehabilitasyonu ve nüfus çekim gücünün artırılması konuları tartışılmıştır (Bakırcı, S. 2005).

1982'de ayrıca, Meksiko'da "Kültür Politikaları Üzerine Dünya Konferansı" yapılmış, konferans'ta kültür kavramına günümüzde bir toplumun ya da toplumsal bir grubun karakterine damgasını vuran tinsel ve maddi, düşünsel ve kolektif ayırt edici özelliklerinin bütünlüğü gözüyle bakılabileceği dile getirilmiş, kültürün en önemli maddi verilerinden olan kültür varlıklarının önemi ve korunması gerekliliği üzerinde durulmuştur (UNESCO News, 1990). 1985 yılında Granada'da Avrupa Konseyi'ne üye ülkeler arasında Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmede, mimari mirasın korunması ve korumanın yaygınlaştırılması konusunda ortak bir politikanın ana ilkelerinde anlaşmaya varılmasının önemli olduğu kabul edilmiştir (Tatlıcan, G. 2006).

1985 yılından itibaren koruma konusunda ICOMOS eğilimli uluslararası etkinliklerin arttığı gözlenmektedir.

1987'de ICOMOS tarafından "Tarihsel Kentlerin Korunması Uluslararası Tüzüğü" düzenlenmiştir. 1990 yılında yine ICOMOS tarafından "Arkeolojik Miras Yönetimi Uluslararası Tüzüğü" oluşturulmuş, 1992'de US / ICOMOS tarafından "Birleşik Devletler Tarihsel Kentleri ve Alanları Koruma Tüzüğü" hazırlanmıştır.



1993'te ICOMOS tarafından "Koruma Eğitimi Temel İlkeleri" düzenlenmiştir. Yine 1994'te ICOMOS, Buenos Aires'te Sualtı Kültür Mirası Koruma Tüzüğü ve 1995'te ise ICOMOS Eğitim Komitesi tarafından Soumenlina'da "Koruma Etiği Taslağı" oluşturulmuş, 1998'de ise ICOMOS, "Gelecek İçin Miras" isimli " Tarihi Yerleşimler Uluslararası Konferansı"nı düzenlemiştir (Biçer, Ö. 1999).

Sonuç olarak; ilkin arkeolojik eserlerin korunması biçiminde başlayan ve daha sonra anıt eserlerin de korunmasını da içerecek şekilde genişleyen uluslararası korumacılık anlayışı, 1960'lı yıllardan itibaren yelpazeyi genişletmiş ve koruma anlayışına anıtların çevreleriyle birlikte korunması yaklaşımı eklenmiştir. Koruma kavramı, 70 ve 80'li yıllarda dünya mirası olarak kabul edilen kültür mirasının korunmasıyla gündeme gelmiştir. 90'lı yıllarda ise korumanın finansman mekanizmaları ve planlama ile ilişkileri üzerinde durulmaya başlanmıştır.

### **3.10. KORUMA OLGUSUNUN TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİMİ**

Milattan önce altı binli yıllardan çağımıza dünyada eşine rastlanmayacak değerde kesintisiz kültür izlerini bırakan, birçok medeniyetlerin gelip geçtiği Anadolu topraklarında kent, kasaba, köy ölçeğindeki yerleşmeler tarih ile iç içe olduklarında önem kazanırlar. Ülkemizde çağımıza ulaşabilmiş tarihi yerleşmeler, özellikle 1950'li yıllardan sonra evrensel değişimin belirgin olarak etkisinde kalarak eski karakterlerini yitirmeye başlamışlardır (Görünür, D. 1994). Bu tahribata rağmen hiç değilse, günümüze ulaşabilmiş tarihi kent yapılarının korunması, yaşatılması ve geliştirilmesinin sağlanması gerektiği, zaman zaman, gündeme gelmiş ve birtakım çalışmalar yapılmıştır.

Ülkemizde koruma düşüncesinin başlangıcı ve gelişimi Avrupa ülkelerinde görüldüğü gibi eski ve bilinçli değildir.

Türkiye'de de müzecilik anlayışı ile ortaya çıkan koruma düşüncesi zamanla anıtların korunmasına yönelmiştir. 1970'li yıllarda sit olarak koruma düşüncesi kabul

görürken, 1980’li yıllardan itibaren korumanın kaynak ve yönetim sorunları tartışılmaya başlanmıştır (Tatlıcan, G. 2006).

### 3.10.1. Osmanlı Döneminde Koruma Olgusu

Osmanlı İmparatorluğu döneminde koruma, önceleri müzecilik kavramı çerçevesinde ele alınmıştır. “Eski eserler sahipleri olmayan taşınabilir eşyalar” olarak tanımlanmış, bu tanım uzun süre geçerliliğini korumuştur (Görgülü, Z. 1996). İmparatorluğun son yıllarda batı etkisiyle sınırlı sayıda aydının öncülük ettiği eski eserleri koruma çabaları ve bu çabalar sonucu hazırlanan Koruma Nizamnameleri koruma konusundaki ilk ciddi girişimlerdir (Özönder, F. 1992). Tophane-i Amire Müşiri Fethi Ahmet Paşanın eline geçen eski eserleri, o güne kadar silah deposu olarak kullanılan St. İrene Kilisesinde toplamasıyla gerçekleşen ilk müzecilik (1846) örneği, daha sonraki bilinçli gelişmelere öncülük etmiştir (Candaş Kahya, N. 2007).

Tarihi eserlerle ilgili olarak ilk yasal tedbir 1858 yılında<sup>17</sup>, kazılar yoluyla bulunacak eski eserler ile ilgili olarak ilk Asar – ı Atika Nizamnamesi, 13 Şubat 1969 tarihinde oluşturulmuştur (Vidinlioğlu, N. 1994). Bu nizamnameden sonra II. Asar – ı Atika Nizamnamesi 7 Nisan 1874’te oluşturulmuştur.

III. Asar – ı Atika Nizamnamesi 21 Şubat 1884’te çıkarılmıştır. Bununla birlikte, eski eserlerin korunması sorununun, yalnız taşınabilir değerlerin müzelerde toplanması olmadığı, mimarlık değerlerinin de yerlerinde korunabilmesi için tedbirler gerektiği fikri doğmuştur. İlk kez 1884’te Osman Hamdi Bey’in çabalarıyla taşınmaz eserlerin tahribi, değiştirilmesi, çevrelerine zarar verici faaliyette bulunulması yasaklanmıştır (Akıncı, N. F. 2000). IV. Asar – ı Atika Nizamnamesi 20 Nisan 1906 çıkarılmıştır. Bu nizamnameyle, Türk – İslam Sanatı görsel sanatlar taşınır ve taşınmaz eserlerinin de korumaya alınması düşüncesi kabul edilmiştir. Vakıf eserlerle ilgili olarak da 1913 yılında Evkaf – ı Umumiye Müzesi kurulmuş, tarih ve sanat değeri olan eserler bu müzede toplanmaya başlanmıştır. 1917 yılında

<sup>17</sup> 9 Ağustos 1858 tarihli Ceza Kanunu

ise Muhafaza - i Asar-ı Antika Dairesi kurulmuş, İstanbul'da yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bulunan korunacak eserler tespit edilerek arşivlenmiştir.

Sonuç olarak, Osmanlı döneminde eski eser, arkeolojik kazı bulguları anlamında kullanılmış, koruma kavramı, anıtsal yapıların çevrelerinin boşaltılarak, obje koruması ağırlıklı bir mekânsal yapıyı oluşturmuş, kentsel ölçekli bir koruma düşüncesi oluşmamış, kentsel dokular tahrip edilmiştir.

### **3.10.2. Türkiye Cumhuriyeti Döneminde Koruma Olgusu**

#### **3.10.2.1. 1923 – 1950 Dönemi Koruma Olgusu**

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk kuruluş yıllarında, batılılaşma ve çağdaşlaşma eğilimi, Osmanlı İmparatorluğu ile bağlantıları koparmak, Osmanlı – İslam kültürünü terk etmek arzusu koruma yaklaşımını da yönlendirmiştir. Çağdaşlaşma, batıya benzeme düşüncesi, yaşantıda yenileşme çabası, yönetim şeklinin değişmesi din ve yönetim kurumlarının dağıtılmasına ve pek çok eski yapının işlevsiz kalmasına neden olmuş (Özönder, F. 1992), sosyal değişim süreci, tarihi kent dokularının kendiliğinden korunması olgusunu ortadan kaldırmaya başlamış, bu dokuların tarihi değerler olarak görülmesi kültürünün de gelişmemiş olması sonucu koruyucu tedbirler getirilmemiş, dönemin koruma yaklaşımı müzecilikten ileri gidememiştir.

Cumhuriyet'in ilk yıllarında koruma konusu bir parti sorunu olarak görülmüş, koruma ve eski eser bilincinin Cumhuriyet Halk Fıkrası desteğinde ve onunla organik ilişki içerisindeki Halkevleri ve Türk Tarih Kurumu tarafından yaygınlaştırma çabaları yetersiz kalmıştır (Madran, E. 2002).

1930'lardan sonra, eski yapıtların korunmalarına daha bir ivme kazandırabilmek için Atatürk tarafından, "Eski Yapıtları Koruma Komisyonu ve Muhafaza Heyeti" oluşturulmuştur. Bu heyet ile ilk bilimsel kurumsallaşma başlamıştır (Vidinlioğlu, N. 1994). 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu, her belediyeye plan yapma zorunluluğunu getirirken, korunması gerekli yapıtların korunmasında da

belediyeyi görevlendirmiştir. 1931 yılında eski eserlerin koruma önlemlerini belirlemek için kurulan komisyon 1933 – 1935 yılları arasında 3500 kadar yapının tespit çalışmasını yapmış, onarım raporlarını hazırlamıştır. Eski eserler konusunda ilk bilinçli ve bilimsel çalışma Güzel Sanatlar Akademisi’nde 1932 yılında “Milli Mimari Semineri”, adı altında yapılmıştır (Akıncı, N. F. 2000). 12 Nisan 1931 yılında Türk Tarih Kurumu kurulmuştur. Aynı dönemde vakıf kökenli yapılar, korumaları ve bakımları için Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne<sup>18</sup> devredilmiştir (05.05.1935 tarihli ve 2762 sayılı yasa).

İlk bütüncül koruma yaklaşımı, H. JANSEN tarafından Ankara için hazırlanan 1932 onaylı imar planında ortaya çıkmıştır. Ankara Kalesi’nin ulusal yaşamın simgesi sayılarak korunmasının ve etraftan kolaylıkla algılanabilmesi gerektiği savunulmuş ve 1937 yılında kale ve çevresi protokol alanı olarak koruma altına alınmıştır (Tatlıcan, G. 2006). 1933 tarihli 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar kanunu, Ebniye Kanunu’nu yürürlükten kaldırmıştır. İmar Talimatnamesi niteliğindeki bu kanun; nüfus projeksiyonu kavramını getirerek planlamaya kent bütünü içinde bakışı oluşturmuştur. Diğer bir önemli nokta ise, anıtsal yapıların etrafından minimum 10 metre çekilmesi yaklaşımıdır. Bu yaklaşım Tanzimat Dönemi kurumlaşmasının ürünü olan Asar-ı Atika Nizamnamelerinin güçlendirilerek kullanılması niteliğinde olmaktadır (Bildiş, A. 2006).

1936 yılında çıkarılan Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatnamesi’yle, kent planları standartlaştırılmış ve harita mühendisi yerine mimara yetki ve sorumluluk tanınmıştır.

Eski eserlerin imar planları ile korunması gereğini benimseyen koruma anlayışı 1940’larda imar planlarına yansımıştır.

Yapılan kurumsal düzenlemeler ile 1945 yılında 4759 sayılı yasayla İller Bankası kurulmuştur. Amacı belediyeler adına imar planları ve altyapı projeleri konusunda teknik hizmet üretmek, “sit” olarak tescil edilmiş birçok yerleşmenin imar

<sup>18</sup> Vakıflar Genel Müdürlüğü 1924 yılında Ali Saim Ülgen’in katkılarıyla kurulmuştur.

planlarının yapımını üstlenmek ve bunların finansmanı konusunda yardım etmek olan bu kuruluş, o dönemde yeterli bir kurum olmasına rağmen zaman içinde, kentlerdeki büyük dönüşüme cevap veremez hale gelmiştir (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007). 15.06.1946 tarihli ve 4926 sayılı kanunla Eski Eserler Ve Müzeler Genel Müdürlüğü oluşturulmuştur (Candaş Kahya, N. 2007).

Korumacılıkta Cumhuriyet'in ilk on yılı (1930'a kadar) bir geçiş ve hazırlık dönemi, ikinci on yılı (1930–1940) yasal ve örgütsel düzeyde en çok etkinliğin gerçekleştiği dönem, 1940–1950 arası ise etkinlik açısından kısır fakat kurumsallaşma açısından oturmuş bir dönem olarak tanımlanmaktadır (Madran, E. 2002).

### **3.10.2.2. 1950 – 1980 Dönemi Koruma Olgusu ve 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu**

1950'li yıllarla birlikte ülkemizde başlayan köklü sosyo – ekonomik, kültürel ve teknolojik gelişmeler sonucu kır – kent arası hareketlilik artmaya başlamış, bunun sonucu olarak da kentlerin daha iyi bir yaşam standardı sunduğu düşüncesi ön plana çıkmış, kentlerde yerleşme eylemi hızlanmaya başlanmıştır.

1950'lerde ülke genelinde başlayan hızlı kentleşme, eski kent merkezlerinde artan taleplere cevap verebilmek için ticaret faaliyetlerinin artmasına ve merkezde gelişen bu itici gücün merkezdeki konut dokularını fiziksel ve fonksiyonel değişim baskısı altına almasına neden olmuştur. Merkezdeki ticaret faaliyetlerinin bu yayılma ve yükselme baskısı, tarihi dokunun önceleri terk edilerek çöküntü alanına dönüşmesine, sonraları da korunacak değerlerini yitirdiği ve çevreyi çirkinleştirdiği için koruma kapsamından çıkartılıp yıkılmasına ve yerine yeni teknolojide ve çok katlı yapılar yapılmasına neden olmuştur (Özyurt, B. Ö. 1996). Bu süreç büyük kentlerde olduğu gibi, Anadolu'nun diğer kentlerindeki merkezi iş alanlarında da yaşanmıştır.

1950'li yıllarda kentlere olan yoğun göç ve hızlı kentleşme ile önem kazanan eski eserlerin korunmasıyla ilgili çalışmaları yönlendirmek, denetlemek ve çözüm bulmak amacıyla 02.07.1951'de Gayrimenkul Eski Eser ve Anıtlar Yasası ve bu yasa ile oluşturulan merkezi bir örgüt olan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu(GEEAYK) oluşturulmuştur (Ömeroğlu, C. 2006).

1951 yılında 5805 sayılı yasayla kurulan GEEAYK'nın yükümlülükleri şunlardır:

- Yurtiçinde korunması gereken mimari ve tarihsel özelliklere sahip anıtların ve diğer taşınmaz eski eserlerin korunma, onarım, bakım, restorasyon işlerinde uyulacak ilkeleri ve programları saptamak,

- Saptadığı ilke ve programların uygulanmasını izlemek ve denetlemek,

- Anıtlar ve taşınmaz eski eserler ilgili olarak kendisine sunulacak ve özel araştırmaları ile kurul üyeleri tarafından bilgi edinilecek her türlü konu ve uyuşmazlık üzerinde bilimsel görüş bildirmek (Resmi Gazete, No:7863, 09.07.1951).

Sorumsuz imar çabalarına tek karşı koyan kuvvet olarak Türkiye'de koruma tarihinin en önemli kuruluşlarından olan GEEAYK'ın (Yılmaz, A. 2000) oluşturulması, anıtların korunmasına yönelik atılan 2. büyük adımdır. Kurul; hem ilke koyan hem de uygulamaya yönelik karar alan ve yasayla oluşturulmuş ilk kurumdur.

Gayrimenkul Eski Eser ve Anıtlar Yasası, toplumun o sırada ve hatta bugün sahip olduğu koruma bilinci ve isteğinin çok üzerinde bir tarih bilinciyle hazırlanmış ve tek anıtsal yapının korunması temeline dayanmıştır. Daha sonraki yasal değişimler kentsel sit kavramını da içine almıştır (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007).

GEEAYKK kurulduğu günden bu yana taşınmaz eski eserlerin korunması konusunda en yetkili kuruluş olmuştur. Bu kurul kurulduğu yıllarda Milli Eğitim Bakanlığına, sonra Kültür Bakanlığına ve Başbakanlık Kültür Müsteşarlığına bağlı görülmesine karşın çalışmalarında bağımsız olmuştur (Özsoydan, G. 1998). Uzun

yıllar görev yapan bu kurul, kısıtlı olanaklarla korumada önemli olaylara imza atmış, koruma adına önemli bir görev üstlenmiş, bugün geçerli olan birçok koruma ilkesini ülkemize kazandırmış ve 1983 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun yürürlüğe girmesiyle yetki ve görevlerini Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kuruluna devretmiştir.

1954 yılında çıkarılan 6217 sayılı yeni bir yasal değişiklikle (kat mülkiyetine olanak tanınmasıyla), bireysel mülkiyette olan 1- 2 katlı evler ve çok katlı apartmanlar yıkılmış ve yerlerine çok katlı konut birimleri inşa edilmiştir.

16.07.1956'da yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu, eski eser ve tarihi çevre koruma konusuna bir açıklık getirmemiş, ancak, 25. maddesi ile yeni yapıların komşu sınırlarına, “eski eserlere” yaklaşma ve uzaklıklarının özel nizamnamelerle belirlenmesi öngörülmüştür (Resmi Gazete, No:9359,16.07.1956; Görünür, D. 1994). 18.06.1957 tarihli İmar Nizamnamesi'nin 39. ve 40. maddelerinde eski eserlerin çevresini koruyucu hükmünden hareketle, eserlerin çevrelerindeki yapılarla yıllardan beri kurmuş oldukları ilişkilere ilgisiz bir planlama anlayışı ortaya çıkmıştır (Görünür, D. 1994).

1957 yılında 7044 sayılı Vakıf Olan Tarihi ve Mimari Kıymeti Haiz Eski Eserlerin Vakıflar Umum Müdürlüğüne Devrine Dair Kanun ile cumhuriyetin ilanından sonraki yıllarda çeşitli kamu kuruluşlarına, hazineye, belediyeye ve özel idarelere geçen vakıf kökenli yapıların, tekrar Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devredilmesi hükmü getirilmiştir. Bu yapıların korunmasında müdürlük yükümlü kılınmıştır (Tatlıcan, G. 2006).

1960 yılında yürürlüğe giren 7463 sayılı Hususi Şahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin İstimlâki Hakkındaki Kanun, özel kişilere ait taşınmaz eski eserlerin kullanım hakkının sınırlanması ve ilgililerin bunların bakım ve restorasyonu ile yükümlü kılınması, özel mülkiyetteki taşınmazların kullanımında da toplum yararı ile kısıtlama getirilebileceğine bir örnek olmuştur (Vidinlioğlu, N.

1994). Ancak, bu kanun kendisini destekleyecek mali, idari ve hukuki değerlerin ve özel şahısların katkılarının eksikliği yüzünden yararlı olamamıştır.

1960'lardan sonra devlet, tarih ve kültür değeri olan eserleri korumakla yükümlü tutulmuş, 1961 Anayasası'nın 50. maddesi devlete tarih ve kültür değeri olan eserleri koruma görevi vermiştir (Özönder, F. 1992).

1961 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde, Tescil Bürosu kurulmuş ve köylere kadar il il tüm eserlerin tescil tespit ve onarımlarının yapılmaya başlanmış, 1966 yılında büro genişletilmiştir. 1968 yılında büroda fotoğraf arşivi oluşturulmuştur (Candaş Kahya, N. 2007).

1963 yılında yürürlüğe giren I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1967), taşıdıkları turistik potansiyel nedeniyle tabiat güzelliklerinin, tarihi ve arkeolojik eserlerin şekil değiştirmelerini, değer kaybetmelerini ve tahrip edilmelerini önleme yolunda tedbirler alınmasını kararlaştırmıştır. Tarihi mekân, turizmde önemli bir ürün olarak kabul edilmiş, ancak korumayla doğrudan ilişkili hükümlere yer verilmemiştir (Tatlıcan, G. 2006).

1960'lı yılların sonundan itibaren kentsel ölçekte koruma sorunu, ilgili yasalarda yer almaya başlamış ve bu yasalarda 1964 yılında yayınlanan Venedik Tüzüğü'nün<sup>19</sup> Türkiye'deki ilk etkilerine de rastlanılmış bulunmaktadır. Uygulamalarda ise, mevcut plan uygulamalarına devam edilirken, anıtsal yapıların tespit ve tescil işlemleri ancak 1970'lerden sonra olmuştur. Tarihi anıtların tek başlarına değil de çevreleri ile beraber düşünülmesi ve "Sit" anlayışının yerleşmesi ilkesinin doğması aşamasına gelinmiştir (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007).

---

<sup>19</sup> 1964'te uluslararası alanda kabul görmeye başlayan Venedik Tüzüğü'nün, Türkiye'deki yasal sürecin oluşumuna etkisi 6 Mayıs 1973 Tarihli 1710 Sayılı Eski Eserler Yasası'nda görülmektedir.



1968’te çıkarılan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda(1968 – 1972), eski eser koruma anlayışı belge arşivi, müzecilik, arkeolojik alanlarla sınırlı kalmış, mimari eserlere açıklık getirilmemiştir (Özönder, F. 1992).

1970’li yıllar dünya ile birlikte “koruma” kavramı ölçeğinin genişlemesi, boyutlanması, tek yapıdan “koruma alanına”, fiziksel planlamadan sosyo – ekonomik süreçleri içeren bakış açılarına uzanan yeniliklerin tartışıldığı bir dönemdir (Özyurt, B. Ö. 1996).

Türkiye’de 1970’ten sonra koruma konusunda çağdaş yaklaşımların belirlenmesi ve yasal çerçevenin düzenlenmesi çabaları görülmektedir.

1972 yılında, 1956 tarihli 6785 sayılı imar yasasını değiştiren 1605 sayılı yasanın ek 6. maddesi koruma alanında hükümler getirmiştir. Buna göre, Gayri Menkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından korunmasına karar verilen taşınmaz eski eserlerin koruma koşullarının Milli Eğitim, Turizm ve Tanıtma, İmar ve İskân, Maliye Bakanlıkları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmesi ilkesi kabul edilmiş, Milli Eğitim Bakanlığına kamulaştırma yetkisi verilmiştir (Öztürk, H. H. 2007).

Cumhuriyet Döneminde koruma olgusu ile doğrudan ilgili ilk yasa 1973 tarihli 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu’dur (**Resmi Gazete**, No:14527, 06.05.1973). Koruma konusunda uluslararası gelişmelere ayak uydurma çabalarının bir göstergesi olarak yeni tanımlamalar ve kısıtlamalar getiren yasa, arkeolojik buluntu ya da anıtsal yapı anlamına gelen “eski eser” tanımını, çevresel boyuta taşımış, “sit” kavramını ilk kez kamuoyunun gündemine getirmiştir<sup>20</sup>.

1710 sayılı Eski Eserler Kanunu’yla taşınır ve taşınmaz eski eserlerin ayrıca anıt, külliye, tarihi sit, arkeolojik sit, tabii sit kavramlarının tanımı yapılmış, kapsamı

<sup>20</sup> Venedik Tüzüğü’nün, Türkiye’deki yasal sürecin oluşumuna etkisi 6 Mayıs 1973 Tarihli 1710 Sayılı Eski Eserler Yasası’nda görülmektedir. Türkiye’de ilk defa bu yasa ile, arkeolojik buluntu ya da anıtsal yapı anlamına gelen “eski eser” tanımı, çevresel boyuta taşınmış, “sit” kavramının tanımı yapılmıştır(Kahya, N. C. 2007).

ayrıntılı olarak ele alınmış, koruma ilkeleri getirilmiş, koruma ve kullanma koşullarının belirlenmesinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu ile Milli Eğitim Bakanlığı görevlendirilmiştir.

1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'yla şu hususlar açığa kavuşmuştur:

- Eski eserler devlet malıdır.
- Korunması gerekli eser kavramı tek yapı ölçeğinin dışına çıkmış, yapıların bir araya gelerek oluşturdukları arazi parçalarının da koruma konusu olduğu benimsenmiştir.
- Koruma olgusunun süreci oldukça netleşmiştir.
- Kültür varlıklarının bakım ve onarımından sorumlu kuruluşlar net olarak belirlenmiştir.
- Devlet yasaklayıcı görünümünün yanı sıra eski eser sahiplerine bazı ayrıcalıklar tanımakta ve çeşitli organlarıyla yardım yapmayı benimsemektedir.

Yasa, İmar Kanunu'nun 6. maddesinde de söz edilen koruma alanının tayini ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı gibi yeni kavramları getirmiş olması açısından önemlidir (Akıncı, N. F. 2000). Bu yasanın "sit" tanımını getirmesi ve korumanın gerektirmesi halinde imar planlarının değişebileceği hükmünü içermesi, imar planlarındaki koruma vurgusunun giderek çoğalmasını sağlamıştır (Ömeroğlu, C. 2006).

Tüm bu olumlu yaklaşımlarına, getirdiği yeni bakış açılarına karşın bugün ülkemizin korumadaki en büyük sorunu olan "kentsel koruma alanı" kavramı bu yasada yer almamış, bu alanlardaki sorunların çözümü ise, koruma alanları içinde inşaat yapılıp yapılmayacağını GEEAYK ile imar planlarının hazırlanmasında MEB'in görüşünün alınması ve bakanlığın değişiklik teklifinde bulunabilmesi hükümlerine bağlı kalmıştır (Görünür, D. 1994).

1973'te çıkarılan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda(1973 – 1977), koruma anlayışının temeli yine arşivcilik ve müzecilik olmuş, mimari ve kültürel değerlerin

korunması yolundaki öneriler yetersiz kalmıştır. 1975 Avrupa Mimari Miras Yılı kampanyasının önemli bölümünü oluşturan pilot projelere GEEAYK üyelerinin ve akademik kuruluşlarının çabaları ile Antalya, İstanbul, Göreme projeleri de katılmıştır (Özönder, F. 1992).

1974 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu yönetmeliği yeniden ele alınmıştır. Yeni düzenlemeye göre 21 üyeden oluşan kurulun, normalde ayda bir defa ve gereken durumlarda olağanüstü olarak toplanması kararlaştırılmıştır. Bu dönemde kurul çalışmalarında, genellikle, İstanbul ve İstanbul Boğazı'nın korunmasına önem verilmiştir (Tatlıcan, G. 2006).

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun İstanbul'da başlayan çalışmaları 1976 yılından itibaren Ankara'da da devam etmiş, GEEAYK'ın Ankara'da bulunan bürosu ile Anadolu'da yer alan kültür varlıklarına ilişkin işlemlerin yürütülmesi sağlanmıştır (Öztürk, H. H. 2007).

1976 yılında 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu ve yönetmeliği GEEAYK tarafından 8891 sayılı kararı ile yeniden düzenlenerek kentsel sit tanımının yasada belirtilen sit tanımı içinde yorumlanması gerekliliği kabul edilmiştir (Özönder, F. 1992).

Bu dönemde ayrıca, Türkiye uluslar arası alanda kısa adı ICOMOS olan, Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyine (International Council on Monuments and Sites) katılmış ve 1974 yılında ICOMOS Türkiye ulusal komitesi kurulmuştur. Bunun yanı sıra Atina, Venedik, Amsterdam Sözleşmeleri TBMM kararları ile yasallaştırılmıştır (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007).

1979'da çıkarılan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı, koruma konusuna en çok değinen kalkınma planı olmuştur. Planda, Kültür Bakanlığı'nca saptanan bazı ilkeler vardır. Bunlar; salt koruma yerine koruma, değerlendirme ve geliştirme ya da bütünleşik koruma ilkesi, bütünleşik koruma uygulamasının toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini de karşılayacak, yaşam koşullarını

sağlıklılaştıracak biçimde yürütülmesinin sağlanması ilkesi, koruma – değerlendirme – geliştirme konusunun diğer sektör kullanımlar – özellikle turizm – ile uyumlu bir şekilde ele alınması ilkesi ve ilgili uzmanların yeterli ve nitelikli bir seviyede yetiştirilmesi ilkesi (Akıncı, N. F. 2000).

1970’li yıllarda ülkemiz genelindeki “belediyecilik anlayışı” demokratik, katılımcı planlama, eylem planlaması yaklaşımlarının planlama kavramına girmesini getirmiştir. Kentlerin tarihi dokuları “katılımcı planlama” kavramına işlevsellik kazandırabilecek potansiyel alanlar olmasına karşın, mevcut yasal sistem ve yaygın olan planlama kültürü nedeniyle bunun örnekleri oluşturulamamış, “pasif koruma”dan “aktif koruma”ya geçişte bir araç olabilecek katılımcı planlama anlayışı kurumsallaştırılamamıştır (Özyurt, B. Ö. 1996).

### **3.10.2.3. 1980’den Günümüze Koruma Olgusu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**

1980’li yıllar “modernite projesinin” aşındığı ya da yeniden yapılanmanın başlangıç noktası ve yabancılaşmanın yaşandığı dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönem 1982 Anayasası’nın yürürlükte olduğu yılları kapsamaktadır. 1982’de yürürlüğe giren 82 Anayasası’nın 63. maddesi devletin, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlamakla yükümlü olduğunu, bu amaç doğrultusunda destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alacağını belirtmiştir.

1970’lerdeki yasal düzenleme ve uygulamalardan dolayı ülkemizdeki koruma uygulamalarından sorumlu GEEAYK’nın görevleri artarak devam etmiş, 1980’lerle birlikte sit alanları ve anıtsal yapılara ilişkin münferit başvuruların çoğalması ile ülke bütününde korumayı bir merkezden ayda bir kez toplanan bir kurul ile idare etmenin zorlaşması yeni bir örgütlenmeye gidilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç 2863 sayılı Kanun’un düzenlenmesinde temel rol oynamıştır (Avcı, N. 2001).

1983 yılında bir önceki yasaya göre koruma kavramlarına, uygulamalarına ve korumada devlet katkılarında daha açık ve olumlu düzenlemeler getiren, 1710

sayılı yasanın geliştirilmiş bir devamı sayılabilecek 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu yürürlüğe girmiştir (Ömeroğlu, C. 2006). 2863 sayılı yasanın amacı, korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilgili ve uygulama kararlarını alacak teşkilatların kuruluş ve görevlerini tespit etmek” (Odyakmaz, N. 1998). Yasa bakıldığında daha önceki koruma yasasının revize edilerek güncellenmiş hali gibi gözükse de, ortaya koyduğu koruma imar planlaması gibi kavramlarla uygulamada önemli farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Yıldırım, Ö. 2004).

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda “anıt” kavramı değiştirilerek, “kültür varlıkları” tanımlaması yapılmış<sup>21</sup>, sit alanları yeniden tanımlanmış (Özsoydan, G. 1998) ve kanunla, koruma alanında bir adım daha atılarak “koruma amaçlı imar planı” kavramı, yeni bir planlama türü olarak kabul edilmiştir (Makas, M. 2004).

2863 sayılı yasayla, “Koruma Amaçlı Planların” Belediyeler tarafından yapılması hükmü getirilmiş, yasa, gerekli görüldüğünde Belediyelerin Kültür Bakanlığı’ndan teknik ve parasal yardım alabileceğini öngörmüştür (Resmi Gazete, No: 18113, 23.07.1983).

2863 sayılı yasa, koruma planlarının gerçekleştirilmesi için gerekli olan teknik ve mali yardımların sağlanacağını belirtmiş, yasa, mülkiyetine veya idaresine bakılmaksızın tescilli varlıkların korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunlarla ilgili her türlü denetimi yapmanın bakanlığa ait olduğunu beyan etmiştir.

---

<sup>21</sup> Adı geçen yasanın 3. maddesinde tanımlar bölümündeki ilk tanım şöyledir: Kültür varlıkları, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan, yerüstünde, yeraltında veya sualtındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır(Bektaş, C. 1992).

2863 sayılı kanun, kültür ve tabiat varlıklarının korunması konusunda başta Kültür ve Turizm Bakanlığı<sup>22</sup> olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşlara önemli görev ve sorumluluklar vermiş, kanunla, bütün korunacak değerlerin devlet malı olduğu ilkesi kabul edilmiştir (Resmi Gazete, No: 18113, 23.07.1983).

Yasa ile korumada diğer bir araç olan tescil ve tespit işlemlerini yapma yetkisine sahip “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu” yerine “Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulları” ve “Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu” kurularak söz konusu yetkiler bu kurullara verilmiştir. Böylece korumada 1951 yılından itibaren süregelen tek ve merkezi bir denetim örgütü yerine, koruma olgusunu yerel ölçüğe taşıyan ikili bir denetim mekanizması oluşturulmuştur (Öztürk, H. H. 2007).

2863 sayılı yasa, korumayı gerektiren öğeler arasında bir “tarih sınırı” getirmiş, yasada, 19. yüzyıldan sonra yapılan taşınmazlar ilke olarak kültür varlığı sayılmamış, bu tarihten sonra inşa edilenlerin ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından karar verildiğinde bu niteliğe sahip olabileceği belirtilmiştir (Görünür, D. 1994).

Yasanın uygulanmasıyla ilgili olarak göze çarpan nokta, yasanın yasaklayıcı hükümlerinin katı bir biçimde uygulandığı ancak, korunması gereken alan, bina ve eserler bakımından koruma için gereken gerek teknik gerekse mali destek içeren hükümlerin eksiklikler içermesi olmaktadır. Bu nedenle, özel mülkiyette olan ve korunması gereken yapıların tamiri ve bakımı özel çabalara ve kişisel isteklere bağlı kalmaktadır. Özellikle şahısların elinde bulunan ve yeterli mali destek yapılamadığı için onarılamayan ve yıkılma tehlikesi ile karşı karşıya kalan eserleri kurtarmak amacıyla çalışmaların yapılması zorunlu hale gelmektedir (Makas, M. 2004).

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, getirdiği yeni tanımlara karşın, koruma ile yenileştirme ve geliştirme politikalarını bağdaştıracak

<sup>22</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığı, 13.9.1989 günlü 379 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Anıtlar ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile bu görevi yapmaktadır.

pratiklerden yoksundur. Yasanın önemli bir eksiği de süreç içerisinde koruma bilincinin artırılarak, halkın korumada aktif bir rol almasına imkân verecek şekilde çıkartılmamış olmasıdır.

1985 yılında yerleşme yerlerinin plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun gelişimini sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kanun yeni kavramsal yapının kurumsallaştırılmasının bir aracı olmuş, kent planlarının elde edilmişindeki tüm yetki ve sorumluluğu yerel yönetimlere devretmiştir.

2863 sayılı Yasa iki kez değişiklik geçirmiştir. İlki, 17 Haziran 1987 tarihli ve 3386 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”dur. Diğeri 14 Temmuz 2004 tarihli 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”dur.

1987 yılında 2863 sayılı Yasada, 3386 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle Bölge Kurulları, Koruma Kurulu olarak adlandırılmış, kurulun çalışma süreleri hızlandırılmış, görevlerinin kapsamı genişletilmiştir. Koruma Yüksek Kurulu’nun görevleri ise ilkesel düzeyde tutulmuştur. Böylelikle hızlı karar alma ve yönetimin sağlanacağı öngörülmüştür (Özyurt, B. Ö. 1996). Yasa değişikliğinin asıl amacı, 2863 sayılı Yasanın işlemeyen bazı maddelerinin değiştirilmesi ve koruma olgusunun merkeziyetçi yapısının kırılması, koruma kurulları arasında eşgüdümün sağlanmasıdır (Ömeroğlu, C. 2006).

Dönemin kurumsallaşma açısından genel niteliği; kent parçalarındaki gelişmelerin farklı kurumlar ile yönlendirilmeye çalışılmasıdır. Belediyeler, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre Bakanlığı, Arsa Ofisi kenti parçalara ayırarak üreten fakat birbiri ile bütünleştirmeyen bir bakış açısının ürünü olarak gelişmiştir (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007). Bu dönemde özellikle metropollerde turizm amaçlı merkezi planlama kararları, imar planları ve zaman zaman da koruma kararlarının üzerine çıkmıştır.

Bu dönemde kurumsallaşma, kentleşmenin gerisinde kaldığı için çevreye konut fonksiyonu ile yayılan kent, merkez fonksiyonlarını genelde tarihi dokudaki merkezden karşılama talebini sürdürmektedir. Bu süreç ise bu dokuların kaybedilmesini getirmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı ile sit alanında tescilli yapılar dışında kalan dokular için mevcut imar plandakinin aynı tarzda yapılanma hakkı tanıyan planlama anlayışı ile korumanın sağlanamayacağı anlaşılmıştır. Koruma planlarının başarılı olması için, köhneyen dokuların önemini arttıracak, onları öne çıkaracak işlevsel, fiziki uyum ve fizibilite çalışmaları yapılarak bu dokulara yeniden hayat vermenin gerekliliği ortaya çıkmıştır (Özyurt, B. Ö. 1996).

1984 – 1989 yıllarını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ise korumayla ilgili olarak, kültürün yaşatılmasında fayda görülen değerlerini canlı tutmak için kültür eserlerinin bugünkü hayatın bir parçası halinde değerlendirilmesi ile ilgili tedbirlerin alınacağı, tarihi sitler için restorasyon ödeneğinin kredi imkanlarıyla sağlanacağı ve eski eser sayılan binaları özel şahısların alıp koruyup onarması için gerekli teşviklerin sağlanacağı belirtilmiştir (Özönder, F. 1992). Ancak, bu belirtilen hususların çoğu, sosyo – ekonomik nedenlerle, yerine getirilememiştir. Bununla beraber, Türkiye'de 1973'ten bu yana başarılı tarihi koruma çalışmaları yapılmıştır. Antalya Yat Limanı ve Kale içi Restorasyon Uygulaması ile Safranbolu projesi bunlara örnek olarak gösterilebilir. Ayrıca yine bu dönemde, 1975 Avrupa Mimari Miras Yılı kapsamında “Geçmişimiz İçin Bir Gelecek” sloganı altında başlayan kampanyaya Türkiye'de özellikle üniversiteler sahip çıkmış, Mardin ve Kapadokya gibi tarihi yerler incelenmeye başlanmıştır.

Bu dönemde uygulanmaya başlanan VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı(2001 – 2005), birçok açıdan, önceki kalkınma planlarından farklı nitelik taşımaktadır. Bir kalkınma planında ilk kez, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir (Tosun, E. K. 2006).



2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun birçok maddesi, 14.07.2004 tarihli 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la değiştirilmiştir(EK – 4).

5226 sayılı yasa ile hepsi ayrıntılı olarak tanımlanmamış olsa da “Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Yönetim Alanı”, “Yönetim Planı”, “Katılımcı Alan Yönetimi” gibi önemli araç ve kavramlar getirilmiş, koruma planlaması içinde eylem alanlarının ve önceliklerinin belirlenmesi olanaklı hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu araçlarla tanımlanan üst çerçeve, daha önce Türkiye’de koruma alanında bugüne kadar var olmayan, planlamayı sadece fiziksel plan olarak gören anlayışın dışına çıkarak koruma planlamasını uygulamayla birlikte bir süreç olarak gören bir anlayış getirmektedir (Özsoydan, G. 1998).

Yasa, koruma çalışmalarında, “Katılımcı Alan Yönetimi Modeli” ile yeni kaynak imkânı sağlaması, örgütlenme modelleri üretmesi, planlama etapları ile uygulamada görev alacak sorumlulukların belirlenmesi ve kullanıcı katılımı sağlanarak sürdürülebilir bir yönetim modeli elde etmeye çalışılması açısından bugüne kadar çıkarılan koruma yasalarından ayrılmakta ve uluslararası normlara uygun bir korumayı sağlayıcı nitelikte görülmektedir. Yasa, koruma uygulamalarında aynı zamanda: Belediyelerin, valiliklerin ve ilgili kurumların yanı sıra, söz konusu alanla ilgili meslek odalarını, sivil toplum kuruluşlarını ve plandan etkilenen hemşerilerin katılımını da sağlamaktadır (Kejanlı, D.T., Akın, C.T., Yılmaz, A. 2007).

Türkiye’de koruma kavramının tek anıt korumasından başlayarak kentsel alan korumasına ulaşması uzun bir sürece yayılırken, günümüzde uluslararası koruma modellerine uygun bir norma ulaşması çabaları 2000 yılından itibaren yapılan düzenlemelerle olmuştur. Başta, yukarıda detayını incelediğimiz, 14.07.2004 tarihli 5226 sayılı yasa olmak üzere, 20.06.2001 tarihli 4684 sayılı Kanun ile TOKİ'nin işleyişinde koruma amacına yönelik yapılan değişiklik, 24.07.2003 tarihli 4957 sayılı Yasa ile Turizm Teşvik Kanununda yapılan değişiklik, 2004 yılı 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 14.07.2004 Tarihli ve 5225 Sayılı “Kültür

Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu”, 24.06.2004 Tarihli ve 5194 Sayılı “İl Özel İdaresi Kanunu” Kanunu, 16.06.2005 tarihinde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 03.7.2005 tarihli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu”, bu düzenlemelerden bazılarıdır(EK – 5).

Bu düzenlemeler birçok ilki içermektedir. Düzenlemelerle özellikle korumanın “yerelleşmesi” ve “finansmanı”na ilişkin çok önemli yenilikler getirildiğini belirtmek gerekir (Candaş Kahya, N. 2007).

Bu yasa ve düzenlemelerle kültürel mirasın korunması konusunda dünya örneklerinde uzun süredir var olan, ülkemiz için yeni sayılabilecek kavramlar tanımlanmaktadır. Yapılan tüm bu değişiklikler korumaya ilişkin politika oluşturma çabalarını göstermektedir.

### **3.11.TÜRKİYE’DE KENTSEL KORUMADA ETKİN OLAN KURUM VE KURULUŞLAR**

Dünya’da merkezi otorite ağırlıklı olan koruma çalışmalarının yerel yönetimler ile sivil toplum örgütleri tarafından yerinden yürütülmeye başlanması sonucunda korumada yaşanan olumlu gelişmeler Türkiye için de örnek teşkil etmiştir. Bu çerçevede, günümüzde kültürel varlıkların korunmasında etkin kurum, kuruluşlar ve sivil toplum örgütleri (STÖ) ortaya çıkmıştır. Bu kurum ve kuruluşlar ya da STÖ’ler belirledikleri kentsel politikalar ile birlikte koruma yaklaşımlarının çerçevesini ortaya koymaktadırlar. Şimdi bu kurum ve kuruluşların hangileri olduğu ve kentsel korumadaki rollerinin nelerden ibaret olduğunu görelim:

#### **3.11.1. Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

Türkiye’de tarihi ve kültürel çevrenin korunmasından sorumlu en önemli kurum Kültür ve Turizm Bakanlığı’dır. Bakanlık, “Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür varlıklarının korunması için gerekli

tedbirleri almak, aldirtmak ve bunların her türlü denetimini yapmak” ile görevlendirilmiştir

Bakanlık, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü aracılığı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurulları kararlarının alınmasına ve uygulanmasına dair işlemlerin yürütülmesini ve koordinasyonunu sağlamaktadır.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün görevleri şunlardır (T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF20F60137B44E34F55D5FF064BD5E5C5D>, Erişim Tarihi: 16.04.2009):

- “Yurdumuzdaki korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının arkeolojik araştırma ve kazılarla açığa çıkarılmasını, korunmasını, değerlendirilmesini ve tanıtılmasını sağlamak, tahribini ve kaçırılmasını önleyici tedbirleri almak,

- Gerekli görülen yerlerde müzeler, rölöve ve anıtlar müdürlükleri, restorasyon ve konservasyon laboratuvarları kurulmasını teklif etmek ve bunların idare ve ihtisas işlerini düzenlemek ve yürütmek, özel müzelerin kurulmasına rehberlik etmek, desteklemek ve belirli esaslar çerçevesinde bunları kontrol altında bulundurmak,

- Millî sınırlarımız dışında kalan, korunması gerekli, ata yadigarı taşınmaz kültür varlıklarını tespit etmek, karşılıklı kültürel anlaşmalar ve kültürel mübadele programları çerçevesinde bunların bakım ve onarımlarını sağlayıcı tedbirleri almak,

- Müzelerin geliştirilmesi, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının bakımı ve restorasyonu konularında gerekli tedbirleri almak ve uygulamak,

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurullarına verilen görevlerin yerine getirilmesini sağlamak amacıyla araştırma, inceleme, tespit, değerlendirme ve plânlamaya yönelik hizmetleri yapmak veya yaptırmak,

- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurulları kararlarının alınmasına ve uygulanmasına dair işlemlerin yürütülmesini ve koordinasyonunu sağlamak,
- Gerekli görülen yerlerde kültür ve tabiat varlıkları Koruma Kurulları ile büro müdürlükleri kurulmasını Bakanlık makamına teklif etmek ve bunların idare ve ihtisas işlerini düzenlemek ve yürütmek,
- Her türlü imkan ve araçtan faydalanarak, koruma kültürünün geliştirilmesini sağlamak, kültür yatırımları ve girişimlerinin belgelendirme işlemlerini ilgili birimlerin koordinasyonunda yürütmek, bunların faaliyetlerini denetlemek, kültür varlıklarının tahsis, restorasyon, restitsyonlarıyla ilgili ihale ve kontrollük işlerini yapmak veya yaptırarak,
- Bakanlık makamınca verilecek benzeri görevleri yapmak”.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili parsel ölçeğinde veya alan ölçeğinde korumaya ve uygulamaya yönelik her türlü karar organıdır.

Ülkemizin taşınmaz kültür mirasını ve doğal varlıklarını korumak için kararlar alan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları; İstanbul(6), Ankara, İzmir(2), Adana, Antalya, Aydın, Bursa, Çanakkale, Diyarbakır, Edirne, Erzurum, Eskişehir, Karabük, Kayseri, , Konya, Muğla, Nevşehir, Samsun, Sivas, şanlıurfa, Trabzon ve Van olmak üzere toplam 28 tanedir (<http://www.kvmgm.gov.tr/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF03077CA1048A18349B93B76674042401,E.T.:16.04.2009>).

Koruma bölge kurulları mimarlık, şehir planlama, arkeoloji, sanat tarihi ve hukuk meslek dallarında uzmanlaşmış 7 üyeden oluşmaktadır. Bu yelerin 5’i Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca, 2’si ise Yüksek ğretim Kurulu’nca seçilmektedir. Kurullar ilgili yönetmeliğe göre ayda en az iki kez toplanmak zorundadır.

Koruma Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu; korunması gerekli taşınmaz kùltür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili işlerde uygulanacak ilkeleri belirleyen, koruma bölge kurulları arasında gerekli koordinasyonu sağlayan kurumdur. Kanuna göre yılda en az iki kez toplanması gerekli kurul, 10 bürokrat ve 6 koruma bölge kurulu başkanından oluşur. Bir üst kurul niteliğinde olan yüksek kurula 5226 sayılı Kanun değişikliği ile koruma bölge kurullarının kararlarına karşı itiraz edilme hakkı getirilmiştir (Öztürk, H. H. 2007).

### **3.11.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı**

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, imar ve yapı alanlarında devletin en önemli kuruluşu olduğu için çeşitli birimleri kùltürel ve doğal değerlerin korunması ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilenmekle görevlendirilmiştir.

### **3.11.3. Yerel Yönetimler**

Belli ortak hizmetlerin sağlanması amacıyla seçilmiş örgüt olarak tanımlanan Yerel Yönetimler; İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köylerden oluşmaktadır. Kùltürel mirasın korunmasında yerel yönetimler çok önemli bir rol üstlenmektedirler. Yerel yönetimler doğal ve yapılı çevreye müdahale erkine sahip en önemli birimlerdir (Ömeroğlu, C. 2006).

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası'na göre kùltür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından öne taşıyan mekanların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak ve korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmekle yükümlü ve sorumlu tutulmuşlardır. Büyükşehir Belediyeleri ayrıca bünyelerinde kùltür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere koruma, uygulama ve denetim büroları (KUDEB) kurabilme imkânına sahipler (Madran, E. 2007).

2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediyeler Kanununda “kùltür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan

mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek” belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır (Resmi Gazete, No.25874, 13.07.2005 - 5393 sayılı Belediye Kanunu).

Belediyelerimizin başlıca iki görevi vardır; biri, sağlıklı ve planlı kentleşmeyi sağlama, diğeri ise, kentin kimliğinin korunması bakımından alınması gerekli olan önlemler ve tarihsel peyzajın korunmasıdır. Tarihsel peyzaj çok önemlidir. İmar yasasında bu konuda belediyelere verilmiş yetkiler bulunmaktadır (Makas, M. 2004).

İl Özel İdareleri de koruma platformunda yer almaktadır. 5197 sayılı İl Özel İdareleri Yasası’na göre bu idareler belediye sınırları dışında olmak koşuluyla kültür ve turizme yönelik hizmet vermekle yükümlüdürler (Madran, E. 2007).

#### **3.11.4. Vakıflar Genel Müdürlüğü**

2762 sayılı Vakıflar Yasası’na göre mimari veya tarihi değeri olup idaresi vakfa ait olan eserleri imar ve korumakla yükümlüdür. Vakıflar Genel Müdürlüğü Abide ve Yapı İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen koruma ve onarım çalışmaları tek yapı ve külliye ölçeğindedir (Özsoy, F. 1988).

#### **3.11.5. Türkiye Büyük Millet Meclisi Milli Saraylar Daire Başkanlığı**

Milli Saraylar Daire Başkanlığı’nın temel amacı, kendi bünyesinde bulunan tarihi yapıları (Dolmabahçe, Florya Atatürk Köşkleri gibi) eşyaları ile birlikte korumak, bakım ve onarımlarını yapmak, onları bir kültür hazinesi olarak halka mal etmek ve bu önemli kültürel ve bilimsel birikimi gelecek kuşaklara doğru aktarmaktır.

### 3.11.6. Orman ve Çevre Bakanlığı

Doğal sit özelliği gösteren alanların korunmasında ve değerlendirilmesinde görev alır. Milli park olarak ilan edilen yerlere bir genel gelişim planı hazırlar ve bu plana göre uygulama planları düzenler.

Orman ve Çevre Bakanlığı, kültürel ve Doğal değerlerin korunması, geliştirilmesi ve kamu yararına kullanılması konularında rol alır.

### 3.11.7. Sivil Toplum Örgütleri (STÖ)

Sivil toplum kavramı, devletin ya da yönetici sınıfın, toplumun ve fertlerin özel alanlarından gittikçe çekilerek, onların daha fazla hak ve hürriyetler kullanabilecekleri, daha geniş özel alanların oluşmasıyla ortaya çıkan toplumsal ve ekonomik bir aşamayı ifade etmektedir (Çaha, Ö. 1999). Bu tanımlamaya paralel olarak gelişen sivil toplum örgütleri dernek, vakıf, komite, birlik, meslek kuruluşu biçiminde olabilmektedir.

Koruma uygulamalarının azlığı, kültür varlıklarının ve tarihi çevrelerin hızla yok edilmesi sonucu çevrelerinin durumu ve geleceği konusunda kaygı duyan meslek odaları, çeşitli dernekler, gönüllü kuruluşlar halkı bilinçlendirmeye çalışmakta, korumaya destek vermeye çağırmaktadırlar. Ülkemizde, özellikle 1980'li yıllardan sonra, çevre ve kültür ile ilgili birçok sivil toplum örgütü kurulmuştur.

TMMOB Mimarlar Odası, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Çevre ve Kültürel Değerleri Koruma Vakfı (ÇEKÜL), Tarihi Kentler Birliği, Turizm Anıt ve Çevre Değerlerini Koruma Vakfı (TAÇ), Kültürel Mirasın Dostları Derneği (KÜMİD), Tarihi Türk Evleri Derneği, Koruma ve Restorasyon Uzmanları Derneği (KORDER), Arkeoloji ve Arkeologlar Derneği, Türkiye Erozyonla Mücadele, Ağaçlandırma ve Doğal Varlıkları Koruma Vakfı (TEMA), Doğal Hayatı Koruma Derneği, Türkiye Tabiatını Koruma Derneği, Doğal Hayatı Koruma

Vakfı, Türkiye Çevre Vakfı tüm ülke ölçeğinde kentsel koruma alanında etkinlik yapan Sivil Toplum Örgütleridir (Ömeroğlu, C. 2006)



### 3.12.BÖLÜM SONUCU

Etkin olarak sanayileşme, şehirleşme ve fikir ortamlarının etkisiyle Avrupa'da başlayarak dünyayı saran korumacı düşünce, yaratıcı aklın ve hünarlı ellerin tarihsel belgesi, toplumlara kimlik ve kişilik kazandıran hatıraların uygarlığı sürekli kılacak ilham değerlerinin geleceğe taşınmasıdır. Uzun yıllar müzecilik anlayışı ile koşut olarak gelişen eski eser koruma kavramı günümüzde mimari anlamda kültürel varlıkların çağdaş yaşamla ekonomik ve işlevsel yönden bütünleştirilmesi, toplum için yararlı bir işleve uyarlanması ve sağıklaştırılması şeklinde kavramsallaşmaktadır. Koruma, bugün, geçmişte olduğu gibi yalnız anıtsal eski eserlerin onarımı ve olduğu gibi saklanması klasik anlamıyla değil, bir bölgenin herhangi önemli bir özelliği olmayan parçaları da dâhil olmak üzere geçmişi ile devamlılığını sağlayan bir siyasa olarak değerlendirilmektedir.

Dünyadaki koruma anlayışına bakıldığında, gittikçe artan bir ilgi ve bilinç göze çarpmaktadır. Korumaya bakış, sadece yapı ölçüğünde değil, koruma amaçlı imar planlarıyla da tarihi çevrenin korunmasına, yaşatılmasına ve gelecek kuşaklara iletilmesine yönelik planlı bir yapılanma şeklinde olmuştur. Koruma çalışmaları, ülkemizde ancak Cumhuriyet döneminde önem kazanmaya başlamış, ama çalışmalarda, bugün bile istenilen seviyeye ulaşamamış ve eski eser tahribi, yıkımı hiçbir zaman etkin olarak önlenememiştir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### 4. KONUT VE KORUMA POLİTİKALARI, PARALELLİKLER VE ÇATIŞMALAR

Günümüzde konut, insanların beslenme, giyinme vb. temel ihtiyaçlarından da barınma ihtiyacını öncelikle güvenli, sağlıklı olarak karşılayacak özellikleri taşıması gereken fiziksel büyüklükleri olan bir ortam olarak düşünülmektedir. Konut birey ve aile için temel ihtiyacı karşılayan bir barınak iken, toplum için sosyal, ekonomik ve mekân içeriği olan bir olgu olmakta ve toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki mekân planlama birimi olarak yorumlanmaktadır (Ertan, M.H. 1996). Tarihi gelişimi içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, barındırdığı toplumun üretim biçim ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan kalkınma düzeyi, gelir dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, aile yapısı, toplumsal yaşamın gereklerine göre oluşmuş ve gelişmiştir (Pulat, G. 1992).

Barınma ve sağlıklı bir çevrede yaşama koşullarını sağlayan konut, günümüzde bütün toplumların ortak ilgi alanını oluşturmakta ve konut sorununun niteliği ülkeden ülkeye değişmektedir (Ertan, M.H. 1996). Gelişmiş ülkelerde konut sorunu, ekonomik ve sosyal düzenin dışladığı bireylerin içinde bulunduğu mutlak yoksulluğun bir göstergesi olarak ön plana çıkarken, az gelişmiş ülkelerde, yoksulluğun da ötesinde açlık tehlikesiyle karşı karşıya olan ya da yiyecek için yeterli gelirleri olmayan bireylerin barınabilmesi, Türkiye'nin de içinde bulunduğu, gelişmekte olan ülkelerde ise, sanayileşme ve gelişme çabaları ile çok hızlı artan nüfusun, aynı ortamda iş ve hizmet sunamayan büyük kentlerde yığılması sonucu oluşan konut açığı ve gecekondulaşma şeklinde ortaya çıkmaktadır (Pulat, G. 1992).

Herhangi bir ortamda tehlikeli bir durum varsa orada savunma mekanizmaları geliştirilir. Bu nedenle kültürel ve yapılı çevrede bir yıkıcılığa, yok edilişe, değişime karşı bir duruş olarak koruma kavramı geliştirilmiştir( Alptekin, Ü. 2007). Koruma, insanoğlunun kültürel varlığının, tarihin ve yaşamın sürekliliğinde yarattığı maddi kültür kalıntılarını, yaşam sürecinde – toplumunu ve insanlığı boyutsuzlaştırmamak

amacı ile – yeni yarattığı mekânsal – maddi ürünleri ile uyumlu kılarak, toplumsal, kültürel ve mekânsal devamlılığın sağlanması için giriştiği bir çabalar demeti olarak karşımıza çıkmaktadır (Şişman, D. 1998). Koruma, bir şeyi dış etkilerden, tehlikelerden veya zor bir durumdan uzak tutmak, muhafaza etmektir. Evrensel olarak önemli olan; fiziksel dokuyu korumanın yanı sıra gündelik kültürü de korumaktır. Koruma, mevcut nüfusun ve bu nüfusa ait kültürün karakteristiğini belirleyen kültürel korumayı da işaret eder. Mevcut popülasyon ve kültüre hem değer verilir; hem de muhafaza edilir.

Nüfusun hızla arttığı, buna karşın tüketimin inanılmaz sınırlara ulaştığı veya hoyratça ziyan edilmesi nedeniyle kaynakların gittikçe azaldığı dünyamızda, gelecek için tehlike çanlarının çalmaya devam ettiği günümüzde bu tehlikeli gidişin önüne geçmek için kaynakların kullanımında ve ekonomik kalkınmada sürdürülebilirlik tüm dünyada temel kural haline gelmiştir. Bu bağlamda “koruma” sürdürülebilirliğin uygulanması için “olmazsa olmaz” kabul edilen etkili bir araç ve çağdaş yaklaşım biçimidir (Özsoydan, G. 1998). Korumada amaçlanan, sahip olunan kültürel mirasın zaman içinde değişen değerler ile birlikte ele alınarak sürdürülebilir bir çevre yaratılmasıdır. Sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir gelişme kavramları kültürel ve doğal çevreyle birlikte gelişme ve kalkınmayı amaçlamakta ve bunu insanlığın ve uygarlığın gelişimi için önkoşul saymaktadır (Binan, D. 1995).

Etkin olarak sanayileşme, şehirleşme ve fikir ortamlarının etkisiyle Avrupa’da başlayarak dünyayı saran korumacı düşünce, yaratıcı aklın ve hünerli ellerin tarihsel belgesi, toplumlara kimlik ve kişilik kazandıran hatıraların uygarlığı sürekli kılacak ilham değerlerinin geleceğe taşınmasıdır (Ekinci, O. 2005). Uzun yıllar müzecilik anlayışı ile koşut olarak gelişen eski eser koruma kavramı günümüzde mimari anlamda kültürel varlıkların çağdaş yaşamla ekonomik ve işlevsel yönden bütünleştirilmesi, toplum için yararlı bir işleve uyarlanması ve sağlıklılaştırılması şeklinde kavramsallaşmaktadır. Koruma, bugün, geçmişte olduğu gibi yalnız anıtsal eski eserlerin onarımı ve olduğu gibi saklanması klasik anlamıyla değil, bir bölgenin herhangi önemli bir özelliği olmayan parçaları da dâhil olmak üzere geçmişi ile devamlılığını sağlayan bir siyasa olarak değerlendirilmektedir (Özönder, F. 1992).

Eski kent dokularının kentleşmeyle oluşan değişimlerden zarar görmesini engellemek ve günlük yaşamdaki yerini yenilemeyi amaçlayan kentsel koruma, farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak yenilenmesi, fonksiyonel olarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilmektedir ( Dayıoğlu, O. 2006).

Bir konut politikasının, koruma alanlarındaki kültürel ve doğal mirasın özgün niteliklerinin bozulmadan geleceğe aktarılmasını ve kentsel bütünlükle ilişkisini koparmadan koruma, kullanma ve yaşatma dengesi içinde sürdürülmesini sağlayacak yöntem ve yaklaşımları da içermesi gereklidir. Bu, kültürel sürekliliğin sağlanması, mimarlık ve kent kültürü birikimleriyle bütünleşen kimlikli yapılarının varlığının devam etmesi, kentsel, kültürel ve doğal mirasın korunması ve yaşatılması, ulusal kimliğin ve bölgesel karakterin korunarak yeni nesillere aktarılması için önem arz etmektedir.

Ülkemizde plansızlık yüzünden değil, daha da acısı yanlış ve duyarsız planlamalardan ötürü kentsel dokuların tahribatı ile karşılaşmaktadır. Nitekim ülkemizde kentsel koruma bilincinin ancak 1980 sonrasında yerleşmeye başladığı görülmektedir. Türkiye’deki kent ve / veya koruma planlarına baktığımızda ilkin, yalnızca tarihi kent dokusu değil mevcut kentin bütününe dikkate almadan, boş bir arazi üzerine yeni bir şehir kuruyormuş gibi davranılan kent planları üretildiği, daha sonraki planlama dönemine bakıldığında ise tarihi yapıya, geleneksel kent dokusuna karşı bir duyarlılık olmakla birlikte imar planları ile getirilen kararların çoğu defa dokuyu koruyucu değil, bozucu nitelikte olduğu ve en son geliştirilen planlama döneminde ise sit kavramının benimsenmesi, tarihi değerlerin çevreleri ile birlikte değerlendirilmesi gibi hususları göz önünde bulunduran bazı planlama kararlarının getirilmeye çalışıldığı görülmektedir.

Türkiye’de yaşanan koruma sorunlarının nedenlerine baktığımızda; ülkede sosyal ve ekonomik alanlarda yaşanan sorunların yanı sıra denetimsizlik ve alınan

yanlış kararlar, tarihi çevrelerin ve kent dokusunun yok olmasını engellenmeye çalışan koruma kararlarında zaman içinde oluşan birikimi ifade eden kültür ve bu kültüre sahip toplum yapısına ilişkin düzenlemelerin yer almaması, öte yandan her kent için hemen hemen aynı çerçevede çizilen ve uygulanan kararların, sadece fiziksel değerlere yönelik olması ve koruma politikalarının genelleşmiş yaklaşımları ile kentlerin toplumsal ve mekânsal özgünlüğünün göz ardı edilmesi, koruma politikalarının çerçevesi çizilirken halkın bilinçlendirilmesine yönelik gerekli maddi kaynaklar üzerinde stratejik kararların alınmaması, kentlerde geleneksel kent dokularının yıkılarak yerlerine dokuya aykırı özellikte ve yükseklikte, çevreyle uyumsuz yeni yapılaşmalar oluşması, sit alanı olarak ilan edilmesi ile beraber korumaya yönelik planlama ve uygulama çalışmalarının yetersizliği nedeniyle geleneksel dokularda ve tarihi yapılarda bakımsızlık, korunamama, terk edilme olgusu, yasaların genelleyici yaklaşımları, kentleri bir örnek ve aynı kılan değerlendirmeleri ve korumanın toplumsal bir görev olduğunu çıkardığı yasalarla kabul eden Merkezi Yönetimin, anıt eserlerin korunması dışında koruma konusunda tüm maddi yükü bireylere vermiş olması gibi sorunlar ön plana çıkmaktadır.

Ülkemizde yaşanan koruma sorunlarına konut politikaları açısından baktığımızda ise, ülke genelinde sanayileşme öncesi başlayan hızlı kentleşmenin, eski kent merkezlerinde artan taleplere cevap vermek için ticaret faaliyetlerinin artmasına ve merkezde gelişen bu itici gücün merkezdeki konut dokularını fiziksel ve fonksiyonel değişim baskısı altına alması öne çıkan temel sorunlardan biridir. Merkezdeki ticaret faaliyetlerinin bu yayılma ve yükselme baskısı, tarihi dokunun önceleri terk edilerek çöküntü alanına dönüşmesine, sonraları da korunacak değerlerini yitirdiği ve çevreyi çirkinleştirdiği için koruma kapsamından çıkartılıp yıkılmasına ve yerine yeni teknolojide ve çok katlı yapılar yapılmasına neden olmuştur.

Koruma sorunlarına konut politikaları açısından baktığımızda mevcut sistemimizde en çok göze batan bir diğer sorun ise, daha güncel, Koruma Kanunu ile İmar Kanunu'nun birçok defa uygulama alanlarında çatışması sorunudur. İmar denilince sadece ve sadece yeni yapılaşmayı ve buna yönelik yeni yapı üretimi

alanlarını açmayı anlayan bir politikanın ürünü olan imar mevzuatı ile koruma denilince de yine sadece tarihsel ve kültürel varlıkların ya da bunların bir arada doku oluşturdukları sitlerin fiziksel ve mimari korumasıyla yetinilen bir anlayışla oluşmuş koruma mevzuatı arasındaki çatışma sürdükçe ki bu çatışma pek çok kez tarihi kent dokularının bozulmasına ve yok olmasına sebep olmaktadır, tarihle gelecek arasında kültürel kimliğin sürdürülerek çağdaşlaşmayı sağlayacak bir kent uygarlığının yaşama geçirilmesi mümkün gözükmemektedir.

Nitekim ülkemizdeki genel yapılaşma ve yerleşme düzenini belirleyen İmar Kanunu, ne yazık ki koruma olgusunu, asıl görevleri arasında saymamaktadır. Üstelik 3194 Sayılı İmar Kanununda, Koruma Kanunu dâhil hiçbir özel kanunun bu kanununa aykırı olamayacağı vurgulandığından, İmar Kanunu istemeden de olsa koruma karşıtı uygulamalara zemin hazırlamaktadır. Geçmiş dönemde ve günümüzde de devam eden bu süreç kanıtlamıştır ki; koruma anlayışı ile tarihi dokulara getirilen yasaklar, imar planlarının mülkiyet sahiplerinin verdiği haklardan ötürü engelleyici olamaz. Aksine tarihi kentlerdeki tarihi merkezler dahi 1960 – 1970 yılları arasında artan yapsatçı yapılanma sürecinin acımasız yıkımlarıyla karakterlerini kaybetmiş hatta yok olmuşlardır. Ülkemizde çok az sayıda tarih kent bu gelişmelerden korunabilmiş, diğerleri aynı kaderi paylaşmışlardır. Oysa her türlü imar planlaması ve bunun yasal çerçevesini çizen imar mevzuatı, koruma ile gelişmeyi ve geliştirmeyi zıt amaçlar olarak algılayan değil, toplum yararı doğrultusunda belli bir dengeye kavuşturmayı amaçlayan teknik araçlardır. Ancak, yerel yöneticilerimizde ve onları göreve getiren halkımızda tarihsel koruma bilinci geliştikçe, bu tür yanlış algılamaların önüne geçilebilir.

Şimdi de ülkemizde konut ve koruma politikalarını süreç, yasal ve kurumsal boyutta ele alalım. Bu incelemeyi tablolar biçiminde ele almak konut ve koruma politikaları alanında paralelliklerin ve çatışmaların neler olduğunun daha anlaşılır olmasını sağlayacaktır.

**Tablo 4 – 1** Konut ve Koruma Politikaları – Süreç Analizi

Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
1923-1950 Dönemi	<p>- Bu Dönemde konut politikaları öncelikli hedefler arasında yer almamıştır. Başlangıç yılları, Ankara kentinin başkent olması ve neticesinde meydana gelen memurlara konut tahsisi ve 1923 – 1929 yılları arasında değişim ile gelen 500 binden fazla göçmenin yerleştirilmesi dışında, konut sorununa sahne olmamıştır.</p> <p>- 1926 yılında 844 sayılı yasa ile Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, 1930 yılında ise 1580 sayılı yasa ile Ankara’da Belediye örgütü kurulmuştur. İlk konut kooperatifi 1935 yılında Ankara’da kurulmuştur.</p> <p>1944’te çıkarılan 4626 sayılı yasa ile memur konutlarının yapılması konusu, devletin görevleri arasına alınmış, yasa kapsamında Ankara’da Namık Kemal Mahallesi kurulmuştur.</p> <p>- 1946 yılında 4987 sayılı yasa ile konutu olmayanlara konut kredisi verilmesi, konut yapmak ve satmak, yapı ve yapı sanayisini geliştirmek üzere Türkiye Emlak ve Kredi Bankası kurulmuştur.</p>	<p>- Türkiye Cumhuriyeti’nin ilk kuruluş yıllarında, Çağdaşlaşma, batıya benzeme düşüncesi, yaşantıda yenileşme çabası, pek çok eski yapının işlevsiz kalmasına neden olmuş, sosyal değişim süreci, tarihi kent dokularının kendiliğinden korunması olgusunu ortadan kaldırmaya başlamış, dönemin koruma yaklaşımı müzecilikten ileri gidememiştir.</p> <p>- İlk bütüncül koruma yaklaşımı, H. JANSEN tarafından Ankara için hazırlanan 1932 onaylı imar planında ortaya çıkmıştır. Eski eserlerin imar planları ile korunması gereğini benimseyen koruma anlayışı 1940’larda imar planlarına yansımıştır.</p> <p>- 15.06.1946 tarihinde Eski Eserler Ve Müzeler Genel Müdürlüğü oluşturulmuştur.</p> <p>- Korumacılıkta Cumhuriyet’in ilk on yılı (1930’a kadar) bir geçiş ve hazırlık dönemi, ikinci on yılı (1930–1940) yasal ve örgütsel düzeyde en çok etkinliğin gerçekleştiği dönem, 1940–1950 arası ise etkinlik açısından kısır fakat kurumsallaşma açısından oturmuş bir dönem olarak tanımlanmaktadır.</p>

Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
1950–1960 Dönemi	<p>- Kırdan kente göç ve nüfus artışı ile hızlanan kentleşme hareketleri, beraberinde birçok sorunu da getirmiş bulunmaktadır. Bu dönemde, hızlı gelişmeyi karşılayacak yeterli altyapıya sahip olmayan kentler özellikle belediye sınırları içinde yetersiz kalmıştır. Nüfus artarken belediye sınırları içindeki imarlı arsaların değeri yükselmiş, düzensiz ve kontrolsüz bir biçimde belediye sınırları dışında hızlı bir parselasyon başlamıştır. Buna paralel olarak da kent çevresinde sağlıksız yapılaşma, gecekondulaşma başlamıştır. Bu da eski kentsel dokuların tahribatına neden olmuştur. Eski kentsel dokuların yıkılması, yeni ve daha yoğun bir yapılaşmanın yapılması için büyük bir ekonomik baskı doğmuştur.</p> <p>- Dönemin başında Belediyeler Bankası, İller Bankasına dönüştürülmüş, İller Bankası, belediyelerin altyapılarının finansmanı için kredi sağlama görevini üstlenmiştir.</p> <p>- Konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek için birçok tedbir alınmış ve yasalar çıkarılmıştır.</p>	<p>- 1950'lerde ülke genelinde başlayan hızlı kentleşme, eski kent merkezlerinde artan taleplere cevap verebilmek için ticaret faaliyetlerinin artmasına ve merkezde gelişen bu itici gücün merkezdeki konut dokularını fiziksel ve fonksiyonel değişim baskısı altına almasına neden olmuştur. Merkezdeki ticaret faaliyetlerinin bu yayılma ve yükselme baskısı, tarihi dokunun önceleri terk edilerek çöküntü alanına dönüşmesine, sonraları da korunacak değerlerini yitirdiği ve çevreyi çirkinleştirdiği için koruma kapsamında çıkartılıp yıkılmasına ve yerine yeni teknolojide ve çok katlı yapılar yapılmasına neden olmuştur.</p> <p>- 1950'li yıllarda kentlere olan yoğun göç ve hızlı kentleşme ile önem kazanan eski eserlerin korunmasıyla ilgili çalışmaları yönlendirmek, denetlemek ve çözüm bulmak amacıyla 02.07.1951'de Gayrimenkul Eski Eser ve Anıtlar Yasası ve bu yasa ile oluşturulan merkezi bir örgüt olan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) oluşturulmuştur.</p>



Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>1961- 1983 Dönemi (Planlı Dönem- Kalkınma Planları)</p>	<p>- Planlı dönemde uygulanan konut politikaları, 1961 – 1983 yılları arasındaki 22 yıllık dönemi kapsamaktadır. 1961 Anayasası'nın 49. maddesine göre dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyaçlarını karşılamak ödevi devlete yüklenmiştir.</p> <p><b>- I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1967)</b></p> <p>Konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerin kurulduğu dönemdir. 634 sayılı kat mülkiyeti Yasası ve 775 sayılı gecekondu yasası (ikisi de 1966 tarihli)</p> <p><b>- II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 1972)</b></p> <p>Devletin konut sektöründe yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak bulunması gerektiği vurgulanmış, birinci dönemde olduğu gibi toplam yatırımların içinde konut sektörünün payı arttırılmadan konut yapılması gerektiği önerilmiştir.</p>	<p>- 1960'lardan sonra devlet, tarih ve kültür değeri olan eserleri korumakla yükümlü tutulmuş, 1961 Anayasası'nın 50. maddesi devlete tarih ve kültür değeri olan eserleri koruma görevi vermiştir.</p> <p><b>- I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1967)</b></p> <p>Taşıdıkları turistik potansiyel nedeniyle tabiat güzelliklerinin, tarihi ve arkeolojik eserlerin şekil değiştirmelerini, değer kaybetmelerini ve tahrip edilmelerini önleme yolunda tedbirler alınmasını kararlaştırmıştır. Tarihi mekân, turizmde önemli bir ürün olarak kabul edilmiş, ancak korumayla doğrudan ilişkili hükümlere yer verilmemiştir</p> <p><b>- II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 1972)</b></p> <p>Eski eser koruma anlayışı belge arşivi, müzecilik, arkeolojik alanlarla sınırlı kalmış, mimari eserlere açıklık getirilmemiştir.</p>

Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>1961- 1983 Dönemi (Planlı Dönem- Kalkınma Planları)</p>	<p><b>III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1977)</b></p> <p>III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın konut yaklaşımı, ilk iki plana benzemektedir. Toplu konutların özendirilmesine bu planda diğer planlara oranla daha fazla yer verilmiştir.</p> <p><b>IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 – 1983)</b></p> <p>Konut ihtiyacının nüfus artışından, ailelerin küçülmesinden konut yenilenmesinden doğacağı üzerinde durulmuştur. Bu planda; kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonları önleyecek önlemlerin geliştirileceğı öngörülmüştür.</p>	<p><b>III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1977)</b></p> <p>Bu plan döneminde koruma anlayışının temeli yine arşivcilik ve müzecilik olmuş, mimari ve kültürel değerlerin korunması yolundaki öneriler yetersiz kalmıştır.</p> <p><b>IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 – 1983)</b></p> <p>1979'da çıkarılan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı, koruma konusuna en çok değinen kalkınma planı olmuştur. Planda, Kültür Bakanlığı'na saptanan bazı ilkeler vardır. Bunlar; salt koruma yerine koruma, değerlendirme ve geliştirme ya da bütünleşik koruma ilkesi, bütünleşik koruma uygulamasının toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini de karşılayacak, yaşam koşullarını sağlıklılaştıracak biçimde yürütülmesinin sağlanması ilkesi, koruma – değerlendirme – geliştirme konusunun diğer sektör kullanımlar – özellikle turizm – ile uyumlu bir şekilde ele alınması ilkesi ve ilgili uzmanların yeterli ve nitelikli bir seviyede yetiştirilmesi ilkesi</p>

Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
1984 ve Sonrası Dönem (Liberal Dönem)	<p><b>V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 – 1989)</b></p> <p>Planı önceki planlardan ayıran en önemli husus ise planın konut sektörünün verimsiz bir sektör olmadığını ifade etmesidir.</p> <p><b>VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 – 1994)</b></p> <p>Toplu konut politikalarının daha etkin ve verimli uygulanabilmesi ve orta ve düşük gelirli ailelerin konut ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.</p> <p><b>VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 – 2000)</b></p> <p>Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınarak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyonun sağlanmasının önemi vurgulanmıştır.</p>	<p><b>V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 – 1989)</b></p> <p>Kültürün yaşatılmasında fayda görülen değerlerini canlı tutmak için kültür eserlerinin bugünkü hayatın bir parçası halinde değerlendirilmesi ile ilgili tedbirlerin alınacağı, tarihi sitle için restorasyon ödeneğinin kredi imkanlarıyla sağlanacağı ve eski eser sayılan binaları özel şahısların alıp koruyup onarması için gerekli teşviklerin sağlanacağı belirtilmiştir. Ancak, bu belirtilen hususların çoğu, sosyo – ekonomik nedenlerle, yerine getirilememiştir.</p>

Süreç	Konut Politikası	Koruma Politikası
1984 ve Sonrası Dönem (Liberal Dönem)	<p><b>VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 – 2005)</b></p> <p>Plan, Marmara ve Düzce depremlerinin zararlarının giderilmesini içerecek biçimde hazırlanmıştır. Konut üretimi ve konut sahipliğini artırmak ilke olarak benimsenmiştir. İmar Yasası'nın yeniden ele alınması; uygulamada ise sorumluluk, denetim ve yaptırım standart ve kurallarına, Avrupa Birliği standartları ışığında yeni bir biçim verilmesi önerilmektedir. Planda, kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın kurulması da gündeme gelmiştir.</p> <p><b>IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007 – 2013)</b></p> <p>Büyük kentlere göçün önlenmesi için birtakım tedbirler alınmıştır. Kentlerin göç olgusuna, konut ve kentleşme sorununa hazırlıklı olmaları gerektiği belirtilmiştir.</p>	<p><b>VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001 – 2005)</b></p> <p>Bir kalkınma planında ilk kez, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir.</p> <p>Türkiye’de koruma kavramının tek anıt korumasından başlayarak kentsel alan korumasına ulaşması uzun bir sürece yayılırken, günümüzde uluslararası koruma modellerine uygun bir norma ulaşması çabaları 2000 yılından itibaren yapılan düzenlemelerle olmuştur. Düzenlemelerle özellikle korumanın “yerelleşmesi” ve “finansmanı”na ilişkin çok önemli yenilikler getirilmiştir. Bu yasa ve düzenlemelerle kültürel mirasın korunması konusunda dünya örneklerinde uzun süredir var olan, ülkemiz için yeni sayılabilecek kavramlar tanımlanmaktadır. Yapılan tüm bu değişiklikler korumaya ilişkin politika oluşturma çabalarını göstermektedir.</p>

**Tablo 4 – 2** Konut ve Koruma Politikaları – Mevzuat Analizi

Mevzuat	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>2487 Sayılı Toplu Konut Yasası &amp; 1710 Sayılı Eski Eserler Yasası</p>	<p><b>2487 Sayılı Toplu Konut Yasası</b></p> <p>10 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, Türkiye'nin birinci toplu konut yasasıdır. Türkiye'de konut politikası açısından yeni bir dönemin başlangıcını simgeleyen yasa, konut kooperatifçiliği alanında atılmış önemli bir adım olarak nitelenmektedir. 2,5 yıl kadar yürürlükte kalmasına karşın bir türlü uygulanamayan bu yasa, düşük ve orta gelirli kesimin konut gereksinimini toplumsal ve toplu (büyük ölçekli) konut girişimleri ile çözmeyi hedeflemiştir. Yasaya işlerlik kazandıracak fonun sadece genel bütçeden pay alınmak suretiyle karşılanması öngörüldüğünden, yeterli imkân sağlanamamış ve bir kısım kooperatiflere biraz canlılık kazandırmaktan ileriye gidememiştir.</p> <p>Yasanın temel özelliklerinden biri, toplu konuta ilişkin uygulamalarda merkezi yönetime ağırlık verilmesidir. Başta belediyeler olmak üzere yerel yönetimlerin toplu konut üretiminde üstlendikleri görevler bu yasada sınırlı kalmıştır.</p>	<p><b>1710 Sayılı Eski Eserler Yasası</b></p> <p>Cumhuriyet Döneminde koruma olgusu ile doğrudan ilgili ilk yasa 1973 tarihli 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'dur. Koruma konusunda uluslararası gelişmelere ayak uydurma çabalarının bir göstergesi olarak yeni tanımlamalar ve kısıtlamalar getiren yasa, arkeolojik buluntu ya da anıtsal yapı anlamına gelen "eski eser" tanımını, çevresel boyuta taşımış, "sit" kavramını ilk kez kamuoyunun gündemine getirmiştir.</p> <p>1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'yla taşınır ve taşınmaz eski eserlerin ayrıca anıt, külliye, tarihi sit, arkeolojik sit, tabii sit kavramlarının tanımı yapılmış, kapsamı ayrıntılı olarak ele alınmış, koruma ilkeleri getirilmiş, koruma ve kullanma koşullarının belirlenmesinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu ile Milli Eğitim Bakanlığı görevlendirilmiştir.</p>

Mevzuat	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>2487 Sayılı Toplu Konut Yasası &amp; 1710 Sayılı Eski Eserler Yasası</p>	<p><b>2487 Sayılı Toplu Konut Yasası</b></p> <p>Yasada toplu konut kuruluşları olarak, konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları sayılmış, konut kooperatiflerinin, devlet desteğinden öncelikle yararlanacaklarını belirtilmiştir. Yasa, toplu konut kuruluşları içinde, özel kesimin büyük ya da küçük çaptaki firmalarına yer vermemiştir.</p> <p>Konutla ilgili olarak çıkarılan ilk müstakil yasa olması açısından önem taşıyan bu yasa, konut meselesine konulan teşhis açısından önem taşımaktadır. Ancak kanun bazı açılardan yetersiz kalmıştır. Bu nedenle, 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli çevrelerden eleştiriler almıştır. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün devre dışı bırakılması, konut yüzölçümünün sınırlandırılması, kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı, ferdi kredi sisteminin olmayışı, yasanın bir yönetmelik biçiminde hazırlanmış olması 2487 sayılı yasaya getirilen eleştiriler arasındadır.</p>	<p><b>1710 Sayılı Eski Eserler Yasası</b></p> <p>Yasa, İmar Kanunu'nun 6. maddesinde de söz edilen koruma alanının tayini ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı gibi yeni kavramları getirmiş olması açısından önemlidir. Bu yasanın "sit" tanımını getirmesi ve korumanın gerektirmesi halinde imar planlarının değişebileceği hükmünü içermesi, imar planlarındaki koruma vurgusunun giderek çoğalmasını sağlamıştır.</p> <p>Tüm bu olumlu yaklaşımlarına, getirdiği yeni bakış açılarına karşın bugün ülkemizin korumadaki en büyük sorunu olan "kentsel koruma alanı" kavramı bu yasada yer almamış, bu alanlardaki sorunların çözümü ise, koruma alanları içinde inşaat yapılıp yapılmayacağının GEEAYK ile imar planlarının hazırlanmasında MEB'in görüşünün alınması ve bakanlığın değişiklik teklifinde bulunabilmesi hükümlerine bağlı kalmıştır</p>

Mevzuat	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>2985 Sayılı Toplu Konut Yasası &amp; 2863 Sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası</p>	<p><b>2985 Sayılı Toplu Konut Yasası</b></p> <p>2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nın uygulamada ortaya çıkardığı eksiklikler ve yapılan eleştiriler sonucunda yerine, 2 Mart 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmış ve ilk defa konut sorunu için bütçe dışı bağımsız bir kaynak oluşturulmuştur. Konut sektörüne canlılık kazandırmak için çıkartılan bu yasa, 17 Mart 1984'te yürürlüğe girmiştir. Yasanın amacı; konut gereksinmesinin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ÷lke koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesidir. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın ana hedefi, konut sektöründe faaliyette bulunan teşebbüsleri kredi ve benzeri mali kaynaklarla destekleyip, halkın tasarruflarını harekete geçirerek milli bir konut politikasını uygulamaya koymaktır.</p> <p>Bu yasa ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Bu idarenin iki bölüme ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi (TOKİ) adını almıştır.</p>	<p><b>2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası</b></p> <p>1983 yılında bir önceki yasaya göre koruma kavramlarına, uygulamalarına ve korumada devlet katkılarına daha açık ve olumlu düzenlemeler getiren 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu yürürlüğe girmiştir. Yasanın amacı, korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kùltür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilgili ve uygulama kararlarını alacak teşkilatların kuruluş ve görevlerini tespit etmek". Yasa bakıldığında daha önceki koruma yasasının revize edilerek güncellenmiş hali gibi gözükse de, ortaya koyduğu koruma imar planlaması gibi kavramlarla uygulamada önemli farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur.</p> <p>Yasada "anıt" yerine, "kùltür varlıkları" tanımlaması yapılmış, sit alanları yeniden tanımlanmış ve kanunla, koruma alanında bir adım daha atılarak "koruma amaçlı imar planı" kavramı, yeni bir planlama türü olarak kabul edilmiştir.</p>

Mevzuat	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>2985 Sayılı Toplu Konut Yasası &amp; 2863 Sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası</p>	<p><b>2985 Sayılı Toplu Konut Yasası</b></p> <p>2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut üretimine yönelik uygulamaların yönlendirilmesi ve yönetilmesi Toplu Konut İdaresi'ne verilmiş, hem konut alıcıları, hem de konut yapımcıları kredilenmiş, Toplu Konut fonu'nun bütçeye olan bağımlılığı kaldırılmış, Toplu Konut Fonu geniş maddi kaynaklarla donatılmış, arsa temini ve altyapı hizmetleri için kaynak sağlanmış ve yüklenicilere kredi açılması imkânı sağlanmıştır.</p> <p>Gerçi, bu yasa ile getirilmiş olan sistem, sanayileşmiş ÷lkelerde uygulanmakta olan kurumsal konut finansmanı sisteminden uzaktır, ancak bu alanda bir başlangıç olması ve kurumsal bir konut finansman sistemine geçişin sağlanabileceği ortamın temellerini atmış bulunması nedeni ile önemlidir. Yasayla, konuya, sadece konuta ihtiyacı olanlar açısından değil, konut ve konut elemanlarını üreten yan sanayi ve hizmet alanlarını da yardım ve teşviklerle desteklemek düşüncesiyle yaklaşmıştır. Ancak, uygulamada bazı sıkıntıların ve aksamaların yaşandığı da bir gerçektir.</p>	<p><b>2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası</b></p> <p>2863 sayılı kanun, kùltür ve tabiat varlıklarının korunması konusunda başta Kùltür ve Turizm Bakanlığı olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşlara önemli görev ve sorumluluklar vermiş, kanunla, bütün korunacak değerlerin devlet malı olduğu ilkesi kabul edilmiştir.</p> <p>Yasanın uygulanmasıyla ilgili olarak göze çarpan nokta, yasanın yasaklayıcı hükümlerinin katı bir biçimde uygulandığı ancak, korunması gereken alan, bina ve eserler bakımından koruma için gereken gerek teknik gerekse mali destek içeren hükümlerin eksiklikler içermesi olmaktadır. Bu nedenle, özel mülkiyette olan ve korunması gereken yapıların tamiri ve bakımı özel çabalara ve kişisel isteklere bağılı kalmaktadır.</p> <p>Yasa, getirdiği yeni tanımlara karşın, koruma ile yenileştirme ve geliştirme politikalarını bağdaştıracak pratiklerden yoksundur. Yasanın önemli bir eksiği de süreç içerisinde koruma bilincinin artırılarak, halkın korumada aktif bir rol almasına imkân verecek şekilde çıkartılmamış olmasıdır.</p>



**Tablo 4 – 3** Konut ve Koruma Politikaları – Kurumsal Analiz

<b>Kurumsal</b>	<b>Konut Politikası</b>	<b>Koruma Politikası</b>
-Türkiye Emlak ve Kredi Bankası -Bayındırlık ve İskân Bakanlığı -Kültür ve Turizm Müdürlüğü -Emlak ve Eytam Bankası -Konut Kooperatifleri -DPT -OYAK -Vakıflar Genel Müd -Yerel Yönetimler -SSK -Orman ve Çevre Bakanlığı -MEYAK -STK -BAĞKUR -AOGM -TOKİ -TBMM Milli Saraylar Daire Başkanlığı	Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle sağlıksız kentleşme sonucunda giderek artmıştır. Dönem içerisinde, konut sektörünün önem ve ağırlık kazanmasına paralel olarak çeşitli konut politikaları denenmiş ve izlenen politikalar çerçevesinde farklı finansman sistemleri uygulanmış ve bu finansman sistemlerin uygulanmasıyla birlikte konut politikasının belirlenmesinden ve uygulanmasından derece derece sorumlu ve buna yetkili kılınmış türlü kuruluşlar olmuştur. Zamanla bu kurum ve kuruluşlarının çoğunun konut politikalarıyla ilgili olarak işlevi ya bitmiştir ya da dönüşüme uğramıştır.	Dünya’da merkezi otorite ağırlıklı olan koruma çalışmalarının yerel yönetimler ile sivil toplum örgütleri tarafından yerinden yürütülmeye başlanması sonucunda korumada yaşanan olumlu gelişmeler Türkiye için de örnek teşkil etmiştir. Bu çerçevede, günümüzde kültürel varlıkların korunmasında etkin kurum, kuruluşlar ve sivil toplum örgütleri (STÖ) ortaya çıkmıştır. Bu kurum ve kuruluşlar ya da STÖ’ler belirledikleri kentsel politikalar ile birlikte koruma yaklaşımlarının çerçevesini ortaya koymaktadırlar.

Kurumsal	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p>-Yerel Yönetimler</p>	<p><b>Yerel Yönetimler</b></p> <p>Ülkemizde yerel yönetimler de, konut sorununa çözüm bulunmasında bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir. 1950'ye kadar konut yapma görevi yerel yönetimlerin isteğe bağlı görevleri arasında kalmıştır. 1950'deni itibaren belediyelerin, konut yapma alanındaki yetki ve sorumlulukları arttırılmıştır, konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevi haline getirilerek yerel yönetimler de konut üretim sürecine entegre edilmiştir.</p> <p>Yerel yönetimler de konut sorunu karşısında merkezi idare gibi yetersiz kalmaktadır. Özellikle belediyelerin idari, hukuki ve mali sıkıntıları bu yetersizliğin temel nedenleridir. 1980'li yıllara gelinceye, Birinci ve İkinci Toplu Konut Yasaları çıkarılıncaya değin belediyeler konut yapımı konusunda etkin bir duruma gelememiştir.</p>	<p><b>Yerel Yönetimler</b></p> <p>Kültürel mirasın korunmasında yerel yönetimler çok önemli bir rol üstlenmektedirler. Yerel yönetimler doğal ve yapılı çevreye müdahale erkine sahip en önemli birimlerdir.</p> <p>5393 sayılı Belediyeler yasası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası'nda "kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek" belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır.</p> <p>Belediyelerimizin başlıca iki görevi vardır; biri, sağlıklı ve planlı kentleşmeyi sağlama, diğeri ise, kentin kimliğinin korunması bakımından alınması gerekli olan önlemler ve tarihsel peyzajın korunmasıdır. Tarihsel peyzaj çok önemlidir. İmar yasasında bu konuda belediyelere verilmiş yetkiler bulunmaktadır.</p>

<b>Kurumsal</b>	<b>Konut Politikası</b>	<b>Koruma Politikası</b>
<p data-bbox="252 824 422 936">Toplu Konut İdaresi (TOKİ)</p>	<p data-bbox="459 398 826 436"><b>Toplu Konut İdaresi (TOKİ)</b></p> <p data-bbox="459 499 906 1339">1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. TOKİ, alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli dağılımını sağlamayı, nitelikli, ucuz ve hızlı üretilen konutlarla modern yaşanan yaşam çevrelerinin oluşmasını, dar ve orta gelir grubunun uygun şartlarda ev sahibi olmasına katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.</p> <p data-bbox="459 1413 890 1641">1990 yılından bu yana Toplu Konut İdaresi(TOKİ), Türkiye’de konut finansmanına en büyük kaynağı sağlayan bir kamu kuruluşu olmuştur.</p>	<p data-bbox="935 398 1302 436"><b>Toplu Konut İdaresi (TOKİ)</b></p> <p data-bbox="935 483 1382 1518">2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı” başlıklı 12’nci maddesine eklenen “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10’u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi başkanlığı’nca müştereken belirlenir” fıkrası gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından kredi verilmektedir</p>

Kurumsal	Konut Politikası	Koruma Politikası
<p data-bbox="229 640 375 786">Bayındırlık ve İskan Bakanlığı</p> <p data-bbox="229 860 355 1005">Kültür ve Turizm Bakanlığı</p>	<p data-bbox="416 398 799 427"><b>Bayındırlık ve İskan Bakanlığı</b></p> <p data-bbox="416 501 847 837">Ülkemizde, konut politikasının belirlenmesi ve uygulanması görevi 1958 tarihinde Bakanlığa verilmiştir. Bakanlık, ülke yapısına uygun konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasının sağlanması ile yetkilendirilerek kurulmuş, donanımında Mesken Genel Müdürlüğü ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM) yer almıştır. Bakanlığın kurulmasıyla birlikte o dönemdeki güçlü finans kurumlarından Emlak ve Kredi Bankası'yla İller Bankası Bakanlığa bağlanmıştır.</p> <p data-bbox="416 1256 879 1742">Kurumsal düzeyde konut finansmanı sağlayan bakanlık, özellikle gecekonduların önleme bölgelerinde konut kooperatifleri ile belediyelere kredi açmış ancak Devlet bütçesinden beslenen bakanlık fonu, etkin kredilendirmeyi sürdürememiştir. 1984 yılında bakanlığın konut politikası saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin görevleri tamamen kaldırılmıştır.</p> <p data-bbox="416 1816 879 1989">Bugün artık Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın, konut politikasının saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin herhangi bir görevi kalmamıştır.</p>	<p data-bbox="922 398 1305 427"><b>Bayındırlık ve İskan Bakanlığı</b></p> <p data-bbox="922 501 1385 779">Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, imar ve yapı alanlarında devletin en önemli kuruluşu olduğu için çeşitli birimleri kültürel ve doğal değerlerin korunması ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilenmekle görevlendirilmiştir.</p> <p data-bbox="922 860 1305 889"><b>Kültür ve Turizm Bakanlığı</b></p> <p data-bbox="922 927 1385 1361">Türkiye'de tarihi ve kültürel çevrenin korunmasından sorumlu en önemli kurum Kültür ve Turizm Bakanlığı'dır. Bakanlık, "Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür varlıklarının korunması için gerekli tedbirleri almak, aldurtmak ve bunların her türlü denetimini yapmak" ile görevlendirilmiştir.</p> <p data-bbox="922 1420 1385 1809">Bakanlık, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü aracılığı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurulları kararlarının alınmasına ve uygulanmasına dair işlemlerin yürütülmesini ve koordinasyonunu sağlamaktadır.</p>

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### 5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut, çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgu olduğundan dolayı, üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Ancak gelişmekte olan ülkelerde ve bunun bir örneği olan ülkemizde konuta ve konut sorununa yeterli ölçüde önem verilmediği bir gerçektir. Bugün anayasal bir hak olarak verilen konut edinme hakkı, birçok nedenden dolayı amacına ulaşmamakta ve toplumsal yaşamı derinden etkilemektedir.

Türkiye’de, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi, konut sorunu, altyapısız ve düşük standartlı konutlarla, nüfus fazlalığının yarattığı konut açığı ve sağlıksız çevre koşullarından doğmaktadır. Türkiye’de konut ve kentleşme iç içedir. Hızlı nüfus artışı, sanayileşme, geçinebilme umudu ve daha yüksek yaşam standardı sağlama isteği hızlı bir kentleşmeye neden olmuş, kırsal alanlardan kentlere olan yoğun göç, kentleri yaşanmaz hale getirmiştir.

Kentlerdeki konut sorununa çare olarak planlı dönemde, ilgili önlemler alınmasına karşın, ülke genelinde etkin bir koordinasyon sağlanamadığı için planlar, beklenileni verememiştir. Bu durumun meydana gelmesinde, konut sektöründe ortaya çıkan yüksek talep artışının, gerçek yönleriyle belirlenememesi de etkili olmuştur. Buna bağlı olarak da kentlerde konut talebi giderek artmış, büyük kentlerin çevresinde gecekondular ve imarsız yapılar büyümeye başlamıştır. Gecekondular bölgeleri sosyal huzursuzluk kaynağı haline gelmiş ve uygulanan konut politikaları soruna çözüm getirememiştir.

Türkiye’de, planlı dönem öncesi konut politikalarına baktığımızda, konut meselesi, konutu olmayan kiracıların meselesi olarak ele alınmış, devletin yaptırdığı

memur, göçmen ve afet evleri gibi konut yerleşimlerinin dışında konut ve toplu konut girişi görülmektedir. 1960 – 1980 yılları arasındaki planlı dönemde ise konut meselesinin mülkiyeti üzerinde durulmuş, bu kez de adeta kiracılar unutulmuştur. 1980’lerden günümüze kadar olan süreçte ise konut meselesi adeta toplu konut kavramı ile eş anlamlı hale gelmiştir.

Ülkemizde, kamu sektörü konut üretiminde etkin değildir. Varlığını tüm planlı dönem boyunca hissettiren birikimli konut açığının nedenleri arasında, planlı dönem boyunca konut kesiminin ekonomiyi sürükleyici niteliğinden hareket etmeyen ve bu kesimi ekonomik ve verimli bir alan olarak görmeyen devlet yaklaşımının önemli bir payı vardır. Bu yaklaşımlar neticesinde, kalkınma planlarında konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı giderek azaltılmış ve bu eğilim, her plan döneminde öngörülenin üzerinde konut yatırımının gerçekleştirilmesine karşın sürmüştür.

Ülkemizde konut sektörünün gün geçtikçe kendini daha fazla hissettirmesi ve olumsuz etkilerinin toplum üzerindeki bozukluklarının büyümesi, bu sorunun bir an önce sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerektiği gerçeğini ortaya koymaktadır. Bu da ancak, konut meselesine hem nicel hem de nitel olarak bakabilen, konut konusunda etkili olabilecek kurum, birey ve yerel yönetimleri sürece dâhil eden, yönetim kademeleri arasında etkin bir koordinasyonu sağlayan, kamu ve özel sektör arasında ise kalıcı bir işbirliğini teşvik eden, kentsel arsa düzenleyici araçların kullanıldığı, günün koşullarına uygun finansman çözümleri sunan, yöresel kültür, iklim, topografya, peyzaj vb. gibi yerel özellikleri gözeten, sağlıklı kentleşmeyi, planlı yapılaşmayı, toplumsal amaçlı kullanımlara alan yaratmayı hedefleyen kısaca konut sorununa çözüm olabilecek konut politikalarının uygulanmasıyla mümkündür.

Ülkemizdeki duruma baktığımızda, mevcut konut tiplerinin evler, apartmanlar, gecekondular, toplu konutlar ve uydu kentler biçiminde geliştiği görülmektedir. Bu gelişim içinde varlığını sürdürebilen geleneksel sivil mimari, hem konut stoku, hem de kültürel devamlılık açısından önemlidir. Ancak görülmektedir ki; Türkiye bütününde konut ihtiyacı, yeni konut yapımına yönlendirilmiş, modernleşme sürecinin temel özellikleri olan “sürekli değişim” ve “gelenekten kopuş”, ülkemizde

de kendini göstermiş, konut ve yerleşme düzeni geleneksel özelliklerini yitirmiş, bunun yerine – popöler kültürün de etkisiyle- kimliksiz yapılar, geçmişi olmayan yapı grupları ortaya çıkmıştır. Geleneğe ve geçmişe sahip çıkmanın yerini ekonomik, politik ve toplumsal gelişmeler almış, barınma biçimleri belirleyen ana konular olarak artık bu unsurlar ön planda, geleneksel sivil mimari, özellikle kentlerde köhneleşme sürecine girip, bugün alt gelir grubuna hizmet etmekte, yarın ise ne olacakları bilinmemektedir.

Türkiye’de bugüne kadar, geleneksel sivil mimariye, konut stoku açısından bakılmamıştır. Ya da öyle bir politika güdülmemiştir. Geleneksel sivil mimari korunmalarında ise gerek yasal, gerekse sosyo – ekonomik alanda ülkenin politikası yetersizdir. Oysaki kişilikli bir toplum olarak gelişebilmek için ulusların kültürel kimliklerini yeni yaşam çevreleriyle entegre etmeleri önem kazanmaktadır. Mimarlıkta ve şehircilikte ulusal ve tarihsel değerleri dikkate almadan gerçekleştirilen modern oluşumlar toplumda yabancılaşmayı süratlendirmektedir.

Konut, doğaldır ki kent kimliğinin yalnızca bir parçasıdır. Kent yaşam alanlarının yer alacağı alanların konut alanı olarak belirlenmesi, kültürel ve doğal değerlerin tahrip edilmesi konut politikalarının yeniden gözden geçirilmesini gerekli kılmaktadır.

İnsanların kendilerinden önceki nesillere ait kültürel değerleri yaşama ve gelecek kuşaklara iletme çabaları ilk çağlardan bu yana bilinçli ya da bilinçsiz çeşitli aşamalardan geçmiş; önceleri özellikle taşınır eski eserleri içeren korunacak kültürel değer kavramı, daha sonra taşınmaz eski eseleri de kapsamına almış, bugün tarihsel çevre değerlerini korumak ve gelecek kuşaklara iletmek en önemli amaç olmuştur.

Dünyadaki koruma anlayışına bakıldığında, gittikçe artan bir ilgi ve bilinç göze çarpmaktadır. Korumaya bakış, sadece yapı ölçeğinde değil, koruma amaçlı imar planlarıyla da tarihi çevrenin korunmasına, yaşatılmasına ve gelecek kuşaklara iletilmesine yönelik planlı bir yapılanma şeklinde olmuştur. Koruma çalışmaları, ülkemizde ancak Cumhuriyet döneminde önem kazanmaya başlamış, ama

çalışmalarda, bugün bile istenilen seviyeye ulaşılamamış ve eski eser tahribi, yıkımı hiçbir zaman etkin olarak önlenememiştir.

Türkiye’de koruma anlayışı ve bugün gelinen noktaya baktığımızda özellikle korunması gerekli kent içi alanlarla ilgili yaşanan sorunlar ve üst ölçekten gelen kararlar sonucu bu alanlar üzerine yapılan baskılarla korumanın sınırlı kaldığını görmekteyiz. Ayrıca anlayış olarak koruma genellikle korkulan ve sınırlayıcı bir yapıya sahip olduğundan dolayı o çevrede yaşayanlar ve kullanıcılar tarafından da fazla benimsenememektedir. Korumanın “gelişimin önüne ket vuran” ve “sınırlayıcı” etkisini azaltmak için yöntemler geliştirmeli, kentin paydaşlarını da içine alan bir süreç olarak tasarlanması sağlanmalıdır.

Sürdürülebilir koruma politikaları, tarihsel çevreleri ve geleneksel konut dokularını, “sürdürülebilir kalkınma” kavramı doğrultusunda sadece kültürel varlıklarımız olarak değil, birer konut stoğu olarak gören ve değerlendiren ve bu doğrultuda, sadece koruma değil, sağlıklaştırma ve yenilemeyi de içeren planlama ve projelendirme çalışmalarını da içermektedir.

Ülkemizde sürdürülebilir bir kentsel koruma politikasının gerçekeşebilmesi için;

- Kentsel korumanın sadece fiziksel bir olgudan ibaret olmadığı, korumanın bir toplumsal hizmet olduğu vurgulanmalı,
- Kentsel kültür mirasının korunmasında kent planlama ve sosyo – kültürel gelişmenin denge bütünleşmesi sağlanmalı,
- Korumada en önemli gerekçe olarak, tarihle, geçmişle birlikte yaşama isteği yaratılmalı,
- Doğal ve kültürel mirası destekleyen politikalar üretilmeli,
- Koruma ekonomik, toplumsal ve siyasal boyutlarda ve üretim ilişkileri sistemi içinde ele alınmalı,
- Koruma konusunda yasalardaki ve örgütsel yapıdaki çok başlılık mutlaka önlenmeli, yetki ve sorumluluk dağılımı yeniden gözden geçirilerek tek bir “Kent ve Çevre Koruma Yasası” oluşturulmalı,



- Koruma ve yenileme yaklaşımını destekleyen yerel ve ulusal düzeyde fonlar oluşturulmalı ve bu fonların dağıtılmasında stratejik yollar izlenmeli,

- Toplumsal gelişmişliğin en karakteristik yanı olan kültür mirasının korunmasının, uzmanlık alanı kadar herkesin sorumluluk alanına girdiği kabul edilmeli, halkın tarihsel çevre konusunda bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesi, onların koruma konusuna olumlu katkı ve katılımlarının sağlanması en önemli uygulama aracı olarak görülmelidir.

Ülkemiz toprakları, binlerce yıllık bir sürecin ürünü olan uygarlıkların birikimi, kültürel ve doğal değerleri barındırmaktadır. Bu değerlerin bir bütün olarak algılanması, değerlendirilmesi ve özgün kimliğiyle korunması ülkemizin var oluş nedenini oluşturmaktadır. Bu değerlerin korunarak, kültürel sürekliliğin devam etmesi ve geleceğe temel olacak birikimin yaşatılması gerekir. Bu da ancak yukarıda da değinildiği gibi, etkin ve sürdürülebilir bir kentsel koruma politikasının uygulanmasıyla mümkündür.

## KAYNAKÇA

- AĞARTAN, G., (2007) “Tarihi Alanlarda Kentsel Yenileşme Eğilimleri Ve Sultanahmet - Cankurtaran Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- AHUNBAY, Z., (1999) “Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon”, Yem Yayınları, 2. baskı, İstanbul
- AKÇURA, N., (1973) “Yabancı Ülkelerde Eski Eserlerin Korunması”, Mimarlık Dergisi, sayı:8
- AKÇURA, N., (Haziran 1975) “Çevre Ölçeğinde Koruma Konusunda Öneriler”, Mimarlık Fakültesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara
- AKINCI, N. F., (2000) “Geleneksel Sivil Mimarinin Sosyo – Kültürel ve İşlevsellik Bağlamında Tarihsel Sürekliliği İçin Planlama / Finans Modeli”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ALBAYRAK, N., (1996) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatifleri, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi İşbirliği Kütahya Yeşilkent Toplu Konut Alanı Uygulaması”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir
- ALKAN, A., (Şubat 1998) “Türkiye’de 1980’den sonra Dar Gelirliilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri”, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları, Ankara
- ALP, A., (1996) “İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi”, S.P.K. Yayını, No:51, Ankara
- ALPSOYLU, M., (1984) “Toplu Konut Kanunu ile Kooperatiflere Sağlanan Olanak ve Öncelikler”, Kent-Koop. Yayını, No: 19, Ankara
- ALPTEKİN, Ü., (2007) “Korumada Varılan Son Nokta - Başkalaşma”, Korumada 50 Yıl Sempozyumu, 17 – 18 Kasım 2005, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ALTABAN, Ö., (1996) “Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi, No:13

- ALTUNSOY, A., (2006) “Kentsel Tarihi Çevre Koruma (Kars Üzerine Bir İnceleme)”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uludağ Üniversitesi, Bursa
- ANDERSEN, H. S., (2005) “Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimi” , Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004, 27–30.11.2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul
- APAN, A., (Mayıs 2006) “Türkiye’de İç Göç Olgusu: Nedenler ve Sonuçlar”, Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi, Cilt 11, Sayı 5
- ARIK, B., (1984) “Koruma Alanlarının Düzenlenmesine Yöntemsel Yaklaşım”, Kent Yenileme ve Koruma Seminer Çalışmaları, 1983 – 1984 Öğretim Yılı 1. Yarıyıl, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ARIN, T., (1982) “Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi”, Fakülteler Matbaası, İstanbul
- AVCI, N., (2001) “Kültürel ve Doğal Mirasın Korunmasında Örgütlenme ve Koruma Sorunları”, Türkiye’de Risk Altındaki Doğal ve Kültürel Miras, TAÇ Vakfı 25. Yılı Anı Kitabı (Der. Haluk Sezgin), İstanbul
- AYAN, M., (1984) “Türkiye’de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği”, Şehirciliğin son 25 yılı Semineri, İTÜ Mimarlık Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul
- AYDIN, S., (2003) “Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları”, Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara
- AYGÜN, T., (1989) “Kent Merkezlerinin Yenilenmesi” Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BAHÇIVAN, H., (1994) “Türkiye’de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul
- BAKIRCI, S., (2005) “Kastamonu Tarihi Kent Merkezinin Peyzaj Mimarlığı Açısından Değerlendirilmesi Üzerine Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara

- BAŞDOĞAN, S., (2007) “Hollanda ve Türkiye Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BAYKAL, F., (1983) “Ülkemizde Doğal ve Tarihi Çevreyi Koruma Çabaları”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BAYKAL, G., (1996) “Kentsel Yenileme, Sıhhileştirme Ve İyileştirmede Etkili Bir Düzenleme Aracı Olarak Kentsel Tasarım”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- BEKTAŞ, C., (1992) “Koruma Onarım”, Yem Yayınları, İstanbul
- BİÇER, Ö., (1999) “Eski Kent Mekânlarının Yeniden İşlevlendirilerek Korunmasına İlişkin Bir Arayış, Fatih – Cibali Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BİLDİŞ, A., (2006) “Kentsel Koruma Bağlamında Eski Kentlerin Geliştirilmesine Yönelik Bir Araştırma; Tokat-Zile Örneğinde İrdelemeler”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BİLGİN, P., (2001) “Avrupa Birliği Ülkelerinde Konut Politikaları”, 27. Dönem Temel Eğitim Kursu Dönem Ödevi, Avrupa Topluluğu Araştırma ve Uygulama Merkezi, Ankara Üniversitesi, Ankara
- BİLGİN, İ., (1992) “Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İ.T.Ü., İstanbul
- BİLGİN, S., (1995) “Türkiye’de Kentsel Mekânın Yönlendirilmesinde (Kent) Planlama – (Kentsel Tasarım İlişkileri)”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- BİNAN, D., (1995) “Koruma Kurullarının Oluşumu ve sorumluluk Bölgelerinin Saptanmasında Ölçütler ve Sorunlar, Kapadokya Örneği”, Mimar Sinan Üniversitesi 2. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokiyumu, 15 Nisan 1994, MSÜ Matbaası, İstanbul
- BUĞRA, A., (2000) “Devlet Piyasa Karşıtlığının Ötesinde İhtiyaçlar Ve Tüketim Üzerine Yazılar”, İletişim Yayınları, İstanbul

- CANDAŞ KAHYA, N., (2007) “Doğu Karadeniz Bölgesi Kentsel Sitlerinde Koruma Sürecinin Değerlendirilmesi”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon
- CEBE, Y., (2007) “İpotekli Konut Kredisi Sistemi Ve Türkiye Uygulaması”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara
- CİHAN, T., (1994) “Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi ve Finansmanı”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir
- ÇAHA, Ö., (1999) “Sivil Toplum, Aydınlar ve Demokrasi”, İz Yayıncılık, İstanbul
- ÇANGA, A., ÇOR, E., KIZILTAŞ KARADEMİR, G., ÖZKAN, A., TÜRKER DEVECİGİL, P., YILMAZ, T., (Mayıs 2002) “2000–2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- ÇEÇENER, B., (1982) “Taşınmaz Eski Eser Koruma Olayı, Kararları, Organları, Koruma Politikası ve Ülkemiz”, Türkiye 1. Şehircilik Kongresi, Kasım 1981, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1982
- ÇOLAKOĞLU, B., (1990) “Kentsel Koruma Kapsamında Bosna Hersek’ten Örneklemeler”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ÇUBUK, M., (1998) “Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokyum Sunuşları ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme – Türkiye Kültür Mirası Zenginliği için Bir Savunma”, Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, 1993 – 1997, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ÇUBUK, M., (2000) “Kültürel Mirasın Korunması ve Korumada Temel Yaklaşımlar Yüksek Lisans Ders Notları”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- DAYIOĞLU, O., (2006) “Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

- DELİKTAŞ, G., (8–9 Nisan 2006) “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul
- DEMİR, H., KURT PALABIYIK, V., (2005) “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,
- DEMİRARSLAN, S., (2005) “Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler”, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1979) “Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı”, DPT, Yayın No:1664, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1985) “Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı”, DPT, Yayın No:1974, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1989) “Alternatif Konut Finansman Sistemleri”, S.P.B. Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1989) “Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu”, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1990) “Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990–1994)”, DPT Yayınları No:2174, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (1996) “VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996–2000)”, DPT Yayınları, Yayın No:2432, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (2001) “Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, DPT: 2594 – ÖİK: 606, Ankara, 2001
- Devlet Planlama Teşkilatı, (2001) “VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı: Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu(2001–2005)”, Devlet Planlama Teşkilatı, Yayını, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, (2007) “IX. Kalkınma Planı (2007–2013): Yerleşme - Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, DPT Yayını, Yayın No: 2708 – ÖİK: 661, Ankara
- Devlet Planlama Teşkilatı, “Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı”, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT: 2594 – ÖİK: 606, Ankara

- DORATLI, N., (2008) “KKTC’de Tarihi Kentsel Alanların Korunmasına İlişkin Yasal Çerçeveye Eleştirel Bakış”, Kent ve Planlama Geçmişi Korumak ve Geleceği Tasarlamak, Ruşen KELEŞ’e Armağan, İmge Kitabevi, Ankara
- DUNCAN, T., (1986) “İngiltere’de Konut Politikalarının Gelişimi”, Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri, B. İ. Bak. Yay. Ankara
- EKİN, N., (1986) “Hızlı Şehirleşmenin Sosyo-Ekonomik Etkileri”, Hızlı Şehirleşmenin Yarattığı Ekonomik ve Sosyal Sorunlar Semineri, Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı, Yayın No:2, İstanbul
- EKİNCİ, O., (2005) “Adanmış Yazılar”, Anahtar Yayınlar Yayınevi, İstanbul
- EKİNCİ, O., (2008) “Koruma Politikaları Yüksek Lisans Dersi”, 2007 – 2008, Kentsel Koruma ve Yenileme Programı, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ERAYDIN, A., TÜREL, A., TÜREL, A., (1996) “Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri”, TOKİ Yayınları Konut Araştırma Dizisi:3, Ankara
- ERDER, C., (1971) “Tarihi Çevre Kaygısı”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, Ankara
- ERDER, C., (1975) “Tarihi Çevre Bilinci”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, Ankara
- ERDÖNMEZ, H., (2007) “Türkiye’de Konut Sorunu Ve Konut Finansmanı” Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi, Konya
- ERGEN, B., (2006) “Kentsel Koruma Ve Kentsel Tasarım İlişkisi Üzerine Bir Araştırma Tokat Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ERONAT, İ., (1977) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası”, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No:111, Ankara
- ERSOY, E., (2004) “Avrupa Birliği Örnek Ülkeleri ve Türkiye’de Konut Politikalarının ve Konut Piyasalarının Karşılaştırmalı Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ERSÖZ, H. Y., (1994) “Türkiye’de Konut Politikaları(Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme)”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul

- ERTAN, M. H., (1996) “Sosyo-Ekonomik Açıdan Konut Problemi ve Çözüm Önerileri”, Doktora Tezi, Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Bölümü, İktisat Fakültesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul
- ERTÜRK, H., (1997) “Kent Ekonomisi”, 2. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa
- ESMERAY, A. A., (1996) “Türkiye’de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara
- EVİS, N., (1984) “Toplu Konut Kanunundan Beklentiler”, Toplu Konut Yasası Işığında Konut Sektörü, III. AIESEC Nedeni ile Düzenlenen Seminer, Türkiye Ankara Şubesi, 9 – 15 Nisan 1984, Ankara
- FEYZİOĞLU, T., (1978) “Konut Sorunları Semineri Tebliği”, Yayın No:2, İTO, İstanbul
- GÖKSU, E., (1994) “Mimari ve Kentsel Korumanın Kavramsal Temelleri ve İlkeleri: Uluslararası Düzlemde Belirlenen Çerçevenin Ulusal Düzeyde İrdelenmesi”, Mimar Sinan Üniversitesi 1. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu, 7 – 8 Nisan 1993, MSÜ Matbaası, İstanbul
- GÖRGÜLÜ, Z., (1996) “Conservation of Culture and Naturel Heritage: The Legal Framework, Organization and Questions”, Pre Habitat II, İstanbul Workshop, YTÜ Department of City and Regional Planning, 23–27 October 1995, YTÜ Faculty of Architecture Press, Second Edition, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- GÖRMEZ, K., (1991) “Ailenin Yaşadığı Mekânlar”, Türkiye Aile Yıllığı, Ankara
- GÖRMEZ, K., (1991) “Türkiye’de 1980 Sonrasında Konut ve Konut Kooperatifçiliği”, Kooperatifçilik Dergisi, Sayı:93
- GÖRÜNÜR, D., (1994) “Koruma Uygulama Sisteminin Türkiye ve Avrupa İçin Karşılaştırmalı Bir İncelemesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- GÖZÜBÜYÜK, A. Ş., (1990) “Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları”, 6. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara



- GULAMOV, S., (2007) “İpotek Sisteminin Türkiye Sermaye Piyasasına Muhtemel Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uludağ Üniversitesi, Bursa
- GÜLER, Y. B., (2007) “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Atılım Üniversitesi, Ankara
- GÜNER, İ., (1988) “Türkiye’de Konut ve Konut Sorunu”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul
- GÜRBÜZ, A., (2002) “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması”, TCMB Uzmanlık Tezi
- GÜRSEL, E., (1993) “Kentsel Alt Bölgelerdeki Yenileme ve Düzenleme Projelerinde Yeni Yaklaşımlar, İlkeler”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- GÜVENÇ, M., IŞIK, O., (1999) “Emlak Bankası 1926 – 1998”, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul
- HULCHANSKI, J. D., (September 2007 ) “Canada’s Dual Housing Policy Assisting Owners, Neglecting Renters”, Centre for Urban and Community Studies, Research Bulletin 38, University of Toronto Press
- İmar ve İskân Bakanlığı, (1973) “50 Yılda İmar ve Yerleşme”, 1923–1973, Ankara
- İmar ve İskân Bakanlığı, (1982) “2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu”, Ankara
- İnşaat Mühendisleri Odası, (1 Aralık 2008) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” İMO Konut Raporu
- İSTİKLAL, A., (1978) “Konut Arz ve Talebinde Kısa ve Uzun Dönemdeki Gelişmeler, Kalkınma Planlarında Konut Sorununa İlişkin Çözümler”, Konut Sorunları Semineri, Seminerler Dizisi, Yayın No.2, İTO Yayınları, İstanbul, 1978
- KARA, M., (1990) “Türkiye’de Konut Sorunu, Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Konut Sorununun Çözümü için Model Önerisi”, Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara

- KARAKURT TOSUN, E., (2006) “Türkiye’de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı” PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), Yıl 2, sayı 2
- KARASU, M. A., (Güz 2005) “Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Sayı: 1
- KART, N., (2000) “Tarihi Merkezlerin Korunması, Kentleşme ile Değişim ve Korumanın Turizme Etkisi, Sultanahmet Örneğinin İrdelenmesi”, Kültürel Mirasın Korunması ve Korumada Temel Yaklaşımlar(Mehmet ÇUBUK) Yüksek Lisans Dönem Ödevi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- KARTAL, S. K., (1992) “Kentleşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt:16, sayı 4, Ankara
- KAYA, N., (1997) “Türkiye’de Toplu Konut Fonu Uygulamaları ve Sorunları (1984 – 1995)”, Doktora Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul
- KAZAS, J. (2008) “Endüstriyel Miras Kapsamındaki Alanların Kentsel Yenilemeyi Oluşturmadaki Rolünün İrdelenmesi – Ödemiş Örneği”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- KAZGAN, G. (1993) “İktisadi Düşünce”, 6.Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul
- KEJANLI, D. T., AKIN, C. T., YILMAZ, A., (2007) “Türkiye’de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir İnceleme”, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, C.6 S.19
- KELEŞ, R., (1967) Ruşen KELEŞ, “Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikaları Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri”, İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma Dairesi – 8, Sosyal Araştırmalar 1, Ankara
- KELEŞ, R., (1980) “Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, TDK Yayınları, Ankara
- KELEŞ, R., (1984) “Kentleşme ve Konut Politikaları”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No:540, Ankara
- KELEŞ, R., (Mayıs 1993) “Kentleşme Politikası”, 2. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara

- KELEŞ, R., (2004) “Kentleşme Politikası”, 8. baskı, İmge Kitabevi, Ankara
- KEPENEK, Y., YENTÜRK, N., (1994) “Türkiye Ekonomisi”, 6. baskı, Remzi Kitabevi, İstanbul
- KILIÇ, S., ÖZEL, M., (2006) “Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme - Çeşitli Ülke Deneyimleri Ve Türkiye” Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1
- KIZILDERELİ, C., (1984) “Kentsel Sorun Alanlarına Getirilecek Çözümler – Kavramlar”, Kent Yenileme ve Koruma Semineri, 1983 – 1984 Öğretim Yılı 1. Yarıyıl, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- KOCABAŞ, A., (1989) “İngiltere’de Kentsel Koruma Yöntemi ile Pratiği Üzerine Bir Araştırma Ve Ülkemiz İçin Kentsel Koruma Yaklaşım Denemesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- KOÇ, H., (1986) “Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye’de Konut Meselesi”, Can Tekin Matbaası, Ankara
- Konut Birlik, (1985) “Konut Birlik, 2. Konut Kurultayı Bildiriler”, Konut Birlik Yayınları, İstanbul
- KORUM, U., (1982) “1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası”, Konut 81, Kent-Koop Yayınları 20, Ankara
- KÖKSAL, A., (1994) “Türkiye’de Konut Üretimini Yönlendiren Kurumsal Düzenlemelerin Gelişimi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- KÖMÜRLÜ, R., (2006) “Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- KÖPRÜLÜ BAĞBANCI, Ö., (2007) “Kültürel Mirasın Korunması Konusunda Genel Yaklaşımlar ve Yaşanan Sorunlar”, Korumada 50 Yıl, 17–18 Kasım 2005, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- KUBAN, D., (1994) “Türkiye’ye Özgü Bir Koruma Politikası Olabilir mi?”, Mimar Sinan Üniversitesi 1. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu, 7 – 8 Nisan 1993, MSÜ Matbaası, İstanbul

- KUBAN, D., (2000) “Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu”, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- KUBAN, D., (Haziran 2001) “Türkiye’de Kentsel Koruma Kent Tarikeleri ve Koruma Yöntemleri”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları 116, İstanbul, Haziran 2001
- KULU, C., (1983) “Toplu Konutun Finansman Kredi ve Vergi Sorunları”, Toplu Konut ve Siyaseti, Ankara
- KUTBÖKE, G., (1982) “Konut Sorunu”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul
- LİVTOPUZ, M. N., (1988) “Eski Kent Dokularında Yenileme ve Koruma”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- MADRAN, E., (2002) “Tanzimat’tan Cumhuriyete Kültür Varlıklarının Korunmasına İlişkin Tutumlar ve Düzenlemeler”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara
- MADRAN, E., (2007) “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Mevzuatındaki Son Düzenlemeler”, Korumada 50 Yıl Sempozyumu, 17–18 Kasım 2005, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- MAKAS, M., (2004) “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Korumada Yerel Yönetimlerin Yeri Ve Önemi”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara
- MANİSALI, E., (1975) “Gelişme Ekonomisi”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Yayın No:2042, İstanbul, 1975
- MERİÇ, M., (1991) “Türkiye’de Konut Kesiminin Durumu”, Konutbirlik Dergisi, Sayı:80, Konutbirlik Yayınları, İstanbul
- Mimarlar Odası, (1990) “Kültürel Gelişmenin Dünya Onyılı ve Türkiye”, UNESCO News, sayı:222, E Yayınları, 1988, UNESCO, Mimarlar Odası, İstanbul
- MUTLUAY, S., (1992) “Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri”. Yüksek lisans Tezi, Mimarlık Fak., İ.T.Ü., İstanbul
- MÜFTÜOĞLU, H., AYDOS, V., (2001) “Türkiye’de Kooperatifçilik, Türk Konut Kooperatifçiliğine Alternatif Bir Model Almanya”, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No:2001–46, İstanbul

- OCAK, A., (2006) “Türk Konut Sektöründe, Maliyet-Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri Ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz”, Yüksek Lisans Tezi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara
- ODYAKMAZ, N., (1998) “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu ve Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik”, Alfa Basım Yayınevi, İstanbul, 1998
- ONUR, A., (1972) “Fransa’da Beş Yıllık Planlar ve Arazi Kullanma Planlaması, Konut Politikası, Konut Programları, Konut Kuruluşları, Konut Finansmanı, Konut Finansman Müesseseleri” Türkiye Emlak Kredi Bankası A.O. Yayınları, No:7
- OWDA, E. S., (2005) “Dar Gelirliğin Konut Sorunu ve Uygulanan Konut Politikaları”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ÖMEROĞLU, C., (2006) “Antakya Kentinin Özgünlüğü Ve Günümüz Koruma Sorunlarının Antakya Kentsel Sit Alanında İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara
- ÖRÜCÜ, E., (1972) “Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No:388, İstanbul
- ÖZDEN, P. P., (2008) “Kentsel Yenileme”, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- ÖZEN, S. L., (2005) “Koruma Yaklaşımlarına Yeni Bir Bakış Açısı Olarak “Bütünleşik Koruma - Trabzon Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi
- ÖZEN, S. L., KADIOĞULLARI, A. İ., (2006) “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının CBS Yardımıyla Saptama-Belgeleme Çalışmaları İçin Model Önerisi”, 4. Coğrafya Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri Semineri, 13–16 Eylül 2006, Fatih Üniversitesi, İstanbul
- ÖZGÜL, Ş., (2006) “Türkiye’deki Şehirselleşmelerde Konut Amaçlı Bina Kullanımlarının Coğrafi Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara

- ÖZKAN, E., (1981) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar içinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları”, İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon
- ÖZÖNDER, F., (1992) “Koruma Planlaması, Politikaları ve Stratejileri, Şile Yerleşmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ÖZSOY, F., (1988) “Kentsel Sit Bölgelerindeki Koruma Kararları ve Koruma Bölgelerinde Kentsel Tasarım Disiplini”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ÖZSOYDAN, G., (2007) “Kentsel Korumaya Stratejik Yaklaşım”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ÖZTÜRK, H. H., (2007) “Tarihi ve Kültürel Çevrenin Korunmasında Sivil Toplumun Rolü: Hamamönü Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara
- ÖZYURT, B. Ö., (1996) “Tarihi Kent Dokularında Koruma Sorunu ve Edirne Eski Kent Merkezi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- PEYNİRCİOĞLU, N., ÜSTÜNIŞIK, B., (Mart 1994) “Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi”, Sosyal Planlama Dairesi Başkanlığı
- PONTING, C., (2000) “Dünyanın Yeşil Tarihi, Çevre ve Uygarlıkların Çöküşü”, Detay Basım, İstanbul
- PULAT, G., (Mart 1992) “Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları”, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Kent-Koop. Yayınları, Ankara, Mart 1992
- RASOOLZADEH B, M. R., (1987) “Türkiye’de Konut Yapımı ve Hızlı Üretime Yönelik Modellerin Araştırılması”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Resmî Gazete, (01.07.2006) “Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007 – 2013)”, Sayı: 26215,

- Resmi Gazete, (06.05.1973) No:14527
- Resmi Gazete, (09.06.1961) No:10702
- Resmi Gazete, (09.07.1951) No:7863
- Resmi Gazete, (10.07.1981) No:17396
- Resmi Gazete, (13.07.2005) No.25874
- Resmi Gazete, (16.07.1956) No:9359
- Resmi Gazete, (17.03.1984) No:18344
- Resmi Gazete, (21.09.1991) No:20998
- Resmi Gazete, (23.07.1983) No:18113
- Resmi Gazete, (26.07.2005) No:25887
- Resmi Gazete, (27.07.2004) No: 25535
- SARIOĞLU, G. P., (2007/2) “Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi”, METU JFA, Sayı 24
- SEZEN, F. F., (1986) “Konut Üretim Süreci Verimliliği İçin Bir Karar Modeli Geliştirmesi”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- SEZGİN, H., (2007) “XXI. Yüzyıl Başında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Koruması Kavramının Gelişimi, Dünyadaki ve Türkiye’deki Sonuçları”, Korumada 50 Yıl Sempozyumu, 17–18 Kasım 2005, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- SUNGUR, A., (1989) “Kentsel Koruma Anlayışının Gelişimi ve Ülkemizde Koruma Politikasının Belirlenmesi İçin Yardımcı Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- SÜATAÇ, S., (2006) “Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ŞENYAPILI, T., (1985) “Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923 – 1960)”, Kent Kooperatifi, Ankara
- ŞİŞMAN, D., (1998) “Eski Kent Dokusunda Yeni Tasarım Kriterlerinin İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, (1993) “Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara ve IULA – EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, İstanbul Ortak Yayını, Kent Basımevi, İstanbul
- T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, (15 Aralık 2008) Sayı 194
- T.C. Kültür Bakanlığı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu, (1999) “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları”, Karar No. 660, Tarihi: 5.11.1999, Ankara
- TADMORİ, K., (2004) “Lübnan - Trablus Kentsel Sit Alanı'nın Koruma Sorunsalı ve Koruma - Planlanması için Yönlendirici Kavramsal Çerçeve”, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- TAPAN, M., (1996) “Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi”, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut Ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, 1996
- TAPAN, M., (Temmuz 2007) “Soru ve Cevaplarla Koruma”, 1. Baskı, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul
- TATLİCAN, G., (2006) “Kentsel Koruma Alanlarının Yaşatılmasında Kültürel Yatırımların Önemi, İstanbul Fener Ve Balat Semtleri Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- TEKELİ, İ., (1995) “Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı?”, Konut Araştırmaları Sempozyumu”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi, Ankara, 1-2 Temmuz 1993, TOKİ yayınları, Ankara
- TEKELİ, İ., (1996) “Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi”, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, ODTÜ Basım, Ankara
- TEKELİ, İ., (1999) “Kent Planlaması Konuşmaları”, TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara



- TEKER, M. B., (Haziran 1996) “Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı”, 1.baskı, SPK yayını, No. 43, Ankara
- TEZSEZEN, C., AĞAÇLI, Ö., (1993) “Türkiye’de Arsa Üretim Politikaları Uygulamaları”, Y. Y., Ankara
- TOKGÖZ, E., (1997) “Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi”, İmaj Yayıncılık, Ankara
- Toplu Konut İdaresi, (2006) “Konut Uygulamaları İzleme Cetveli”, Ocak 2003 – Mart 2006 Faaliyet Raporu Özeti, Hâsılat Paylaşımı Projeleri Bilgi Notu
- TOPUZ, S., (1988) “Türkiye’de Konut Meselesi ve Sosyal Yapı İçinde Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi, İstanbul
- TURGUT, A., (1994) “Türkiye’de Yasal ve Yönetmelik Sistemleri İçinde Toplu Konut Olgusu”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- TÜREL, A., (Ocak 1997) “Türkiye’de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları”, Planlama Dergisi, 15.sayı
- TÜRKASLAN, H. A., (1988) “Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler”, Yayın No: 95, AR-GE 36, TOBB, Ankara
- Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, (1988) “Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler”, Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayınları No:95, AR-GE. 36, Ankara
- UĞURLU, K., (2001) “Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, DPT – ÖİK:606, Yayın no:2594, Ankara
- ULUDAĞ, İ., (1997) “Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri”. İstanbul Ticaret Odası Yayını, Yayın No:48, İstanbul
- ULUSOY, Z., (1995) “Kentsel Korumanın Fiziksel ve Toplumsal Boyutları”, 2. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu, Mimar Sinan Üniversitesi, 15 Nisan 1994, MSÜ Matbaası, İstanbul

- UNARAN, E., (1983) “Toplu Konut Alanlarında Yönetim-Bakım ve Onarım İşleri” Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, XIII. İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları (25–26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara
- UZEL, A., (1986) “İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi”, Batıkent Konut Yönetimi Yapı Koop. Birliği, Ankara
- UZGÖREN, N., (1945) “Yapı Kooperatifleri”, 1. Türk Kooperatifler Kongresi, 21–25 Aralık 1944, Ankara
- VİDİNLİOĞLU, N., (1994) “Korumada Yasal Sistem Gelişimi”, Koruma Planlaması Semineri II, 29 Eylül – 1 Ekim 1993, ICOMOS Türkiye Milli Komitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir Bölge Planlama, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- YALÇINER, K., (2006) “İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler”, Gazi Kitabevi, Ankara
- YAMAK, S. Y. (1994) “Koruma Geliştirme Amaçlı İmar Planlarının Yapım Yöntemine Eleştirel Bakış ve Değerlendirme”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon
- YILDIRIM, Ö., (2004) “Küreselleşme Sürecinin Kentsel Koruma Alanları İle İlişkisinin İstanbul Tarihi Yarımada Özelinde İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- YILMAZ, A., (2000) “Kentsel Koruma Alanlarında Planlama ve Kentsel Tasarım İlişkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara
- YÜCEL, C., (2005) “Korunacak Kentsel Alanların Planlanmasında Güncel Yaklaşımlar”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı:18
- ZEREN, N., (1979) “Tarihi Çevrede Koruma ve Geliştirme”, Seminer, Şehir Tasarım ve Şehir Yenileme Kürsüsü, Mimarlık Fakültesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- ZEREN, N., (1981) “Kentsel Alanlarda Alınan Koruma Kararlarının Uygulanabilirliği, Türkiye’de Tarihsel Değerlerin Korunmasında Uygulanmakta Olan Yöntem Çerçevesinde Uygulayıcı Kuruluşların Görüşlerine Dayanan Bir Araştırma”, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

## İNTERNET

- <http://eimo.imo.org.tr/DosyaDizin/WPX/Portal/Arsiv/%C4%B0MO%20Konut%20Raporu.pdf>
- <http://eimo.imo.org.tr/DosyaDizin/WPX/Portal/Arsiv/%C4%B0MO%20Konut%20Raporu.pdf>
- <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf>
- <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/konut/konut.htm>
- <http://tr.wikipedia.org/wiki/An%C4%B1t>
- <http://www.ambafrance-tr.org/spip.php?article953>
- <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/5/2863/a/2863sk.htm>
- <http://www.emlakbank.com.tr>
- <http://www.e-sosder.com>
- <http://www.hkmo.org.tr>
- <http://www.khgm.gov.tr/mevzuat/Kanun/arsaofisikanunu.htm>
- [http://www.konut.gov.tr/html/a\\_konutihtiyaci.html](http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html)
- [http://www.konut.gov.tr/html/raporveekleri/binastoku\\_rapor\\_bitis\\_yili.doc](http://www.konut.gov.tr/html/raporveekleri/binastoku_rapor_bitis_yili.doc)
- <http://www.kultur.gov.tr/TR/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF679A66406202C CB0010A7E0316D15F82>
- <http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5C660-ilkekarar.doc>
- [http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik\\_T%C3%BCz%C3%BCk.doc](http://www.mimarlarodasi.org.tr/mevzuatDocs%5CVenedik_T%C3%BCz%C3%BCk.doc)
- <http://www.paradoks.org>
- <http://www.toki.gov.tr>
- [http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25\\_11\\_20yiltoren.doc](http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25_11_20yiltoren.doc)
- [http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25\\_11\\_20yiltoren.doc](http://www.toki.gov.tr/docs/basin/baskan/25_11_20yiltoren.doc)
- <http://www.toki.gov.tr/ozet.asp>
- <http://www.tuik.gov.tr>
- <http://www.vergiturk.com/5226sk.htm>
- <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-3508c.pdf>
- <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5226.html>

## EKLER

EK - 1 2000 – 2010 DÖNEMİNDE ÜRETİLMESİ GEREKEN KONUT  
MİKTARI

İLLER	2010 YILI KONUT İHTİYACI (a)	2000 YILI KONUT STOKU (RUHSATLI VE RUHSATSIZ) (b)	2000-2010 DÖNEMİ ÜRETİLMESİ GEREKEN KONUT MİKTARI (b-a)
<b>TOPLAM</b>	<b>8.435.493</b>	<b>7.663.925</b>	<b>-771.568</b>
İSTANBUL	3.299.004	3.136.931	-162.073
ANTALYA	411.405	332.178	-79.227
ANKARA	1.138.901	1.084.337	-54.564
KONYA	383.831	341.318	-42.513
ŞANLIURFA	189.016	147.142	-41.874
ERZURUM	142.329	106.794	-35.535
AKSARAY*	88.130	53.018	-35.112
VAN	102.912	73.687	-29.225
KIRIKKALE*	93.689	71.693	-21.996
ADİYAMAN	86.082	65.043	-21.039
MARDİN	90.705	70.011	-20.694
BİTLİS	50.313	31.617	-18.696
SAKARYA	121.604	105.556	-16.048
YOZGAT	91.340	75.763	-15.577
AĞRI	55.359	39.833	-15.526
K.MARAŞ	142.384	127.264	-15.120
TRABZON	152.137	137.306	-14.831
KOCAELİ	223.092	209.806	-13.286
MALATYA	132.531	120.069	-12.462
HAKKARİ	28.790	17.322	-11.468
ŞIRNAK*	41.255	30.506	-10.749
OSMANİYE*	88.341	78.701	-9.640
BİLECİK	47.490	38.628	-8.862
MUŞ	32.426	23.665	-8.761
ISPARTA	101.474	94.376	-7.098
KIRKLARELİ	72.306	65.925	-6.381
KARS	34.752	28.601	-6.151
BATMAN*	57.660	52.583	-5.077
NİĞDE	45.328	40.902	-4.426
İĞDIR*	21.898	17.871	-4.027
DÜZCE	37.947	34.421	-3.526
ÇANAĞKALE	87.893	84.426	-3.467

<b>TEKİRDAĞ</b>	170.227	166.909	-3.318
<b>ARDAHAN*</b>	9.465	6.962	-2.503
<b>GÜMÜŞHANE</b>	18.044	15.862	-2.182
<b>BİNGÖL</b>	27.642	25.529	-2.113
<b>SİİRT</b>	28.384	26.433	-1.951
<b>TOKAT</b>	104.565	102.712	-1.853
<b>GAZİANTEP</b>	270.203	269.188	-1.015
<b>BOLU</b>	46.777	45.970	-807
<b>RİZE</b>	67.863	67.067	-796

\*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

**Kaynak:** Ahmet Çanga, Ebru Çor, Gülay Kızıldaş Karademir, Alper Özkan, Pınar Türker-Devecigil, Tolunay Yılmaz, “**2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması**”, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, s.19

## EK – 2 KONUTLA İLGİLİ YASALAR LİSTESİ

KANUN NO	KANUN ADI	T.C. RESMİ GAZETE TARİHİ	T.C. RESMİ GAZETE SAYISI
1593	Umumi Hıfzıssıhha Kanunu	06.05.1930	1489
2613	Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu	23.12.1934	2887
2644	Tapu Kanunu	29.12.1934	2892
3458	Mühendislik ve Mimarlık Kanunu	17.06.1938	3458
3659	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	11.07.1939	4255
3780	Milli Korunma Kanunu	26.01.1940	4417
4626	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun	22.07.1944	5763
6831	Orman Kanunu	08.09.1956	9402
221	Gayrimenkuller Kanunu	12.01.1961	10705
81	İskân Kanunu	23.10.1962	11239
634	Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965	12038
775	Gecekondu Kanunu Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname	30.07.1966 11.06.1985	13362 18781
1163	Kooperatifler Kanunu	10.05.1969	13195
1164	Arsa Ofisi Kanunu	10.05.1969	13195
2090	Tabi Afetlerde Zarar Gören Çiftçilere Yapılacak Yardımlar	05.07.1977	15987

	Hakkında Kanun		
2872	Çevre Kanunu	11.08.1983	18132
2942	Kamulaştırma Kanunu	02.11.1983	18215
2985	Toplu Konut Kanunu	17.03.1984	18344
2990	Devlet İhale Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun	17.03.1984	18344
3227	Kat Mülkiyeti Kanunu'na Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun	25.06.1985	18792
3155	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun	05.03.1985	18685
3320	Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerini Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun	22.11.1986	19289
3621	Kıyı Kanunu	17.04.1990	20495

Kaynak: **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, DPT, DPT: 2594 – ÖİK: 606, Ankara, 2001, s.177 – 178

**EK - 3 ULUSLARARASI KORUMA KURUMLARI**

- Avrupa Konseyi, Avrupa Birliği ve Kùltürel Miras,
- EUROPEAN ASSOCIATION OF HISTORIC TOWNS AND REGIONS  
(Avrupa Tarihi Kentler ve Bölgeler Birliği),
- EUROPA NOSTRA (Bizim Avrupa'mız),
- ICCROM (International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Culturel Property - Kùltür Varlıklarının Korunması ve Onarım Çalışmaları Uluslararası Merkezi)
- ICOMOS (International Council of Monuments and Sites - Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi),
- IUCN (International Union for Conservation of Nature – Uluslararası Doğa Koruma Birliği),
- OWHC (The Organization of World Heritage Cities - Dünya Miras Kentleri Konseyi),
- UNEP/MAP (United Nations Environment Programme Mediterranean Action Plan – Birleşmiş Milletler Çevre Programı/Akdeniz Eylem Planı),
- UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Culturel Organization - Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kùltür Kurumu),



**EK – 4 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU  
İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA  
KANUN**

**Kanun No. 5226**

**Kabul Tarihi : 14.7.2004**

27.07.2004 gün ve 25535 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

**MADDE 1.-** 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3 üncü maddesinin; (a) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (3) numaralı alt bendine "kent kalıntıları" ibaresinden sonra gelmek üzere "kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya" ibareleri ile aynı bende (7), (8), (9), (10), (11) ve (12) numaralı alt bentler eklenmiş, (b) bendinin (3) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

(1) "Kültür varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

(7) "Ören yeri"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

(8) "Koruma amaçlı imar plânı"; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik,

tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

(9) "Çevre düzenleme projesi"; ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir.

(10) "Yönetim alanı"; sit alanları, ören yerleri ve etkileşim sahalarının doğal bütünlüğü içerisinde etkin bir şekilde korunması, yaşatılması, değerlendirilmesi, belli bir vizyon ve tema etrafında geliştirilmesi, toplumun kültürel ve eğitsel ihtiyaçlarıyla buluşturulması amacıyla, plânlama ve koruma konusunda yetkili merkezî ve yerel idareler ile sivil toplum kuruluşları arasında eşgüdümü sağlamak için oluşturulan ve sınırları ilgili idarelerin görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenen yerlerdir.

(11) "Yönetim plânı"; yönetim alanının korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla, işletme projesini, kazı plânı ve çevre düzenleme projesi veya koruma amaçlı imar plânını dikkate alarak oluşturulan koruma ve gelişim projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen plânlardır.

(12) "Bağlantı noktası"; yönetim alanı sınırlarında yer almamakla birlikte, arkeolojik, coğrafi, kültürel ve tarihi nedenlerle veya aynı vizyon ve tema etrafında yönetim ve gelişiminin sağlanması bakımından bu yer ile irtibatlandırılan kültürel varlıklardır.

(3) "Koruma Bölge Kurulu"; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunu,"

**MADDE 2.** - 2863 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasına "mozaikler" ibaresinden sonra gelmek üzere ",peri bacaları" ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 3.** - 2863 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 9. - Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşâ ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşâ ve fizikî müdahale sayılır.

**MADDE 4.** - 2863 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan "yapmak" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak" ibaresi eklenmiş, sekizinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

Büyükşehir belediyeleri, valilikler, Bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesinde kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere sanat tarihi, mimarlık, şehir plânlama, mühendislik, arkeoloji gibi meslek alanlarından uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları kurulur. Ayrıca, il

özel idareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimleri kurulur.

Belediyeler belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde, valilikler ise bu sınırlar dışında yetkilidir.

Bu bürolar koruma bölge kurulları tarafından uygun görülen koruma amaçlı imar plânı, proje ve malzeme değişiklikleri ile inşaat denetimi de dahil olmak üzere uygulamayı denetlemekle yükümlüdürler.

Alanın özelliği göz önüne alınarak, bu büroların hangi uzmanlık dallarından teşekkül edeceği, çalışma, izin usul ve esasları; Bakanlık ve İçişleri Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 5.** - 2863 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "korunma alanları" ibaresinden sonra gelmek üzere ",sit alanları" ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 6.** - 2863 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin başlığı "Taşınmaz kültür varlıklarının onarımına yardım sağlanması ve katkı payı" olarak değiştirilmiş, birinci fıkrasındaki "ve kredi verilir" ibaresi ile dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

Bu amaçla, Bakanlık bütçesine yeterli ödenek konulur. Bakanlıkça yapılacak yardımlara ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun

8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirilir ve ilgili belediyesince emlak vergisi ile birlikte tahsil edilir.

Tahsil edilen miktar, il özel idaresi tarafından açılacak özel hesapta toplanır. Bu miktar; belediyelerce kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan projeler kapsamında kamulaştırma, projelendirme, plânlama ve uygulama konularında kullanılmak üzere il sınırları içindeki belediyelere vali tarafından aktarılır ve bu pay valinin denetiminde kullanılır.

Bu madde uyarınca tahakkuk eden katkı payları hakkında 1319 sayılı Kanunun üçüncü kısmı hükümleri uygulanır. Katkı paylarına ilişkin usul ve esaslar İçişleri Bakanlığı ile Bakanlık tarafından belirlenir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca müştereken belirlenir.

**MADDE 7.-** 2863 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ikinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler.

**MADDE 8. -** 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar plânı

Madde 17. - a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plândan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar plânını hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. İki yıl içinde koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulur.

Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plân yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca bu süre bir yıl daha uzatılabilir.

Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.

İlgili idareler, koruma amaçlı imar plânını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Koruma bölge kurulunda bu hususlar da değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle plânlar ilgili idarelere onaylanmak üzere gönderilir. Altmış gün içerisinde onaylanmayan plânlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar plânının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.

Ören yerlerinde çevre düzenleme projesi yapımı ve değişiklikleri, ilgili koruma bölge kurulunun uygun görüşü doğrultusunda Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır.

Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinde yapılacak değişiklikler yukarıdaki usullere tabidir.

Koruma amaçlı imar plânları; müellifi şehir plâncısı olmak üzere; alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak mimar, restoratör mimar, sanat tarihçisi, arkeolog, sosyolog, mühendis, peyzaj mimarı gibi meslek gruplarından Bakanlıkça belirlenecek uzmanlar tarafından hazırlanır.

Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, denetimi ve plân müelliflerinin yeterliliği ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlık ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü Bütçesine yeteri kadar ödenek konur. İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için ödenek ayırırlar.

Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin ( c ) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.

b) Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.

c) Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.

Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz.

Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasınca yapılır.

Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.



Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.

Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.

Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.

Yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 9.** - 2863 sayılı Kanunun 18 inci maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projeleri ve bunların uygulanmasında restoratör mimar veya mimarın bulunması zorunludur. Bunlardan I. grup kapsamında olanların rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerinin uygulama çalışmaları, yapının özelliğine göre kalem işleri, ahşap, demir, taş işleri ve restorasyon konularında uzmanlaşmış kişilerce yapılır.

Sit alanları, korunması gerekli kültür varlıkları ve bunların koruma alanlarında onaylı plân ve proje dışı uygulama yapan veya yapılmasına yol açan sorumlularının,

koruma bölge kurulları ile ilgili konularda plân ve proje düzenlemesi ve uygulama sorumluluğu yapması beş yıl süre ile yasaklanır. Uygulama sorumlularının denetimi, ilgili belediye veya valilikçe yapılarak aykırı hareket edenler, Bakanlığa ve ilgili meslek odasına bildirilir.

Proje uygulanması safhasında herhangi bir nedenle uygulama sorumlusunun ayrılması halinde bu husus Bakanlığa bildirilir, yenisi tayin edilmedikçe uygulamaya devam edilemez.

Yapı esasları, denetim ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 10.** - 2863 sayılı Kanunun 55 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 55. - Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kurum temsilcisi üyelerinin üyelikleri kurumlarındaki görevleri süresince devam eder.

Koruma bölge kurullarının Bakanlıkça ve Yükseköğretim Kurulunca seçilen üyelerinin görev süresi beş yıldır.

Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurulu üyeleri, görev ve yetki alanlarına giren konularda doğrudan veya dolaylı olarak taraf olamaz ve hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin kurul üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurulu üyelerine, ayda altı toplantıyı geçmemek üzere her toplantı için Devlet memur aylık katsayısının (3000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucunda bulunacak miktarda huzur hakkı ödenir.

Herhangi bir nedenle bir yıl içinde yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri hariç dört veya üst üste iki toplantıya katılmayan koruma bölge kurulu üyelerinin üyelikleri sona erer.

**MADDE 11.** - 2863 sayılı Kanununun 57 nci maddesinin; (c) bendinde yer alan "bir ay" ibaresi "üç ay" olarak, (d) bendinde yer alan "onamak" ibaresi "karar almak", (g) bendinde yer alan "ilgili" ibaresi "sit alanlarına ilişkin" olarak değiştirilmiş ve (g) bendinden sonra gelen fıkralar aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

Koruma bölge kurullarının başkan ve yardımcıları, üyeler arasından kurulca seçilir. Başkanın yokluğunda kurula, başkan yardımcısı başkanlık eder.

Koruma bölge kurulları, toplantıya katılması gereken üyelerin salt çoğunluğuyla toplanır ve toplantıya katılan üyelerin salt çoğunluğu ile karar alırlar. Ancak karar yeter sayısı Bakanlık ve Yükseköğretim Kurulunca seçilen üye sayısının salt çoğunluğundan az olamaz. Alınan kararlar bu Kanun ve ilke kararlarındaki dayanakları ile bilimsel gerekçeleri belirtilerek yazılır.

Koruma bölge kurullarının teknik ve idari hizmetleri, koruma bölge kurulu müdürlükleri tarafından yürütülür.

Koruma bölge kurulu, belgeleri tam olarak koruma bölge kuruluna ibraz edildiği tarihten itibaren, koruma amaçlı imar plânlarını en geç altı ay, uygulamaya yönelik projeleri ise en geç üç ay içinde karara bağlar.

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır.

Bunların dışında her türlü inşâ ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır.

Ancak, koruma amaçlı imar plânı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki inşâ ve fizikî müdahaleler, koruma amaçlı imar plânı hükümleri doğrultusunda, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü idare ve denetiminde olan mazbut vakıfların veya mülhak vakıfların mülkiyetindeki kültür varlıklarının 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratları, özgün biçim ve malzemeye uygun olarak Vakıflar Genel Müdürlüğünce yaptırılır.

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanlarında yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeleri, ilgili idareler ve Vakıflar Genel Müdürlüğünce ilgili koruma bölge kurulu müdürlüklerine gönderilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 12.** - 2863 sayılı Kanunun 58 inci maddesinin (a) bendinde yer alan "müzecilik" ibaresi "hukuk", "üç" ibaresi "beş", (d) bendinde yer alan "iki" ibaresi "bir", (f) bendinde yer alan "Orman Genel Müdürlüğü" ibaresi "Çevre ve Orman Bakanlığı" olarak değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki (g) bendi ile maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

g) Görüşülecek konunun müze müdürlüğünü ilgilendirmesi halinde ilgili müze müdürü.

İlgili meslek odaları koruma bölge kurulu toplantılarına gözlemci olarak katılabilirler.

**MADDE 13.** - 2863 sayılı Kanunun mülga 61 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

#### Kararlara uyma zorunluluğu

Madde 61. - Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır. Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları Resmî Gazetede yayımlanır.

Plânlama yetkisi bulunan kamu kurum ve kuruluşları ile valilik ve belediyeler, kurullarca alınmış ve alınacak sit alanı, derecelendirilmesi, sit geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları, koruma amaçlı imar plânları ve revizyonlarına ilişkin kararlara karşı altmış gün içerisinde Koruma Yüksek Kuruluna itiraz edebilirler.

Bu itirazlar, Koruma Yüksek Kurulunca incelenir ve en geç altı ay içinde karara bağlanır. Koruma Yüksek Kuruluna yapılacak itirazlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 14.** - 2863 sayılı Kanunun 65 inci maddesinin (a) ve (c) bentlerinde yer alan "elli bin liradan iki yüz bin liraya kadar" ibareleri " beş milyar liradan on milyar liraya" olarak ve (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki (d) bendi eklenmiştir.

b) Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar plânlarına ve koruma bölge kurullarınca belirlenen koruma alanlarında öngörülen şartlara aykırı izinsiz inşaa ve fizikî müdahale yapanlar veya yaptıranlar, iki yıldan beş yıla kadar ağır hapis ve beşmilyar liradan onmilyar liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılırlar.

d) Bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerden bu Kanunun 57. maddesinin altıncı ve yedinci fıkraları uyarınca izin almaksızın veya izne aykırı olarak tamirat ve tadilat yapanlar ile izinsiz inşâî ve fizikî müdahale yapanlar veya yaptırnanlar bir yıldan üç yıla kadar ağır hapis ve üç milyar liradan altı milyar liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılırlar.

**MADDE 15.** - 2863 sayılı Kanunun 75 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Türk Ceza Kanununun ikinci kitap, onuncu babının yedinci faslında yazılı suçların konusu, bu Kanun kapsamına giren taşınır kültür varlıkları ise, muayyen olan ceza üçte birinden az olmamak üzere iki katına kadar artırılarak hükmolunur.

**MADDE 16.** - 2863 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Geçici Madde 3. - Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarına, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu büro müdürlükleri, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüklerine dönüşür.

Kanunda belirtilen yönetmelikler, Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde çıkarılır. Bu düzenlemeler yapıncaya kadar mevcut yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

**MADDE 17.** - 2863 sayılı Kanunun birinci ek maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve kanuna aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

Ek Madde 1. - Bu Kanunda yer alan “Koruma Kurulu” ibareleri “koruma bölge kurulu” olarak değiştirilmiştir.

Alan yönetimi, müze yönetimi ve anıt eser kurulu

**EK MADDE 2.** - Yönetim alanlarında alan yönetimi, ulusal nitelikli müzelerde ise müze yönetimi, anıt eserlerde anıt eser kurulu kurulur.

a) Yönetim alanları ile bunların bağlantı noktalarının korunması, değerlendirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla kentsel sitlerde birden fazla belediyeyi ilgilendirmesi halinde büyükşehir belediyesi eşgüdümünde ilgili belediyeler, tek bir belediyenin görevi alanına girmesi halinde ilgili belediye, diğer yerlerde ise Bakanlıkça yönetim plânı taslağı hazırlanır veya hazırlattırılır.

Hazırlanan taslağın karara bağlanması ve uygulanması konusunda önerilerde bulunmak amacıyla, alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ile üniversitelerin ilgili bölüm temsilcilerinden oluşan bir danışma kurulu kurulur.

Eşgüdümün sağlanması amacıyla, kentsel sitlerde ilgili belediye diğer yerlerde Bakanlıkça bir alan başkanı belirlenir. Bakanlıkça belirlenen alan başkanlığı görevini fiilen yürütenlere, Devlet memurları aylık katsayısının (20000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarı aşmamak kaydıyla Bakan tarafından belirlenecek miktarda, damga vergisi hariç herhangi bir vergiye tâbi tutulmaksızın çalışmayı takip eden her ay başında Kültür Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü bütçesinden ödeme yapılır.

Yönetim plân taslağı kapsamında hizmetine ihtiyaç duyulan idarelerin birer temsilcisi ve danışma kurulunca seçilecek iki üyenin katılımıyla eşgüdüm ve denetleme kurulu kurulur. Alan başkanı, kurulun da başkanıdır. Kurul, bu taslağı

inceleyip mutabakata varmak suretiyle yönetim plânını altı ay içerisinde onaylamaya ve bu plânın uygulanmasını denetlemeye yetkilidir.

Kurulun denetim görevini yerine getirebilmesi amacıyla ilgili kurum uzman personelinden ve denetim elemanlarından oluşan bir denetim birimi kurulabilir. Bu birim, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile üçüncü kişilerden yönetim plânı ve uygulaması ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeye yetkilidir.

Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, eşgüdüm ve denetleme kurulunca onaylanan yönetim plânına uymak, ilgili idareler, plân kapsamındaki hizmetlere öncelik vermek ve bu amaçla bütçelerine gerekli ödenekleri ayırmak zorundadır.

b) Bakanlıkça belirlenen ulusal nitelikli müzelerde, müze başkanı ve ona bağlı müze müdürü ile işletme müdürü ve müze kurulundan oluşan müze yönetimi kurulur.

Müzelerde; kayıt, tescil, envanter, depolama, eserlerin her türlü bakım ve onarımı, sergilenmesi ve korunması, kültürel, eğitim ve bilimsel faaliyetler müze müdürü tarafından; tanıtım, satış üniteleri yönetimi, etkinlik organizasyonu, ziyaretçi yönetimi, çevre düzenlemesi, bakım-onarım, temizlik işleri işletme müdürü tarafından yürütülür.

Müze başkanı, kendisine bağlı müdürlüklerin faaliyetlerinin eşgüdüm ve denetimi ile müzenin ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlar nezdinde temsiline yetkilidir.

Müze başkanlığı görevini yürütmek üzere; arkeoloji, sanat tarihi, antropoloji, etnoloji, iktisat, işletme, kamu yönetimi gibi dallarda eğitim görmüş kimseler arasından Bakanlıkça bir müze başkanı atanır.



Tüm müzelerde o müzeye münhasıran ayrıca müze kurulu oluşturulur. Müze kurulu müzenin bulunduğu yerdeki üniversitelerin ilgili bölümlerinden öğretim üyeleri, meslek odaları, sivil toplum örgütü temsilcileri ve yerel yönetimlerin temsilcileri ile müzeye bağışta bulunanlardan Bakanlıkça uygun görülen kişilerden oluşur. Müze kurulu, bünyesinden bir başkan seçer.

Müze kurulunun görüşleri doğrultusunda müze için mekansal ve fiziksel gelişim, tematik gelişim ve vizyon, eser, koleksiyon korunması ve geliştirilmesi, tanıtım ve teşhir gibi konuları kapsayan yıllık ve beş yıllık koruma ve geliştirme projesi hazırlanır. Koruma ve geliştirme projesi kapsamında uygulamaları denetlemek, müzenin tanıtımını yapmak, müzeye bağış toplamak, onursal müze dostu ödülü vermek müze kurulunun yetkisindedir. Müze kurulu müzenin işleyişine dair her yıl düzenli olarak rapor hazırlar. Bakanlık bu raporları değerlendirmeye almak zorundadır.

c) Taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki anıt eserler için ise, o esere münhasır anıt eser kurulu oluşturulur. Kurul; eserin bulunduğu yerdeki üniversitelerin ilgili bölümlerinden öğretim üyeleri, meslek odaları, sivil toplum örgütü temsilcileri ve yerel yönetimlerin temsilcileri ile eserin korunması ve geliştirilmesi için bağışta bulunanlardan Bakanlıkça uygun görülen kişiler ile bu eserler için tasarruf yetkisine sahip idarenin temsilcisinden oluşur. İlgili idarenin temsilcisi bu kurulun başkanıdır.

Kurul, eser için mekansal ve fiziksel gelişim, tematik gelişim ve vizyon, eserin korunması ve geliştirilmesi, tanıtım ve teşhir gibi konuları kapsayan yıllık ve beş yıllık koruma ve geliştirme projesi hazırlar. Koruma ve geliştirme projesi kapsamındaki uygulamalar, anıt eserin tanıtımını yapmak, anıt eser için bağış toplamak, onursal ödüller vermek anıt eser kurulunun yetkisindedir. Kurul; eserin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesine ilişkin her yıl düzenli olarak rapor hazırlar. İlgili idareler bu raporları değerlendirmeye almak zorundadır.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

**EK MADDE 3.** - 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 4533 sayılı Gelibolu Yarımadası Tarihi Millî Parkı Kanunu ile belirlenen alanlarda ek-2 maddenin (a) fıkrası hükümleri uygulanmaz.

**MADDE 18.** - 8.6.1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (m) bendi eklenmiştir.

m) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının veraset ve intikal yoluyla devir ve iktisabına ilişkin işlemler.

**MADDE 19.** - 25.10.1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17. maddesinin (2) numaralı fıkrasına aşağıdaki (d) bendi eklenmiştir.

d) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerine münhasır olmak üzere, bu projelendirmelerden yararlananlara verilen mimarlık hizmetleri ile projelerin uygulanması kapsamında yapılacak teslimler.

İstisna kapsamına girecek mal ve hizmetler ile bunların asgarî standartları ve bu bendin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Maliye Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

**MADDE 20.** - 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (m) bendi eklenmiştir.

m) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemler.

**MADDE 21.** - 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki (i) bendi eklenmiştir.

i) 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki kültür varlıklarının rölöve, restorasyon, restitüsyon projeleri, sokak sağlıklaştırma, çevre düzenleme projeleri ve bunların uygulamaları ile değerlendirme, muhafaza, nakil işleri ve kazı çalışmalarına ilişkin mal ve hizmet alımları,

**MADDE 22.** - 4734 sayılı Kanunun "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinde yer alan "Rölöve projesi", "Restorasyon projesi" ve "Restitüsyon projesi" tanımları madde metninden çıkartılmıştır.

**MADDE 23.** - 4734 sayılı Kanunun 62. maddesinin (c) bendindeki "Kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projelerine göre yapılacak onarım işleri, her bir kalem iş için birim fiyat teklif almak suretiyle ihale edilebilir." cümlesi madde metninden çıkartılmıştır.

**MADDE 24.** - 4734 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesine son fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin (i) bendine ilişkin esas ve usuller Maliye Bakanlığı, Kamu İhale Kurumu ve Bakanlık tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir."

**MADDE 25.** - Ekli listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Kültür ve Turizm Bakanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.

**MADDE 26.** - 14.7.1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun eki (II) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin "4. Başbakanlık ve Bakanlıklarda" bölümüne, "Emlak Müdürü (Maliye Bakanlığı)" ibaresinden sonra gelmek üzere "Müze Başkanı (Kültür ve Turizm Bakanlığı)" ibareleri eklenmiştir.

**MADDE 27.** - 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Bu Kanun kapsamında tescil edilen taşınmaz kültür varlıkları için 29.6.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.

**MADDE 28.** - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 29.** - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

## **EK – 5 KORUMA İLE İLGİLİ YASALAR**

- Asar – ı Atika Nizamnamesi (1884)
- 1580 sayılı Belediye Kanunu (1930)
- 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar kanunu(1933)
- 5805 sayılı Gayrimenkul Eski Eser ve Anıtlar Yasası (1951)
- 6785 sayılı İmar Kanunu (1956)
- 7044 sayılı Vakıf Olan Tarihi ve Mimari Kıymeti Haiz Eserlerin Vakıflar Umum Müdürlüğüne Devrine Dair Kanun (1957)
- 7463 sayılı Hususi Şahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin İstimlâki Hakkındaki Kanun (1960)
- 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu (1973)
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983)
- 3194 sayılı İmar Kanunu (1985)
- 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1987)
- 4684 sayılı Kanun ile TOKİ'nin işleyişinde koruma amacına yönelik yapılan değişiklik (2001)
- 4957 sayılı Yasa ile Turizm Teşvik Kanununda yapılan değişiklik (2003)
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (2004)
- 5225 Sayılı “Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu (2004)
- 5194 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu (2004)
- 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2004)
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005)
- 5393 sayılı Belediye Kanunu (2005)